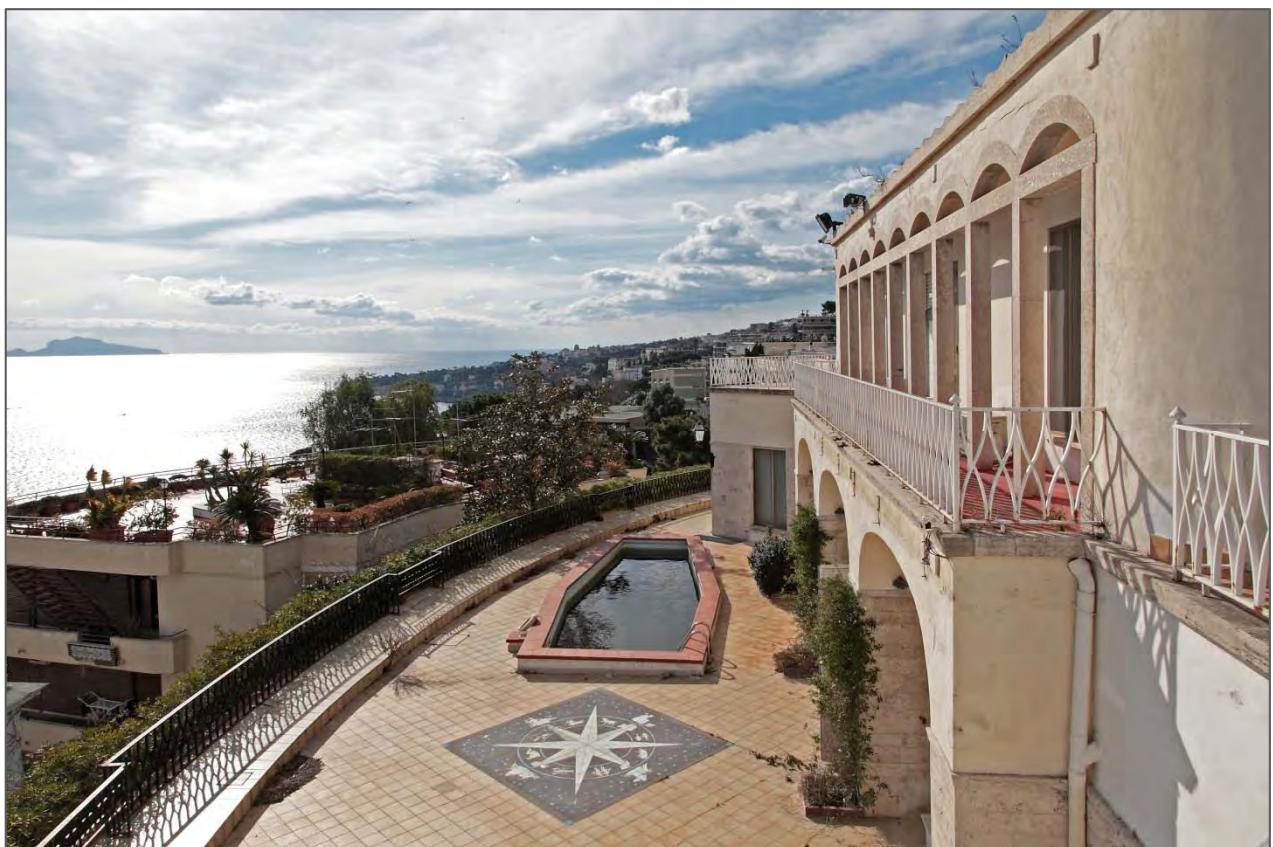


MINISTERO DELLA DIFESA

**SEGRETARIATO GENERALE DELLA DIFESA E DIREZIONE NAZIONALE DEGLI ARMAMENTI
DIREZIONE DEI LAVORI E DEL DEMANIO
Ufficio Generale Dismissioni Immobili**

RELAZIONE TECNICO - DESCRITTIVA



**VILLA NIKE
NAPOLI – VIA SCIPIO CAPECE, 8**

Indice

<i>Scheda riepilogativa</i>	Pag.3
OGGETTO E SCOPO DELLA RELAZIONE	Pag.4
1. UBICAZIONE	Pag.4
1.1 UBICAZIONE E ACCESSIBILITA'	Pag.4
1.2 CONFINI	Pag.7
2 DESCRIZIONE E STATO DI MANUTENZIONE	Pag.10
2.1 CARATTERI GENERALI E TIPOLOGICI	Pag.10
2.2 DISTRIBUZIONE INTERNA	Pag.14
Piano Terra	Pag.14
Piano Primo	Pag.17
Piano Interrato	Pag.20
2.3 FINITURE DELL'EDIFICIO	Pag.22
2.4 IMPIANTI TECONOLIGI DELL'EDIFICIO	Pag.25
2.5 STATO MANUTENTIVO DELL'EDIFICIO	Pag.26
3 DATI CATASTALI	Pag.29
4 INQUADRAMENTO URBANISTICO ED EVENTUALI VINCOLI	Pag.29
ALLEGATI:	
ALLEGATO A – Documentazione fotografica	
ALLEGATO B – Planimetrie	

Scheda riepilogativa

Data sopralluogo:	28/01/2015
Codice identificativo:	VILLA NIKE - Cod. I.D. 2577
Indirizzo:	Via Scipione Capece 8 – Napoli (NA)
Descrizione:	<p><i>Villa signorile isolata di due piani fuori terra e un piano interrato, con doppia scala interna. Il fabbricato ha struttura portante in muratura di tufo e tetto piano.</i></p>
Esposizione e posizione	<p><i>La villa presenta eccezionali caratteristiche di panoramicità per la posizione in cui si colloca sulla collina di Posillipo, che garantisce alla maggior parte degli ambienti interni e al giardino una vista piena su Napoli, sul Vesuvio e su tutto il Golfo, fino all'isola di Capri. Lo sviluppo longitudinale dell'edificio sull'asse sud-ovest/nord-est assicura a tutti gli ambienti un ottimo soleggiamento.</i></p>
Vincoli paesaggistici	<p><i>La villa ricade nell'area assoggettata a vincolo paesaggistico ex Legge 1497/39 con il D.M. del 24/01/1953 e nel Piano Paesistico "Posillipo".</i></p>
Vincoli culturali	<p><i>Il bene NON è di interesse culturale ai sensi dell'art. 10 del d.lgs.vo 22 gennaio 2004, n.42 e ss.mm.ii.</i></p>
Anno di costruzione:	1949
Data di ristrutturazione	<p><i>La villa è stata oggetto di costante manutenzione a cura della Marina Militare fino al 2013.</i></p>
Superfici:	<p><i>Sup. catastale del lotto: 1.234 mq</i></p>
Identificativi catastali:	<p><i>Comune di Napoli – Foglio CHI/25, particella 161, sub 1</i></p>

OGGETTO E SCOPO DELLA RELAZIONE

Il presente documento contiene la descrizione delle caratteristiche della villa denominata “Villa Nike” (codice identificativo del Ministero della Difesa ID 2577) ubicata nel Comune di Napoli - Provincia di Napoli.

L’edificio in oggetto è costituito da due piani fuori terra ed un piano seminterrato individuati al foglio CHI/25 particella 161 sub 1, così composti: il piano seminterrato occupa circa un terzo della superficie coperta dell’edificio e contiene ambienti di servizio e diversi locali tecnici, mentre i piani primo e secondo hanno destinazione d’uso abitativa; la volumetria edificata è di circa 5.250 mc.

E’ incluso nella proprietà un giardino con piscina e due volumi che contengono il corpo di guardia e un servizio igienico, entrambi all’ingresso.

La villa, costruita nel 1949, fu acquisita dalla Marina Militare nel 1959, mediante procedura espropriativa per pubblica utilità, al fine di essere adibita a “residenza ufficiale del Comandante in Capo delle Forze Alleate del Sud Europa”. La villa è stata abitata fino al 2013.

1. UBICAZIONE

1.1 UBICAZIONE E ACCESSIBILITÀ'

L’edificio oggetto di valutazione è sito nella parte sud-occidentale di Napoli, nel quartiere residenziale di Posillipo, situato sulla collina omonima a ridosso del lungomare di Napoli, in corrispondenza di via Mergellina.

Il quartiere, che corrisponde al n. 18 secondo la suddivisione amministrativa del Comune di Napoli, è adiacente al lungomare Caracciolo ed al quartiere Mergellina. Confina a nord con i quartieri di Bagnoli e Fuorigrotta e a nord-est con il quartiere di Chiaia; a sud e a est affaccia sul Golfo di Napoli.



La collina di Posillipo è una delle zone più prestigiose della città, dove sono state edificate nel corso degli anni ville signorili e palazzi nobiliari. Per la particolare orografia, gode di una splendida vista sul golfo di Napoli e sulla città.

Via Scipione Capece si congiunge a via Orazio, importante arteria del quartiere, che collega il lungomare di Napoli di via Mergellina con via Manzoni situata nella parte alta della città.

La viabilità è agevole; la strada, in buono stato manutentivo, è a senso unico di marcia, non vi sono aree destinate a parcheggio in linea lungo la carreggiata, benché le auto risultino comunque in sosta ai lati della stessa. Il quartiere si articola intorno a tre strade principali, via Posillipo che corre parallela alla costa da Mergellina fino a capo Posillipo, via Francesco Petrarca in posizione più

elevata, congiunge via Manzoni alla via Orazio e dalla quale è possibile ammirare le numerose vedute sul Golfo di Napoli. Altra importante arteria è via Manzoni che permette il congiungimento dei quartieri di Fuorigrotta e Vomero con Coroglio e Capo Posillipo.

Il contesto urbano in cui si colloca l'edificio è tipicamente residenziale, caratterizzato da un'edilizia di pregio. La zona è dotata di tutti i servizi essenziali, quali scuole, ospedali, cliniche, farmacie, istituti bancari e attività commerciali di vario tipo.

La zona è servita dalle seguenti linee di trasporto pubblico:

- C27 che collega Capo Posillipo con Piazza Amedeo;
- C31 che congiunge Capo Posillipo con il Vomero.

Nelle immediate vicinanze dell'edificio è ubicata la stazione della Funicolare di Parco Angelina, in particolare la linea Mergellina, che copre la tratta da via Mergellina a via Manzoni.

L'unità immobiliare non è ubicata all'interno di complessi militari né in prossimità di opifici/attività industriali.

