

**PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA** relativa all'unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli (PA) al foglio di mappa 4, particella 25 sub 12, in danno del proposto Brancaccio Raffaele, Decreto di Confisca nn. 547/98 Reg. Decr. - 574/97 Reg. Gen. M.P. emesso il 23.09 – 06.11.1998 dal Tribunale di Napoli, irrevocabile dal 16.02.1999.

**RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA RELATIVA AD UN' UNITA' IMMOBILIARE NEL COMUNE DI NAPOLI (NA) CON INGRESSO DA VIA RICCARDO WAGNER SITA AL PIANO TERRA DI UN EDIFICIO STORICO CON ACCESSO PRINCIPALE DA VIA PIAZZETTA MARINARI N. 3, IDENTIFICATA AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI NAPOLI, SEZ. URB. SFE, AL FOGLIO DI MAPPA 4, PARTICELLA 25 SUB 12 - IN DANNO DEL PROPOSTO BRANCACCIO RAFFAELE.**



## 1) Indice

-	Scheda riassuntiva	3
-	Premessa	4
1	Ubicazione	5 a 6
2	Descrizione	6 a 11
3	Stato occupazionale	12
4	Riferimenti catastali	12 a 16
5	Riferimenti urbanistici	17 a 21
6	Gravami ipotecari	21
7	Valutazione <i>primo metodo</i>	21a 26
8	Valutazione <i>secondo metodo</i>	27 a 32
9	Epilogo	32
<b>ALLEGATI</b>		
1. <i>Stralcio cartografico</i>		
2. <i>Stralcio ortofoto</i>		
3. <i>Planimetria catastale</i>		
4. <i>Planimetria stato attuale (da rilievo)</i>		
5. <i>Documentazione fotografica</i>		
6. <i>Planimetria per opere di messa in pristino</i>		
7. <i>Estratto di mappa</i>		
8. <i>Visura catastale</i>		
9. <i>Computo metrico "opere di messa in pristino"</i>		
10. <i>Documentazione urbanistica (cfr. allegati)</i>		

## SCHEDA RIASSUNTIVA

**Scopo della valutazione:** Determinazione del valore di mercato di un locale commerciale nel Comune di Napoli (NA), con ingresso da via Riccardo Wagner, sito al piano Terra di un immobile storico con accesso dal n. civ. 10 di Piazzetta Marinari, confiscato, ai sensi della Legge 31.05.65 n. 575, modificata con Legge 13.09.82 n. 646, in pregiudizio di Brancaccio Raffaele.

**Data di riferimento della valutazione:** **Luglio 2018**

**Oggetto:** U.I. destinata ad Attività Commerciale – Negozio

**Ubicazione:** Napoli (NA), via Riccardo Wagner angolo Piazzetta Marinari

**Coordinate geografiche:** Nord 40°49'41" – Est 14°14'55"

**Descrizione:** locale con destinazione d'uso di Attività commerciale

**Data di costruzione:** antecedente al 1929

**Consistenza ragguagliata:** Negozio superficie commerciale pari a mq 51,80

**Proprietà:** indivisa per  $\frac{1}{2}$  Erario dello Stato e per  $\frac{1}{2}$  società' Centro Nautico S. Lucia s.r.l. con sede in Napoli, in via Luculliana n. 15, C.F. 06097800632,

**Attuale destinazione d'uso:** depositi

**Identificativi catastali:** foglio 4 p.lla 25 sub 12 - Comune di Napoli

**Gravami ipotecari:** Nessuno

**Valore complessivo stimato:** Negozio € 232.000,00 ( Euro duecentotrentaduemila/00)

**Valore quota proprietà Erario dello Stato**  $\frac{1}{2}$ , U.I. destinata a Negozio € 116.000,00 ( Euro centosedicimila/00)

**Oggetto:** Valutazione della quota indivisa pari al 50% di un'unità immobiliare sita nel Comune di Napoli (PA) con ingresso da via Riccardo Wagner, sito al piano Terra di un immobile storico con accesso dal n. civ. 10 di Piazzetta Marinari identificata al Catasto Fabbricati con il foglio di mappa 4, particella 25 sub 12,  
  
Confisca beni ai sensi della Legge 31.05.65 n. 575, modificata con Legge 13.09.82 n.646, a carico di Brancaccio Raffaele.

## **PREMESSA**

L'Agenzia Nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei beni Sequestrati e Confiscati alla criminalità organizzata, per la **valutazione** dell'immobile di che trattasi, per la valutazione della "quota pari alla metà indivisa di un immobile sito nel Comune di Napoli, alla piazzetta Marinari n. 10, identificato al NCEU sez. Urb. SFE, al foglio di mappa 4, particella 25, subalterno 12", acquisita dall'Erario dello Stato con decreto nn. 547/98 Reg. Decr.- 574/97 Reg. Gen. M.P. emesso il 23.09 – 06.11.1998 dal Tribunale di Napoli, sezione per l'applicazione delle misure di prevenzione ed irrevocabile dal 16.02.1999 e trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli il 05.06.1999 ai reg. gen. 12455 e reg. part. 1606, ha designato la sottoscritta **geom. Anna Musso**, libera professionista, con studio in via esterna Cretazze n. 44, Monreale (PA), iscritta al Collegio dei Geometri e dei Geometri laureati della Provincia di Palermo al n. 4841 dell'albo, che sulla base degli elementi forniti dall' "Agenzia Nazionale", sulla scorta del sopralluogo effettuato in data 29.05.2018, della documentazione acquisita e/o consultata presso la Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Napoli o presso lo Sportello per l'edilizia del Comune di Napoli, esperite le opportune indagini tecnico-economiche per l'acquisizione dei dati del mercato immobiliare nella zona, riferiti alla tipologia dell'immobile da valutare, rassegna i risultati nella presente relazione.

I valori appresso indicati sono riferiti all'attualità.

## RELAZIONE DI STIMA

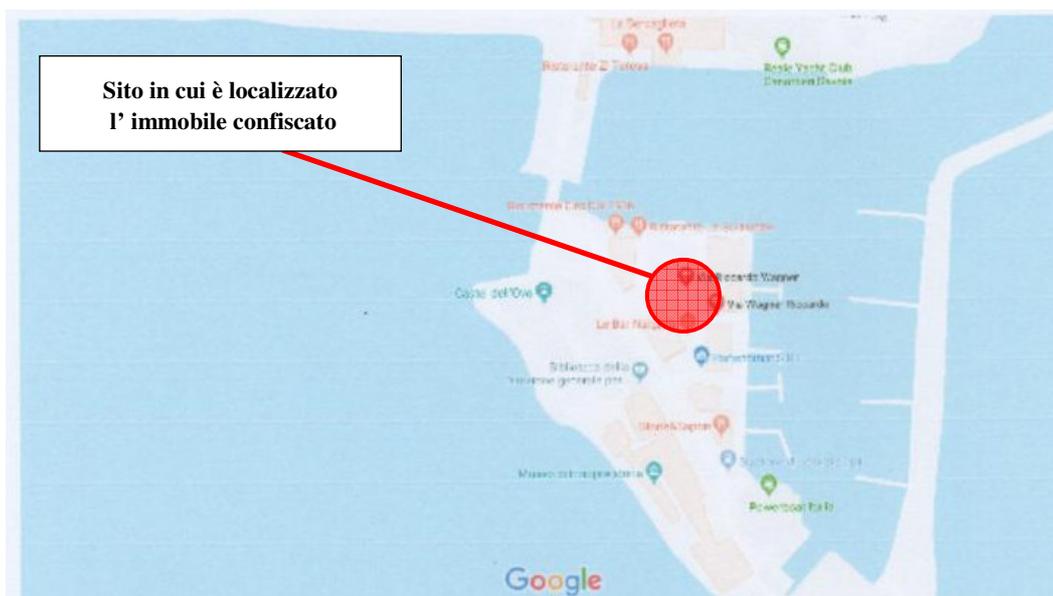
### 1. UBICAZIONE

La città di Napoli sorge nel cuore dell'omonima baia accanto al Vesuvio, vulcano attivo, ancora oggi , noto per aver distrutto l'antica città romana di Pompei. Napoli ha alle spalle secoli di storia dell'arte e di architettura, molto nota la sua cattedrale, il Duomo di San Gennaro, ricca di affreschi.

Il fabbricato, che comprende il bene oggetto della stima, ad angolo tra la piazzetta Marinari e la via Riccardo Wagner, ricade nel quartiere San Ferdinando all'interno del Borgo Marinari, posto nell'antico Isolotto di Megaride unito alla terraferma tramite un istmo artificiale collegato col Borgo Santa Lucia, dove sorge l'imponente e suggestivo Castel dell'Ovo simbolo dell'antica Napoli.

Oltre al castello, il borgo consta di poche abitazioni, i pochissimi palazzi presenti sono tutti a tre piani fuori terra.

Data la vocazione turistica del borgo le unità immobiliari di piano terra degli edifici prospicienti nella piazzetta sono destinate ad attività commerciali, per lo più bar e ristoranti, quelli prospiciente al mare a negozi ed officine per la nautica.



Stralcio cartografia: immobile sito in via Riccardo Wagner, snc e Piazzetta Marinari, 10 – Napoli



Stralcio Ortofoto: immobile confiscato sito in via Riccardo Wagner, snc e Piazzetta Marinari, 10 – Napoli

## 2. DESCRIZIONE

L'unità immobiliare, oggetto di valutazione, fa parte di una palazzina storica a tre piani fuori terra realizzata tra la fine dell'Ottocento e gli inizi del Novecento con struttura portante in muratura di pietra arenaria e/o vulcanica, solai in latero-cemento, muri divisori interni e tramezzi in pietra arenaria e/o vulcanica muratura, prospetti rifiniti con intonaco civile per esterni e rifiniti con rasante di tonachino di grassello di calce colorato tinteggiati con intonaco di colore chiaro, con copertura piana a terrazzo praticabile.

Essa si componeva di un vano principale, un vano secondario retrobottega ed un WC. Al vano principale si accedeva da Piazza Marinari e da Via Wagner. Si rileva che l'ingresso da Piazza Marinari è stato chiuso dall'interno.

A seguito del sopralluogo eseguito raffrontando la planimetria catastale (cfr. fig. 1 – planimetria catastale), rilevata nell'anno 1971, con la planimetria dello stato attuale dei luoghi (cfr. fig. 2 - planimetria stato attuale) si è accertato che l'unità immobiliare è stata interessata da interventi edilizi che hanno modificato il suo originario assetto e la sua destinazione d'uso ed in particolare che essa è stata suddivisa in due unità immobiliari entrambe con accesso indipendente da via Riccardo Wagner protetto da portone in metallo rifinito con vernice a smalto di colore grigio e destinati a locali di deposito.

Ambedue le unità immobiliari sono costituiti da un unico vano, rispettivamente di mq 35,20 e mq 16,70. Dal

rilievo eseguito si è riscontrata una consistenza maggiore rispetto alla superficie catastale (cfr. fig. 2 - planimetria stato attuale).

La destinazione d'uso è di attività commerciale ma allo stato di fatto è utilizzato come deposito merce dal Ristorante Transatlantico.

La pavimentazione per entrambi i locali, è in marmo, di colore nero e bianco con al centro un disegno di mattoni antichi, le pareti interne ed il soffitto sono intonacati e rifiniti con idropittura del tipo lavabile, i serramenti esterni sono in legno con ante battenti, completi di vetro e oscuri. Entrambe le u.i. sono dotate di impianto elettrico interamente sottotraccia.

