

presente. L'edificio si sviluppa su tre piani fuori terra ed un interrato. Presenta una corte interna ed ospita di fronte all'ingresso una cappella di rilevante valore storico artistico per i suoi dipinti, affreschi e sculture. Nello specifico la proprietà internamente risulta così articolata. Al piano terra trovano ubicazione una sala museale dismessa, ubicata nella porzione a destra rispetto all'ingresso, mentre nella zona a sinistra si trovano gli ambienti fino a qualche tempo fa adibiti ad agenzia bancaria del Banco di Napoli. Dalle due rampe di scale poste vicino all'ingresso si accede ai piani superiori. Al piano primo ed al terzo piano si trovano uffici ed archivi mentre al secondo piano sono presenti ambito ad uso archivi e caveau. Completano la proprietà a piano interrato locali tecnici ed archivi. La costruzione evidenzia una struttura portante realizzata in muratura porta in blocchi di tufo con elementi quali pilastri delle volte e portali in pietra di piperno; i solai sono in parte con volte in muratura ed in parte in legno. La copertura è a terrazza piana di tipo non praticabile. Le unità sono dotate di serramenti esterni in legno e vetro singolo protetti da elementi oscuranti costituiti da ante in legno. La pavimentazione dei locali è realizzata in parte con piastrelle di cotto napoletano antico smaltate, marmo e parquet di legno. La suddivisione interna degli spazi è ottenuta mediante tramezzature mobili in legno e/o pareti in metallo e vetro blindato negli ambiti precedentemente adibiti ad agenzia bancaria. I serramenti interni sono in parte in legno massello in parte in porte tagliafuoco e blindate in ferro e vetro. Dal punto di vista impiantistico, l'asset dispone delle usuali dotazioni di impianto elettrico, d'illuminazione ed idrico/sanitario. Assente l'impianto di riscaldamento.