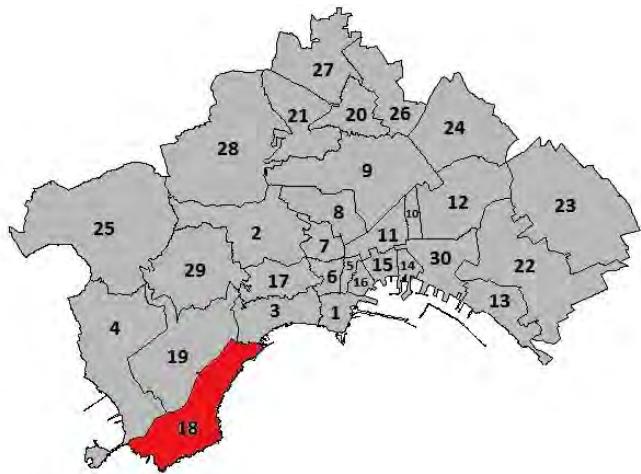


Fig. 1 Vista aerea della città di Napoli

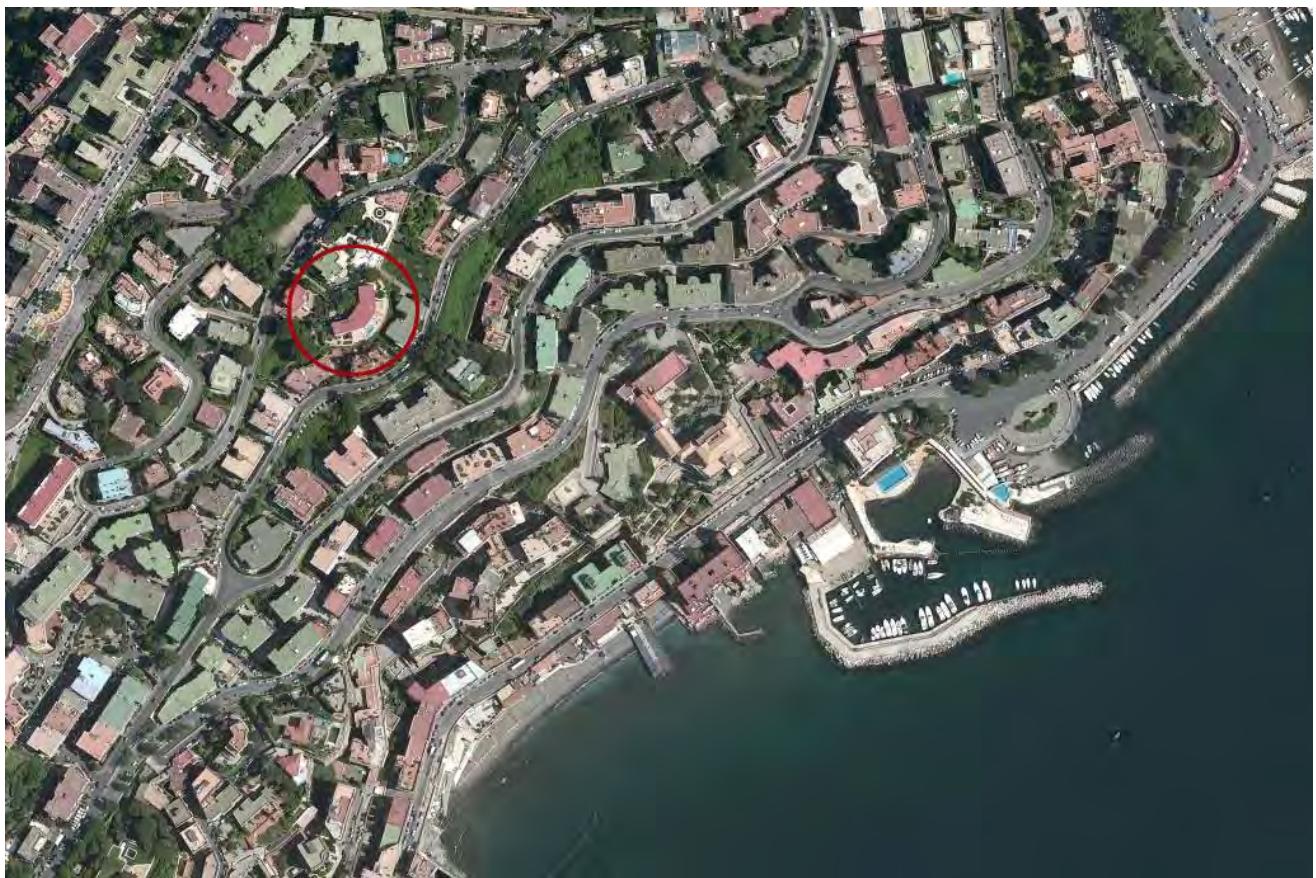


Fig. 2 Vista aerea del quartiere di Posillipo



Fig. 3 Vista a volo d'uccello da sud

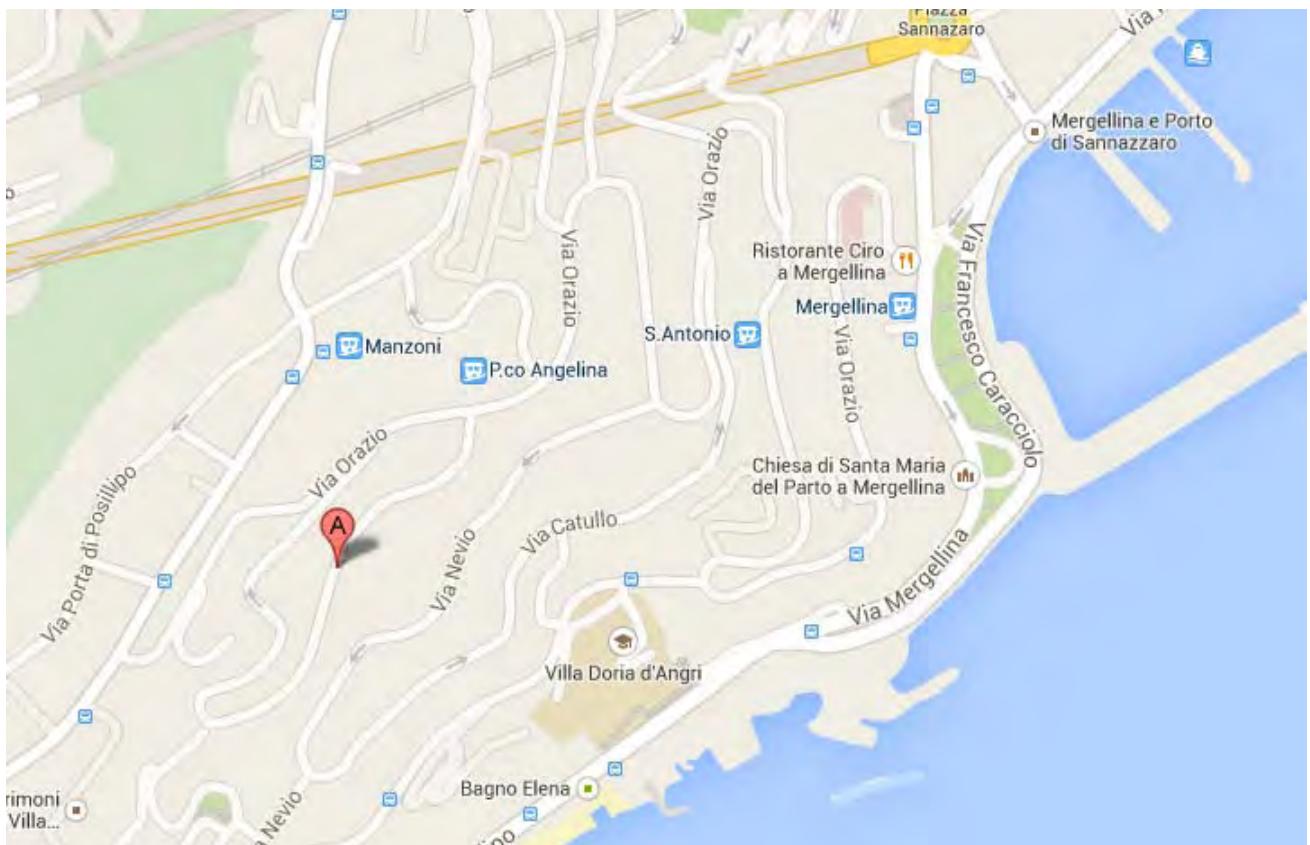


Fig. 4 – Stralcio mappa della città con indicazione della posizione dell’immobile.

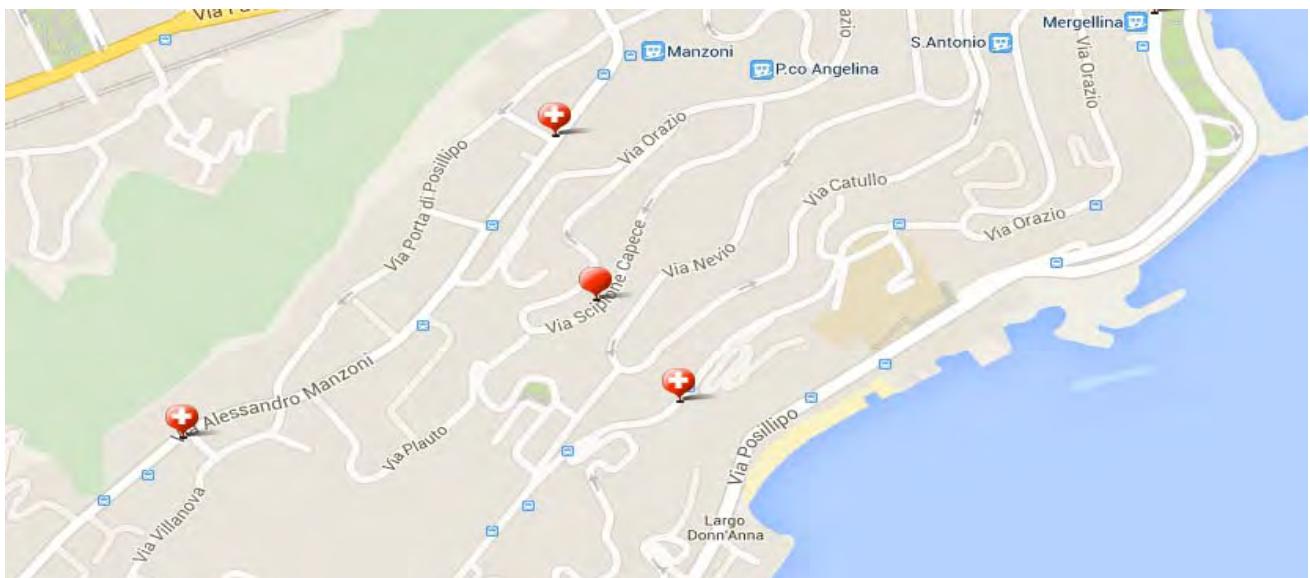


Fig. 5 - Indicazione dei servizi di zona

1.2 CONFINI

L’area di sedime confina ad ovest con Via Scipione Capece, da cui si accede all’edificio, a nord con Villa Scipione, struttura adibita a ricevimenti, a sud con la palazzina residenziale Villa Nadia, ad est con l’area di sedime di fabbricati che hanno accesso dalla sottostante Via Nevio. L’edificio è ubicato in un lotto quasi pianeggiante, a circa 100 metri da Via Orazio.



Fig. 6 – Vista aerea con indicazione delle proprietà limitrofe alla villa



Fig. 7 – Villa Scipione (edificio n. 2)



Fig. 8 – Villa Nadia (edificio n. 3)



Fig. 9 – Palazzine residenziali su via Nevio (n.4)



Fig. 10 – Muro di cinta su via Nevio (n. 1)

L’unità immobiliare in questione presenta particolari caratteristiche di panoramicità, di posizione ed esposizione, grazie alla sua particolare localizzazione che beneficia di un’eccezionale vista panoramica su peculiari elementi del territorio quali il golfo di Napoli, il Vesuvio, la penisola sorrentina ed l’isola di Capri.