Lo stato di conservazione generale sia dal punto di vista igienico-sanitario, che statico può definirsi "normale" in considerazione anche della vetusta dell'edificio.

## **2.1 Le Opere edilizie eseguite**

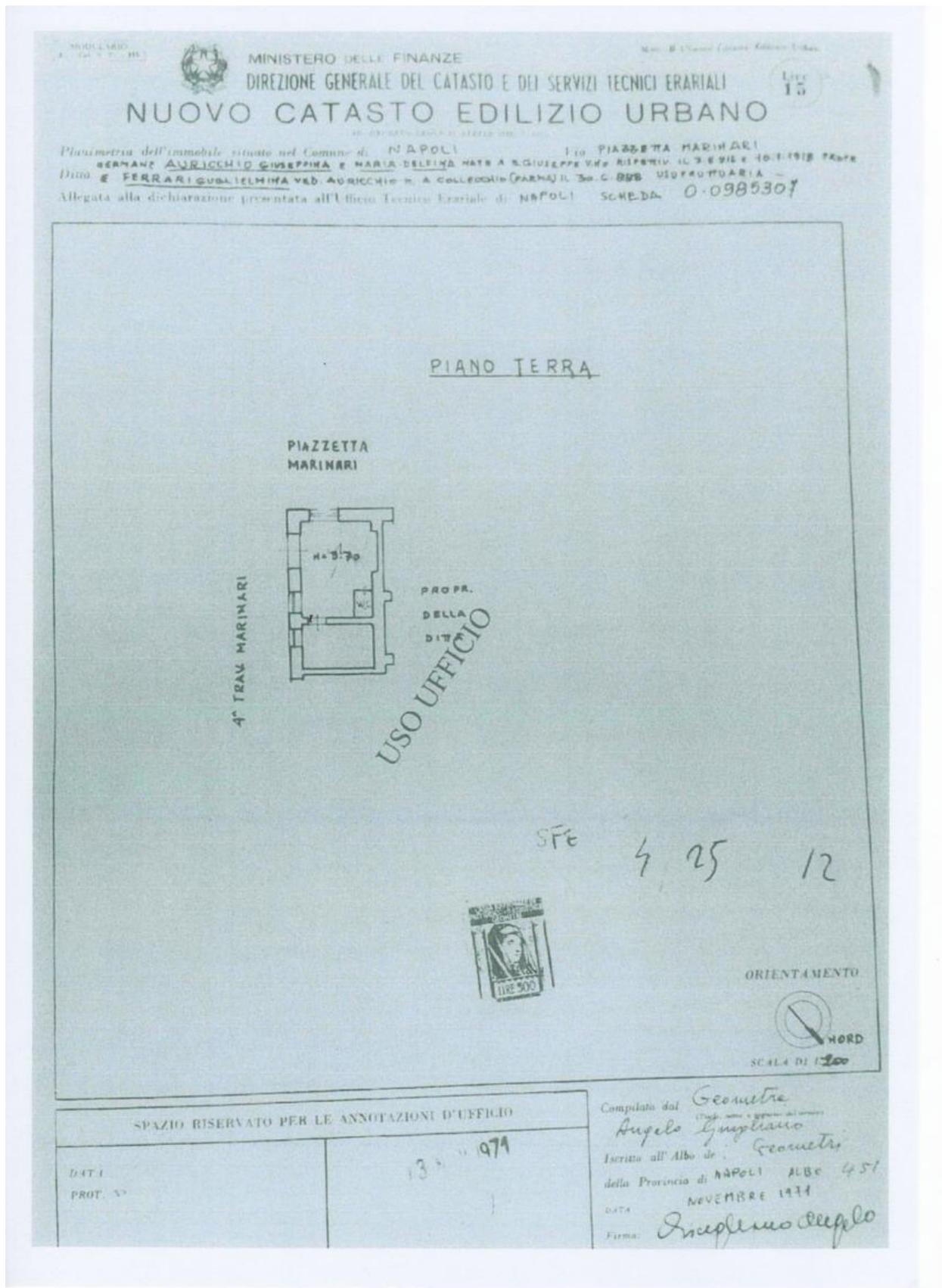
A seguito dei riscontri effettuati si è, in particolare, accertato che sono state apportate all'originaria unità immobiliare le seguenti variazioni:

- *suddivisione in due unità immobiliari;*
- *variazione della destinazione d'uso da commerciale a locali di deposito;*
- *modifica del prospetto mediante trasformazione di una finestra in porta d'ingresso sul fronte prospiciente via Riccardo Wagner per creare l'accesso alla seconda u.i. derivata dal frazionamento;*
- *chiusura del vano porta che metteva originariamente in comunicazione i due locali che componevano l'originario negozio;*
- *dismissione del locale wc.*

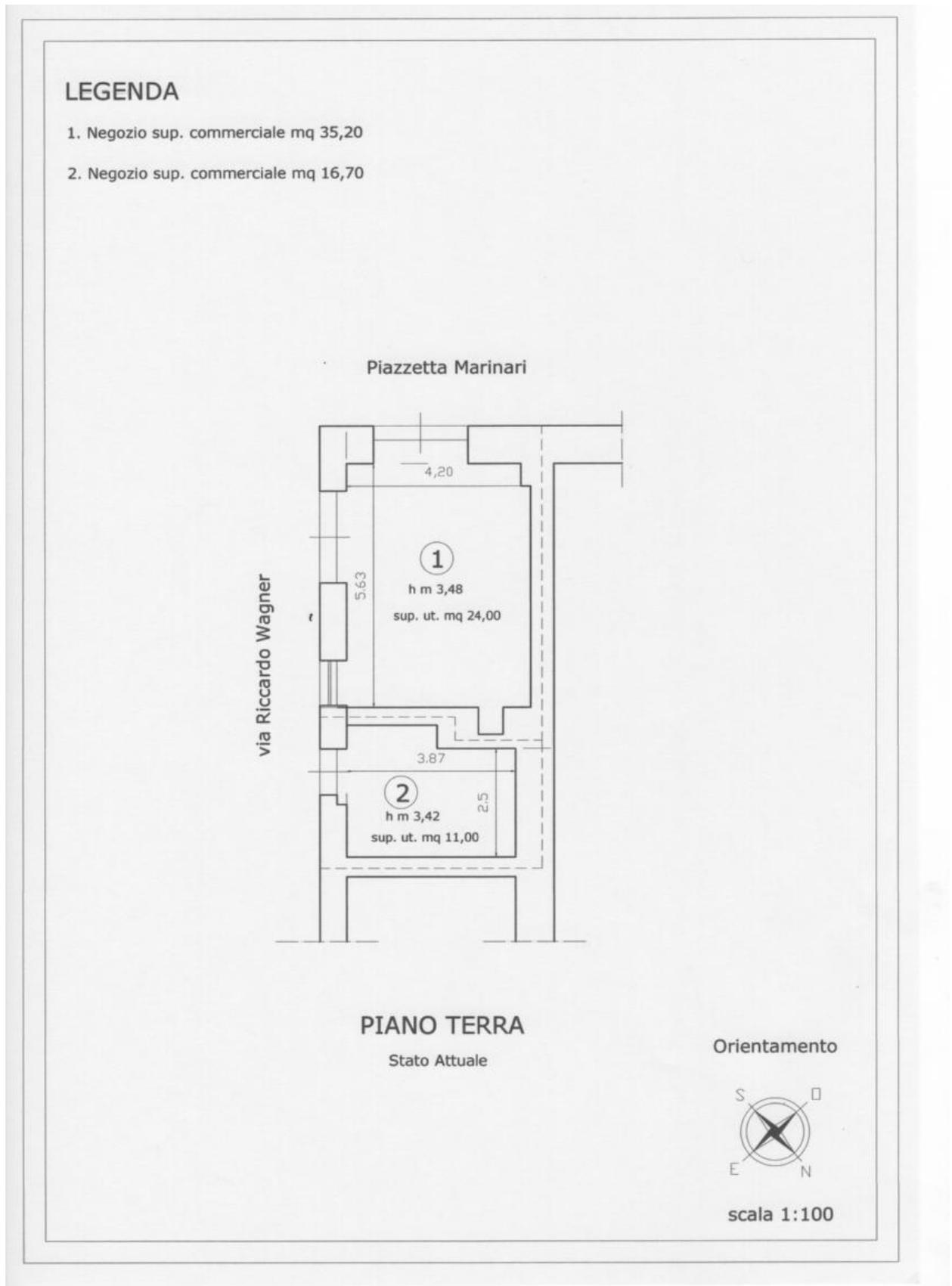
Dall'esame dei prospetti dell'edificio si ritiene che successivamente all'anno 1929 sia stato tompagnato dall'interno il vano di ingresso all'u.i.- da Piazzetta Marinari.

Da quanto accertato, i predetti interventi edilizi sono stati eseguiti in assenza di titolo edilizio abilitativo.

**PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA** relativa all'unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli (PA) al foglio di mappa 4, particella 25 sub 12, in danno del proposto Brancaccio Raffaele, Decreto di Confisca nn. 547/98 Reg. Decr. - 574/97 Reg. Gen. M.P. emesso il 23.09 - 06.11.1998 dal Tribunale di Napoli, irrevocabile dal 16.02.1999.



**Planimetria Catastale – fig. 1**



**Planimetria Stato Attuale – fig. 2**

**PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA** relativa all'unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli (PA) al foglio di mappa 4, particella 25 sub 12, in danno del proposto Brancaccio Raffaele, Decreto di Confisca nn. 547/98 Reg. Decr. - 574/97 Reg. Gen. M.P. emesso il 23.09 – 06.11.1998 dal Tribunale di Napoli, irrevocabile dal 16.02.1999.

