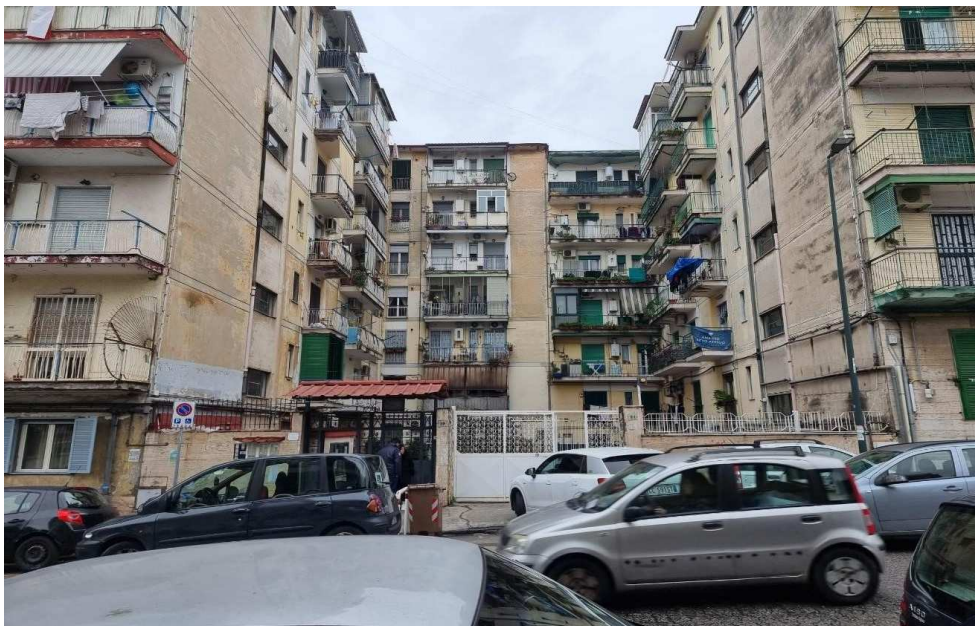


ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI dottore  
in composizione architettonica

---

consulente del tribunale di napoli, napoli nord, torre annunziata, nola

Procedimento di liquidazione controllata n. **14/2023** – in testa al [REDACTED] - Liquidatore: Dott.  
Arcangelo Sessa – relazione



*NAPOLI - Via Antonio Sogliano nn. 19-21*

**TRIBUNALE**  
**DI NAPOLI**  
**VII**  
**SEZIONE**  
**CIVILE**  
**G.D. DOTT.**  
**EDUARDO**  
**SAVARESE**

**INDICE**

**ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI** dottore  
in composizione architettonica

consulente del tribunale di napoli, napoli nord, torre annunziata, nola

Procedimento di liquidazione controllata n. **14/2023** – in testa al [REDACTED] - Liquidatore: Dott.  
Arcangelo Sessa – relazione

<b>Premessa</b> .....	<b>3</b>
<b>Svolgimento delle operazioni peritali</b> .....	<b>4</b>
<b>Completezza documentazione ex art. 567</b> .....	<b>6</b>
Relazione notarile .....	
Titoli di acquisto .....	
Stato civile .....	
Formazione dei lotti .....	11
<b>Identificazione attuale dei beni</b> .....	<b>12</b>
Appartamento 1 .....	13
Appartamento 2 .....	16
Appartamento 3 .....	19
Locale commerciale 4 .....	22
Via Sogliano (lotto 2) .....	25
Via Sogliano (lotto 3) .....	28
<b>Identificazione pregressa dei beni</b> .....	<b>31</b>
Cronistoria catastale .....	
Ricostruzione passaggi di proprietà .....	
<b>Stato di possesso dei beni</b> .....	<b>39</b>
<b>Formalità, vincoli e oneri giuridici</b> .....	<b>41</b>
<b>Regolarità edilizia ed urbanistica</b> .....	<b>42</b>
<b>Valore dei beni e costi</b> .....	<b>55</b>
<b>Elenco allegati</b> .....	<b>67</b>

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI dottore  
in composizione architettonica

---

consulente del tribunale di napoli, napoli nord, torre annunziata, nola

Procedimento di liquidazione controllata n. 14/2023 – in testa al [REDACTED] - Liquidatore: Dott.  
Arcangelo Sessa – relazione

### **TRIBUNALE DI NAPOLI VII SEZIONE CIVILE**

**Relazione di consulenza tecnica d'ufficio – Procedimento di liquidazione controllata n.  
14/2023 – in testa al Sig. [REDACTED]**

-----

**All'Ill.mo Giudice Delegato Dott. Eduardo Savarese**

#### **PREMESSO**

- che, in data 23.10.2023, il G.D. Dott. Eduardo Savarese, nominava la sottoscritta arch. Adriana Pettinati, con studio in Napoli, alla Via Foria n. 234, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli al n° 5507, CTU nel procedimento indicato in epigrafe (**cfr. ALLEGATO 1**);
- che la suddetta nomina veniva comunicata, allo scrivente ausiliario, dal liquidatore della procedura, Dott. Arcangelo Sessa, con pec del 23.10.2023 (**cfr. ALLEGATI 2**);
- che in data 9.01.2024 il liquidatore della procedura trasmetteva allo scrivente ausiliario copia della certificazione notarile (**cfr. ALLEGATO 3**);
- e successiva rettifica dell'8.07.2024 (**ALLEGATO 95**).

#### **CIO' PREMESSO**

Esaminati gli atti e i documenti di causa, i beni sottoposti a liquidazione controllata, così come riportati nella nota di trascrizione del procedimento suindicato, contro [REDACTED] (**cfr.**

**ALLEGATO 56**), risultavano i seguenti:

- a) *quota pari a 500/1000 della piena proprietà dell'immobile sito in Napoli alla via Uldarigo Masoni, 23 piano primo, riportato nel Catasto Fabbricati di Napoli al foglio 13, particella 286, sub 3, categoria A/3, vani 3.5, mq 77,00;*
- b) *quota pari a 500/1000 della piena proprietà dell'immobile sito in Napoli alla via Uldarigo Masoni, 23 piano primo, riportato nel Catasto Fabbricati di Napoli al foglio 13, particella 286, sub 4, categoria A/4, vani 3.5, mq 80,00;*

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI dottore  
in composizione architettonica

consulente del tribunale di napoli, napoli nord, torre annunziata, nola

Procedimento di liquidazione controllata n. **14/2023** – in testa al [REDACTED] - Liquidatore: Dott.  
Arcangelo Sessa – relazione

- c) quota pari a 500/1000 della piena proprietà dell'immobile sito in Napoli alla via **Uldarigo Masoni**, 23 piano secondo, int. 3, riportato nel Catasto Fabbricati di Napoli al foglio 13, particella 286, **sub 5**, categoria A/3, cl. 4, vani 3.5, mq 76,00;
- d) quota pari a 500/1000 della piena proprietà dell'immobile sito in Napoli alla via **Uldarigo Masoni**, 23 piano secondo, int. 4, riportato nel Catasto Fabbricati di Napoli al foglio 13, particella 286, **sub 6**, categoria A/3, cl. 4, vani 3.5, mq 79,00;
- e) quota pari a 500/1000 della piena proprietà dell'immobile sito in Napoli alla via **Uldarigo Masoni**, 21/25 piano terra, riportato nel Catasto Fabbricati di Napoli al foglio 13, particella 286, **sub 7**, categoria C/1, cl. 3, mq 172,00;
- f) quota pari a 500/1000 della piena proprietà dell'immobile sito in Napoli alla via **Uldarigo Masoni**, 21/25 piano terra riportato nel Catasto Fabbricati di Napoli al foglio 13, particella 286, **sub 2**, categoria C/1, cl 3, mq 172,00 (**soppresso**)<sup>1</sup>.
- g) piena proprietà dell'immobile sito in Napoli alla via **Antonio Sogliano**, nn. 19-21, scala A, piano 2, interno 8, nel Catasto Fabbricati di Napoli al foglio 13, particella **632, sub 8**, categoria A/3, cl 4, vani 5, mq. 84;
- h) piena proprietà dell'immobile sito in Napoli alla via **Antonio Sogliano**, nn. 19-21, scala D, piano 3, nel Catasto Fabbricati di Napoli al foglio 13, particella **632, sub 61**, categoria A/3, cl 4, vani 4,5, mq. 66.

Ho dato quindi inizio alle operazioni peritali, producendo la seguente

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

- **Svolgimento delle operazioni peritali.**

**In data 15.01.2024**, alle ore 9,00, mi sono recata sui luoghi di accertamento e, precisamente, nel Comune di Napoli, rispettivamente, alla via Udalrigo Masoni n.23 e alla Via Antonio Sogliano nn. 19-21 presso gli immobili, oggetto della presente disamina, sul posto ho rinvenuto la Dott.ssa. Giovanna Bifulco, per delega del liquidatore della procedura, Dott. Arcangelo Sessa, e, alla sua presenza e degli occupanti, ho effettuato il rilievo metrico e fotografico dei luoghi, oggetto di causa (**cfr. ALLEGATI 4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-**

<sup>1</sup> La soppressione catastale del sub 2 del 7.03.2022 ha generato l'attuale sub 7 (immobile indicato al punto e).