Fig. 11 – Vista verso il Vesuvio dal giardino

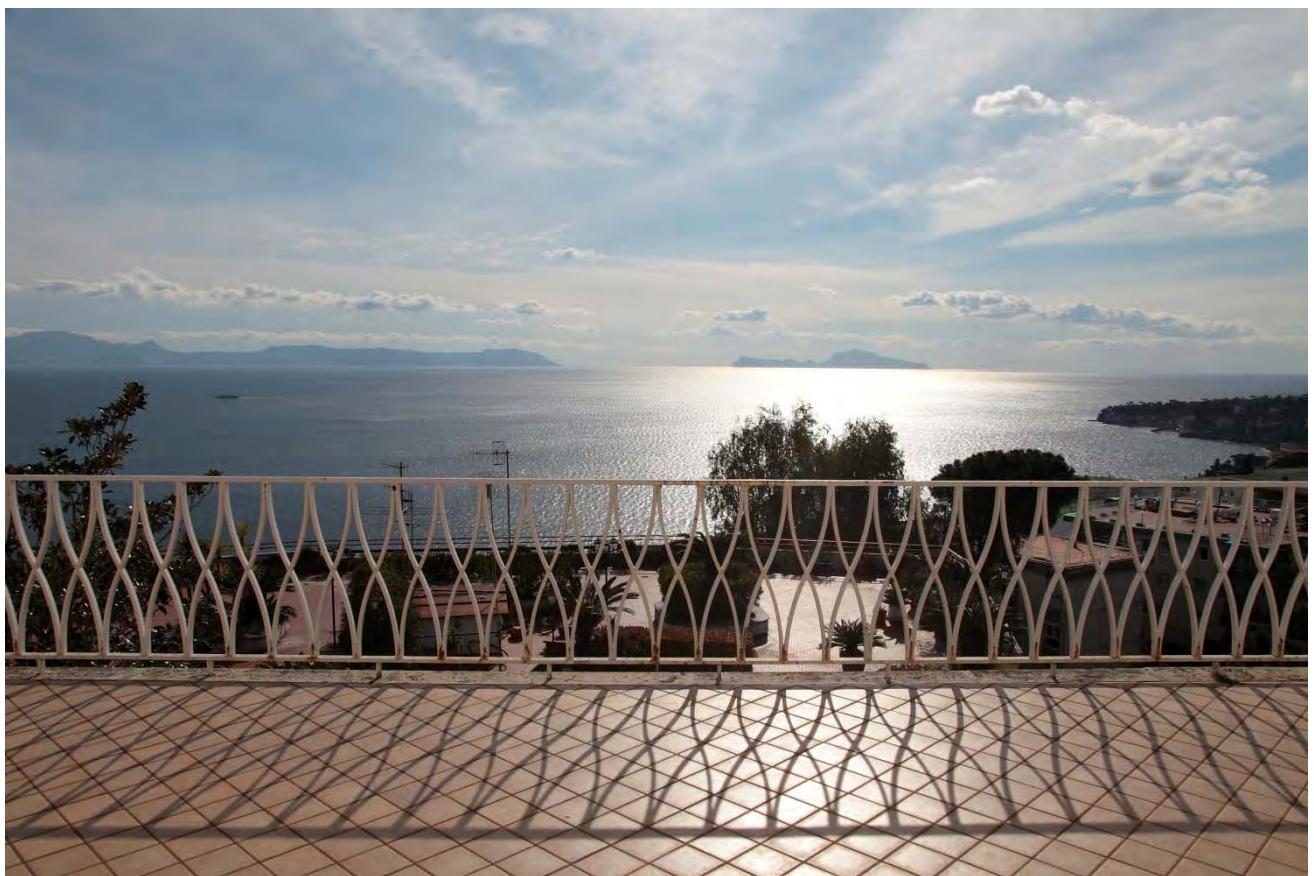


Fig. 12 – Vista sul Golfo di Napoli e su Capri da uno dei terrazzi del primo piano

2. DESCRIZIONE E STATO DI MANUTENZIONE

2.1 CARATTERI GENERALI E TIPOLOGICI

La villa è stata costruita nel 1949 dalla Società Anonima Italiana "Gumansolca" su un terreno in declivio, che faceva parte della lottizzazione "Parco Lancellotti". Il terreno fu allora sistemato in piano grazie alla costruzione di un muro di contenimento in tufo ad andamento curvilineo, alto circa 10 metri.

La villa è del tipo "edificio isolato" ed è composta da due piani fuori terra e un piano interrato, che occupa circa un terzo della superficie coperta.

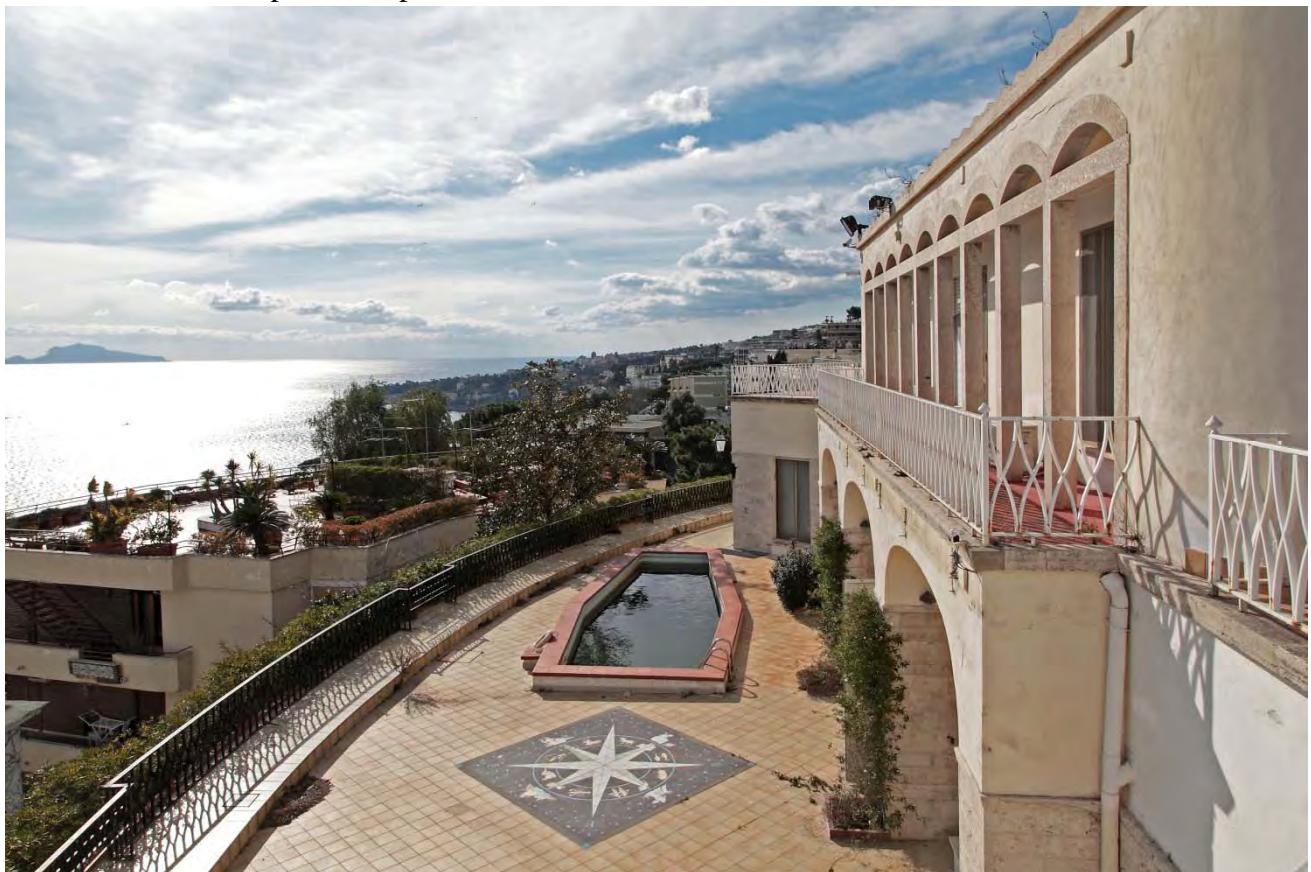


Fig. 13 – Vista del fronte sul mare dell'edificio e del giardino pavimentato antistante con la piscina

Come rilevabile dalla Relazione di stima di massima elaborata dall'Ufficio Tecnico Erariale di Napoli in data 28 marzo 1957, il lotto misura 2.328 mq e la villa ha una cubatura pari a 5.250 mc.

È in corso, a cura della Sezione del Genio Militare per la Marina di Napoli, l'aggiornamento dell'accatastamento dell'edificio.

La villa, così come riportato nella Relazione redatta dalla Direzione del Genio Militare per la Marina – Taranto in data 15 settembre 2011, ha una superficie utile di 1.140 mq di cui 15 mq adibiti a corpo di guardia e servizi annessi e che il giardino misura circa 1.500 mq.

Si accede alla villa da via Scipione Capece al civico n° 8, grazie ad un cancello pedonale in acciaio e uno carrabile in acciaio e vetro. All'ingresso, sul lato destro, si trova il locale del corpo di guardia, mentre su quello sinistro un piccolo volume che contiene un servizio igienico; in corrispondenza della parte terminale del corpo di guardia vi è un secondo cancello in acciaio che dà accesso al viale della villa.



Fig. 14 – Vista dei cancelli di ingresso – pedonale e carrabile - al n. 8 di via Scipione Capece

Attraverso un viale fiancheggiato da aiuole piantumate con alberi di limoni si accede ad un piazzale che ha come fondale il fronte dell’edificio. Al centro del piazzale è stata realizzata una sistemazione di forma curvilinea, bordata da un muro in mattoni che, fungendo da contenimento del piccolo salto di quota presente, determina una parte ribassata protetta. Il muro, nella sua parte rivolta verso la villa, è rivestito con piastrelle ceramiche decorate che compongono una veduta paesaggistica ed è sagomato a formare una panca allungata. Al centro dell’aiuola si trova una fontana rettangolare con una statua di bronzo e ai due lati, nel verde, due grandi alberi di magnolia.

Entrando con l’automobile è possibile sostare davanti all’ingresso principale e proseguire nel percorso intorno al piazzale fino a riprendere il viale. Sebbene non sia presente una zona appositamente dedicata al parcheggio delle autovetture, il piazzale consente la sosta contemporanea di diverse automobili.