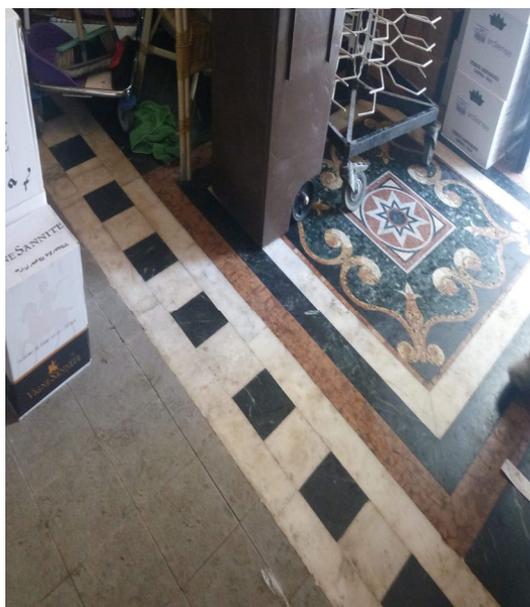
**Foto N.1 - Ingresso Negozi N. 1 e N. 2**



**Foto N. 2 - Interna Negozio N. 1**



**Foto N. 3 interna negozio N. 1**



**Foto N. 4 interna negozio N. 2**

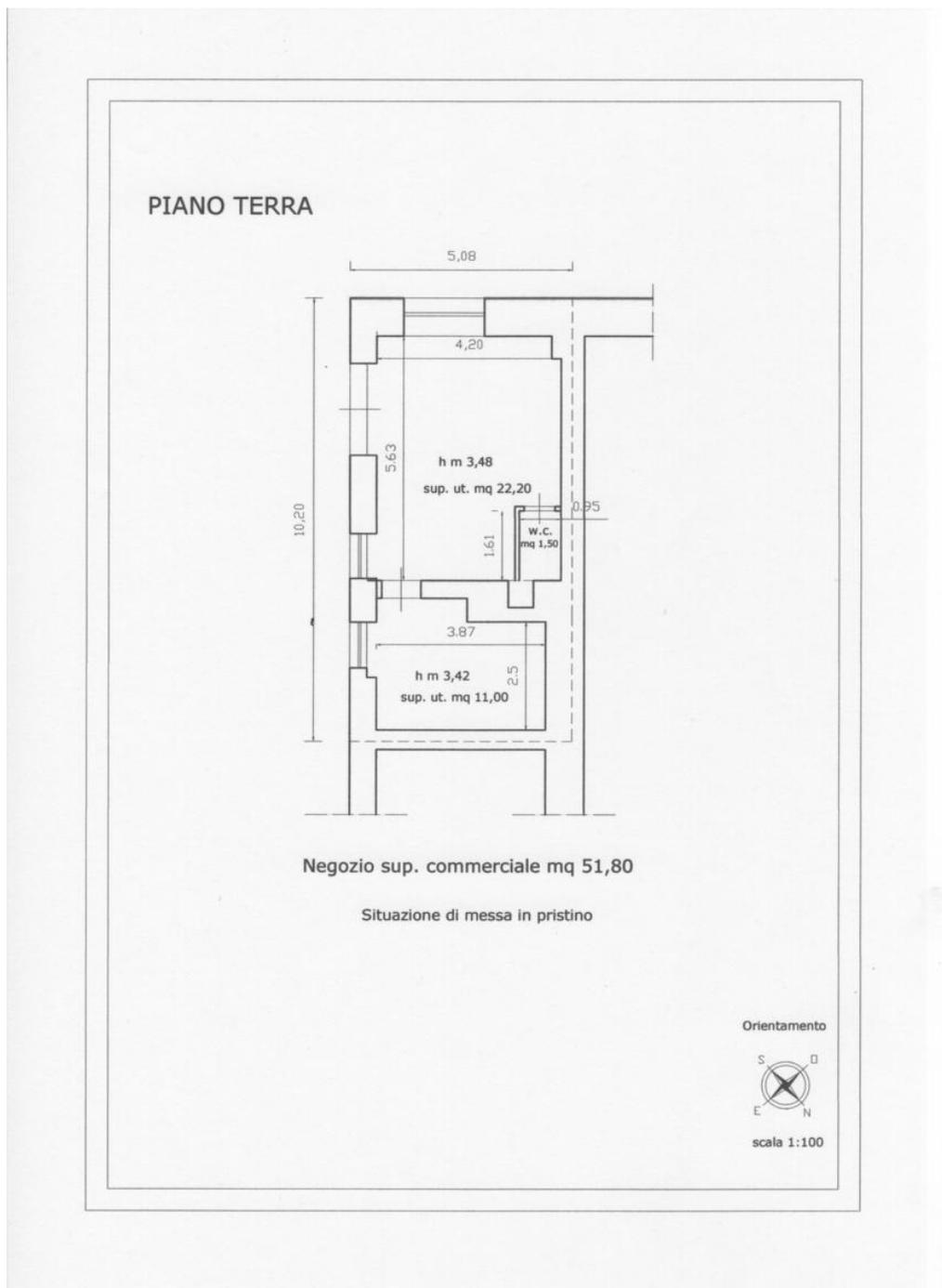


## 2.2 REGOLARITA' EDILIZIA

L'edificio che comprende l'unità immobiliare in questione è stato edificato antecedentemente all'anno 1929.

Secondo quanto accertato per le opere predette non sono state inoltrate al Comune di Napoli istanze di

autorizzazione e/o concessione edilizia. E stante a quanto previsto dalle norme di attuazione del vigente PRG del Comune di Napoli, le difformità menzionate non possono essere regolarizzate (cfr. art. 92 punto 4 comma a), vedi nel dettaglio successivo paragrafo 5, e pertanto si deve procedere alla rimessa in pristino dei locali.



### 3. STATO OCCUPAZIONALE

L'immobile risulta occupato dagli altri comproprietari, titolari dell'ulteriore quota indivisa, pari al 50%, nonché titolari del ristorante Transatlantico, a cui sono attualmente asserviti.

### 4. RIFERIMENTI CATASTALI

Il fabbricato è individuato nel foglio di mappa 201 Sv. Z del Comune di Napoli con la particella 40 (cfr doc. 4)

L'unità immobiliare è stata dichiarata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Napoli (NA), ed è, oggi, iscritta agli atti del Catasto fabbricati (cfr, fig. 5) in testa alla ditta

- 1. Chiavarone Patrizia nata a Napoli (NA) il 29.04.1963, C.F.CHVPRZ63D69F839O, proprietà per la quota di ½ ;*
- 2. Marfè Gerardo nato a Napoli (NA), il 22.12.1968, C.F.MRFGRD68T22F839B , proprietà per la quota di ½ ;*

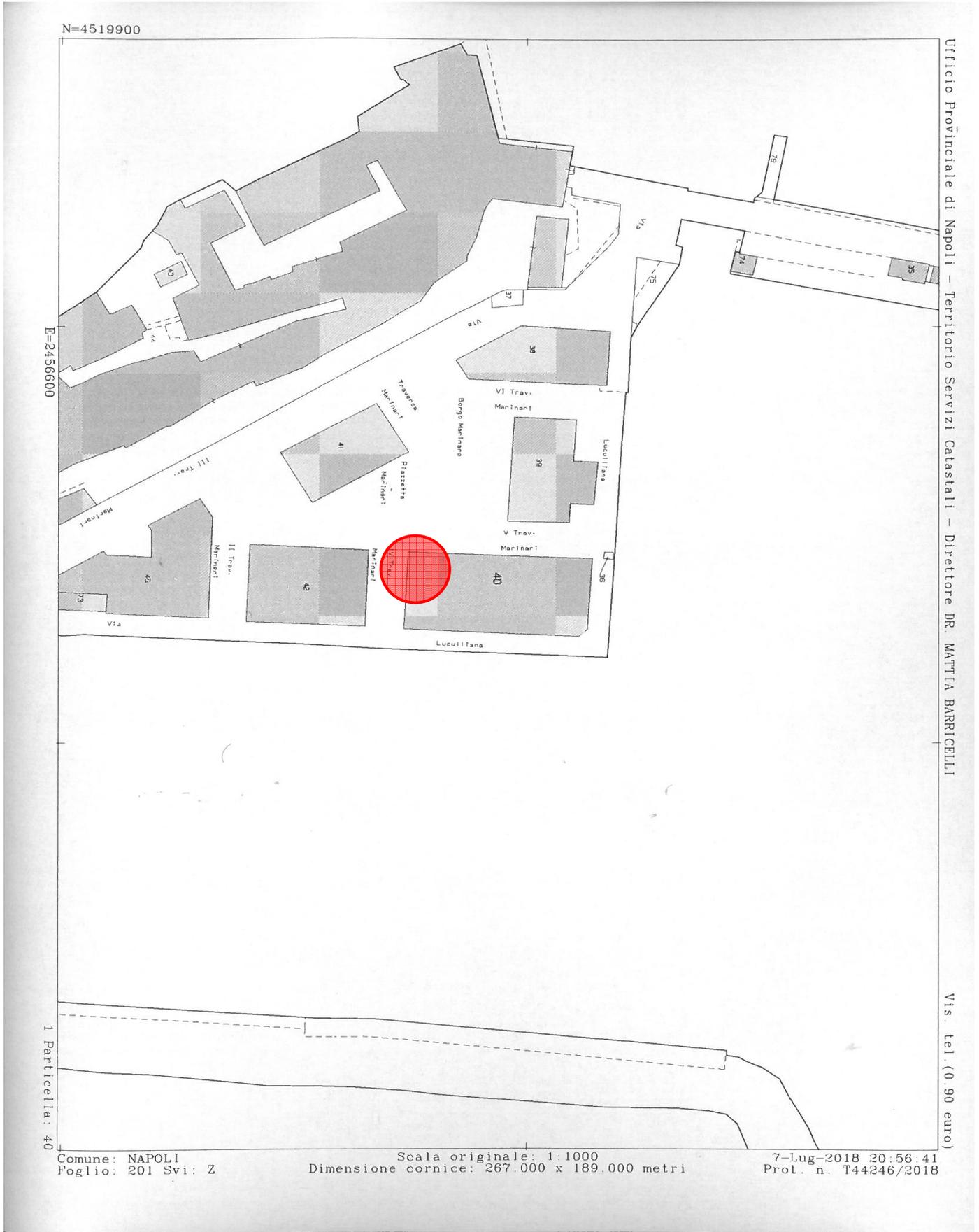
ed è così individuata e classata

*Sezione SFE,- foglio di mappa 4, particella 25, subalterno 12, indirizzo Piazzetta Marinari, n.civ. 10, Piano T, categoria C/1, classe 7, consistenza m<sup>2</sup> 28,00, superficie catastale m<sup>2</sup> 44, rendita € 607,34.*

Si evidenzia che l'intestazione della ditta dopo l'emissione del decreto di confisca a favore dell'erario dello Stato ed il trasferimento dell'ulteriore quota alla Società' Centro Nautico S. Lucia s.r.l. con sede in Napoli non è stata nel data base dell'Agenzia delle entrate, si ritiene per l'omessa presentazione delle domande di voltura. L'unità immobiliare per effetto della variazione della titolarità oggi dovrebbe essere intesta alla seguente ditta:

- 1. Erario dello Stato, proprietario per 500/1000;*
- 2. Società' Centro Nautico S. Lucia s.r.l. con sede in Napoli, in via Luculliana n. 15, C.F. 06097800632, proprietario per 500/1000.*

**PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA** relativa all'unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli (PA) al foglio di mappa 4, particella 25 sub 12, in danno del proposto Brancaccio Raffaele, Decreto di Confisca nn. 547/98 Reg. Decr. - 574/97 Reg. Gen. M.P. emesso il 23.09 - 06.11.1998 dal Tribunale di Napoli, irrevocabile dal 16.02.1999.





Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio  
Servizi Catastali

**Visura storica per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/06/2018

Data: 23/06/2018 - Ora: 10.35.07

Segue

Visura n.: T34724 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di NAPOLI ( Codice: F839)
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di NAPOLI Sez. Urb.: SFE Foglio: 4 Particella: 25 Sub.: 12

**INTESTATI**

1	CHIVARONE Patrizia nata a NAPOLI il 29/04/1963	CHVPRZ63D69F8390*	(1) Proprietà per 1/2
2	MARFE Gerardo nato a NAPOLI il 22/12/1968	MRFGRD68T22F839B*	(1) Proprietà per 1/2

**Unità immobiliare dal 09/11/2015**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana SFE	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Superficie Catastale Totale	Rendita
1	Urbana SFE	4	25	12	12	12		C/1	7	28 m²	Totale: 44 m²	Euro 607,35	Variatione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>	PIAZZETTA MARINARI n. 10 piano: T;												
<b>Notifica</b>					<b>Partita</b> 1216462				<b>Mod.58</b> -				

Mappali Terreni Correlati  
Sezione - Foglio 201 - Particella 40

**Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana SFE	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Urbana SFE	4	25	12	12	12		C/1	7	28 m²		Euro 607,35 L. 1.176.000	VARIATIONE del 01/01/1992 VARIATIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
<b>Indirizzo</b>	PIAZZETTA MARINARI n. 10 piano: T;												
<b>Notifica</b>					<b>Partita</b> 1216462				<b>Mod.58</b> -				



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meceanografico al 23/06/2018

Data: 23/06/2018 - Ora: 10.35.07  
Visura n.: T34724 Pag: 2

Segue

### Situazione dell'unità immobiliare relativa ad atto del 31/05/1984 (antecedente all'impianto meceanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana SFE	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		4	25	12	12	12	C/1	7	28 m <sup>2</sup>		L. 3.217
Indirizzo: , PIAZZETTA MARINARI n. 10 piano: T;											
Notifica: Mod.58											

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

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana SFE	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		4	25	12	12	12	C/1	7	28 m <sup>2</sup>		L. 3.217
Indirizzo: , PIAZZA TTA MARINARI n. 10 piano: T;											
Notifica: Mod.58											

### Situazione degli intestati dal 22/07/1994

N.	CHIARONE Patrizia nata a NAPOLI il 29/04/1963	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			CHVPRZ63D09F8390*	(1) Proprietà per 1/2
2	MARFÈ Gerardo nato a NAPOLI il 22/12/1968		MRFGRD68T22F839B*	(1) Proprietà per 1/2
DATI DERIVANTI DA				
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/07/1994 protocollo n. NA0387436 Voltura in atti dal 13/10/2014 Repertorio n.: 12749 Rogante: NOT ROSSI Sede: NAPOLI Registrazione: PU Sede: NAPOLI n. 161675 del 11/08/1994 COMPRAVENDITA (n. 41942.1/2014)				

### Situazione degli intestati relativa ad atto del 31/05/1984 (antecedente all'impianto meceanografico)

N.	CALIFANO Anna nata a NAPOLI il 03/09/1945	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			CLFNNA45P43F839I*	(1) Proprietà per 1/2 fino al 22/07/1994
2	PESCE Italo nato a NAPOLI il 25/07/1939		PSCTLI39L25F839K*	(1) Proprietà per 1/2 fino al 22/07/1994
DATI DERIVANTI DA				
VOLTURA D'UFFICIO del 31/05/1984 protocollo n. NA0828399 in atti dal 02/11/2007 Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA - AIF (n. 63692.1/2007)				

### Situazione degli intestati relativa ad atto del 31/05/1984 (antecedente all'impianto meceanografico)

N.	CALIFANO Anna nata a NAPOLI il 03/09/1945	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			CLFNNA45P43F839I*	Comproprietario fino al 31/05/1984
2	PESCE Italo nato a NAPOLI il 25/07/1939		PSCTLI39L25F839K*	Comproprietario fino al 31/05/1984
DATI DERIVANTI DA				
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/05/1984 Voltura in atti dal 01/12/1993 Repertorio n.: 1426 Rogante: NOT. CAPUANO Sede: NAPOLI Registrazione: Volume: A n. 10614 del 20/06/1984 COMPRAVENDITA (n. 26578.1/1984)				



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 23/06/2018 - Ora: 10.35.07 Fine  
Visura n.: T34724 Pag: 3

## Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/06/2018

### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GIANNATTASIO Giovanna nata a ROMA il 09/11/1947	GNNGNN47S49H501E*	(1) Proprietà per 250/1000 fino al 31/05/1984
2	GIANNATTASIO Michele:GERARDO nato a ROMA il 24/11/1949	GNNMHL49S24H501T*	(1) Proprietà per 258/1000 fino al 31/05/1984
DATI DERIVANTI DA			
Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

## 5. DESTINAZIONE URBANISTICA E RIFERIMENTI URBANISTICI

Secondo la Variante al piano regolatore generale centro storico, zona orientale, zona nord-occidentale del Comune di Napoli (PA), approvata con decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004 l'immobile :

- rientra, come risulta dalla tavola di zonizzazione, **nella zona A – insediamenti di interesse storico**, disciplinata dall'art. 26 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona occidentale.

### Art. 26

*(Zona A - Insediamenti di interesse storico)*

1. La zona A identifica le parti della città edificate prima del secondo dopoguerra. 2. Gli interventi previsti nella zona A - centro storico sono regolati dalla normativa tipologica, riportata nella parte II delle presenti norme di attuazione. Le parti di territorio non assoggettate alla suddetta normativa sono articolate nelle seguenti sottozone:

*Aa - Strutture e manufatti isolati sottozona*

*Ab - Siti archeologici sottozona*

*Ac - Porto storico sottozona*

*Ad - Agricolo in centro storico*

- è classificato, come risulta dalla tavola 7- Classificazione tipologica per il 92% come: Unità edilizia di base otto-novecentesca originaria o di ristrutturazione a blocco art. 92;

### Art. 92

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

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

- l'unità edilizia di base otto-novecentesca originaria costruita in lotti generalmente preordinati da progetti urbani complessivi e connotata da sequenza diretta androne-scala, dall'assenza di spazi aperti interni al volume edilizio o anche da piccoli cortili interni, ma con funzione di illuminazione e di aerazione e prevalentemente disgiunti dal sistema distributivo;

- l'unità edilizia, con analoghi connotati, risultante da processi di ristrutturazione di edilizia preesistente avvenuti in epoca otto-novecentesca, con modifica dell'originario modello di occupazione del lotto o che hanno dato luogo a una ricomposizione o riorganizzazione funzionale, strutturale e compositiva secondo modelli otto-novecenteschi, eliminando o modificando, totalmente o parzialmente, gran parte degli elementi caratterizzanti i tipi preesistenti.

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

Bonifica e Ampliamento; - blocco otto-novecentesco degli interventi di ampliamento; - blocco otto-novecentesco di sedime collinare; - blocco novecentesco.

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

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

a) la conservazione dell'impianto distributivo organizzativo originario proprio dell'unità edilizia interessata, nonché il recupero, anche parziale, di assetti precedenti eventualmente riconoscibili, purché ne conseguano impianti complessivamente coerenti, in sé e con gli altri assetti dell'unità edilizia di cui si persegue il recupero;

b) la conservazione dei collegamenti verticali e orizzontali, quali scale, androni, corti, atri, porticati e simili, oppure il recupero dei collegamenti preesistenti ove ancora riconoscibili o ancora sussistenti;

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

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

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

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

5. Il consolidamento, ovvero la sostituzione integrale o parziale di quanto non recuperabile, ovvero ancora la ricostruzione di quanto distrutto, ma comunque con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetti e terrazze, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente comma; gli interventi di cui al presente comma non devono comportare modificazioni della posizione e della quota degli elementi strutturali interessati, salvo che a fini di recupero di assetti preesistenti residui e in tal caso a condizione che ne conseguano esiti coerenti con gli altri assetti di cui si persegue il consolidamento oppure il recupero, nonché nei casi espressamente consentiti nella disciplina dei singoli tipi.

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

7. L'inserimento o l'adeguamento di impianti tecnologici e igienico-sanitari e la realizzazione delle opere di sicurezza. 8. Nel rispetto delle finalità di restauro, ripristino e consolidamento, come sopra definite e fatte salve le disposizioni specifiche contenute nella disciplina dei singoli tipi di cui agli articoli 93, 94, 95, 96, 97 e 98, sono ammissibili altresì le seguenti

*trasformazioni fisiche:*

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

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

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

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

e) la riconfigurazione dei volumi di superfetazione in copertura - intesa come quota più alta di calpestio - ove legittimi e edificati in epoca successiva al secondo dopo-guerra, purché si consegua un assetto complessivo rispondente alle finalità di cui al presente articolo; tale riconfigurazione, salvo quanto previsto dalla disciplina dei singoli tipi, è consentita limitatamente all'apertura di bucaure coerenti con i prospetti esterni e interni e alla ricostituzione di copertura a 108 tetto spiovente, ove se ne dimostri la presenza originaria, anche con diversa forma, sempreché questa non comporti innalzamento della massima quota di colmo e né aumento del volume netto complessivo oggetto di riconfigurazione, rimanendo ammissibile una tolleranza volumetrica del 10% della medesima cubatura oggetto di riconfigurazione; la superficie corrispondente ai volumi oggetto della riconfigurazione in copertura non concorre al calcolo della percentuale di superficie soppalcabile conseguente a ripristini, di cui alla precedente lettera d);

f) l'inserimento di parapetti necessari a conseguire la praticabilità di solai di copertura piani non praticabili corrispondenti alla quota più alta dell'unità edilizia interessata, a condizione che la configurazione di nuovi parapetti, opportunamente posizionati in relazione al tipo, sia in muratura piena o in ferro realizzata secondo disegni coerenti con i caratteri dell'unità edilizia interessata;

*è consentita altresì l'introduzione di collegamenti verticali dall'interno delle unità abitative dell'ultimo livello abitato alle terrazze praticabili; nei limiti di cui al precedente punto e);*

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

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

- rientra, come risulta dalla tavola 14, nel perimetro delle aree di interesse archeologico;
- è classificata, come risulta dalla tavola dei vincoli geomorfologici, area stabile;
- risulta sottoposta alle disposizioni della parte terza del Dlgs 42/2004 art. 157 in quanto ricade nel perimetro delle zone vincolate dal Dm 26 Aprile 1966, emesso ai sensi della legge n. 1497/1939; rientra nel perimetro del centro edificato, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71.

L'immobile ricade in zona soggetta al rilascio del relativo parere da parte dell'autorità portuale del Comune di Napoli, per qualsiasi opera da eseguire o eseguita.

L'immobile, da istanze inoltrate presso gli uffici tecnici competenti in data 02.05.2018 prot. PG/2018/398959, come da note nn. Prot. PG/2018/483369 DEL 28.05.2018 - PG/2018/405413 del 03.05.2018 (Settore Sportello Unico Edilizia Privata) e PG/2018/468245 (Settore Tecnico Antiabusivismo e

Condono edilizio) non è stata rinvenuta alcuna documentazione riguardante:

- pratiche di agibilità dal 1975 alla data di presentazione istanza;
- pratiche di Edilizie dal 1995 alla data di presentazione istanza;
- documentazione di pratiche trasmesse telematicamente relative a DIA-CIL- SCIA
- documentazione riguardante contenzioso amministrativo (Antiabusivismo e Condono Edilizio).

Si precisa che per gli immobili realizzati in data antecedente al 1929, che non hanno subito interventi di cui sopra menzionati, non necessita il relativo rilascio del Certificato di Agibilità da parte dell'Ufficio di Competenza.

## **6. GRAVAMI IPOTECARI**

Per quanto attiene i gravami ipotecari si evidenzia che dall'esame delle ispezioni ipotecarie sull'immobile non risultano iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli.

## **7. PROCESSO DI VALUTAZIONE**

Le disposizioni normative del vigente PRG non consentono la regolarizzazione delle due immobiliari derivate dal frazionamento dell'originaria unità immobiliare, in quanto non è consentita la modifica dei prospetti e quindi la regolarizzazione della nuova apertura che consente l'accesso alla seconda unità immobiliare derivata, con accesso da Via Riccardo Wagner. E' necessario, pertanto, procedere al ripristino dell'originaria unità immobiliare per rendere la stessa commerciabile, per tale ragione si procede alla valutazione del bene oggetto di stima considerando un'unica unità immobiliare e le spese necessarie per il suo ripristino.