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI dottore  
in composizione architettonica

---

consulente del tribunale di napoli, napoli nord, torre annunziata, nola

Procedimento di liquidazione controllata n. **14/2023** – in testa al [REDACTED] - Liquidatore: Dott.  
Arcangelo Sessa – relazione

**15).** Ho confrontato altresì le risultanze dei rilievi effettuati con lo stato attuale dei luoghi, rilevando i confini, le caratteristiche costruttive, nonché lo stato di conservazione e

---

manutenzione dei cespiti, oggetto della presente indagine, avendo acquisito tutte le informazioni utili e necessarie per l'espletamento del mandato affidatomi, dichiarai chiuse le operazioni peritali.

Durante le operazioni peritali, mi sono recata più volte presso l'Ufficio del Territorio di Napoli per raccogliere tutti i dati (vax catastale, visure attuali e pregresse, planimetria, estratti di mappa, estratto all'urbano, estratto del foglio di revisione, elaborato planimetrico, ecc.) al fine di identificare correttamente le unità immobiliari e di verificarne le variazioni catastali nel tempo (cfr. **ALLEGATI 16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-58-59-60-62**).

Durante l'espletamento del mandato ricevuto mi sono recata presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli per effettuare e richiedere le ispezioni ipotecarie relative ai cespiti, oggetto di valutazione, le note di trascrizioni, l'elenco delle formalità (cfr. **ALLEGATI 45-46-47-48-50-52-56-57-73-74-75-76-77-78-79**), nonché presso l'Archivio Notarile del Comune di Napoli per richiedere i titoli di provenienza ultraventennali (cfr. **ALLEGATI 44-49-51-53-55-61-63-65**).

Mi sono altresì recata presso l'Ufficio Condono del Comune di Napoli per richiedere e acquisire copia delle istanze presentate dalla Sig.ra [REDACTED], al Servizio Circoscrizionale Stella per acquisire Dia n. 67/2003 nonché all'Ufficio Antiabusivismo e all'Avvocatura del Comune di Napoli per acquisire la pratica del contenzioso amministrativo (cfr. **ALLEGATI 80-81-82-83-84-98-99-100-102-103**).

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI dottore  
in composizione architettonica

---

consulente del tribunale di napoli, napoli nord, torre annunziata, nola

Procedimento di liquidazione controllata n. **14/2023** – in testa al [REDACTED] - Liquidatore: Dott.  
Arcangelo Sessa – relazione

Quindi, sulla scorta dei documenti di cui ai fascicoli e dei rilievi effettuati, la sottoscritta iniziava una serie di indagini presso luoghi simili, agenzie di intermediazione, ecc., al fine di rispondere dettagliatamente ai quesiti di cui al mandato ricevuto.

### **Risposte ai quesiti contenuti nel mandato.**

-A-

*Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567, 2° cpc*

La Sentenza di Liquidazione controllata n. 105/2023, pubblicata il 10.07.2023, rep. 179/2023, R.G. 14/2023, per la quale si procede, è stata trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli in data 9.10.2023, ai nn. 28543/22076 (**cf. ALLEGATO 56**).

**\*Per ciò che concerne gli immobili siti alla via Udalrico Masoni n. 23.**

La relazione notarile ipocatastale del notaio Alfredo Limosani, del 21.12.2023 e, nello specifico, la rettifica dell'8.07.2024, copre il ventennio, individuando il primo atto *inter vivos* ultraventennale.

Il terreno, sul quale è stato edificato il fabbricato, oggetto della presente disamina, è pervenuto ai danti causa del Sig. [REDACTED], in virtù dei seguenti titoli:

- atto per notar **Luciano di Transo** del 18.04.1957, rep. 7018 con il quale la zona di terreno (appezzamento dell'estensione di mq. 309, infra maggiore consistenza delle p.lle **51, 54 e 159** del foglio 13 della Sezione S. Carlo all'Arena<sup>2</sup>), è stata acquistata dai germani [REDACTED]

---

<sup>2</sup> e, precisamente p.lla 51 di are 0.50, p.lla 54/d di are 0.26, 54/e di are 0.99 e 159/a di are 1.34

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI dottore  
in composizione architettonica

---

consulente del tribunale di napoli, napoli nord, torre annunziata, nola

Procedimento di liquidazione controllata n. **14/2023** – in testa al [REDACTED] - Liquidatore: Dott.  
Arcangelo Sessa – relazione

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

dal comm. [REDACTED] (cfr. **ALLEGATI 44-45-46-47**);

- con successivo atto di divisione, per notar Alessandro Chieffi del 14.09.1959, i [REDACTED] hanno proceduto alla divisione dell'appezzamento di terreno suindicato, sito in Napoli alla via Udalrigo

---

Masoni già Nuova Strada Cupa Cavone, assegnando ai fratelli [REDACTED] la porzione di suolo, identificata *illo tempore. al* foglio 13, **p.lla 54/e** (centiare 50) e **159/e** (are 1,34) corrispondente a mq. 184, su cui è stato poi edificato il fabbricato, sottoposto a liquidazione controllata (cfr. **ALLEGATI 57-61**)<sup>3</sup>.

- [REDACTED], che era nato a Napoli [REDACTED], muore [REDACTED] lasciando a sé superstiti la moglie [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]. La dichiarazione di successione è stata presentata all'Ufficio del Registro Successione di Napoli in data 19 maggio 1994, classificata al n. 1535, vol. 3336, trascritta a Napoli il 28 maggio 1994 ai nn. 10696/7350 (cfr. **ALLEGATO 48**).

Nella sopra citata dichiarazione di successione il terreno di via Masoni non risulta dichiarato.

- In data 11.04.2001 venne pubblicato, con verbale a rogito del **Notaio Giuseppe di Transo**, repertorio 98965, registrato a Napoli il 26 aprile 2001 al n. 8694, il testamento olografo del defunto [REDACTED], che

---

<sup>3</sup> All'archivio dell'Agenzia del Territorio manca l'estratto catastale all'impianto dell'area in oggetto.

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI dottore  
in composizione architettonica

consulente del tribunale di napoli, napoli nord, torre annunziata, nola

Procedimento di liquidazione controllata n. **14/2023** – in testa al [REDACTED] - Liquidatore: Dott. Arcangelo Sessa – relazione

recita "*... il mio patrimonio venga assegnato in proprietà ai miei nipoti* [REDACTED]

*Quindi lascio a* [REDACTED] *la quota che ho in comune con mio fratello Antonio della porzione dell'appezzamento di terreno e case della superficie di mq.184 (...) in catasto rustico di Napoli sezione San Carlo al foglio 13 p.lla 54 sub e, p.lla 159 sub e" (cfr. ALLEGATO 49).*

- La dichiarazione di successione, relativa al 50% della zona di terreno, è stata presentata all'Ufficio del Registro di Napoli - Ufficio Successioni il 20 luglio 2001 al

n. 6049, vol. 4334 e trascritta a Napoli I il 5 febbraio 2009 ai nn. 7944/6677, nella quale vengono indicati i diritti di ½ (trasferiti) sulla zona di terreno, identificata nel catasto terreni al foglio 36, particella 286 di are 1,90 (cfr. ALLEGATO 50).<sup>4</sup> **Non è stata rinvenuta accettazione di eredità.**

- [REDACTED]  
[REDACTED], celibe e senza figli. Successione regolata da testamento olografo datato [REDACTED]  
[REDACTED], pubblicato con verbale a rogito del notaio Giuseppe di Transo di Napoli, repertorio 98966, registrato a Napoli il 26 aprile 2001 al n. 8696. Detto testamento olografo recita "*... il mio patrimonio venga assegnato in proprietà ai miei nipoti* [REDACTED]  
[REDACTED]  
*quindi lascio a* [REDACTED] *la quota che ho in comune con mio fratello* [REDACTED]

<sup>4</sup> Nella nota di trascrizione della successione viene indicata la p.lla 286 con l'estensione di 190 mq. I diritti pari ad ¼ ciascuno a favore dei Sigg.ri [REDACTED]. La p.lla 286, di cui l'area in oggetto è parte, misura mq. 420. Al fine di localizzare precisamente l'area del manufatto, oggetto di indagine, all'interno della p.lla 286, è stato riportato il frazionamento sulla vax catastale così come indicato nei titoli di provenienza (cfr. ALLEGATO

94). L'estensione dunque di 190 mq., indicata nella nota di trascrizione, corrisponde all'area di sedime del fabbricato di cui sono parte gli immobili in oggetto.