Fig. 15 – Vista del piazzale di ingresso con il fronte dell’edificio esposto a nord-est sullo sfondo



Fig. 16 – Vista del muro decorato del piazzale e della fontana

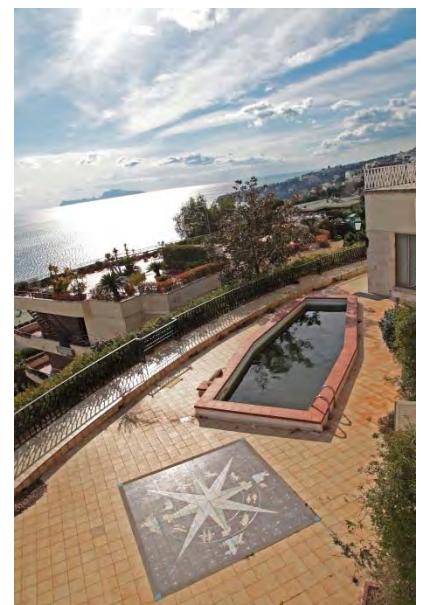


Fig. 17 e 18 – Vista del giardino fronte mare pavimentato con aiuole e vista della parte centrale del giardino con piscina e rosa dei venti

La parte carrabile del giardino è pavimentata con una massicciata cementizia intervallata da interruzioni longitudinali in blocchi di laterizio. A protezione dell'ingresso principale dell'edificio vi è una tenda in pessime condizioni sorretta da una struttura in acciaio. In corrispondenza del lato sud sono collocati il gruppo elettrogeno, la centrale termica ed un serbatoio per l'approvvigionamento

idrico. Il cortile in corrispondenza dei prospetti est e nord è pavimentato con gres da esterno, in parte sconnesso, nel quale sono ricavate delle aiuole ed una piscina. La pavimentazione nella zona antistante la piscina è realizzata con una decorazione che raffigura una grande rosa dei venti.

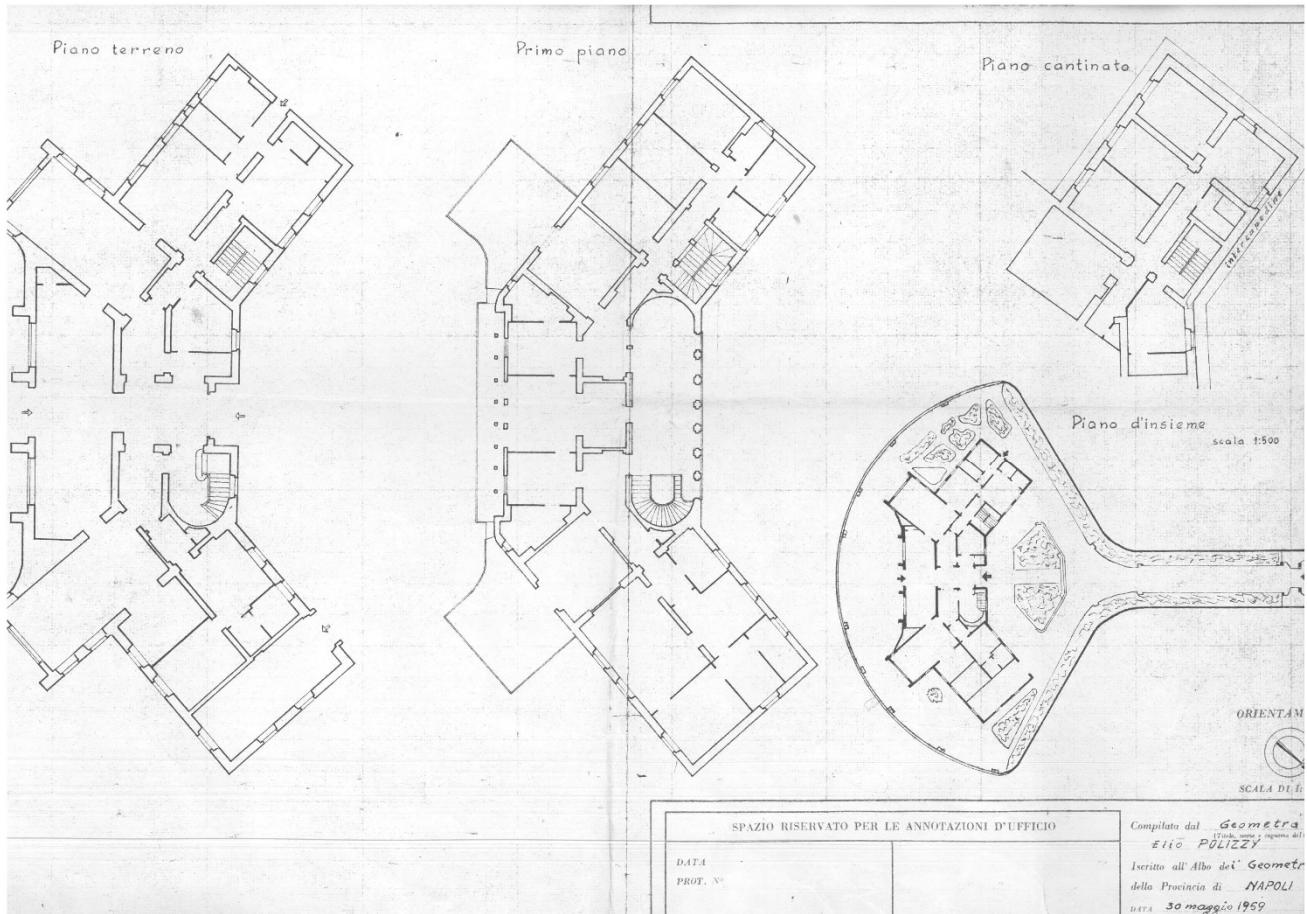


Fig. 19 – Progetto originale della villa

L’edificio ha una pianta allungata di forma irregolare, sviluppata secondo un asse centrale di simmetria. Il piano terreno ha una forma a “X”, aperta verso l’ingresso e protesa verso il paesaggio. Il piano superiore, di dimensioni inferiori, ha invece una forma più regolare a “C” che ricalca il corpo centrale e le due ali verso l’ingresso. Il fronte principale ha un orientamento sud-est/sud-ovest ed è disposto in modo tale da garantire al maggior numero possibile di ambienti interni la vista sul mare.

L’edificio, dalle forme squadrate e molto regolari, presenta sul fronte sud-est un profondo porticato aggettante rispetto alla muratura al piano terra, con sovrapposto al primo piano un loggiato con archi ribassati bordati di marmo.

Il fabbricato è composto da due piani fuori terra e un piano interrato; in corrispondenza del lato nord si trova il garage cui si accede dal giardino anteriore.

La struttura è in muratura portante realizzata in blocchi di tufo e solai in laterizio a struttura mista; la copertura è piana e provvista di impermeabilizzazione con guaina bituminosa.

Oltre al giardino posto sul lato di ingresso, la villa è dotata di un giardino verso il mare, in parte pavimentato e in parte piantumato con aiuole e alberi da frutto.

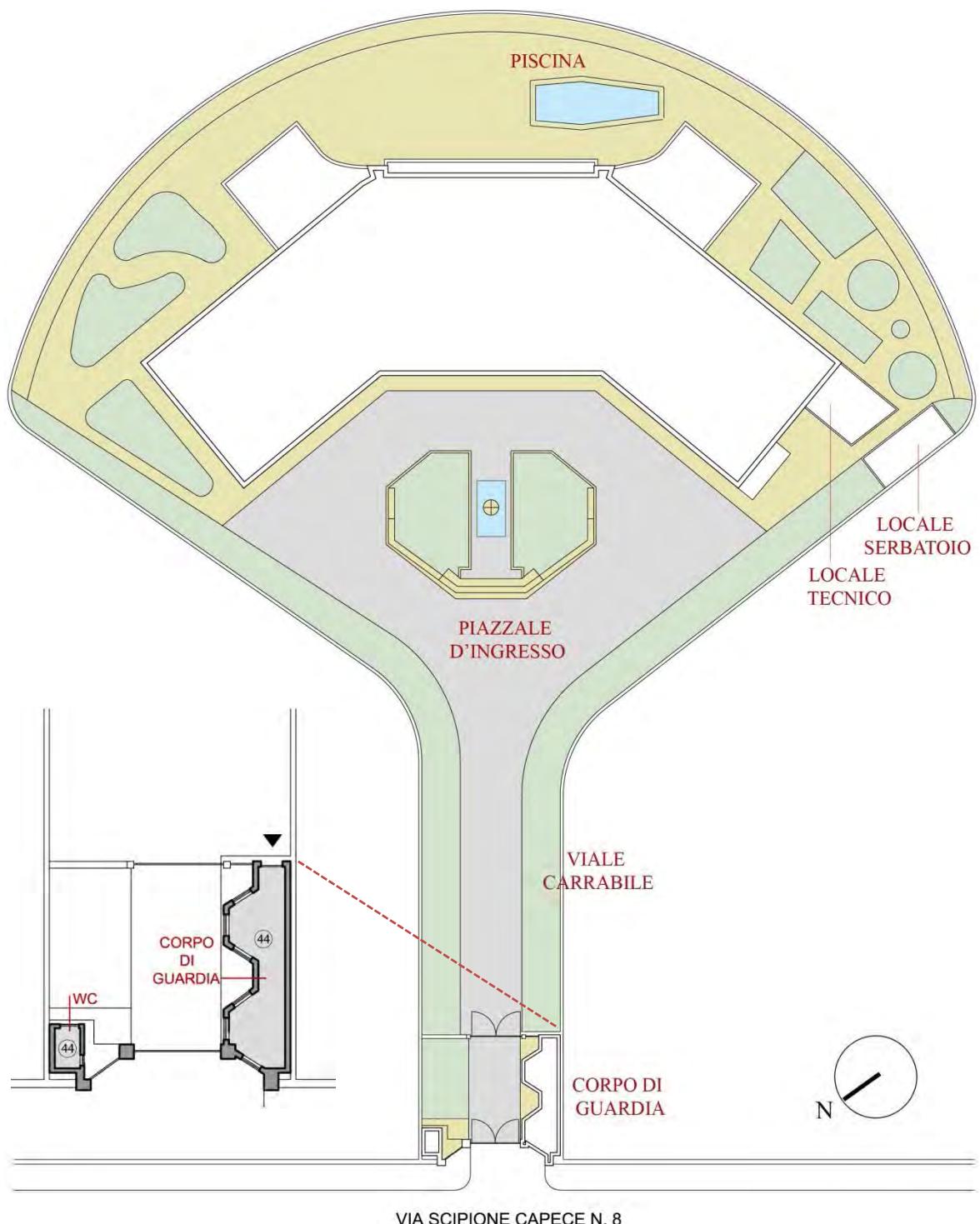


Fig. 20 – Planimetria generale del lotto e pianta dell'ingresso con il corpo di guardia e il servizio igienico

2.2 DISTRIBUZIONE INTERNA

PIANO TERRA

Il piano terra è costituito da un ampio atrio di ingresso (n. 31), un salone di rappresentanza (n. 32) e due saloni secondari (n. 33 e 42), una sala biblioteca (n. 43), un guardaroba (n. 40), due camere (n. 44

e 45), due bagni (n. 41 e 46) e due cucine (n. 34 e 38) - di cui una di tipo “industriale” (n. 38). In una parte dell’ala occidentale, con accesso anche dall’esterno, si trova l’alloggio del custode composto da camera (stanza n. 36) e bagno (stanza n. 35), mentre al termine dell’ala orientale c’è il garage (stanza n. 47) cui si accede dal piazzale esterno.