Vista esterna della proprietà



Vista esterna della proprietà



Vista interna della proprietà



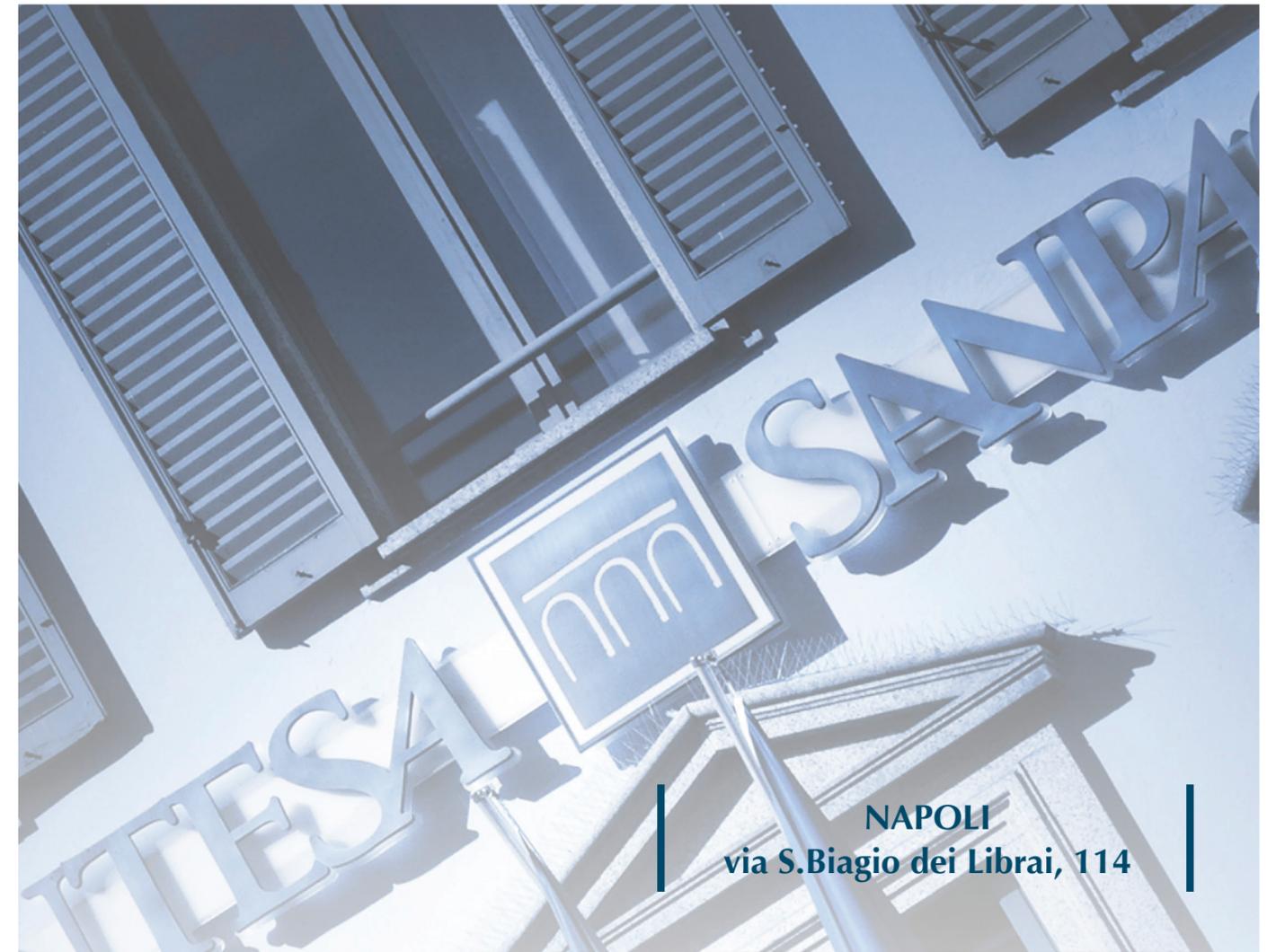
Vista interna della proprietà

DATI CATASTALI

Al Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Napoli gli immobili sono identificati secondo i seguenti identificativi:
 Fg.PEN/, 1, Mapp.406, Sub.4, Via San Biagio Dei Librai, 114 Piano T/1 - 2/3, zona 13, cat. D/8, R.C. € 145.718,3;
 Fg.PEN/, 1, Mapp.406, Sub.5, Via San Biagio Dei Librai, 114 Piano T/1 - 2/3, zona 13, cat. D/5, R.C. € 119.508,10;

Intesa Sanpaolo Group Services S.c.p.a.
 Direzione Immobili ed Acquisti
 Via Bisceglie 120, cap 20152 Milano
www.immobili.intesasampaolo.com
 Società del Gruppo