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI dottore  
in composizione architettonica

---

consulente del tribunale di napoli, napoli nord, torre annunziata, nola

Procedimento di liquidazione controllata n. **14/2023** – in testa al [REDACTED] - Liquidatore: Dott.  
Arcangelo Sessa – relazione

*della porzione dell'appezzamento di terreno e casa della superficie di mq. 184. (...) in catasto rustico di Napoli sezione San Carlo al foglio 13 p.lla 54 sub e, p.lla 159 sub e..." (cfr. ALLEGATO 51).*

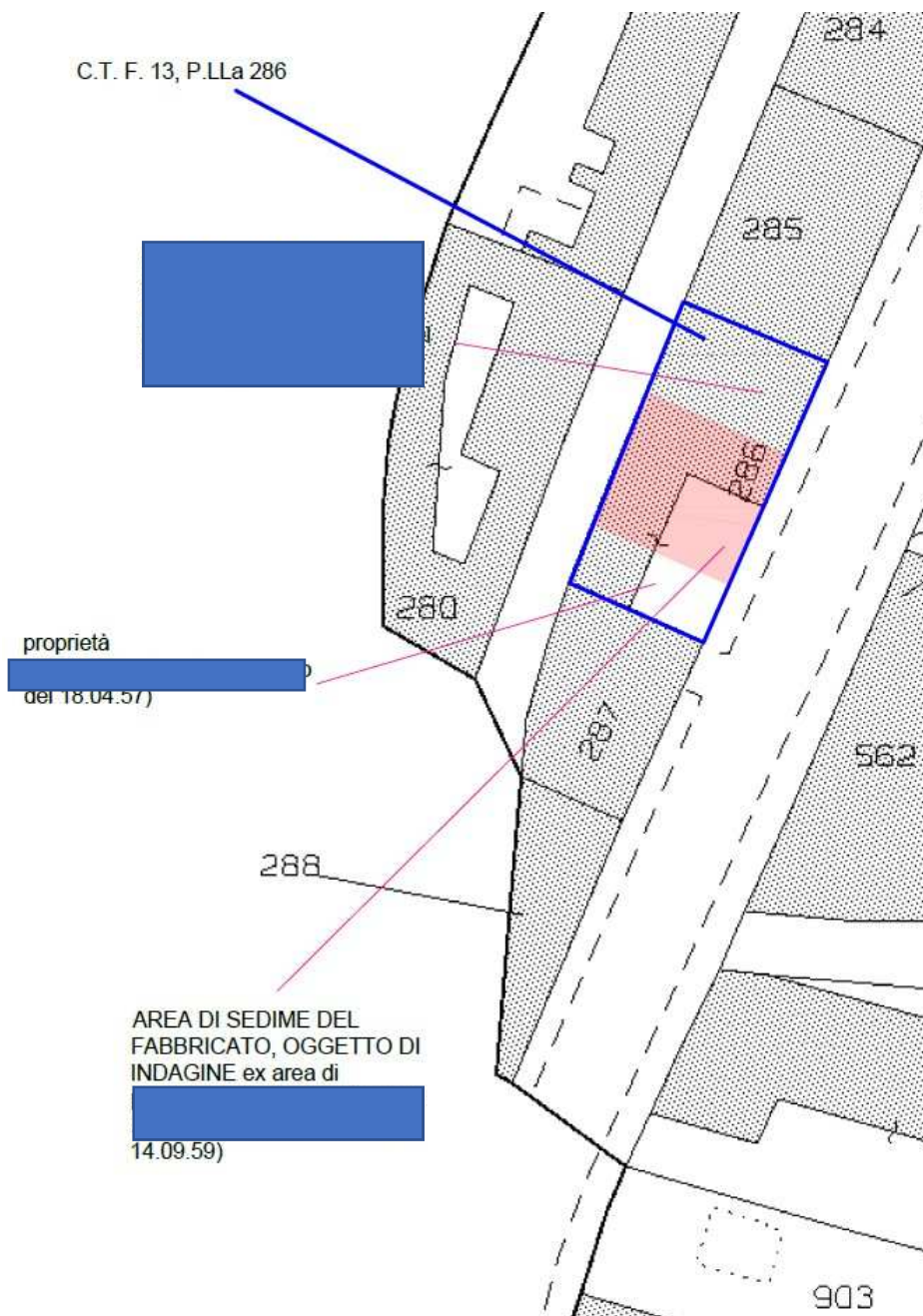
- La dichiarazione di successione relativa al 50% della zona di terreno è stata presentata all'Agenzia delle Entrate di Napoli - Ufficio Successioni - il 20 luglio 2001 al n. 6050 vol. 4334, e trascritta a Napoli 1 il 5 febbraio 2009 ai nn. 7945/6678, nella quale vengono indicati i diritti di  $\frac{1}{2}$  (trasferiti) sulla zona di terreno riportata nel catasto terreni al foglio 36, particella 286 di are 1,90 (cfr. ALLEGATO 52).

**Non è stata rinvenuta accettazione di eredità.**

Vi è dunque mancanza di continuità delle trascrizioni che a parere dello scrivente ausiliario deve essere sanata.

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI dottore  
in composizione architettonica

consulente del tribunale di napoli, napoli nord, torre annunziata, nola

Procedimento di liquidazione controllata n. **14/2023** – in testa al [REDACTED] - Liquidatore: Dott.  
Arcangelo Sessa – relazione**\*\*Relativamente all'immobile sito in via Sogliano n. 19 (Sca 13, p.lla 632, sub 8)**

La certificazione notarile, depositata agli atti, del Notaio Alfredo Limosani, del 21.12.2023 e rettifica dell'8.07.2024 contengono l'esatto quadro sinottico della provenienza e si estendono all'atto di acquisto derivativo ultraventennale.

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI dottore  
in composizione architettonica

---

consulente del tribunale di napoli, napoli nord, torre annunziata, nola

Procedimento di liquidazione controllata n. 14/2023 – in testa al Sig. [REDACTED] - Liquidatore: Dott.  
Arcangelo Sessa – relazione

L'unità immobiliare urbana (Sca 13, p.lla 632, **sub 8**) è pervenuta al Sig. [REDACTED], in piena ed esclusiva proprietà, in forza di:

- compravendita, per Notar Renato Ferrara del 7.05.1992, trascritta alla Conservatoria dei RR. II. Di Napoli I, il 28.05.1992 ai nn. 13055/9260, per averla acquistata dai Sigg. [REDACTED] (**cf. ALLEGATI 63-64**); essa costituisce il primo atto a titolo derivativo oltre il ventennio del bene sottoposto alla presente procedura di liquidazione controllata.

Il bene è pervenuto al Sig. [REDACTED] in data antecedente ai matrimoni come si evince dai certificati di matrimonio che si allegano (**cf. ALLEGATI 86-87**). In entrambi i matrimoni il Sig. [REDACTED] ha scelto il regime della *separazione dei beni*.

**Non** vi è mancanza di continuità delle trascrizioni.

**\*\*Relativamente all'immobile sito in via Sogliano n. 19 - sub 61**

La certificazione notarile, depositata agli atti, del Notaio Alfredo Limosani, del 21.12.2023 e rettifica dell'8.07.2024 contengono l'esatto quadro sinottico della provenienza e si estendono all'atto di acquisto derivativo ultraventennale.

L'u.i.u (Sca 13, p.lla 632, **sub 61**) è pervenuta al Sig. [REDACTED], in piena ed esclusiva proprietà, in forza di:

- atto di compravendita, per Notar Luigia Finoja Sanseverino del 27.06.1990, trascritta alla Conservatoria dei RR. II. di Napoli I, l'11.07.1990 ai nn. 15548/10464, per averla acquistata dalla Sig.ra [REDACTED] (**cf. ALLEGATI 53-54**); esso costituisce il primo atto a titolo derivativo oltre il ventennio del bene sottoposto alla presente procedura di liquidazione controllata.

Il bene è pervenuto al Sig. [REDACTED] in data antecedente ai matrimoni come si evince dai certificati di matrimonio che si allegano (**cf. ALLEGATI 86-87**). In entrambi i matrimoni il Sig. [REDACTED] ha scelto il regime della *separazione dei beni*.

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI dottore  
in composizione architettonica

---

consulente del tribunale di napoli, napoli nord, torre annunziata, nola

Procedimento di liquidazione controllata n. **14/2023** – in testa al **Sig. ██████████** - Liquidatore: Dott.  
Arcangelo Sessa – relazione

**Non** vi è mancanza di continuità delle trascrizioni.

I diritti reali indicati nella nota di trascrizione dell'apertura del procedimento di liquidazione controllata **corrispondono** a quelli in titolarità del Sig. ██████████ in forza degli atti di provenienza suindicati, **previa, però, per gli immobili in via Masoni, come suindicato, di accettazione di eredità.**

**Non** si è nell'ipotesi di “**difformità formali**” dei dati di identificazione catastale (dati nella trascrizione diversi da quelli agli atti del catasto alla data della trascrizione del procedimento di liquidazione controllata).

**Si** è nell'ipotesi di “**difformità sostanziali**”, nel senso che la grafica catastale non è pienamente rispondente alla situazione di fatto riscontrata sui luoghi, come verrà meglio specificato al paragrafo B della presente relazione e al quale integralmente si rimanda. Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati, di cui è parte la consistenza immobiliare, oggetto della presente procedura, si è provveduto ad effettuare la sovrapposizione della foto satellitare, reperita sul web, con gli estratti di mappa catastale elaborati dalla SOGEI come di seguito indicato.