Il piano misura indicativamente 600 mq e ha un’altezza interna di circa 4,10 mt.

Uno scalone di rappresentanza, posto sul lato sinistro dell’ingresso conduce al piano primo. Questo ha forma elicoidale ed è rivestito di un pregiato marmo bianco statuario. Nell’ala destra dell’edificio è posta una scala di servizio che conduce sia al primo piano che al piano interrato.

Tutti gli ambienti posti sul lato esterno dell’edificio godono della splendida vista sul golfo di Napoli; i saloni sono dotati di portefinestre che consentono l’accesso diretto al giardino con la piscina.

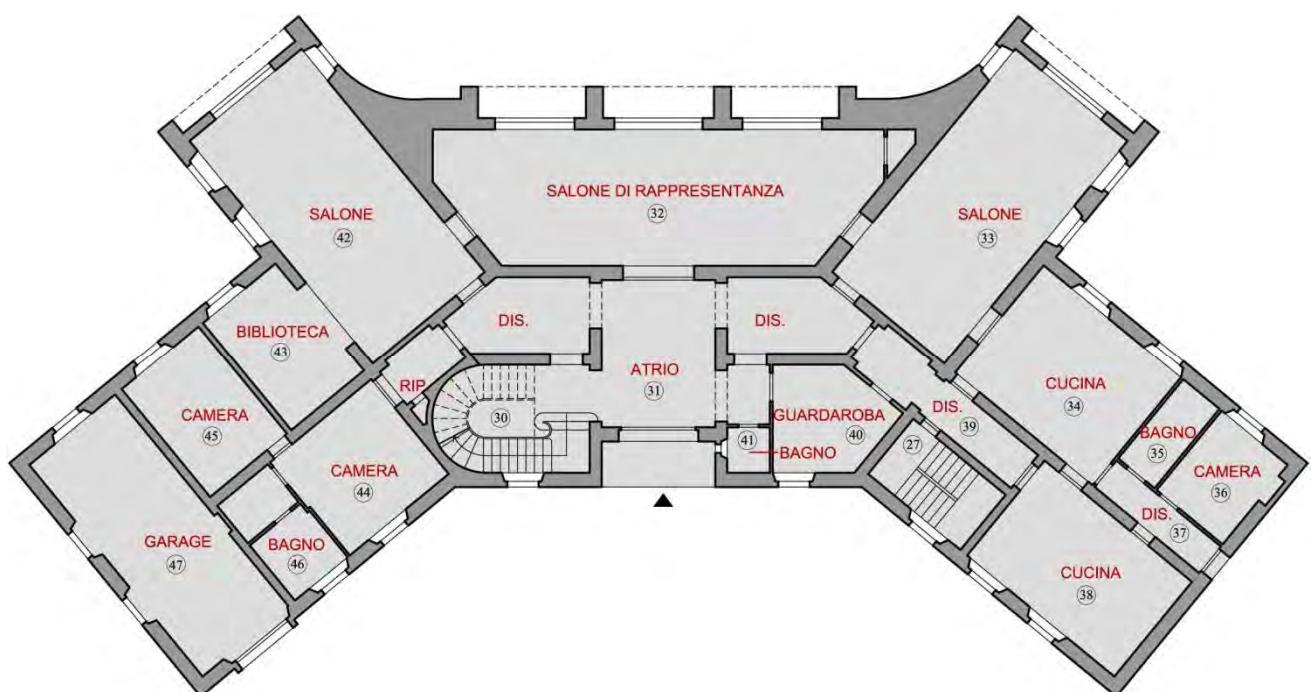


Fig. 21 – Pianta del piano terra



Fig. 22 e 23 – Viste del fronte sud-est dell’edificio e del giardino pavimentato verso il mare con la piscina



Fig. 24 e 25 – Viste della scala di rappresentanza in marmo bianco statuario (n. 30)

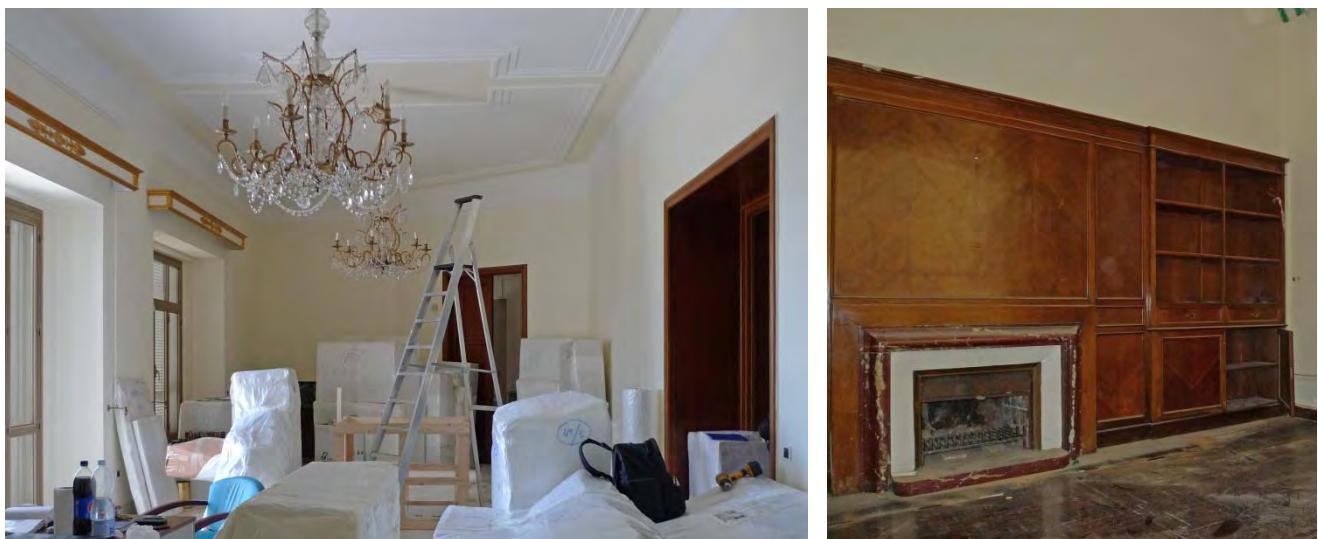


Fig. 26 e 27 – Vista del salone di rappresentanza (stanza n. 32) e vista della sala biblioteca con il camino (stanza n. 43)



Fig. 28 e 29 – Vista del salone esposto a sud (stanza n. 33) e vista del salone esposto ad est (stanza 42) con il camino



Fig. 30 e 31 Vista della cucina (stanza n. 34) e vista della seconda cucina di tipo “industriale” (stanza n. 38)

PIANO PRIMO

Il primo piano è composto da un salone (n. 29), nove camere da letto, tre stanze guardaroba, sei bagni, una locale adibito a sauna (n. 24) e due ripostigli. Misura indicativamente 540 mq e ha un’altezza interna di circa 3,30 mt.



Fig. 32 e 33 – Vista del salone (stanza n. 29) e vista di uno dei disimpegni (stanza n. 28) dal salone

Dallo scalone di rappresentanza si apre ad un salone rivolto a nord-ovest, verso il piazzale di ingresso. Da questo si accede direttamente alla camera padronale (stanza n.14) dotata di due guardaroba e due bagni disposti simmetricamente sui due lati. Dalla camera si può uscire sul loggiato centrale, di uso esclusivo. Due disimpegni che comunicano visivamente con il salone grazie a delle aperture arcuate, distribuiscono le zone notte nelle due ali dell’edificio. Due delle camere (n. 10 e n. 19) hanno accesso a due terrazzi di ampie dimensioni da cui si può godere appieno del panorama. I bagni hanno ampie dimensioni e finiture di pregio.

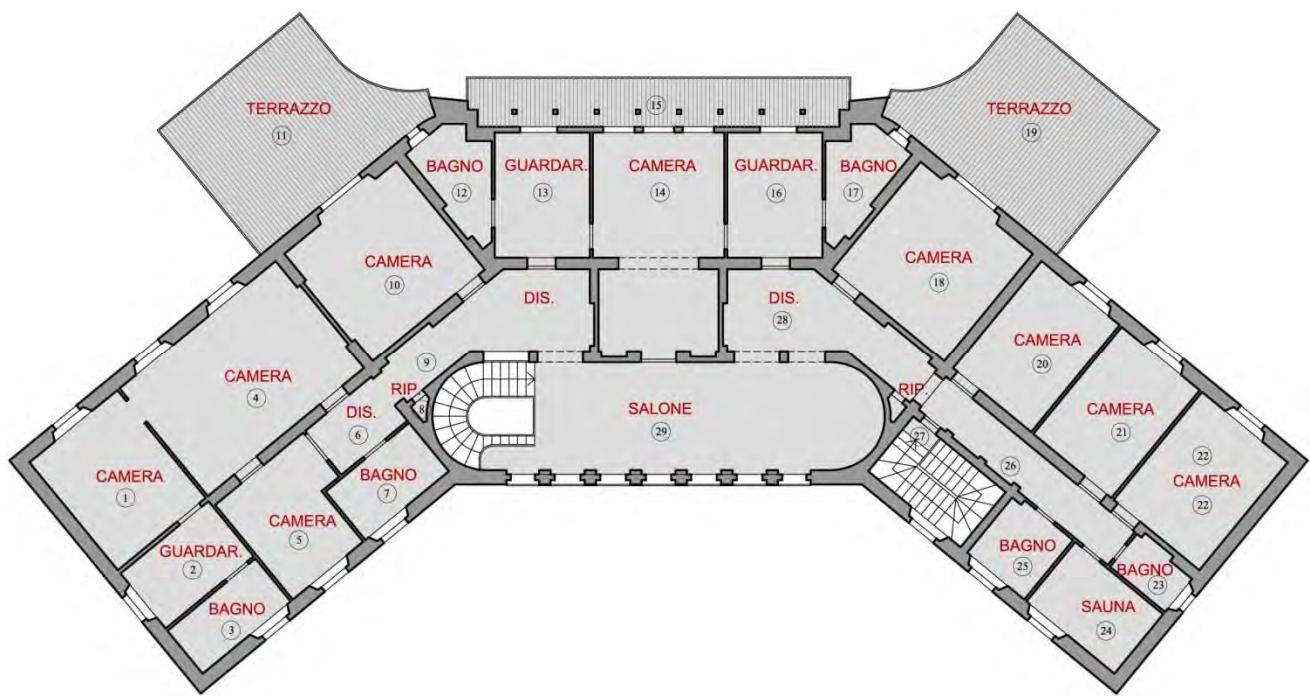


Fig. 34 – Pianta del piano primo



Fig. 35 e 36 – Vista della camera padronale (stanza n. 14) e del loggiato esterno (n. 15)



Fig. 37 e 38 Vista del terrazzo della camera esposta a est (stanza n. 10) e vista di una delle camere (stanza n. 4)