### **PRIMO METODO DI STIMA SINTETICO-COMPARATIVO**

#### **7.1 ANALISI DI MERCATO IMMOBILIARE**

Tenuto conto dello scopo della stima - compravendita - e della tipologia dell'immobile da valutare - attività commerciale - nonché della disponibilità di informazioni offerte dal mercato immobiliare per tale tipologia, si è adottato il metodo di stima diretto *"sintetico-comparativo o di confronto"*, che consiste nel determinare

il valore unitario medio, desumibile tramite indagine di mercato eseguita direttamente nella realtà della zona. Tale modello di valutazione si fonda sull'assunzione che il valore del bene da stimare coincida, o sia il più prossimo possibile, con il prezzo al quale sono stati scambiati altri beni aventi caratteristiche, sia intrinseche e sia estrinseche, analoghe a quello da stimare.

La ricerca di mercato è stata condotta mediante:

- indagini dirette, basate su una puntuale disamina di immobili con caratteristiche analoghe a quello in oggetto;
- mediante Valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

Per l'applicazione di tale metodologia si procede, preliminarmente, alla determinazione del parametro di consistenza. In particolare, per il negozio di che trattasi tale parametro è il "metro quadro di superficie commerciale", definito dalla somma della superficie coperta dell'immobile, comprensiva delle murature esterne e delle tramezzature interne.

Accertati i beni simili venduti o in vendita recentemente nella zona, rilevati i corrispondenti prezzi di mercato e stabilito i parametri da assumere nella comparazione, si risale **attraverso una proporzione** al probabile valore medio di mercato del bene oggetto di stima. In tal modo si attribuisce al bene oggetto di valutazione un valore che corrisponde al prezzo medio (prezzo normale) dei beni simili venduti recentemente nella zona.

## **7.2 INDAGINI DI MERCATO**

Al fine di acquisire utili indicazioni sui prezzi e/o valori di mercato attualmente praticati, sono state effettuate le seguenti rilevazioni in data 24/06/2018 mediante i siti di sotto elencati:

1. sito Casa.it: Vendesi locale commerciale di mq. 40,00 posto al piano terra, zona VOMERO - in prossimità dello stadio Collana- Napoli,. Esso ospita un'attività ben radicata ed avviata operante nel settore della produzione e vendita di prodotti dolciari. E' composto da due ambienti, il primo destinato alla vendita al dettaglio ed il secondo al laboratorio. Gli ambienti sono stati oggetto di

recente ristrutturazione. Il locale ha due luci alla strada e gode di buona visibilità. Richiesta €190.000,00. Tale elemento ridotto dell'ordinaria alea contrattuale che si attesta mediamente intorno al 10%, può ritenersi un verosimile riferimento di mercato nella misura di € 171.000,00 pari a **€/mq 4.275,00**.

2. sito Casa.it: locale commerciale di 20,00 mq posto al piano terra, in via Chiaia – parte bassa di Chiaia- Napoli, fronte strada. Normali condizioni. Richiesta € 75.000,00. Tale elemento ridotto dell'ordinaria alea contrattuale che si attesta mediamente intorno al 10%, può ritenersi un verosimile riferimento di mercato nella misura di € 67.500,00 pari a **€/mq 3375,00**.

3. sito Casa.it: Locale commerciale di mq 50,00 posto al piano terra, in via Chiatamone- Napoli, composto da due vani con due luci fronte strada. Buono stato. Richiesta € 220.000,00. Tale elemento ridotto dell'ordinaria alea contrattuale che si attesta mediamente intorno al 10%, può ritenersi un verosimile riferimento di mercato nella misura di € 198.000,00 pari a **€/mq 3.960,00**.

Si precisa che le consistenze indicate sono superfici commerciali ragguagliate.

### Indicatori di Mercato

#### **Indicazioni dell' O.M.I.**

Per quanto attiene le indicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio, si fa riferimento ai seguenti valori del 2° sem. 2017:

Comune di Napoli(NA) – Fascia/- zona Centrale- P.zza Amedeo – via Partenope – Mergellina – P.zza dei Martiri – via Caracciolo – via Crispi- codice di zona – B14

Tipo prevalente: abitazioni di tipo civili

Destinazione: Residenziale

**Negozi - normale stato**

**€/mq 3000,00 ÷ 6100,00**

A causa di irreperibilità di locali commerciali in zona, si è proseguito alla ricerca di immobili simili a quelli oggetto di stima in altre zone e pertanto si riportano i seguenti valori OMI:

- ✓ 1. Comune di Napoli – zona centrale P.zza Medaglie d'oro, via Cilea, P.zza Quattro giornate-codice di zona B10 – microzona catastale n. 0

Negozi in normali condizioni €/mq 2200,00 ÷ 4400,00

- ✓ 2. Comune di Napoli – zona centrale – Chiaia Antica– codice di zona B16 – microzona catastale n. 0

Negozi in normali condizioni €/mq 2200,00 ÷ 4500,00

- ✓ 3. Comune di Napoli - zona Centrale- P.zza Amedeo – via Partenope – Mergellina – P.zza dei Martiri – via Caracciolo – via Crispi- codice di zona – B14

Negozi in normali condizioni €/mq 3000,00 ÷ 6100,00

I dati di mercato rilevati si riferiscono ad immobili che presentano rispetto all'immobile oggetto di valutazione delle diversità in merito all'ubicazione, allo stato di manutenzione, alla consistenza e all'esposizione. Pertanto, al fine di determinare un intervallo di valori riferibile all'immobile in oggetto, si è ritenuto opportuno omogenizzare i dati rilevati applicando degli opportuni coefficienti di ubicazione, di manutenzione, di consistenza e di esposizione, che sono stati desunti dalle seguenti considerazioni e fonti.

I coefficienti di ubicazione sono stati ricavati sulla base del rapporto tra il valore di mercato medio rilevato dall' OMI per il 2° semestre 2017 per il negozio nella zona in cui ricade l'immobile oggetto di stima (zona OMI B14) e il corrispondente valore medio nella zona in cui ricade l'immobile di cui è stata rilevata la vendita. In particolare risulta per il 2° semestre 2017:

**NEGOZIO OGGETTO DI STIMA ZONA OMI B14: €/mq 3000,00 ÷ 6100,00**

- ✓ zona OMI B10: €/mq 2200,00 ÷ 4400,00

coef. Di ubicazione rif. 1 =  $\frac{((3.000,00+6.100,00)/2)}{((2.200,00+4.400,00)/2)} = 1,38$

- ✓ zona OMI B16: €/mq 2200,00 ÷ 4500,00

coef. Di ubicazione rif. 2 =  $[(3.000,00+6.100,00)/2]/[(2.200,00+4.500,00)/2] = 1,36$

✓ zona OMI B14: €/mq 3000,00 ÷ 6100,00

coef. Di ubicazione rif. 3 =  $[(3.000,00+6.100,00)/2]/[(3.000,00+6.100,00)/2] = 1,00$

Il coefficiente di manutenzione è stato così articolato. Assumendo il coefficiente pari a 1,00 per l'immobile in oggetto che si trova in normale stato e per il riferimento 2 anch'esso in normale stato, si attribuisce un coefficiente pari a 0,90 per i riferimenti 1 e 3 in quanto in buono stato, rispetto all'immobile oggetto di stima.

### Coefficiente di consistenza

#### Calcolo superficie commerciale

Locale	piano	sup. coperta	coeff. ragguglio	sup. raggugiata
Negozi	Terra	51,8	1	51,8
totale mq				<b>51,8</b>

I coeff. di ragguglio sono quelli stabiliti al D.P.R. 138/98 e sono quelli largamente utilizzati nel mercato locale per la specifica tipologia edilizia, tenendo conto della sfruttabilità di ciascun ambiente.

Il coefficiente di consistenza è stato così articolato. Assumendo il coefficiente pari ad 1,00 per l'immobile in oggetto che presenta una superficie di mq 51,80 e per il riferimento al punto 3 con superficie di 50,00 mq, si attribuisce il coefficiente 0,95 al riferimento punto 1 con superficie di 40,00 mq e 0,85 per il riferimento punto 2 con superficie di 20,00 mq.

Il coefficiente di esposizione è stato così articolato. Assumendo il coefficiente pari ad 1,00 per l'immobile in oggetto che presenta una migliore esposizione rispetto agli immobili in vendita, in quanto prospiciente al mare ed allo storico monumento "Castel dell' Ovo" attrazione turistica di grande rilevanza, si attribuisce il coefficiente 1,3 al riferimento punto 1, si attribuisce il coefficiente 1,2 al riferimento punto 2 ed il

coefficiente 1,1 al riferimento punto 3.

Riferimento	Valore di mercato rilevato €/mq	Quotazioni O.M.I. 2° semestre 2017 €/mq
1. Negozio in zona B10	3300	2200 - 4400
2. Negozio in zona B16	3350	2300 - 4500
3. Negozio in zona B14	4550	3000 - 6100

Si riportano di seguito i seguenti dati di mercato omogeneizzati:

### Negozio oggetto di valutazione superficie commerciale mq 51,80

Riferimento	Val. di merc. Rilev. €/mq	Coeff. di ubicazione	Coeff. di manutenzione	Coeff. di consistenza	Coeff. di esposizione	Valore di mercato omogeneizzato €/mq
1. Negozio in zona B10	3300	1,38	0,9	0,95	1,25	4867,09
2. Negozio in zona B16	3350	1,36	1	0,85	1,15	4453,49
3. Negozio in zona B14	4550	1	1	0,9	1,1	4504,5

Dalla seguente elaborazione si ottiene in media un valore unitario pari a €/mq 4608,36, che si può ritenere compatibile con i dati pubblicati dall'O.M.I. e pertanto si ritiene opportuno applicare il valore medio omogeneizzato ricavato dai dati di mercato per cui si conferma il valore unitario di mercato pari in c.t. a **€/mq . 4600,00.**

## 8. DETERMINAZIONE VALORE IMMOBILE

Applicando il valore unitario sopra determinato alla superficie commerciale pari a mq 51,80 si ottiene:

mq 51,80 x €/mq. 4600,00 = € 238.280,00 ed in c.t. € 238.300,00 (euro centotrentaquattromila/00)

Atteso che da tale valore deve essere detratto il valore computato (cfr. computo metrico in allegato) per la messa in pristino del locale commerciale e pertanto si ottiene:

€ 238.300,00 - € 6.228,00 = € 232.072,00 ed in c.t. € 232.000,00 (euro duecentotrentaduemila/00)

Atteso che la confisca riguarda la quota pari ad ½, il valore dell'immobile risulta:

€ 232.000,00 x ½ = € 116.000,00 (centosedicimila/00).

## 9. SECONDO METODO DI STIMA ANALITICO PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Ai fini di una verifica del valore di mercato dell'immobile, determinato con il metodo sintetico-comparativo, si riporta di seguito la stima del suddetto valore adottando il metodo *“analitico per capitalizzazione del reddito”*. Per tale determinazione si procede, preliminarmente, al calcolo del canone annuo sulla base del metodo sintetico-comparativo, che si fonda sull'assunzione che il canone del bene in oggetto coincida, o sia il più prossimo possibile, con quelli richiesti per altri beni aventi caratteristiche, sia intrinseche e sia estrinseche, analoghe a quello in esame.