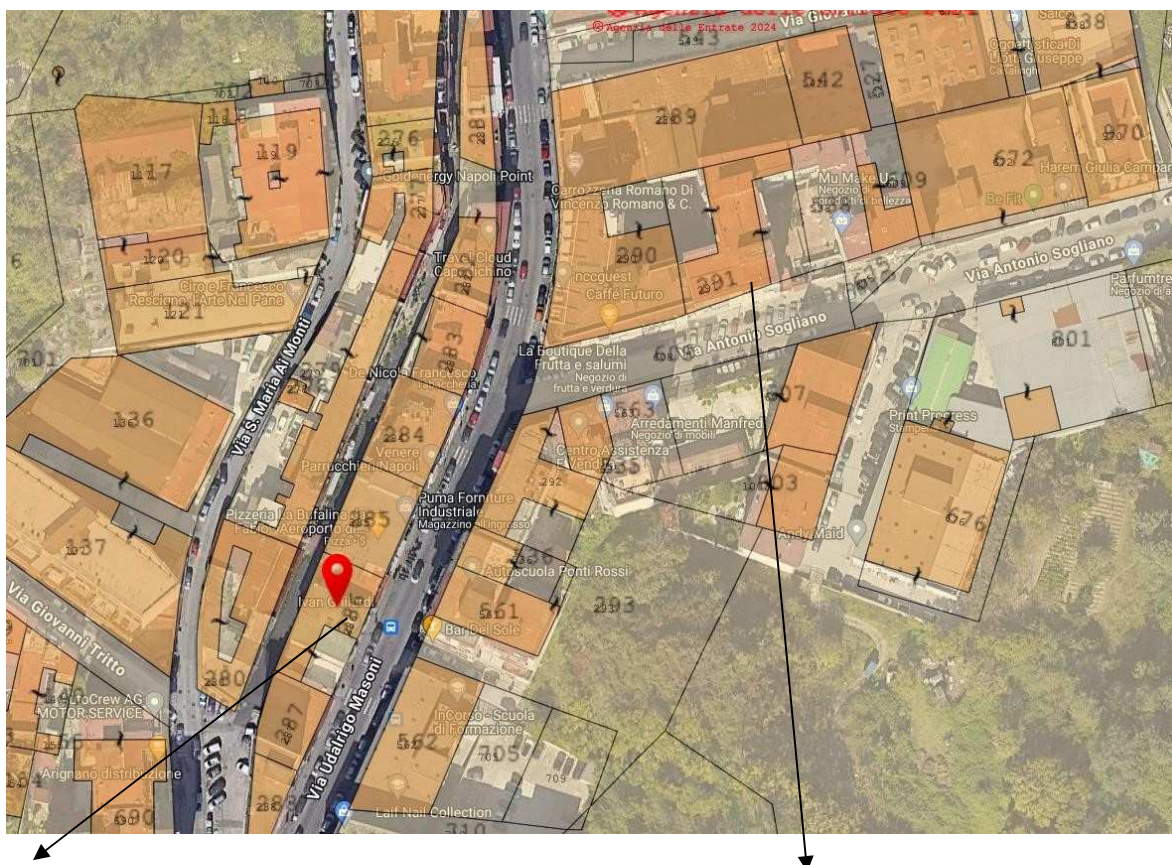
#### **FORMAZIONE DEI LOTTI**

Tenuto conto dello stato attuale dei luoghi riscontrato *in situ*, delle caratteristiche tipologiche del compendio immobiliare, sottoposto alla presente procedura di liquidazione controllata, delle dimensioni, della normativa urbanistica di zona, della mancanza della legittimità urbanistica ed edilizia dei beni in via Masoni, lo scrivente ausiliario, ritiene opportuno, al fine di assicurarne anche la maggiore appetibilità, sul mercato, relativamente alla vendita, di procedere alla formazione di **3 lotti** così come di seguito indicato, e, precisamente:

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI dottore  
in composizione architettonica

consulente del tribunale di napoli, napoli nord, torre annunziata, nola

Procedimento di liquidazione controllata n. 14/2023 – in testa al Sig. ██████████ - Liquidatore: Dott. Arcangelo Sessa – relazione



**Fabbricato di cui sono parte gli immobili di via Udalrigo Masoni n. 23 – Via Antonio Sogliano n. 39**

- **LOTTO 1:** *quota pari al 50% della proprietà del fabbricato sito in Napoli, alla via Udalrigo Masoni n. 23, e, precisamente:*
  - a) *quota pari a 500/1000 della proprietà dell'appartamento sito in Napoli alla via Udalrigo Masoni n. 23, piano primo (Catasto Fabbricati: Napoli, Sca/13, p.lla 286, sub 3 e sub 4);*
  - b) *quota pari a 500/1000 della proprietà dell'appartamento sito in Napoli alla via Udalrigo Masoni n. 23, piano secondo (Catasto Fabbricati: Napoli, Sca/13, p.lla 286, sub 5);*
  - c) *quota pari a 500/1000 della proprietà dell'appartamento sito in Napoli alla via Udalrigo Masoni n. 23, piano secondo (Catasto Fabbricati: Napoli, Sca/13, p.lla 286, sub 6);*
  - d) *quota pari a 500/1000 della proprietà del locale commerciale sito in Napoli alla via Udalrigo Masoni nn. 21-25, piano terra (Catasto Fabbricati: Napoli, Sca/13, p.lla 286, sub 7).*

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI dottore  
in composizione architettonica

consulente del tribunale di napoli, napoli nord, torre annunziata, nola

Procedimento di liquidazione controllata n. **14/2023** – in testa al Sig. [REDACTED] - Liquidatore: Dott. Arcangelo Sessa – relazione

- **LOTTO 2:** piena proprietà dell'immobile sito in Napoli alla via **Antonio Sogliano**, n. 19, scala A, piano 2, interno 8, (Catasto Fabbricati di Napoli: foglio Sca/13, particella **632, sub 8**);
- **LOTTO 3:** piena proprietà dell'immobile sito in Napoli alla via **Antonio Sogliano**, n. 19, scala D, piano 3, (Catasto Fabbricati di Napoli: foglio Sca/13, particella **632, sub 61**).

- B -

**Identificazione e descrizione attuale dei beni**

Oggetto della presente disamina è l'intero fabbricato edificato sul suolo, così come pervenuto ai danti causa del Sig. [REDACTED]<sup>5</sup>, nonché due appartamenti siti in via Antonio Sogliano nn. 21 e 23.

Il fabbricato in via Udalrigo Masoni si compone di:

- locale commerciale al piano terra (sub 7);
- abitazione al piano primo (subb 3 e 4);
- due appartamenti al piano secondo (sub 5 e sub 6).

**a) appartamento sito in Napoli alla via Udalrigo Masoni, 23 piano primo, riportato (Catasto Fabbricati di Napoli, foglio 13, particella 286, sub 3 e sub 4)**

L'unità abitativa è parte del fabbricato sito nel Comune di Napoli, avente accesso dal civico 23 di via Udalrigo Masoni, e precisamente trattasi dell'**appartamento** ubicato al piano primo dello stabile, con accesso dall'unica porta posta di fronte, sul ballatoio, per chi sale le scale. L'immobile si compone di: ingresso, living, corridoio, cucina, tre camere da letto, di cui una con cabina armadio, quattro bagni, ripostiglio e un locale lavanderia. È parte integrante del cespite "de quo" una balconata a livello, prospiciente via Udalrigo Masoni (**cf. ALLEGATI 7-8**).

<sup>5</sup> e, precisamente ai [REDACTED] con atto di divisione del Notaio Chieffi del 14.09.1959 (**cf. ALLEGATO 61**).

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI dottore  
in composizione architettonica

consulente del tribunale di napoli, napoli nord, torre annunziata, nola

Procedimento di liquidazione controllata n. 14/2023 – in testa al Sig. ██████████ - Liquidatore: Dott.  
Arcangelo Sessa – relazione



Prospetto su via Masoni

### **Confini**

L'appartamento, insieme alle aree esterne, confina a:

- Sud-est con via Udalrigo Masoni e pianerottolo di accesso;
- Sud-ovest con intercapedine ricadente sulla p.lla 286;
- Nord-ovest con viale posteriore (via Giovanni Tritto).

### **Estremi catastali**

L'intera porzione immobiliare del piano primo (attualmente fusa sul piano fisico) risulta, catastalmente, frazionata in due unità immobiliari urbane riportate, nel Catasto Fabbricati di Napoli, con i seguenti dati:

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI dottore  
in composizione architettonica

---

consulente del tribunale di napoli, napoli nord, torre annunziata, nola

Procedimento di liquidazione controllata n. **14/2023** – in testa al **Sig.** [REDACTED] - Liquidatore: Dott. Arcangelo Sessa – relazione

- Sez. SCA, foglio 13, particella 286, **sub 3**, zona cens.3, categoria **A/3**, classe 4, consistenza 3,5 vani, sup. catastale tot. 77 mq., tot. escluse aree scoperte 71 mq., Rendita euro 379,60, indirizzo via Uldarigo Masoni, n.23 piano 1, intestato a [REDACTED], [REDACTED], proprietà per 500/1000 e a [REDACTED], [REDACTED], proprietà per 500/1000 (**cf. ALLEGATI 20-21**).
- [REDACTED] Sez. SCA, foglio 13, particella 286, **sub 4**, zona cens. 3, categoria **A/4**, classe 4, consistenza 3,5 vani, sup. catastale tot. 80 mq, tot. escluse aree scoperte 74 mq. Rendita euro 253,06, indirizzo via Uldarigo Masoni, n. 23 piano 1, intestato a [REDACTED], [REDACTED], proprietà per 500/1000 e a S [REDACTED], [REDACTED] proprietà per 500/1000 (**cf. ALLEGATI 22-23**).

I dati catastali riportati nella nota di trascrizione del PROCEDIMENTO DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA coincidono con quelli attuali ma non con quelli indicati nei titoli di provenienza<sup>6</sup>.

**L'altezza interna** misura m.l. **2.98**;

**La superficie calpestabile** dell'appartamento misura **mq. 122.74**.

**La superficie scoperta** dell'appartamento misura **mq. 31.14**.

**La superficie globale lorda = mq 143,67.**

---

<sup>6</sup> Nelle successioni dei germani [REDACTED] vengono indicati i dati del suolo su cui è stato poi edificato il fabbricato, di cui sono parte le u.i.u. oggetto della presente disamina.