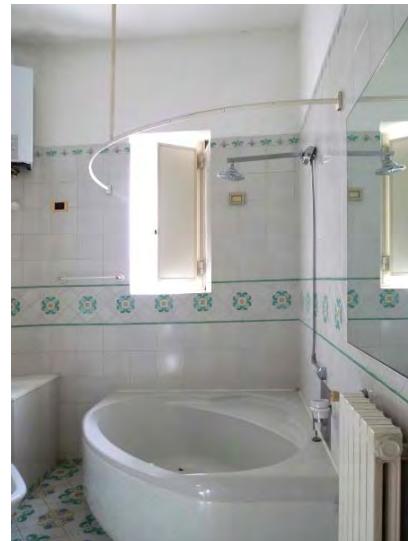


Fig. 39 e 40 – Vista del guardaroba (stanza n. 16) e del bagno (stanza n. 17) della camera padronale



Fig. 41 e 42 – Vista della scala secondaria (n. 27) e vista del terrazzo verso est (n. 11)

PIANO INTERRATO

Il piano interrato occupa circa un terzo della superficie coperta e misura indicativamente 220 mq; contiene una centrale termica (stanza n. 59), un bagno (stanza n. 50), la lavanderia (stanza n. 49), il locale frigoriferi (stanza n. 51), la stireria (stanza n. 52), il locale deposito (stanza n. 53), l'ex area riservata (stanza n. 54) e il locale impianti (n. 55). Da questo si accede a due intercapedini orizzontali praticabili (n. 56 e 57), poste sotto la parte centrale dell'edificio, dalle quali è possibile visionare le fondazioni esistenti. Sono stati recentemente realizzati dei lavori di consolidamento dei solai in corrispondenza del salone di rappresentanza e del salone adiacente. Intorno alla parte fruibile del piano è stata realizzata un'intercapedine verticale che protegge gli ambienti interni dall'umidità proveniente dal terreno.

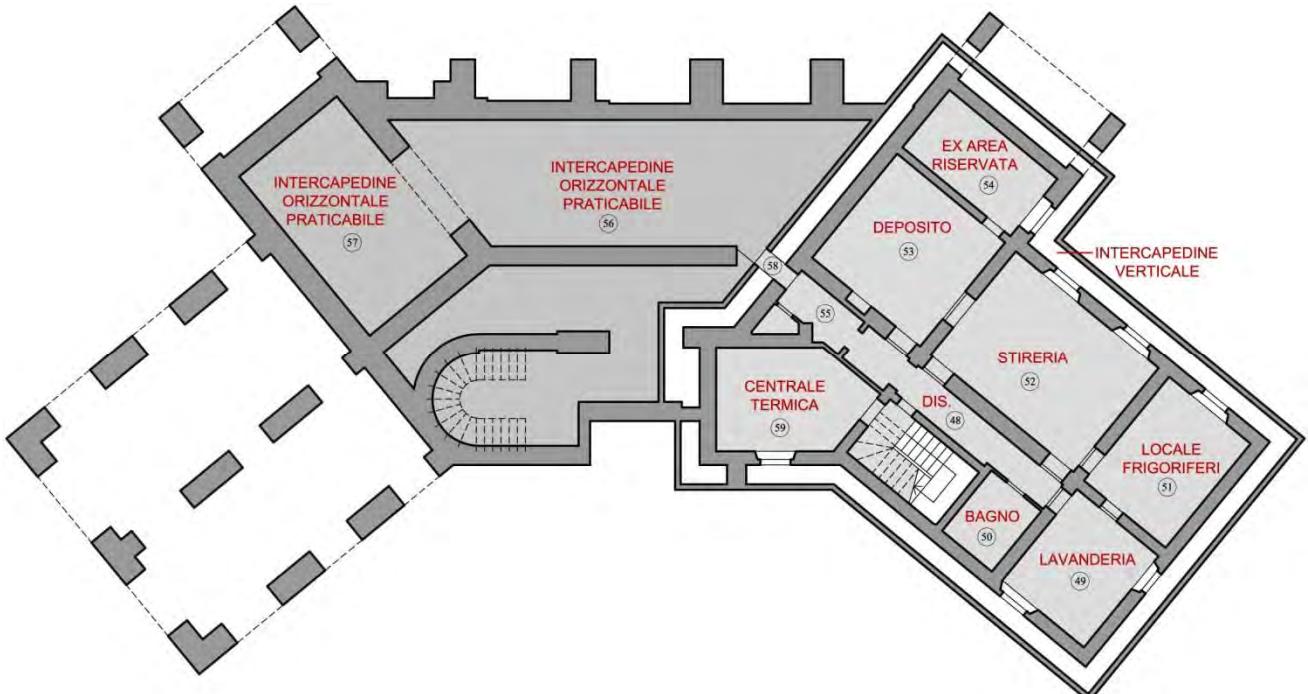


Fig. 43 – Pianta del piano interrato



Fig. 44 e 45 – Vista della lavanderia (stanza n. 49) e dell'intercapedine verticale esterna



Fig. 46 e 47 – Vista della centrale termica (stanza n. 59) e della stireria (stanza n. 52)



Fig. 48 – Vista dei uno degli ambienti dell'intercapedine orizzontale (n. 56)

2.3 FINITURE DELL'EDIFICIO

Gli esterni del fabbricato sono intonacati e tinteggiati di bianco. E' stato utilizzato un rivestimento in marmo per enfatizzare le parti più significative dell'edificio, quali l'ingresso sul piazzale e il corpo centrale verso il mare. Il fronte a nord-est ha il vano di ingresso rientrato interamente rivestito in marmo; al piano terra due lesene stilizzate addossate sulla parete segnano l'entrata, mentre al piano primo le sette finestre del salone sono trattate come un unico loggiato chiuso, enfatizzato dal rivestimento marmoreo che disegna lesene e archi ribassati.

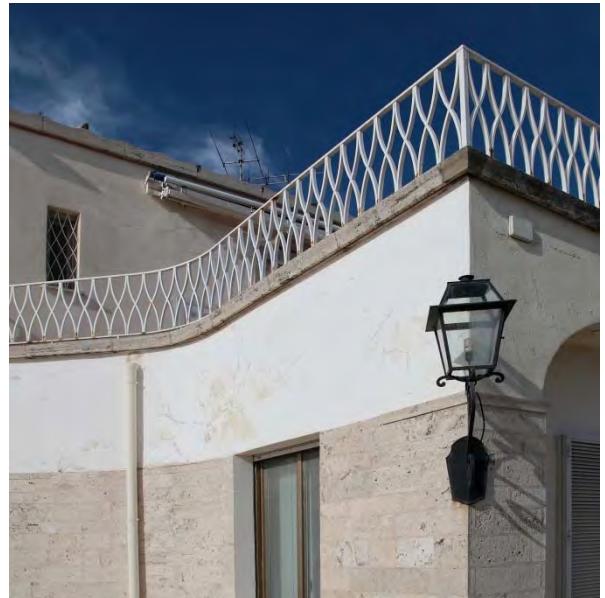


Fig. 49 e 50 – Vista di una porzione del porticato sul giardino e vista di un particolare del rivestimento e del coronamento in marmo



Fig. 51 e 52 – Vista del fronte nord-est dell'edificio con il rivestimento in marmo e particolare del marmo grigio del loggiato del piano primo

Il fronte a sud-ovest e i volumi dei saloni hanno una zoccolatura di marmo alta un piano. Il loggiato centrale del primo piano ha un rivestimento di marmo grigio pregiato che fa risaltare la struttura ad arco ribassato. Le finestre e le porte hanno tutte una cornice marmorea; il coronamento superiore è realizzato con dei blocchi di marmo lievemente merlati.

I pavimenti al piano terra sono in marmo bianco pregiato nell'atrio (stanza n. 31), in due delle camere (stanza n. 44 e 45) e nella scala secondaria. Il salone di rappresentanza (stanza n. 32), anch'esso con il marmo bianco, presenta dei motivi di forma triangolare realizzati in marmo rosso. La scala principale è rivestita in pregiato marmo bianco statuario.



Fig. 53 e 54 – Pavimento in marmo bianco dell'ingresso e pavimento in marmo bianco con intarsi in marmo rosso del salone di rappresentanza



Fig. 55, 56 e 57 – Pavimento in parquet di legno di uno dei saloni del piano terra; pavimento in mosaico del guardaroba e pavimento in parquet di legno di una delle camere del piano primo

I due saloni (stanze n. 33 e 42) e la biblioteca (stanza n. 43) hanno il pavimento in parquet di legno, mentre il guardaroba (stanza n. 40) e i ripostigli sono in mosaico. Le due cucine (stanza n. 34 e 38) e la camera di servizio (stanza n. 36) hanno rivestimento in cotto; i pavimenti dei bagni e i rivestimenti di bagni e cucine sono in ceramica smaltata.

I pavimenti al primo piano sono in marmo bianco pregiato per il salone (stanza n. 29) e i due disimpegni (n. 9 e 28), in mosaico per il disimpegno verso le camere (n. 6) e i piccoli ripostigli (n. 8), in piastrelle di gres a motivo bianco e nero per una delle camere (stanza n. 5); il parquet di legno è

stato utilizzato nelle restanti otto camere e nei tre guardaroba, mentre sono in ceramica smaltata i pavimenti ed i rivestimenti dei bagni. I due terrazzi laterali sono pavimentati con piastrelle in gres rosso, mentre quello centrale con guaina bituminosa.



Fig. 58, 59 e 60 – Pavimento in piastrelle di gres a motivo bianco e nero di una delle camere (stanza n. 5); rivestimenti di uno dei bagni (stanza n. 7); pavimento in mosaico di uno dei disimpegni

Il portone di ingresso è in legno a due ante con cornice marmorea, privo di blindatura; le finestre e le portefinestre sono in alluminio anodizzato con doppio vetro, provviste di cassonetto interno e avvolgibili a funzionamento elettrico. Le portefinestre del piano terra e quelle del primo piano verso i due terrazzi sono dotate di persiane in alluminio ad anta ribaltabile e di zanzariera. Le finestre dei saloni del piano terra hanno gli scuri interni in legno dipinti di bianco.



Fig. 61, 62 e 63 – Infisso esterno con persiana di uno dei terrazzi del primo piano (n. 11) ; infisso esterno con scuri in legno di uno dei saloni del piano terra (stanza n. 42); infissi esterni della camera padronale (stanza n. 14)

Le porte degli ambienti del piano terra e quelle delle camere del primo piano che affacciano sui disimpegni principali sono in legno pregiato scuro, con motivo a riquadri, dotate di mostre e imbotti in legno che ricoprono l'intero spessore della muratura. Le porte delle camere secondarie del primo piano sono anch'esse di legno ma tinteggiate di bianco.



Fig. 64 e 65 – Porte interne di legno tinteggiato di bianco in uno dei disimpegni delle camere del primo piano; porta interna in legno scuro di uno dei saloni del piano terra

Gli apparecchi igienico/sanitari sono in porcellana, dotati di miscelatori monocomando in acciaio.
Gli ambienti di rappresentanza del piano terra hanno i soffitti decorati con stucchi.