La ricerca di mercato è stata condotta mediante:

- indagini dirette, basate su una puntuale disamina di immobili con caratteristiche analoghe a quelli in oggetto;
- indicatori di mercato da individuare su qualificate pubblicazioni nel settore immobiliare O.M.I.

### Indagini dirette

Si riportano di seguito i dati di mercato rilevati in data 11.07.2018, relativi ad immobili di tipologia edilizia, rifiniture e dotazioni impiantistiche direttamente assimilabili al caso in esame:

1. sito Immobiliare.it: Locale commerciale di mq 55,00 posto al piano terra, in via Kerbaker - nel cuore del Vomero a pochi metri da Via Scarlatti e P.zza Vanvitelli, in locazione. Esso è costituito da 3 ambienti, 1 bagno, 1 vetrina fronte strada. Buono stato in quanto parzialmente ristrutturato. Richiesta € 1100,00. Tale elemento ridotto dell'ordinaria alea contrattuale che si attesta mediamente intorno al 10%, può ritenersi un verosimile riferimento di mercato nella misura di € 990,00 pari a **€/mq 18,00**.
2. sito Immobiliare.it : Locale commerciale di mq 60,00 posto al piano terra, in n via Giordano Bruno- Napoli, a pochi passi dalla metropolitana di Mergellina e dalla futura fermata di piazza della repubblica, locale con luce fronte strada ed ulteriore ingresso da interno palazzo, in locazione. Ristrutturato ed in zona di forte passaggio pedonale. Richiesta € 1800,00. Tale elemento ridotto dell'ordinaria alea

contrattuale che si attesta mediamente intorno al 10%, può ritenersi un verosimile riferimento di mercato nella misura di € 1620,00 pari a **€/mq 27,00**.

3. sito Immobiliare.it : Locale commerciale di mq 70,00 posto al piano terra, in via Calderai, Vomero, Ideale per uso pizzeria, ristorazione e bar. Ristrutturato. Richiesta € 2400,00. Tale elemento ridotto dell'ordinaria alea contrattuale che si attesta mediamente intorno al 10%, può ritenersi un verosimile riferimento di mercato nella misura di € 1620,00 pari a **€/mq 30,85**.

Si precisa che le consistenze indicate sono superfici ragguagliate.

### **Indicatori di Mercato**

#### **Indicazioni dell' O.M.I.**

Per quanto attiene le indicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio, si fa riferimento ai seguenti valori del 2° sem. 2017:

- ✓ Comune di Napoli(NA) – Fascia/- zona Centrale- P.zza Amedeo – via Partenope – Mergellina – P.zza dei Martiri – via Caracciolo – via Crispi- codice di zona – B14

Tipo prevalente: abitazioni di tipo civili

Destinazione: Residenziale

#### **Negozi - normale stato**

**€/mq 11,30 ÷ 22,800**

A causa di irreperibilità di locali commerciali in zona, si è proseguito alla ricerca di immobili simili a quelli oggetto di stima in altre zone e pertanto si riportano i seguenti valori OMI:

- ✓ Comune di Napoli – zona centrale P.zza Medaglie d'oro, via Cilea, P.zza Quattro giornate-codice di zona B10 – microzona catastale n. 0

Negozi Ottimi condizioni

€/mq 15,60 ÷ 31,20

- ✓ Comune di Napoli – Fascia/- zona Centrale- P.zza Amedeo – via Partenope – Mergellina – P.zza dei Martiri – via Caracciolo – via Crispi- codice di zona – B14

Negozi – Ottimi condizioni

€/mq 23,60 ÷ 48,00

- ✓ Comune di Napoli – zona centrale P.zza Medaglie d'oro, via Cilea, P.zza Quattro giornate-codice di zona B10 – microzona catastale n. 0

Negozi Ottimi condizioni

€/mq 15,60 ÷ 31,20

I dati di mercato rilevati si riferiscono ad immobili che presentano rispetto all'immobile oggetto di valutazione delle diversità in merito all'ubicazione, allo stato di manutenzione, alla consistenza e all'esposizione. Pertanto, al fine di determinare un intervallo di valori riferibile all'immobile in oggetto, si è ritenuto opportuno omogenizzare i dati rilevati applicando degli opportuni coefficienti di ubicazione, di manutenzione e di consistenza, che sono stati desunti dalle seguenti considerazioni e fonti.

I coefficienti di ubicazione sono stati ricavati sulla base del rapporto tra il valore di mercato medio rilevato dall' OMI per il 2° semestre 2017 per il negozio nella zona in cui ricade l'immobile oggetto di stima (zona OMI B14) e il corrispondente valore medio nella zona in cui ricade l'immobile di cui è stata rilevata la vendita. In particolare risulta per il 2° semestre 2017:

**NEGOZIO OGGETTO DI STIMA ZONA OMI B14: €/mq 11,30 ÷ 22,80**

- ✓ zona OMI B10: €/mq 15,60 ÷ 31,10

coef. Di ubicazione rif. 1 =  $[(11,30+22,80)/2]/[(15,60+31,10)/2] = 0,73$

- ✓ zona OMI B14: €/mq 11,30 ÷ 22,80

coef. Di ubicazione rif. 3 =  $[(11,30+22,80)/2]/[(11,30+22,80)/2] = 1,00$

- ✓ zona OMI B10: €/mq 15,60 ÷ 31,10

coef. Di ubicazione rif. 3 =  $[(11,30+22,80)/2]/[(15,60+31,10)/2] = 0,73$

Il coefficiente di manutenzione è stato così articolato. Assumendo il coefficiente pari a 1,00 per l'immobile

in oggetto che si trova in normale stato, si attribuisce il coefficiente pari a 0,90 per il riferimento 1, si attribuisce un coefficiente pari a 0,80 per i riferimenti 2 e 3 in quanto in ristrutturati, rispetto all'immobile oggetto di stima.

Il coefficiente di consistenza è stato così articolato. Assumendo il coefficiente pari ad 1,00 per l'immobile in oggetto che presenta una superficie di mq 51,80 e per il riferimento al punto 1 con superficie di 55,00 mq, si attribuisce il coefficiente 0,95 al riferimento punto 2 con superficie di 60,00 mq e 0,90 per il riferimento punto 3 con superficie di 70,00 mq.

Il coefficiente di esposizione è stato così articolato. Assumendo il coefficiente pari ad 1,00 per l'immobile in oggetto che presenta una migliore esposizione rispetto agli immobili in vendita, in quanto prospiciente al mare ed allo storico monumento "Castel dell' Ovo", si attribuisce il coefficiente 1,25 ai riferimenti punto 1 e 3, ed il coefficiente 1,1 al riferimento punto 2.

Riferimento	Valore di mercato rilevato €/mq	Quotazioni O.M.I. 2° semestre 2017 €/mq
1. Negozio in zona B10	23,5	15,60 – 31,10
2. Negozio in zona B14	17,05	11,30 – 22,80
3. Negozio in zona B10	23,35	15,60 – 31,10

Si riportano di seguito i seguenti dati di mercato omogeneizzati:

**Negozio oggetto di valutazione superficie commerciale mq 51,80**

Riferimento	Val. di merc. Rilev. €/mq	Coeff. di ubicazione	Coeff. di manutenzione	Coeff. di consistenza	Coeff. di esposizione	Valore di mercato omogeneizzato €/mq
1. Negozio in zona B10	23,35	0,73	0,9	1	1,25	19,18
2. Negozio in zona B16	17,05	1	0,80	0,95	1,1	14,25
3. Negozio in zona B14	23,35	0,73	0,80	0,9	1,25	15,34

Dalla seguente elaborazione si ottiene in media un valore unitario pari a €/mq-mese 16,25, che si può ritenere compatibile con i dati pubblicati dall'O.M.I. e pertanto si ritiene opportuno applicare il valore medio omogeneizzato ricavato dai dati di mercato per cui si conferma il valore unitario di mercato pari in c.t. a

€/mq . 16,00.

Indicazioni dell'OMI

Per quanto attiene le indicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio, si sono riscontrati i seguenti valori al 2° semestre 2017:

- ✓ Comune di Napoli(NA) – Fascia/- zona Centrale- P.zza Amedeo – via Partenope – Mergellina – P.zza dei Martiri – via Caracciolo – via Crispi- codice di zona – B14

Tipo prevalente: abitazioni di tipo civili

Destinazione: Residenziale

### **Negozi - normale stato**

**valori locativi**

**€/mq 3.000,00 ÷ 6100,00**

**valori locativi**

**€/mq 11,30 ÷ 22,800**

### **STIMA CANONE LOCATIVO**

Applicando il canone mensile unitario sopra determinato, risulta un canone mensile pari a :

€16,00€/mq-mese x 51,80 = € 828,80 / mese ed in c.t. € 829,00

### **Determinazione del saggio di fruttuosità**

Il saggio di fruttuosità si determina con l'ausilio dell'O.M.I., come rapporto tra la quotazione media dei canoni locativi annui e la quotazione media dei valori di mercato per negozi nella zona omogenea in esame (zona O.M.I. B14 – 2° semestre 2017).

Pertanto risulta:

negozio-saggio di fruttuosità = €/mq 16,00 x 12 / €/mq 4550,00 = 0.042

### **Determinazione valore di mercato negozio**

Applicando il suddetto saggio al canone annuo determinato, risulta:

**PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA** relativa all'unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli (PA) al foglio di mappa 4, particella 25 sub 12, in danno del proposto Brancaccio Raffaele, Decreto di Confisca nn. 547/98 Reg. Decr. - 574/97 Reg. Gen. M.P. emesso il 23.09 - 06.11.1998 dal Tribunale di Napoli, irrevocabile dal 16.02.1999.

€/mese 829,00 x 12 mesi / 0,042 = € 236.857,14 ed in c.t. € 237.000,00 (euro duecento trentasettemila/00).

Atteso che da tale valore deve essere detratto il valore computato (cfr. computo metrico in allegato) per la messa in pristino del locale commerciale e pertanto si ottiene:

€ 237.000,00 - € 6.228,00 = € 230.772,00 ed in c.t. € 231.000,00 (euro duecentotrentunomila/00)

### Verifica

Atteso che lo scarto tra il valore di mercato determinato con il metodo sintetico-comparativo € 232.000,00 ed il valore determinato con il metodo a verifica € 231.000,00, rientra pianamente all'interno dello scarto ordinariamente ammesso nella prassi estimale, la verifica si ritiene soddisfatta.

Pertanto si ritiene confermato il valore di mercato dell'immobile pari a € 232.000,00, determinato con il metodo sintetico-comparativo.

### **10. EPILOGO**

Sicura di avere bene e fedelmente svolto il proprio incarico la scrivente rilascia la presente oggi in Monreale (PA) 16 Luglio 2018.