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI dottore  
in composizione architettonica

consulente del tribunale di napoli, napoli nord, torre annunziata, nola

Procedimento di liquidazione controllata n. **14/2023** – in testa al **Sig.** [REDACTED] - Liquidatore: Dott. Arcangelo Sessa – relazione



Le dotazioni tecnologiche, di cui è fornito l'immobile "de quo", sono: l'impianto elettrico, di condizionamento, l'impianto di riscaldamento, idrico-sanitario e citofonico.

Le pareti sono in parte tinteggiate e in parte rivestite con piastrelle in monocottura (bagni e cucina).

L'immobile è pavimentato con piastrelle in monocottura (bagni e cucina) ed in parte è rifinito con parquet.

Gli infissi interni sono in legno e quelli esterni in alluminio anodizzato muniti di veneziane in ferro antintrusione.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è discreto con rifiniture di uso comune.

Per gli impianti non è stata esibita alcuna certificazione in merito alla rispondenza degli stessi alla vigente normativa.

L'esposizione prevalentemente è a sud-est.

**b) immobile sito in Napoli, via Udalrico Masoni, 23 piano secondo (Catasto Fabbricati foglio Sca/13, particella 286, sub 5)**

L'unità abitativa è parte del fabbricato sito nel Comune di Napoli, avente accesso da via

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI dottore  
in composizione architettonica

---

consulente del tribunale di napoli, napoli nord, torre annunziata, nola

Procedimento di liquidazione controllata n. **14/2023** – in testa al **Sig. ██████████** - Liquidatore: Dott. Arcangelo Sessa – relazione

Udalrigo Masoni n. 23, e, precisamente, trattasi dell'**appartamento** dislocato al piano secondo dello stabile.

L'immobile ha accesso dalla porta posta a sinistra per chi sale le scale.

Il cespite si compone di: ingresso – living con angolo cottura, corridoio, bagno, ripostiglio e due camere da letto. È parte integrante dello stesso un terrazzino a livello, prospiciente via Udalrigo Masoni (**cf. ALLEGATI 6-7**).

### **Confini**

L'unità immobiliare, insieme alle aree esterne, confina a:

- Sud-est con via Udalrigo Masoni e pianerottolo di accesso;
- Sud-ovest con intercapedine ricadente sulla p.lla 286;
- Nord-ovest con viale posteriore (via Giovanni Tritto).



Prospetto su via Masoni

### **Estremi catastali**

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI dottore  
in composizione architettonica

---

consulente del tribunale di napoli, napoli nord, torre annunziata, nola

Procedimento di liquidazione controllata n. **14/2023** – in testa al **Sig.** [REDACTED] - Liquidatore: Dott.  
Arcangelo Sessa – relazione

L'appartamento è attualmente riportato nel Catasto Fabbricati di Napoli, con i seguenti dati:  
[REDACTED] Sez. SCA, foglio 13, particella 286, **sub 5**, zona cens.3, categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, sup. catastale tot. 76 mq, tot. escluse aree scoperte 70 mq. Rendita euro 379,60, indirizzo via Uldarigo Masoni, n. 23 piano 2, intestato [REDACTED]  
[REDACTED], proprietà per 500/1000 e a [REDACTED]  
[REDACTED], proprietà per 500/1000 (**cf. ALLEGATI 24-25**).

I dati catastali riportati nella nota di trascrizione del PROCEDIMENTO DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA coincidono con quelli attuali ma non con quelli indicati nel titolo di provenienza. Nelle successioni dei germani [REDACTED] indicati i dati del suolo (F. 36, p.lla 286 con estensione di mq. 190) su cui è stato poi edificato il fabbricato, di cui sono parte le u.i.u. oggetto della presente disamina.

L'altezza interna = metri lineari 2.98.

La superficie calpestabile dell'appartamento misura mq. 61.27.

La superficie scoperta dell'appartamento misura mq. 15.81.

La superficie globale lorda = mq 72,16.

Le dotazioni tecnologiche, di cui è fornito l'immobile "de quo", sono: l'impianto elettrico, idrico-sanitario e citofonico.

Le pareti sono in parte tinteggiate e in parte rivestite con piastrelle in monocottura (bagno e cucina).

L'immobile è pavimentato con piastrelle in monocottura.

L'esposizione prevalentemente è a sud-est.

Non è stato fornito attestato di prestazione energetica.

Per gli impianti non è stata esibita alcuna certificazione in merito alla rispondenza degli stessi alla vigente normativa.

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI dottore  
in composizione architettonica

consulente del tribunale di napoli, napoli nord, torre annunziata, nola

Procedimento di liquidazione controllata n. 14/2023 – in testa al Sig. [REDACTED] - Liquidatore: Dott. Arcangelo Sessa – relazione



**Fabbricato oggetto della presente disamina**

**c) immobile sito in Napoli, via Udalrico Masoni, 23 piano secondo (Catasto Fabbricati foglio Sca/13, particella 286, sub 6)**

L'unità immobiliare è parte del fabbricato sito nel Comune di Napoli, alla via Udalrico Masoni, civico n. 23 e precisamente trattasi dell'**appartamento** dislocato al piano secondo dello stabile, avente accesso dalla porta posta a destra per chi sale le scale.

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI dottore  
in composizione architettonica

consulente del tribunale di napoli, napoli nord, torre annunziata, nola

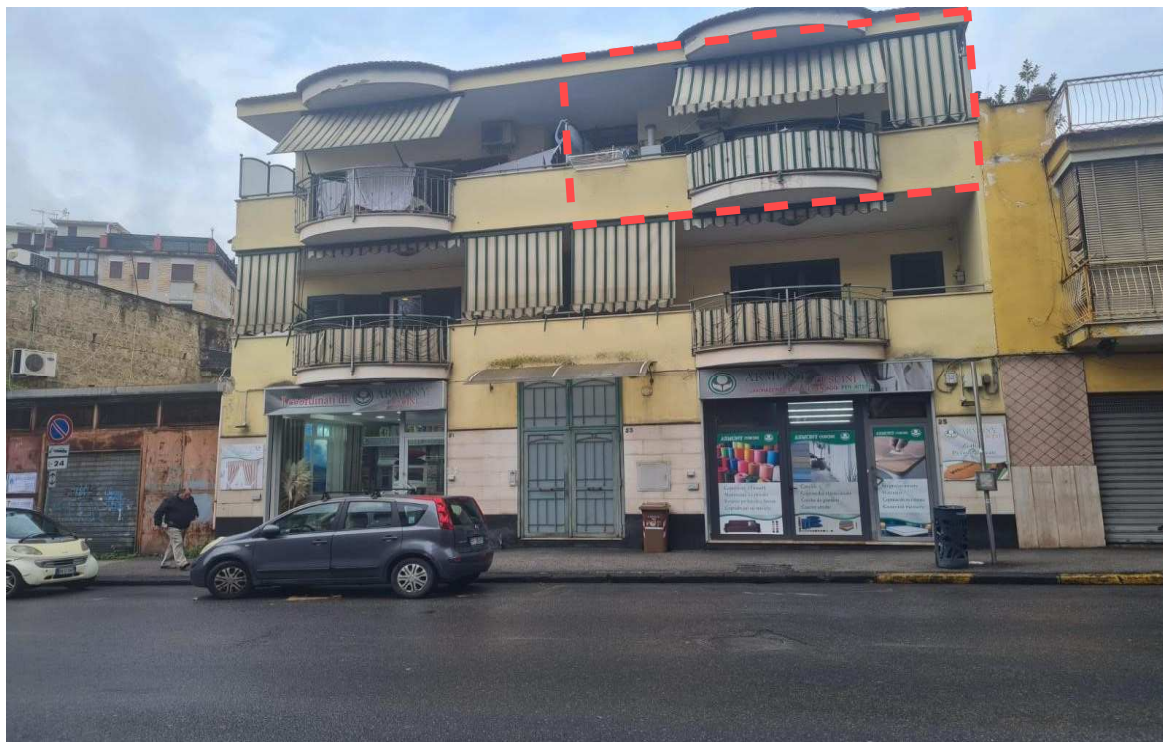
Procedimento di liquidazione controllata n. **14/2023** – in testa al Sig. ██████████ - Liquidatore: Dott. Arcangelo Sessa – relazione

Il cespite si compone di: ingresso, living con angolo cottura, corridoio, bagno, ripostiglio e due camere da letto. È parte integrante del bene “de quo” un terrazzino a livello, prospiciente via Udalrigo Masoni (**cf. ALLEGATI 8-9**).

**Confini**

L’unità immobiliare, insieme alle aree esterne, confina a:

- Sud-est con via Udalrigo Masoni e pianerottolo di accesso;
  - Sud-ovest con sub 5, pianerottolo di accesso, vano scala e via Masoni; -
- Nord-ovest con viale posteriore (via Giovanni Tritto).