INTESA  SANPAOLO



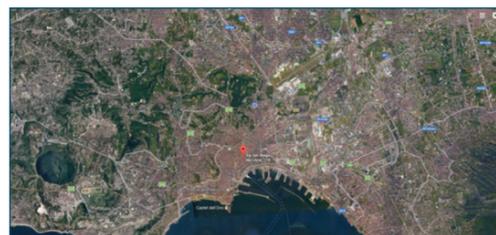
INTESA  SANPAOLO

UBICAZIONE

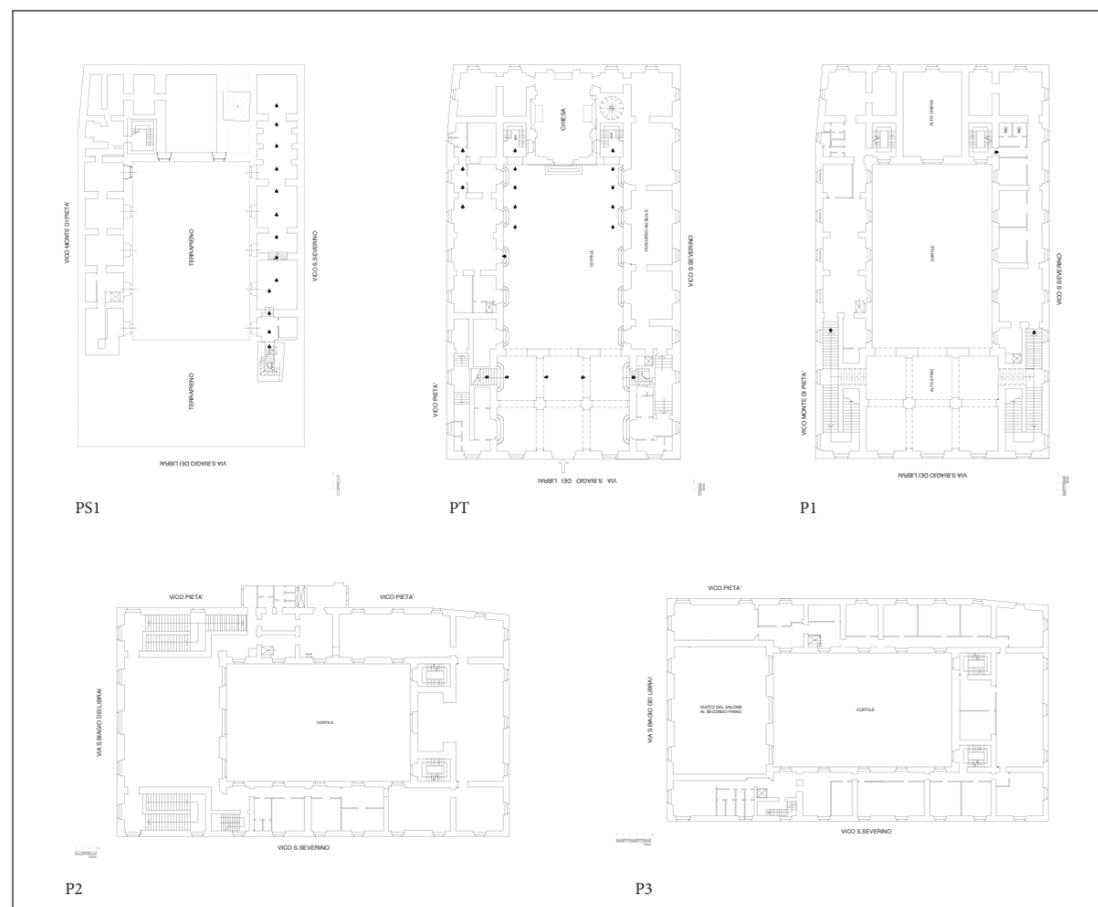
L'edificio che ospita le unità oggetto di valutazione è ubicato nel centro storico della città di Napoli; giace in un intorno urbano caratterizzato da un dominante uso residenziale pur annoverando alcune significative presenze direzionali e commerciali. Le attività commerciali sono per la quasi totalità al dettaglio e trovano posto al piano terra degli edifici mentre per la grande distribuzione occorre spostarsi nelle zone più esterne della città. Completamente saturo il contesto urbano della zona è composto prevalentemente da una tipologia edilizia a blocco a corte e blocco semplice lungo strada con costruzioni articolate in quattro/sei livelli fuori terra.

Le attrezzature pubbliche e/o di pubblico uso annoverano nelle immediate vicinanze strutture scolastiche di livello inferiore, superiore ed universitari, attrezzature religiose ospedali, uffici direzionali comunali e privati.

Insufficienti le disponibilità di parcheggio. Da un punto di vista infrastrutturale e dei trasporti, si segnala la vicinanza sia delle fermate dei mezzi pubblici cittadini sia su rotaia (metropolitana) che delle principali arterie stradali d'interesse locale (Corso Umberto, Via Dei Tribunali e Via Duomo). L'accesso all'immobile nello specifico avviene da Via San Biagio dei Librai, che si identifica nel tratto centrale di Spaccanapoli, altrimenti noto come Decumano Inferiore, arteria viaria del centro antico di Napoli che rappresenta una delle vie più importanti della città. Essa, insieme con il decumano maggiore e al decumano superiore, costituisce una delle tre strade principali dell'impianto urbanistico progettato in epoca greca e che attraversavano in tutta la loro lunghezza la parte antica della città. Spaccanapoli tra il Medioevo e l'Ottocento venne individuata come sede privilegiata per molti conventi di ordini religiosi e per le dimore di famiglie potenti locali. La viabilità locale è di ridotte dimensioni; la zona è a traffico pedonale con accesso limitato degli autoveicoli.