Il Tecnico  
(Geom. Musso Anna)  


# COMPUTO ESTIMATIVO

**OGGETTO:** Unità immobiliare in Piazza Marinari angolo Via Riccardo Wagner - Napoli  
- Valutazione opere di ripristino

**COMMITTENTE:** Agenzia Nazionale amministrazione e destinazione beni confiscati e sequestrati

Data, 16/07/2018

**IL TECNICO**  
Geom. Anna Musso



Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	<b>RIPORTO</b>							
	<b>LAVORI A MISURA</b>							
1 R.02.060.010 .a	Demolizione di pavimento in lastre o quadrotti di pietra naturale, gradini, soglie e simili, per uno spessore di 5 cm compresi il sottofondo dello spessore fino a 5 cm e l'avvicinamento a luogo di deposito provvisorio Senza recupero di materiale wc zoccoelitto locale 1 *(lung.=1,10+1,50)		1,10 2,60	1,500	0,150	1,65 0,39		
	SOMMANO mq					2,04	10,44	21,30
2 R.02.060.022 .a	Demolizione di massi, massetto continuo in calcestruzzo o malta cementizia, di sottofondi, platee e simili, eseguito a mano e/o con l'ausilio di attrezzi meccanici, a qualsiasi altezza e condizione. Compresi l'accatastamento dei materiali di risulta fino ad una distanza di 50 m Non armati di altezza fino a 10 cm wc		1,10	1,500		1,65		
	SOMMANO mq					1,65	14,15	23,35
3 R.02.040.010 .c	Taglio a sezione obbligata di muratura di qualsiasi forma e spessore, eseguito con qualunque mezzo Muratura di mattoni apertura vano collegamento locale 1 / locale 2		0,90	0,400	2,100	0,76		
	SOMMANO mc					0,76	355,85	270,45
4 R.02.020.030 .b	Demolizione di tramezzatura, compresi l'onere per tagli, carico trasporto e accatastamento dei materiali riutilizzabili e/o di risulta fino ad una distanza di 50 m Spessore da 10,1 a 15 cm muro compagno ingresso da Piazza marinari		2,20		2,400	5,28		
	SOMMANO mq					5,28	8,26	43,61
5 E.08.020.020 .a	Muratura di mattoni eseguita con malta bastarda entro e fuori terra, a qualsiasi profondità o altezza, per pareti rette o curve, compresi l'impiego di regoli a piombo in corrispondenza degli spigoli del muro e di cordicelle per l'allineamento dei mattoni, la posa in opera dei mattoni a strati orizzontali "filari", la formazione dei giunti, il calo e il tiro in alto dei materiali, la formazione di riseghe, mazzette, spigoli, curvature, architravi e piattabande sui vani porta e finestre, la configurazione a scarpa, i ponti di servizio fino a 4 m di altezza dal piano di appoggio e quant'altro occorre per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte. Con mattoni pieni ripristino parapetto finestra		1,10	0,400	1,000	0,44		
	SOMMANO mc					0,44	331,99	146,08
6 E.08.010.010 .a	Muratura di blocchetti di tufo scelti e squadriati, eseguita con malta bastarda entro e fuori terra, a qualsiasi profondità o altezza, per pareti rette o curve, compresi l'impiego di regoli a piombo in corrispondenza degli spigoli del muro e di cordicelle per l'allineamento dei blocchetti, la posa in opera degli stessi a strati orizzontali, la formazione dei giunti, il calo e il tiro in alto dei materiali, la formazione di riseghe, mazzette, spigoli, curvature, architravi e piattabande sui vani porta e finestre, la configurazione a scarpa, i ponti di servizio fino a 4 m di altezza dal piano di appoggio e quant'altro occorre per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte. Spessore 12 cm wc *(lung.=1,10+1,40)		2,50 -0,90		3,480 2,100	8,70 -1,89		
	Sommano positivi mq Sommano negativi mq					8,70 -1,89		
	<b>A RIPORTARE</b>					6,81		504,79

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	<b>RIPORTO</b>					6,81		504,79
7 E.16.020.030 .c	<p style="text-align: right;">SOMMANO mq</p> <p>Intonaco civile liscio a tre strati, costituito da un primo strato di rinzafo, da un secondo strato tirato in piano con regolo e frattazzo (arricciatura), ultimo strato di rifinitura con malta fine (colla di malta lisciata con frattazzo metallico o alla pezza), dello spessore complessivo non inferiore a 15 mm, eseguito con predisposte guide (comprese nel prezzo) su pareti o soffitti piani o curvi, interno o esterno, compresi i ponti di servizio fino a 4 m dal piano di appoggio, il tiro e il calo dei materiali, e ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte Con malta di cemento in corrispondenza apertura vano porta interno *(lung.=2*2,10+0,90))</p> <p>in corrispondenza parapetto lato interno</p> <p>in corrispondenza vano accesso da Piazza marinari *(lung.=2*2,20+2,40)</p> <p>wc *(lung.=1,10+1,50)</p> <p>*(lung.=1,00+1,40)</p> <p style="text-align: right;">Sommano positivi mq</p> <p style="text-align: right;">Sommano negativi mq</p> <p style="text-align: right;">SOMMANO mq</p>	2,00	5,10 1,10	0,400	2,300	6,81	27,21	185,30
		-2,00	0,90		2,100	-3,78		
			1,20		1,000	1,20		
			6,80	0,150		1,02		
			2,60		3,480	9,05		
			2,40		3,480	8,35		
		-2,00	0,90		2,100	-3,78		
						26,72		
						-7,56		
	SOMMANO mq					19,16	23,95	458,88
8 E.16.040.050 .a	<p>Intonaco decorativo in graniglia di pietra naturale impastata con malta di cemento tipo 425, sabbia e colori minerali di qualsiasi tinta, su pareti e soffitti interni ed esterni, dello spessore di 1,5-2,0 cm, da applicarsi su sottofondo adatto preesistente, compresi la sagomatura di fasce, lesene e semplici parti decorative , i ponti di servizio fino all'altezza di 4 m dal piano di appoggio, il tiro e il calo dei materiali, e ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte Tipo lamato</p> <p>parapetto finestra Via Riccardo Wagner</p> <p style="text-align: right;">SOMMANO mq</p>		1,40		1,000	1,40		
	SOMMANO mq					1,40	29,16	40,82
9 E.14.010.010 .a	<p>Soglie lisce, pedate, sottogradi di gradini rettangolari, stangoni o simili in lastre di pietra naturale o marmo dello spessore di 2 cm, con superficie a vista levigata e coste smussate; poste in opera con malta cementizia, compresi gli eventuali fori e le zanche o grappe di acciaio zincato per l'ancoraggio, le occorrenti opere murarie, la stuccatura, la stilatura e la suggellatura dei giunti con malta di cemento, i tagli a misura, gli sfridi, il tiro in alto e il calo dei materiali, i ponti di servizio fino a 4 m dal piano di appoggio, la pulitura finale e ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte</p> <p>Marmo bianco Carrara</p> <p>ingresso da Piazza marinari</p> <p style="text-align: right;">SOMMANO mq</p>		2,20	0,400		0,88		
	SOMMANO mq					0,88	122,58	107,87
10 E.14.010.030 .a	<p>Copertine con gocciolatoio e battente in lastre di pietra naturale o marmo, per davanzali e soglie dei balconi, dello spessore di 3 cm, con la superficie a vista levigata e coste smussate; poste in opera con malta cementizia, compresi la formazione del gocciolatoio di sezione 1x0,5 cm, la scanalatura della sezione 2x1 cm per l'alloggiamento del regolo di battente di sezione 2x2 o 2x3 cm (compreso nel prezzo) applicato con mastice o cemento puro, gli eventuali fori e le zanche o grappe di acciaio zincato per l'ancoraggio, le occorrenti opere murarie, la stuccatura, la stilatura e la suggellatura dei giunti con malta di cemento, i tagli a misura, gli sfridi, il tiro in alto e il calo dei materiali, i ponti di servizio fino a 4 m dal piano di appoggio, la pulitura finale e ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte</p> <p>Bianco Carrara</p> <p>davanzale finestra Via Riccardo Wagner</p> <p style="text-align: right;">SOMMANO mq</p>		1,20	0,450		0,54		
	SOMMANO mq					0,54		1'297,66
	<b>A RIPORTARE</b>					0,54		1'297,66

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	<b>RIPORTO</b>					0,54		1'297,66
	SOMMANO mq					0,54	111,43	60,17
11 E.13.020.040 .a	Pavimento in lastre di marmo o pietra o travertino, prima scelta, dello spessore di 3 cm, posto in opera su letto di malta cementizia dosata 4 q.li di cemento tipo 325 per mc di sabbia, dello spessore non inferiore a 2 cm, ben battuto, previo spolvero di cemento tipo 325, i giunti connessi a cemento bianco o colorato, compresi le suggellature degli incastri a muro, i tagli, gli sfridi, l'eventuale formazione dei giunti di dilatazione, il tiro in alto e il calo dei materiali, l'arrotatura, la lucidatura, la pulitura finale ed ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte. Marmo bianco Carrara wc wc		1,00 0,15	1,40 0,900		1,40 0,14		
	SOMMANO mq					1,54	127,52	196,38
12 E.15.020.010 .c	Rivestimento di pareti in piastrelle di ceramica smaltata in pasta rossa, monocottura, di prima scelta, con superficie liscia o semilucida o bocciardata, poste in opera con idoneo collante su sottofondi predisposti, secondo qualsiasi configurazione geometrica, compresi la suggellatura dei giunti con cemento bianco o colorato, i pezzi speciali (angoli, spigoli, terminali, zoccoli), i tagli a misura, gli sfridi, il tiro in alto e il calo dei materiali, la pulitura finale e ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte Dimensioni 20x20 cm, vetrificate a colori chiari wc *(lung.=1,00+1,40) wc	2,00	2,40 -0,90		2,400 2,100	11,52 -1,89		
	Sommano positivi mq Sommano negativi mq					11,52 -1,89		
	SOMMANO mq					9,63	39,83	383,56
13 E.15.040.010 .a	Rivestimento di pareti in lastre di marmo, pietra o travertino, prima scelta, dello spessore 2 cm, con faccia vista levigata e lucidata, coste rifilate a sega e con spigoli smussati o arrotondati ove richieste, poste in opera con malta cementizia dosata a 4 q.li di cemento tipo 325 per mc di sabbia, compresi gli eventuali fori e le zanche o grappe di acciaio zincato per l'ancoraggio, la stuccatura, la stilatura e la suggellatura dei giunti con malta di cemento, i tagli, gli sfridi, l'eventuale formazione dei giunti di dilatazione, il tiro in alto e il calo dei materiali, la pulitura finale e ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte. Marmo bianco Carrara locale 1 zocchetto *(lung.=1,10+1,50)		2,60		0,120	0,31		
	SOMMANO mq					0,31	98,66	30,58
14 E.21.020.030 .b	Tinteggiatura con pittura lavabile din resine sintetiche emulsionabili (idropittura), data a pennello o a rullo su pareti o soffitti, con tre mani a perfetta copertura, esclusa la preparazione degli stessi da conteggiarsi a parte, compresi il tiro in alto e il calo dei materiali, i ponti di servizio fino a 4 m dal piano di appoggio e quant'altro occorre per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte A base di resine acriliche locale 1 soffitto pareti *(lung.=4,20+5,63) locale 2 soffitto pareti *(lung.=3,87+2,50) wc soffitto pareti *(lung.=1,00+1,40)	2,00 2,00	4,20 -1,10 9,83 3,87 -2,10 6,37 1,00 2,40	5,630 1,500 3,100 0,600 1,400	3,480 3,420 1,020	23,65 -1,65 68,42 12,00 -1,26 26,14 1,40 4,90		
	<b>A RIPORTARE</b>					133,60		1'968,35