Napoli, via Udalrigo Masoni, n. 23

**Estremi catastali**

L’appartamento è attualmente riportato nel Catasto Fabbricati di Napoli, con i seguenti dati:

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI dottore  
in composizione architettonica

---

consulente del tribunale di napoli, napoli nord, torre annunziata, nola

Procedimento di liquidazione controllata n. **14/2023** – in testa al **Sig. [REDACTED]** - Liquidatore: Dott. Arcangelo Sessa – relazione

Sez. SCA, foglio 13, particella 286, **sub 6**, zona cens.3, categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, sup. catastale tot. 79 mq, tot. escluse aree scoperte 73 mq., Rendita euro 379,60, indirizzo via Uldarigo Masoni, n. 23 piano 2, intestato [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 500/1000 e a [REDACTED], proprietà per 500/1000 (cfr. **ALLEGATI 26-27**).

I dati catastali riportati nella nota di trascrizione del **PROCEDIMENTO DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA** coincidono con quelli attuali ma non con quelli indicati nei titoli di provenienza che si riferiscono al suolo su cui è stato edificato il fabbricato.



L'altezza interna = metri lineari 2.98.

La superficie calpestabile dell'appartamento misura mq. 64.32.

La superficie globale lorda = mq 74.43.

La superficie scoperta = mq. 15.98.

Le dotazioni tecnologiche di cui è fornito l'immobile "de quo" sono: l'impianto elettrico, idrico-sanitario e citofonico.

Le pareti sono in parte tinteggiate e in parte rivestite con piastrelle in monocottura (bagno e cucina).

L'immobile è pavimentato con piastrelle in monocottura.

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI dottore  
in composizione architettonica

---

consulente del tribunale di napoli, napoli nord, torre annunziata, nola

Procedimento di liquidazione controllata n. **14/2023** – in testa al **Sig. ██████████** - Liquidatore: Dott.  
Arcangelo Sessa – relazione

Gli infissi interni sono in legno e quelli esterni in alluminio anodizzato, gli infissi esterni sono muniti di veneziane in ferro antintrusione.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è mediocre con rifiniture di uso comune.

Per gli impianti non è stata esibita alcuna certificazione merito alla rispondenza degli stessi alla vigente normativa.

L'esposizione prevalentemente è sud-est.

Non è stato fornito attestato di prestazione energetica.

**d) immobile sito in Napoli, via Udalrigo Masoni, 23 - piano terra (Catasto Fabbricati foglio Sca/13, particella 286, sub 7)**

L'unità immobiliare è parte del fabbricato sito nel Comune di Napoli, avente accesso dal civico 23 di via Udalrigo Masoni, e precisamente trattasi del **locale commerciale ubicato al piano terra** dello stabile, avente accesso indipendente dalle due vetrine fronte strada, contraddistinte dai civici 21 e 25.

L'immobile si compone di area adibita a laboratorio (sartoria), posta sul retro, due bagni e una parte destinata ad esposizione in corrispondenza della prima vetrina (civico 21). Vengono allegati, al presente elaborato peritale, la planimetria dello stato attuale dei luoghi e il rilievo fotografico degli stessi (**cf. ALLEGATI 10-11**).

### **Confini**

L'unità immobiliare confina a:

- Sud-est con via Udalrigo Masoni e vano scala;
- Sud-ovest con vano scala e terraneo attiguo insistente sulla stessa p.lla 286; - Nord-ovest con viale posteriore (via Giovanni Tritto).

### **Estremi catastali**

L'immobile è attualmente riportato nel Catasto Fabbricati di Napoli, con i seguenti dati:

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI dottore  
in composizione architettonica

---

consulente del tribunale di napoli, napoli nord, torre annunziata, nola

Procedimento di liquidazione controllata n. **14/2023** – in testa al **Sig.** [REDACTED] - Liquidatore: Dott. Arcangelo Sessa – relazione

- Sez. SCA, foglio 13, particella 286, **sub 7**, zona cens.3, categoria C/1, classe 3, consistenza 160 mq., sup. catastale tot. 172 mq., rendita euro 3.892,02, indirizzo via Uldarigo Masoni, n.

21-23, piano T, intestato a [REDACTED], proprietà per 500/1000 e a [REDACTED] proprietà per 500/1000 (**cf. ALLEGATI 28-29**).

I dati catastali riportati nella nota di trascrizione del PROCEDIMENTO DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA coincidono con quelli attuali ma non con quelli indicati nei titoli di provenienza che si riferiscono al suolo su cui è stato edificato il fabbricato.

L'altezza interna = metri lineari 3.42.

Le superfici sono le seguenti:

- La superficie calpestabile = mq. 156.51.
- La superficie globale lorda = mq. 170.45.

Le dotazioni tecnologiche di cui è fornito l'immobile "de quo" sono: l'impianto elettrico, idrico-sanitario e citofonico.

Le pareti sono in parte tinteggiate e in parte rivestite con piastrelle in monocottura (bagni).

L'immobile è pavimentato con piastrelle in monocottura.

Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è mediocre.

L'esposizione prevalentemente è sud-est.

Per gli impianti non è stata esibita alcuna certificazione in merito alla rispondenza degli stessi alla vigente normativa.



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI dottore  
in composizione architettonica

consulente del tribunale di napoli, napoli nord, torre annunziata, nola

Procedimento di liquidazione controllata n. 14/2023 – in testa al Sig. [REDACTED] - Liquidatore: Dott.  
Arcangelo Sessa – relazione



Vetrine del locale commerciale



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI dottore  
in composizione architettonica

consulente del tribunale di napoli, napoli nord, torre annunziata, nola

Procedimento di liquidazione controllata n. 14/2023 – in testa al Sig. ██████████ - Liquidatore: Dott. Arcangelo Sessa – relazione



Geolocalizzazione dei luoghi di interesse nel raggio di 1Km

Non è stato fornito attestato di prestazione energetica.

Lo stato conservativo dei prospetti esterni del fabbricato è mediocre.

Il fabbricato, **non** è dotato di servizio di portineria e di impianto di risalita al piano. Esso è dislocato in una zona periferica del Comune di Napoli.

L'area è densamente urbanizzata, come innanzi georeferenziato.

Sono presenti: negozi, ristoranti, scuole, chiese, luoghi di ritrovo e, inoltre, la zona è ben servita dai mezzi di trasporto, risultano agevoli i collegamenti con gli altri quartieri limitrofi.

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI dottore  
in composizione architettonica

consulente del tribunale di napoli, napoli nord, torre annunziata, nola

Procedimento di liquidazione controllata n. 14/2023 – in testa al Sig. ██████████ - Liquidatore: Dott.  
Arcangelo Sessa – relazione

**LOTTO 2: appartamento sito in Napoli, via Antonio Sogliano, 19-21 piano secondo, scala A (Catasto Fabbricati foglio Sca/13, particella 632, sub 8)**



Fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto

L'unità abitativa è parte del fabbricato sito nel Comune di Napoli, avente accesso da via Antonio Sogliano nn. 19-21, e, precisamente, trattasi dell'**appartamento** dislocato al piano secondo (oltre il piano rialzato), piano secondo catastale, della porzione dello stabile servito dalla scala A, avente accesso dal primo portoncino, a sinistra, entrando nell'area cortilizia interna.

L'immobile ha accesso dalla porta posta di fronte nel ballatoio per chi sale le scale.

Il cespite si compone di: ingresso – living con angolo cottura (predisposizione), disimpegno, ripostiglio, bagno, e due vani. Sono parti integranti dello stesso due balconi a livello, prospicienti, rispettivamente, via Sogliano e l'area posteriore di pertinenza del fabbricato (**cfr. ALLEGATI 12-13**).

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI dottore  
in composizione architettonica

---

consulente del tribunale di napoli, napoli nord, torre annunziata, nola

Procedimento di liquidazione controllata n. **14/2023** – in testa al **Sig.** [REDACTED] - Liquidatore: Dott.  
Arcangelo Sessa – relazione

### **Confini**

L'unità immobiliare, insieme alle aree esterne, confina a:

- Sud-est con via Antonio Sogliano e appartamento accessibile dalla porta posta di fronte per chi esce dall'ascensore;
- Nord-ovest con area di pertinenza esterna (p.lla 291 del foglio 36);
- Nord-est con appartamento avente accesso dalla porta posta a destra per chi sale le scale, pianerottolo di accesso, appartamento avente accesso dalla porta posta a sinistra per chi sale le scale, via Sogliano e corte interna.

### **Estremi catastali**

L'appartamento è attualmente riportato nel Catasto Fabbricati di Napoli, con i seguenti dati: Sez. SCA, foglio 13, particella 632, **sub 8**, zona cens.3, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, Rendita euro 542,28, indirizzo via Antonio Sogliano, n. 19, scala 8, piano 2, intestato a [REDACTED], proprietà per 1000/1000 (**cf. ALLEGATI 16-17**).

I dati catastali riportati nella nota di trascrizione del PROCEDIMENTO DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA coincidono con quelli attuali e con quelli indicati nel titolo di provenienza (**cf. ALLEGATO 63**).

L'altezza interna = metri lineari 2.87.

La superficie calpestabile dell'appartamento misura mq. 69.90.

La superficie globale lorda = mq 80.09.

La superficie scoperta dell'appartamento misura mq. 2.43 + mq. 8.83 = mq.11.26.

Le dotazioni tecnologiche di cui è fornito l'immobile "de quo" sono: l'impianto elettrico, idrico-sanitario, citofonico e impianto di riscaldamento con elementi radianti (termosifoni).

Le pareti sono in parte tinteggiate e in parte rivestite con piastrelle in monocottura (bagno e cucina).