PIANTE



CONSISTENZA

Livello di piano	Destinazione d'uso	Superficie lorda edificata	Superficie scoperta pertinenziale
PS1	LOCALI TECNICI E ARCHIVI	557,00	
PS1	COLL. VERTICALE	22,00	
PS1	AREA VESPAI	312,00	
PS1	COLL. VERTICALE	38,00	
PT	LOCALI TECNICI E ARCHIVI	114,36	
PT	COLL. VERTICALE	36,00	
PT	AGENZIA BANCARIA	224,00	
PT	AREA CAPPELLA, SACRESTIA, PERCORSO MONUMENTALE	523,00	
PT	COLL. VERTICALE	15,00	
PT	GUARDIOLA	48,00	
PT	LOCALE ADIACENTE GUARDIOLA	47,25	
PT	COLL. VERTICALE	107,55	
PT	ATRIO E CORTILE INTERNO		674,00
P1	UFFICI	700,00	
P1	COLL. VERTICALE	304,00	
P2	UFFICI	1178,20	
P2	COLL. VERTICALE	279,00	
P3	ARCHIVI	1031,74	
P3	COLL. VERTICALE	69,26	
TOTALE		5606,36	674,00

DESCRIZIONE

La proprietà in esame risulta essere costituita da edificio cielo terra a carattere monumentale denominato "Monte di Pietà"; esso risulta vincolato ai sensi della Legge n. 1089 del 1939 per la tutela ed il recupero del patrimonio storico-artistico ed è sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenuta nella legge stessa. Il palazzo venne fondato nel XV secolo da Diomede Carafa primo conte di Maddaloni ricostruendo sostanzialmente un preesistente edificio medievale probabilmente sempre appartenente alla famiglia Carafa. La ricostruzione fu quindi completata nel 1466 ed è testimoniata anche da un'epigrafe latina sul cortile d'onore: « HAS COMES INSIGNIS DIOMEDES CONDIDIT AEDES& CARAFA IN LAUDEM REGIS PATRIAEQUE DECOREM& EST ET FORTE LOCUS MAGIS APTUS ET AMPLIUS IN URBE% SIT SED AB AGNATIS DISCEDERE TURPE PUTAVIT ». Il progetto del palazzo medievale preesistente appartiene a Masuccio Primo, mentre il progetto del palazzo attuale sembra sia da ricondurre ad Angelo Aniello Fiore, scultore e architetto a cui si deve il progetto del palazzo Petrucci, con il quale ci sono diverse analogie architettoniche, e che lavorò con i Carafa per lungo tempo. La proprietà del palazzo successivamente passò al figlio di Diomede per poi passare al ramo dei Carafa di Columbrano, che lo ristrutturarono riportandolo ai vecchi splendori dopo anni di abbandono. Dopo la morte della duchessa Faustina Pignatelli, moglie di Francesco Carafa di Columbrano, il palazzo concluse il suo periodo "aureo" e nel 1815 venne acquistato dai Santangelo che lo adibirono a museo privato. L'edificio, dal punto di vista architettonico, si identifica in un "palazzo a blocco" privo di partizioni verticali ed interamente rivestito da bugne in tufo giallo e pietra grigia che si alternano tra loro di impostazione ancora medievale. La facciata è caratterizzata da finestre trabeate al piano secondo "nobile" e da un grande portale quadrato in marmo bianco tipico del rinascimento napoletano decorato con fregi che riportano i simboli della famiglia Carafa, gli stemmi familiari e la stadera. Sui due vertici alti dell'edificio, infine, sono scolpiti agli spigoli della facciata principale i volti di Diomede Carafa e di sua moglie. L'interno in passato ospitava numerose statue e rilievi che decoravano le pareti del cortile e della scalinata: di queste sono rimasti solo alcuni fregi lungo lo scalone e lo stemma nobiliare in alto nella parete di fondo, sotto il quale è il resto di un affresco entro una nicchia. Sulla sinistra del cortile dopo l'androne si apre lo scalone di accesso, mentre lungo la facciata interna si scoprono sotto l'intonacatura gli archi a tutto sesto con colonne ottagonali del preesistente palazzo medievale. Nel cortile del palazzo è custodita inoltre la copia in terracotta della Testa di cavallo bronzea, parte di un monumento equestre che Donatello non ultimò mai per il re Alfonso V d'Aragona. La scultura rimase in loco fino al 1809, quando l'ultimo principe Carafa di Columbrano la donò al Museo archeologico nazionale di Napoli, sostituendo così l'originale con la copia in terracotta oggi