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	<b>RIPORTO</b>					133,60		1'968,35
	Sommano positivi mq					136,51		
	Sommano negativi mq					-2,91		
	<b>SOMMANO mq</b>					133,60	7,94	1'060,78
15 E.18.010.060 .a	Porta interna in legno di abete ad uno o due battenti, con o senza sopra- luce a vetri fisso composta da: telaio di sezione 9x4,5 cm liscio o con modanatura perimetrale ricacciata; battenti formati da listoni di sezione 8x4,5 cm scorniciati su ambo le facce, armati a telaio a due riquadri con pannelli 2,5 mm e mostra scorniciata; fascia inferiore di altezza fino a 20 cm, in opera compresa ferramenta in particolare, staffe e meccioni a rondella, saliscendi incastrati nei canti, maniglie e bandelle di ottone, ganci e ritieni, serratura Porta interna in legno di abete a uno o due battenti wc e retrobottega	2,00	0,90		2,100	3,78		
	<b>SOMMANO mq</b>					3,78	211,60	799,85
16 R.06.010.030 .a	Media riparazione di infissi con tassellature ed eventuali sverzature Media riparazione di infissi accesso da piazza marinari		2,20		2,400	5,28		
	<b>SOMMANO mq</b>					5,28	36,49	192,67
17 E.18.030.040 .b	Invetriate esterne in legno e alluminio fisse o con parti apribili con o senza sopra- luce fisso o apribile ad una o piu ante. Costituite da: controtelaio a murare completo di zanche per fissaggio a muro realizzato in lamiera di acciaio; telaio fisso comprensivo di bancali per davanzali in lamierato di alluminio preverniciato; trasverso inferiore con ricavata la battuta dell'anta ed il raccoglitore di condensa; realizzato in profili chiusi in alluminio preverniciato dello spessore minimo di 12/10 mm; righelli fermavetro del tipo a scatto;guarnizione di tenuta in neoprene per i vetri. Per superfici da 3,00 a 5,00 m <sup>2</sup> finestra via Riccardo Wagner		1,20		1,400	1,68		
	<b>SOMMANO mq</b>					1,68	246,94	414,86
18 E.20.010.097 .a	Lastre di vetro o di cristallo di sicurezza stratificato blindato tagliate a misura, di qualsiasi dimensione, fornite e poste in opera su infissi in legno, in metallo o PVC con fermavetro fissato con viti e sigillato con mastice o silicone da vetrai, compresi gli sfridi, i tagli a misura, la pulitura, il tiro in alto e il calo dei materiali, i ponti di servizio fino a 4 m dal piano di appoggio e ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte Spessore 18/19 mm finestra - si valura superficie vetrata pari a 4/5 superficie serramento finestra - si valura superficie vetrata pari a 4/5 superficie serramento *(par.ug.=4/5)	0,80	1,20		1,400	1,34		
	<b>SOMMANO mq</b>					1,34	130,97	175,50
19 I.01.010.015. a	Predisposizione di allaccio sfilabile per apparecchi igienico-sanitari con alimentazione a collettori con rubinetti di intercettazione 3/4 x 16, fornito e posto in opera all'interno di bagni, wc, docce, cucine etc. a valle delle valvole di intercettazione ubicate nel locale. Sono compresi: le valvole suddette; il collettore con rubinetti di intercettazione e relativa cassetta in plastica con coperchio, le tubazioni in polietilene reticolato in guaina per distribuzioni d'acqua calda, gomito da incasso in plastica con raccordo a squadra e cappuccio di protezione per tubazioni. Sono esclusi il ripristino dell'intonaco, la fornitura e la posa in opera delle apparecchiature igienico-sanitarie con le relative rubinetterie. Sono compresi le opere murarie per l'apertura e eguagliatura delle tracce e ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte Impianto di							
	<b>A RIPORTARE</b>							4'612,01

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	<b>RIPORTO</b>							4'612,01
	acqua calda sfilabile per ambienti wc - lavabo					1,00		
	SOMMANO cad					1,00	77,08	77,08
20 I.01.010.040. a	Predisposizione di allaccio per apparecchi igienico-sanitari con alimentazione a collettori con rubinetti di intercettazione 3/4 x 12, fornito e posto in opera all'interno di bagni, wc, docce, cucine etc. a valle delle valvole di intercettazione ubicate nel locale. Sono compresi le valvole suddette, il collettore e relativa cassetta in plastica con coperchio, le tubazioni in rame in lega con titolo di purezza Cu 99,9 rivestito con resina polivinilica stabilizzata di spessore minimo 1,5 mm a sezione stellare, per distribuzioni d'acqua fredda. Sono esclusi il ripristino dell'intonaco, la fornitura e la posa in opera delle apparecchiature igienico-sanitarie con le relative rubinetterie. Sono compresi le opere murarie per l'apertura e eguagliatura delle tracce e ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte Impianto di acqua fredda a collettori per ambienti wc lavabo e vaso					2,00		
	SOMMANO cad					2,00	65,08	130,16
21 I.01.010.055. a	Impianto di scarico con l'uso di tubi in PVC con innesto o-ring fornito e posto in opera all'interno di bagni, wc, docce, cucine etc. a valle della colonna fecale. Sono compresi il pozzetto a pavimento; le tubazioni in PVC le guarnizioni, le opere murarie per l'apertura e eguagliatura delle tracce, esclusi il ripristino dell'intonaco e del masso. E', inoltre, compreso ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte. Sono esclusi la fornitura e la posa in opera delle apparecchiature igienico-sanitarie con le relative rubinetterie Impianto di scarico con tubi PVC per ambienti civili wc - lavabo e vaso					2,00		
	SOMMANO cad					2,00	51,26	102,52
22 I.01.020.010. a	Vaso a sedere in vetrochina colore bianco, fornito e posto in opera, completo di cassetta di scarico ad incasso in polietilene alta densità, galleggiante silenzioso, tubo di risciacquo in polietilene PVC, placca di comando a pulsante, rete porta intonaco per cassetta ad incasso, sedile a ciambella con coperchio in polietilene-PVC; completo, inoltre, di tutta la raccorderia, di alimentazione e scarico; compresi l'uso dei materiali di consumo necessari per la posa in opera del vaso, l'uso della necessaria attrezzatura, la distribuzione dei materiali e dei manufatti al posto di posa, l'assistenza muraria alla posa in opera, l'esecuzione di idonea pulizia a posa ultimata, il sollevamento o l'abbassamento dei materiali di risulta al piano di carico, il carico ed il trasporto dei medesimi alle pubbliche discariche, il corrispettivo alle stesse, ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte Vaso in vitreous-china con cassetta ad incasso wc					1,00		
	SOMMANO cad					1,00	241,52	241,52
23 I.01.020.060. a	Lavabo rettangolare a colonna in vetrochina colore bianco, fornito e posto in opera, completo di gruppo di erogazione, con scarico corredato di raccordi e filtro, pilone, flessibili, rosette cromate, rubinetti sottolavabo, fissaggi al pianale, compresi l'uso dei materiali di consumo necessari per la posa in opera del lavabo, l'uso della necessaria attrezzatura, la distribuzione dei materiali e dei manufatti al posto di posa, l'assistenza muraria alla posa in opera, l'esecuzione di idonea pulizia a posa ultimata, il sollevamento o l'abbassamento dei materiali di risulta al piano di carico, il carico ed il trasporto dei medesimi alle pubbliche discariche, il corrispettivo alle stesse e ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte Lavabo a colonna da 65x48 cm in vitreous-china con gruppo monocomando							
	<b>A RIPORTARE</b>							5'163,29





COMUNE DI NAPOLI

Direzione Centrale

Pianificazione e Gestione del Territorio – Sito Unesco

Servizio Sportello Unico Edilizia Privata

P.G./2018/ 405413.

del 3/5/2018

Al ctu geom. Anna Musso  
via Estena Crefazze, 44  
90046 Monreale

OGGETTO: Richiesta – PG/2018/398959 del 02.05.2018  
esistenza pratiche DIA CIL e SCIA  
immobile piazzetta Marinari, 10

In riferimento alla richiesta in oggetto circa l'esistenza di pratiche cartacee, si comunica che il SAT della I<sup>a</sup> Municipalità ha più volte rappresentato (nota PG/2017/464483 e successive) che, data anche la situazione generale d' archiviazione, non può riscontrare in merito in quanto, *“gli elementi forniti sono insufficienti e non ne consentono la ricerca dato che le pratiche sono individuate presso l'archivio con il n.ro di ordine attribuito a ciascuna di esse”*.

Dalla visione poi degli archivi telematici non si riscontra l'esistenza di pratiche (CIL e SCIA) trasmesse telematicamente e relative all'immobile indicato (sub 12).

**(Il rilascio di informazioni è consentito il mercoledì dalle 10,00 alle 13,00)**

il Coord. V<sup>a</sup> U.O.  
ing. E. Cipriano

Il Dirigente  
avv. R. Contino



**Direzione centrale Pianificazione e gestione del territorio – sito Unesco**

*Servizio Antiabusivismo e condono edilizio  
Settore tecnico antiabusivismo*

PG n. 468245 del 23/05/ 2018

Al C.T.U geom. Musso Anna  
Via Estena Cretazze, 44 –  
90046 Monreale (Pa)  
Cell.340.9240595  
e-mail: [anna.nusso@virgilio.it](mailto:anna.nusso@virgilio.it)  
pec: [frana.musso@geopec.it](mailto:frana.musso@geopec.it)

oggetto: richiesta documentazione per edificio sito in Piazzetta Marinari, 10 -

1. Brancaccio Raffaele
2. Chiavarone Patrizia nata a Napoli il 29/04/1963
3. Marfe' Gerardo nato a Napoli il 22/12/1968
4. Pesce Italo nato a Napoli il 25/07/1939
5. Califano Anna nata a Napoli il 03/09/1945

In riferimento alla Sua Istanza si comunica che da ricerche espletate presso il nostro archivio informatico, non risultano precedenti di “contenzioso amministrativo” per quanto riportato in oggetto.

Il Responsabile del Settore  
Arch. Giovanni Lanzuise

Per ricevuta C.T.U.



COMUNE DI NAPOLI

**DIREZIONE CENTRALE**  
*Pianificazione e Gestione del Territorio – Sito Unesco*  
*Servizio Sportello Unico Edilizia Privata*  
*2° Unita' Operativa*

**PG/2018/483369**

Data: 28/05/2018 11:56

Al geom. Anna Musso  
Via Estena Cretazze n° 44  
90046 Monreale  
(Palermo)

**Oggetto:** Richiesta informazioni titoli edilizi abilitativi a seguito - Ordinanza del Tribunale di Napoli n. 232/1996, piazzetta Marinari n. 10 " Ristorante Transatlantico "

**Dati indicati dal richiedente:**

**ubicazione:** piazzetta Marinari n. 10 " Ristorante Transatlantico "

**proprietari:** Chiavarone Patrizia e Marfe' Gerardo

Con riferimento alla Sua richiesta, PG/2018/398959 del 02/05/2018 e sulla base dei dati riportati nella medesima nota, si comunica che a seguito delle indagini espletate presso gli archivi informatici dello scrivente Servizio si sono avute le seguenti risultanze:

- **Pratiche di agibilità dal 1975 alla data odierna:** nessuna documentazione rinvenuta
- **Pratiche edilizie dal 1995 alla data odierna:** nessuna documentazione rinvenuta

Per quanto attiene la ricerca cartacea, presso l'archivio del Servizio, di atti riferiti ai dati indicati in oggetto non vi è alcun riscontro documentale.

L'istruttore Tecnico  
Sergio Centobelli

Il Dirigente del Servizio  
Avv. Rosaria Contino