2.4 IMPIANTI TECNOLOGICI DELL'EDIFICIO

L'edificio è dotato degli impianti di seguito descritti:

- impianto elettrico in canalina sottotraccia alimentato da gruppo elettrogeno esterno;
- impianto di climatizzazione realizzato con split interni;
- impianto di riscaldamento realizzato con piastre radianti in ghisa e termoarredo nei servizi igienici ed alimentato da centrale termica esterna;
- impianto di videosorveglianza;
- impianto idrico-sanitario costituito da boiler elettrici per produzione di ACS (acqua calda sanitaria).

2.5 STATO MANUTENTIVO DELL'EDIFICIO

La pavimentazione sul lato posteriore del cortile esterno della villa si presenta sconnessa in alcune parti, in particolare lungo il bordo rialzato in corrispondenza della ringhiera; vi sono inoltre sterpaglie in corrispondenza di alcune fughe della pavimentazione. Le aiuole necessitano di pulizia del fogliame e potatura degli arbusti, la vegetazione spesso fuoriesce dagli appositi spazi ad essa dedicati, invadendo la pavimentazione circostante.

L'edificio ha i prospetti tinteggiati con idropittura per esterni. In corrispondenza del prospetto

posteriore si evidenziano tratti di intonaco mancante; sulle pareti laterali inoltre ci sono in più parti lesioni capillari che interessano il solo strato di intonaco. Nel parte del prospetto esposto a nord si rileva la presenza a tutt'altezza di muschio; tale presenza di umidità è visibile anche in corrispondenza degli intonaci interni.

La copertura è realizzata con manto di guaina bituminosa, in buone condizioni di conservazione, vista anche l'assenza di infiltrazioni di acqua nei solai di copertura del piano primo.

Le pavimentazioni interne dell'unità immobiliare si presentano in buono stato di conservazione, tranne in una camera del piano primo nella quale il parquet è lievemente sconnesso.

Le pareti ed i soffitti del piano primo sono in buono stato, tranne nella camera n. 4 che presenta intonaco sgretolato in corrispondenza dei due lati del vano finestra; il bagno n. 23 ha i rivestimenti mancanti in corrispondenza della cassetta di scarico a parete del w.c. e un foro nella parete della camera n. 22 in corrispondenza.

Al piano terra l'intonaco delle pareti risulta disgregato nella maggior parte delle stanze, in corrispondenza del perimetro esterno del fabbricato.

Gli infissi interni in legno e quelli esterni in alluminio si presentano in buono stato; la maggior parte delle zanzariere presentano alcuni teli da sostituire; gli avvolgibili sono integri e funzionanti.

L'intonaco risulta in più parti distaccato nei locali del piano interrato, tranne che nel locale lavanderia ove è presente il rivestimento a tutt'altezza, mentre il controsoffitto presente nel locale stireria (stanza n. 52) è in fibra minerale del tipo "a quadrotti" in buone condizioni, così come quello a doghe metalliche del locale deposito (stanza n. 53), mentre lo stesso controsoffitto metallico dell'ex area riservata è mancante di diverse doghe.

3. DATI CATASTALI

L'immobile è inserito nel Catasto Fabbricati del Comune di NAPOLI con i seguenti identificativi:

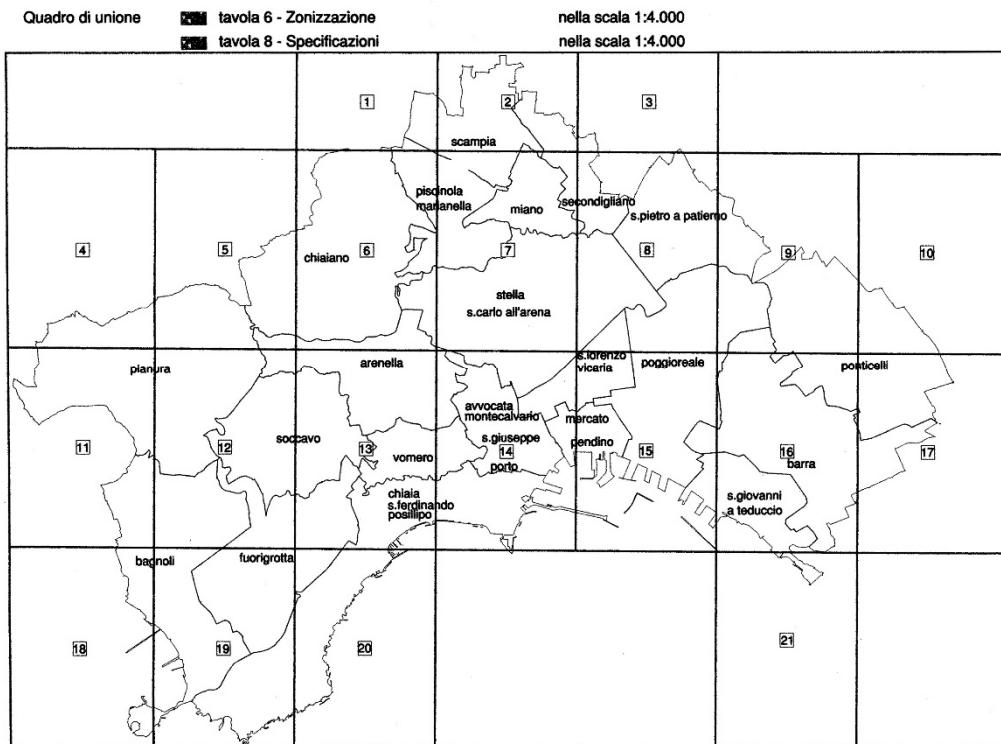
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO (N.C.E.U)							
Foglio	P.la	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita Catastale [€]
CHI/25	161	1	010	A/8	4	33 vani	24.542,03

4. INQUADRAMENTO URBANISTICO ED EVENTUALI VINCOLI

L'immobile non risulta di interesse storico-artistico ai sensi del D.Lgs. 42 del 2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio".

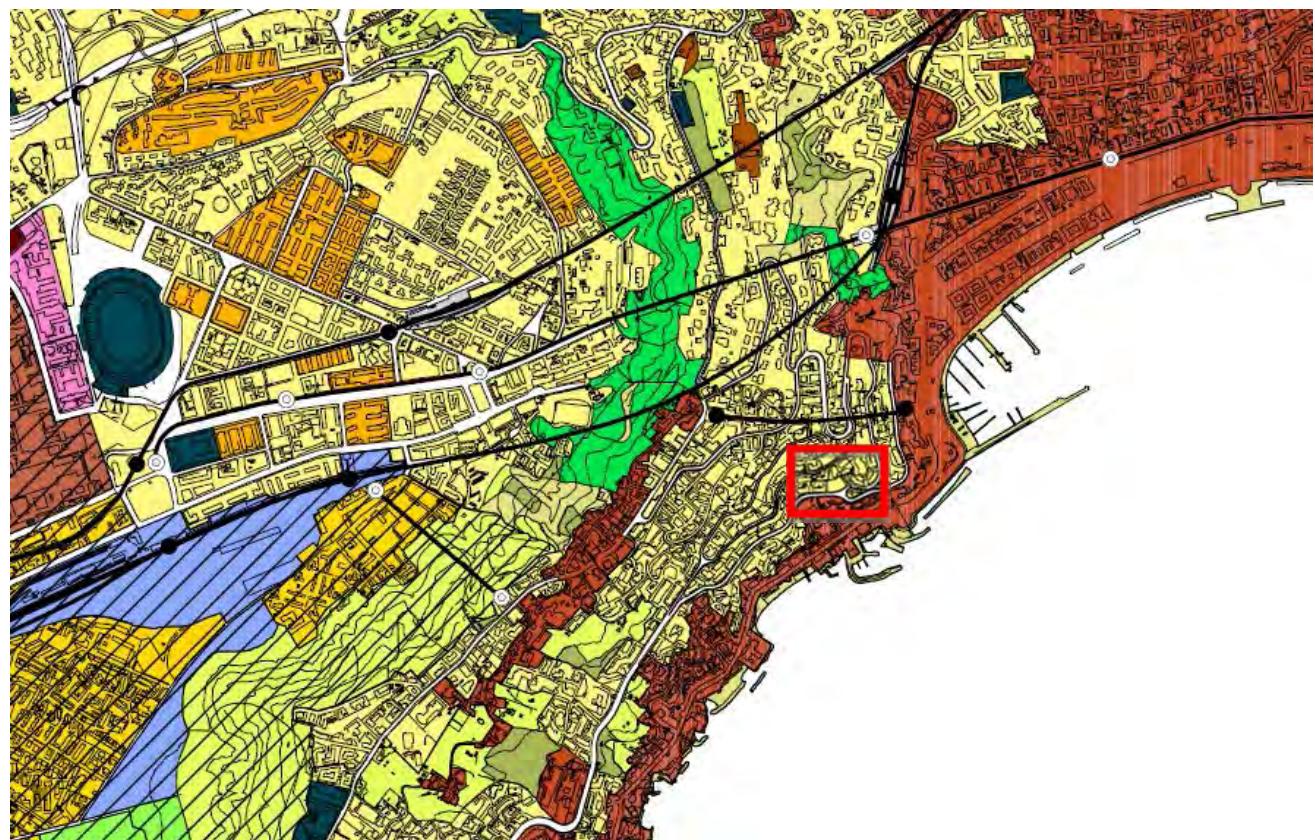
Per l'inquadramento urbanistico si rimanda al Piano Regolatore Generale di Napoli ed alle Norme Tecniche di Attuazione del PRG e, in particolare, agli elaborati della variante generale al PRG che sono stati adeguati - per deliberazione del Consiglio Comunale n. 55 del 24 giugno 2005 - alle modifiche introdotte in sede di approvazione definitiva con il Decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n° 323 dell'11 giugno 2004.

L'area oggetto di studio ricade al foglio n.20 del seguente quadro di unione:



Di seguito, si riporta uno stralcio della zonizzazione dal PRG dal quale si può estrapolare la caratterizzazione del territorio. In particolar modo la villa rientra - come indicato nella TAV. 5 - nella zona "B" cioè tra gli "agglomerati urbani di recente formazione"; con il codice "Bb" viene indicata come "area di recente espansione", in zona attigua a quella degli insediamenti di interesse storico che sono a ridosso del lungomare.

Fig. 76 – Stralcio del PRG di Napoli – Tav. 5



La TAV.6 “Zonizzazione della variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Napoli” non riporta indicazioni diverse dalla tavola precedente e la TAV. 8 “Specificazioni della variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Napoli” non ha particolari specificazioni sull’area in questione.

La TAV.12 della variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Napoli fornisce indicazioni in merito alla presenza di vincoli geomorfologici; in particolare il fabbricato è allocato in un’area ad instabilità bassa.

La TAV.13 della variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Napoli consente l’individuazione delle zone nelle quali è apposto un vincolo paesaggistico; a riguardo l’area in questione è sottoposta a vincolo ex L.1497 del 29 giugno 1939 e L.431 del 8 agosto 1985.