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI dottore  
in composizione architettonica

---

consulente del tribunale di napoli, napoli nord, torre annunziata, nola

Procedimento di liquidazione controllata n. 14/2023 – in testa al Sig. ██████████ - Liquidatore: Dott.  
Arcangelo Sessa – relazione

L'immobile è pavimentato con piastrelle in monocottura.



Gli infissi interni sono in legno e quelli esterni in alluminio anodizzato, muniti di avvolgibili in plastica.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è mediocre.

Per gli impianti non è stata esibita alcuna certificazione merito alla rispondenza degli stessi alla vigente normativa.

L'esposizione prevalentemente è a nord-ovest e a sud-est.

Non è stato fornito attestato di prestazione energetica.

**LOTTO 3: appartamento sito in Napoli, via Antonio Sogliano, 19-21 piano terzo, scala D (Catasto Fabbricati foglio Sca/13, particella 632, sub 61)**

L'unità abitativa è parte del fabbricato sito nel Comune di Napoli, avente accesso da via

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI dottore  
in composizione architettonica

---

consulente del tribunale di napoli, napoli nord, torre annunziata, nola

Procedimento di liquidazione controllata n. **14/2023** – in testa al **Sig.** [REDACTED] - Liquidatore: Dott.  
Arcangelo Sessa – relazione

Antonio Sogliano nn. 19-21, e, precisamente, trattasi dell'**appartamento** dislocato al piano terzo (secondo oltre il piano rialzato), piano secondo catastale, della porzione di fabbricato servita dalla scala D (entrando nella corte, primo portoncino a destra).

L'immobile ha accesso dalla porta posta a sinistra nel ballatoio per chi sale le scale. Il cespite si compone di: ingresso, disimpegno, living con angolo cottura, bagno e due camere da letto. Sono parti integranti dello stesso due balconi a livello, prospicienti, rispettivamente, il cortile interno e l'area posteriore posta a est (p.lla 609-**cfr. ALLEGATI 14-15**).

### **Confini**

L'unità immobiliare, insieme alle aree esterne, confina a:

- Sud-ovest con corte interna e vano ascensore;
- Sud-est con corte interna, vano scala, ascensore, pianerottolo di accesso e appartamento accessibile dalla porta posta di fronte per chi sale le scale;
- Nord-est con p.lla 609 e appartamento accessibile dalla porta posta di fronte per chi sale le scale.

### **Estremi catastali**

L'appartamento è attualmente riportato nel Catasto Fabbricati di Napoli, con i seguenti dati: Sez. SCA, foglio 13, particella 632, **sub 61**, zona cens.3, categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, Rendita euro 379,60, indirizzo via Antonio Sogliano, n. 19, interno 61, piano 2, intestato a [REDACTED], proprietà per 1000/1000 (**cfr. ALLEGATI 36-37**).

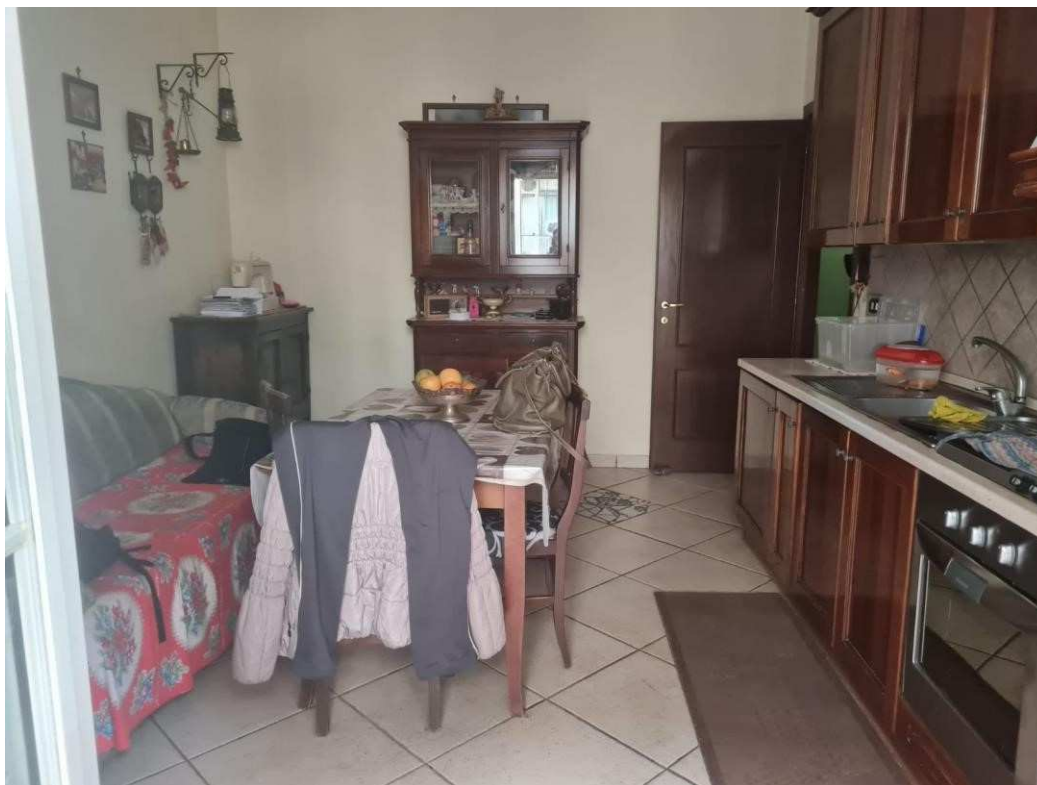
I dati catastali riportati nella nota di trascrizione del **PROCEDIMENTO DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA** coincidono con quelli attuali e con quelli indicati nel titolo di provenienza (**cfr. ALLEGATO 53**).

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI dottore  
in composizione architettonica

---

consulente del tribunale di napoli, napoli nord, torre annunziata, nola

Procedimento di liquidazione controllata n. 14/2023 – in testa al Sig. ██████████ - Liquidatore: Dott. Arcangelo Sessa – relazione



L'altezza interna = metri lineari 2.91.

La superficie calpestabile dell'appartamento misura mq. 57.65.

La superficie globale lorda = mq 64.49.

La superficie scoperta dell'appartamento misura mq.  $2.86 + 4.01^7 = 6.87$ .

Le dotazioni tecnologiche, di cui è fornito l'immobile "de quo", sono: l'impianto elettrico, idrico-sanitario e citofonico.

Le pareti sono in parte tinteggiate e in parte rivestite con piastrelle in monocottura (bagno e cucina).

L'immobile è pavimentato con piastrelle in monocottura.

Gli infissi interni sono in legno e quelli esterni in legno e alluminio anodizzato, muniti di avvolgibili in plastica.

---

<sup>7</sup> non è stato considerato l'ampliamento illegittimo di mq. 1.07

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI dottore  
in composizione architettonica

---

consulente del tribunale di napoli, napoli nord, torre annunziata, nola

Procedimento di liquidazione controllata n. **14/2023** – in testa al **Sig.** [REDACTED] - Liquidatore: Dott.  
Arcangelo Sessa – relazione

Lo stato di manutenzione dell'immobile è mediocre<sup>8</sup>.

Per gli impianti non è stata esibita alcuna certificazione merito alla rispondenza degli stessi alla vigente normativa.

L'esposizione prevalentemente è a nord-est e a sud-ovest.

Non è stato fornito attestato di prestazione energetica.

Lo stato conservativo dei prospetti esterni del fabbricato è scadente.

Il fabbricato, di cui è parte la consistenza immobiliare è dotato di servizio di portineria e di impianto di risalita al piano. Esso è dislocato in una zona periferica del Comune di Napoli.

L'area è densamente urbanizzata, sono presenti: negozi, ristoranti, scuole, chiese, luoghi di ritrovo e, inoltre, la zona è ben servita dai mezzi di trasporto, risultano agevoli i collegamenti con gli altri quartieri limitrofi.

---

### ***Identificazione pregressa dei beni***

*Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:  
- i dati catastali precedentemente assunti dai beni, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567cpc ;*

### **Via Udalrigo Masoni n. 23**

Le unità immobiliari **sub 3** e **sub 4** (attualmente fuse) posti al piano primo nonché il **sub 5** e il **sub 6** (posto al piano secondo) derivano da variazione del 19.07.2013, pratica n.

---

<sup>8</sup> L'intradosso della soletta del balcone, prospiciente la corte, presenta scrostamenti di intonaco.



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI dottore  
in composizione architettonica

---

consulente del tribunale di napoli, napoli nord, torre annunziata, nola

Procedimento di liquidazione controllata n. **14/2023** – in testa al **Sig.** [REDACTED] - Liquidatore: Dott.  
Arcangelo Sessa – relazione

NA0345085, in atti dal 19.07.2013 per *ampliamento con cambio di destinazione d'uso* (n. 80833.1/2013) del sub 1 di 4 vani del piano terra, in atti dal 28.06.2013. Il sub 1, dichiarato in Catasto nel 2013, è presente nei titoli (senza dati catastali) dal 4.01.1988 (**cf. ALLEGATI 20-22-24- 26-30-31**).

**Il sub 7** (posto al piano terra) deriva dalla variazione della destinazione d'uso da *negozio a laboratorio per arti e mestieri* (n. 65346.1/2002) del sub 2 del 3.03.2022 - Pratica n. NA0065346 in atti dal 7.03.2022 che deriva da variazione del 19.07.2013, pratica n.