La Legge n. 1497 del 29 giugno 1939 prevede per queste aree le seguenti prescrizioni: “*I proprietari, possessori o detentori, a qualsiasi titolo, dell’immobile, non possono distruggerlo né introdurvi modificazioni che rechino pregiudizio a quel suo esteriore aspetto che è protetto dalla presente legge. Essi, pertanto, debbono presentare i progetti dei lavori che vogliano intraprendere alla competente regia Soprintendenza e astenersi dal mettervi mano sino a tanto che non ne abbiano ottenuta l’autorizzazione*”.

La Legge n.431 del 8 agosto 1985 prevede per queste aree le seguenti prescrizioni: “*aree e i beni individuati in cui è vietata, ogni modificaione dell’assetto del territorio nonché ogni opera edilizia, con esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l’aspetto esteriore degli edifici*”.

Fig. 77 – PRG del Comune di Napoli – TAV. 6





Fig. 78 – PRG del Comune di Napoli – TAV. 8

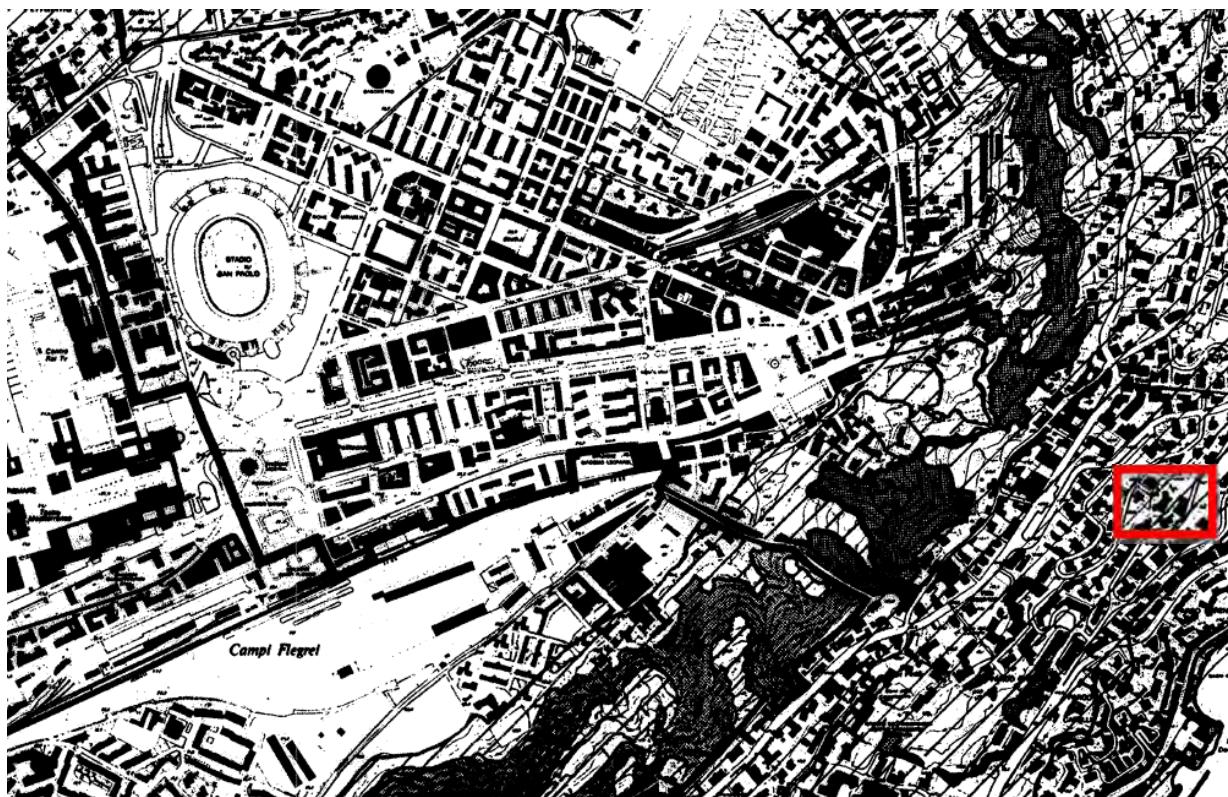


Fig. 79 – PRG del Comune di Napoli – TAV. 12



Fig. 80 – PRG del Comune di Napoli – TAV. 13

Nella successiva TAV.14 “*Vincoli ed aree di interesse archeologico*” l’area in questione risulta priva di tale interesse.



Fig. 81 – PRG del Comune di Napoli – TAV. 14

L’area è soggetta a vincolo paesaggistico ex Legge 1497/1939 in quanto ricade in ”*area panoramica comprendente la collina di Posillipo sita nel Comune di Napoli*”. Tale vincolo è stato istituito con Decreto Ministeriale del 24 gennaio 1953, pubblicato in Gazzetta Ufficiale in data 24/02/1953.

Il Decreto stabilisce il notevole interesse pubblico dell’area, ai sensi della L. 1497 del 1939, e la sottopone a tutte le disposizioni contenute nella legge stessa. La motivazione espressa nel Decreto è che ”*la zona predetta costituisce, con il suo manto di verde e gli alti pini secolari, con le sue ville, con i parchi dalla vegetazione lussureggianti in gran parte esotica e con le pittoresche insenature, una delle più cospicue, famose e celebrate bellezze naturali di Napoli, e che le strade che salgono sul pendio del promontorio, offrono dei punti di vista dai quali si può godere la successione variatissima di quadri panoramici verso la città distesa ai piedi del Vomero, il Vesuvio, la riviera del Golfo, la penisola sorrentina, Capri, ecc.*”.

L’area è compresa anche nel Piano Paesistico “Posillipo”, che ha valore di Piano Territoriale Paesistico ai sensi e per gli effetti di cui al primo comma dell’art. 1 bis della L. 431/1985. È compresa nella zona R.U.A. che comprende le ”*aree urbanizzate di elevato valore paesistico da sottoporre a recupero urbanistico-edilizio e a restauro paesistico ambientale*”, in particolare nell’Area 6 ”*Area ad occidente della collina, delimitata a monte da via Manzoni, a valle da via Posillipo-via S. Strato, comprendente il nucleo storico del Casale, e relative aree libere, l’edificato di parco Manzoni, Parco Le Rondini, il rione Belsito, il rione Galdieri, il rione Pica e la lottizzazione Costa*”.

Il piano prevede come divieti e limitazioni: “è vietato qualsiasi intervento che comporti incremento dei volumi esistenti; sono vietati gli attraversamenti di elettrodotti o di altre infrastrutture aeree; (...) è vietato il taglio e l’espianto di alberi di alto fusto e della vegetazione arbustiva di macchia mediterranea spontanea. Le essenze da espiantare a causa di affezioni fitopatologiche devono essere sostituite con le stesse essenze. La necessità di abbattimento di piante di alto fusto per motivi di sicurezza va comunicata, per l’autorizzazione, agli uffici del Corpo Forestale dello Stato”.

Per quanto riguarda il recupero edilizio: “negli strumenti di pianificazione e di attuazione della pianificazione possono prevedersi interventi di ristrutturazione edilizia che non comportino incrementi dei volumi edilizi esistenti”; tale intervento, dovrà ammettersi solo per edifici di recente impianto (realizzati dopo il 1945), con l’esclusione degli edifici di valore storico-artistico e ambientale-paesistico nonché di quelli di cui ai punti 2 e 3 dell’art. 1 della legge n. 1497/39.

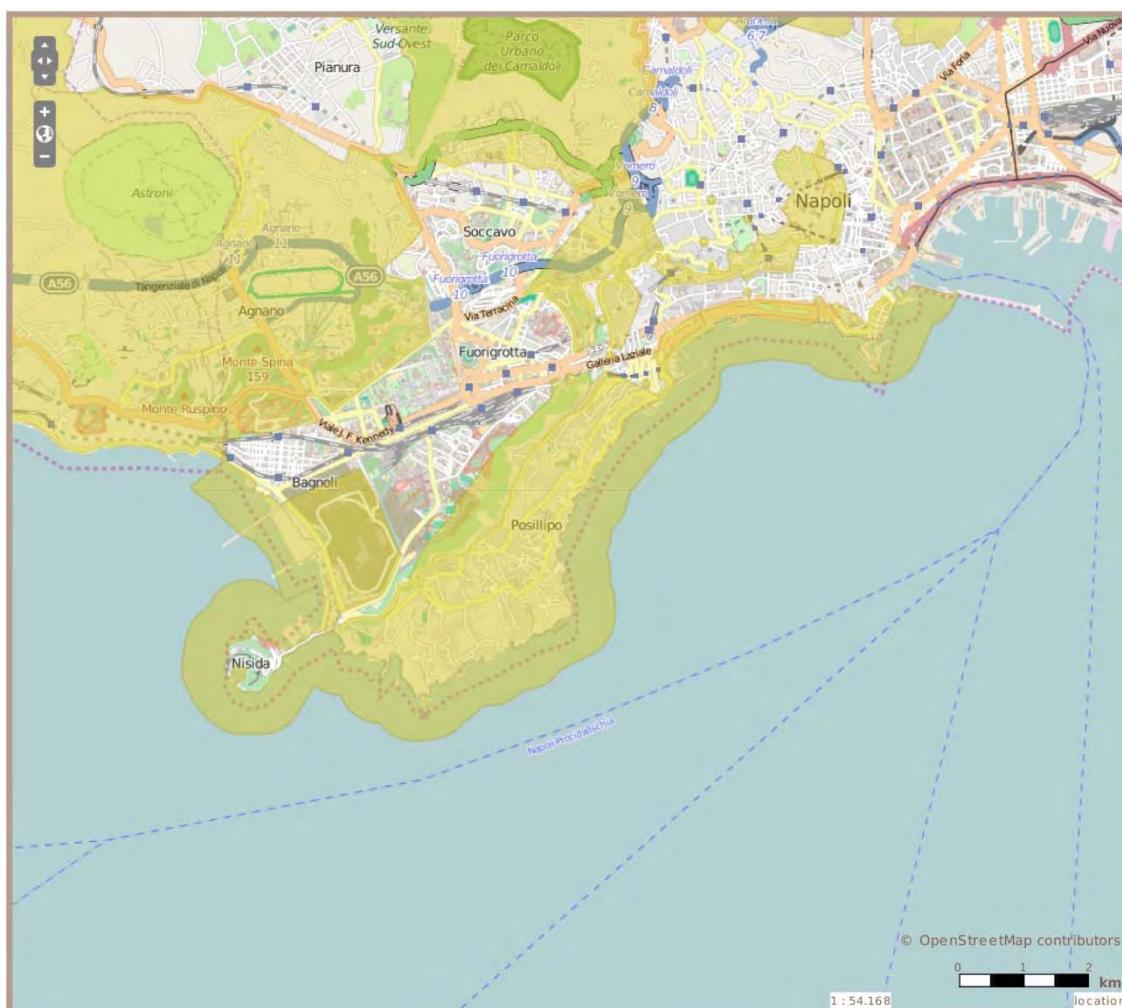


Fig. 82 – Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo - Vicolo Paesaggistico
ex Legge 1497/1939

Sebbene l’edificio abbia meno di settanta anni, è stata comunque avviata la procedura di verifica dell’interesse culturale ai sensi del D. Lgs. 42/2004, i cui esiti sono risultati negativi.