NA0345085, in atti dal 19.07.2013 per ampliamento con cambio di destinazione d'uso (n. 80833.1/2013) del sub 1 di 4 vani del piano terra, in atti dal 28.06.2013 (**cf. ALLEGATI 20-22-24- 26-28-30-31**).

La p.lla 286, ente urbano, di are 4.20 è presente fin dall'impianto meccanografico del 30.04.1962 (**cf. ALLEGATO 35**).

Antecedentemente il fondo rustico, su cui è stato edificato il fabbricato, oggetto di indagine, era individuato dai mappali 54/e e 159/e derivanti dal frazionamento delle p.lle **51, 54 e 159** del foglio 13 della Sezione San Carlo all'Arena, come riportato nel titolo di provenienza (**cf. ALLEGATO 61**).

Gli attuali dati catastali, che consentono l'individuazione univoca delle unità immobiliari, corrispondono a quelli riportati nella nota di trascrizione della procedura ma non nel titolo di provenienza che riporta i dati catastali antecedenti del suolo.

**Via Antonio Sogliano n. 19-21**

**Il sub 8** di Sca/13, p.lla 632 (lotto 2, scala A, piano secondo) è presente fin dall'impianto meccanografico del 30.06.1987. La corrispondente planimetria catastale è stata presentata in data 14.12.1963(**cf. ALLEGATI 16-17**).

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI dottore  
in composizione architettonica

consulente del tribunale di napoli, napoli nord, torre annunziata, nola

Procedimento di liquidazione controllata n. **14/2023** – in testa al Sig. [REDACTED] - Liquidatore: Dott.  
Arcangelo Sessa – relazione

**Il sub 61** di Sca/13, p.lla 632 (lotto 3, scala D, piano terzo) è presente fin dall'impianto meccanografico del 30.06.1987. La corrispondente planimetria catastale è stata presentata in data 13.11.1965 (cfr. **ALLEGATI 36-37**).

**PROVENIENZA – CRONISTORIA CATASTALE**

**Via Udalrigo Masoni n. 23**

La zona di terreno, su cui è stato edificato il fabbricato, oggetto della presente disamina, è pervenuta ai danti causa del Sig. [REDACTED], in virtù di:

- atto per notar **Luciano di Transo** del 18.04.1957, rep. 7018 con il quale il terreno (appezzamento dell'estensione di mq. 309, infra maggiore consistenza delle p.lle 51, 54 e 159 del foglio 13 della Sezione S. Carlo all'Arena<sup>9</sup>), è stata acquistata dai germani [REDACTED] (cfr. **ALLEGATI 44-45-46-47**).
- Con successivo atto di divisione, per notar Alessandro Chieffi del 14.09.1959, i germani [REDACTED] hanno proceduto alla divisione dell'appezzamento di terreno sito in Napoli alla via Udalrigo Masoni già Nuova Strada Cupa Cavone, assegnando ai fratelli [REDACTED] la porzione identificata *illo tempore al* foglio 13, **p.lla 54/e** (centiare 50) e **159/e** (are 1,34) corrispondente a mq. 184, su cui, successivamente, è stato edificato il fabbricato, oggetto della presente procedura (cfr. **ALLEGATI 57-61**).
- [REDACTED], che era nato a [REDACTED], muore il [REDACTED], lasciando a sé superstiti la moglie [REDACTED], nata a [REDACTED] ed i due figli [REDACTED]. La dichiarazione di successione è stata presentata all'Ufficio del Registro Successione di Napoli in data

19 maggio 1994, classificata al n. 1535, vol. 3336, trascritta a Napoli il 28 maggio 1994 ai nn. 10696/7350.

Nella sopra citata dichiarazione di successione gli immobili in via Masoni non risultano dichiarati.

- In data 11.04.2001 venne pubblicato, con verbale a rogito del **Notaio Giuseppe di Transo**, repertorio 98965, registrato a Napoli il 26 aprile 2001 al n. 8694, il testamento

<sup>9</sup> e, precisamente: p.lla 51 di are 0.50, p.lla 54/d di are 0.26, 54/e di are 0.99 e 159/a di are 1.34

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI dottore  
in composizione architettonica

consulente del tribunale di napoli, napoli nord, torre annunziata, nola

Procedimento di liquidazione controllata n. **14/2023** – in testa al Sig. [REDACTED] - Liquidatore: Dott. Arcangelo Sessa – relazione

olografo del defunto [REDACTED], che recita "*... il mio patrimonio venga assegnato in proprietà ai miei nipoti [REDACTED]. Quindi lascio a [REDACTED] la quota che ho in comune con mio fratello [REDACTED] della porzione dell'appezzamento di terreno e case della superficie di mq.184 (...) in catasto rustico di Napoli sezione San Carlo al foglio 13 p,lla 54 sub e, p.lla 159 sub e...*" (cfr. **ALLEGATO 49**).

- La dichiarazione di successione è stata presentata all'Ufficio del Registro di Napoli - Ufficio Successioni il 20 luglio 2001 al n. 6049 vol. 4334 e trascritta a Napoli I il 5 febbraio 2009 ai nn. 7944/6677 (cfr. **ALLEGATO 50**).<sup>10</sup> **Non è stata rinvenuta accettazione di eredità.**

- [REDACTED], celibe e senza figli. La successione regolata da testamento olografo datato 7 marzo 1988, pubblicato con verbale a rogito del notaio Giuseppe di Transo di Napoli, repertorio 98966, registrato a Napoli il 26 aprile 2001 al n. 8696. Detto testamento olografo recita "*... il mio patrimonio venga assegnato in proprietà ai miei nipoti [REDACTED] quindi lascio a [REDACTED] la quota che ho in comune con mio fratello [REDACTED] della porzione dell'appezzamento di terreno e casa della superficie di mq. 184. (...) in catasto rustico di Napoli sezione San Carlo al foglio 13 p,lla 54 sub e, p.lla 159 sub e ...*" (cfr. **ALLEGATO 51**).

La relativa dichiarazione di successione è stata presentata all'Agenzia delle Entrate di Napoli - Ufficio Successioni - il 20 luglio 2001 al n. 6050 vol. 4334, e trascritta a Napoli I il 5 febbraio 2009 ai nn. 7945/6678, nella quale vengono dichiarati i **diritti di 50/200** sulla zona di terreno di mq. 190 identificata nel catasto terreni al foglio 36, particella 286, come suindicato (cfr. **ALLEGATO 52**). **Non è stata rinvenuta accettazione di eredità.**

**Via Antonio Sogliano n. 19-21 lotto**

**2, scala A, piano secondo, sub 8**

<sup>10</sup> Nella nota di trascrizione della successione viene indicata la p.lla 286 con l'estensione di 190 mq. I diritti pari ad ¼ ciascuno a favore dei Sigg.ri [REDACTED]. La p.lla 286, di cui l'area in oggetto è parte, misura mq. 420. Al fine di localizzare l'area del manufatto, oggetto di indagine, all'interno della p.lla 286, è stato riportato il frazionamento sulla vax catastale così come indicato nei titoli di provenienza (cfr. **ALLEGATO 94**). L'estensione dunque di 190 mq., indicata nella nota di trascrizione, corrisponde all'area di sedime del fabbricato di cui sono parte gli immobili in oggetto.

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI dottore  
in composizione architettonica

---

consulente del tribunale di napoli, napoli nord, torre annunziata, nola

Procedimento di liquidazione controllata n. **14/2023** – in testa al Sig. [REDACTED] - Liquidatore: Dott. Arcangelo Sessa – relazione

l'u.i.u., oggetto della presente disamina, è pervenuta al Sig. [REDACTED], in piena ed esclusiva proprietà, in forza di:

- compravendita per Notar Renato Ferrara del 7.05.1992, trascritta alla Conservatoria dei RR. II. Di Napoli I il 28.05.1992 ai nn. 13055/9260, per averla acquistata dai Sigg.

[REDACTED] con gli stessi dati catastali (**cfr.**

**ALLEGATI 63-64**);

lotto 3, scala D, piano terzo, sub 61

l'u.i.u., oggetto della presente disamina, è pervenuta al Sig. [REDACTED], in piena ed esclusiva proprietà, in forza di:

- compravendita per Notar Luigia Finoja Sanseverino del 27.06.1990, trascritta alla Conservatoria dei RR. II. Di Napoli I l'11.07.1990 ai nn. 15548/10464, per averla

acquistata dalla Sig.ra [REDACTED], con gli stessi dati catastali (**cfr. ALLEGATI 53-54**).

**DIFFORMITA' CATASTALI RISPETTO ALLO STATO ATTUALE DEI LUOGHI**

Al fine di visualizzare le difformità riscontrate in loco rispetto alla grafica catastale, vengono allegato al presente elaborato peritale le tavole grafiche della sovrapposizione del rilievo dello stato attuale dei luoghi alle corrispondenti planimetrie catastali (**cfr. ALLEGATI 66-67-6888-89**).

- **appartamento sito in Napoli alla via Udalrigo Masoni, 23 piano primo, riportato (Catasto Fabbricati di Napoli, foglio 13, particella 286, sub 3 e sub 4)**

Per ciò che concerne la grafica, associata ai subalterni in oggetto, essa non corrisponde allo stato attuale dei luoghi per diversa dislocazione degli spazi interni, minore profondità degli aggetti e soprattutto perché attualmente le due unità immobiliari risultano fuse sul piano fisico.

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI dottore  
in composizione architettonica

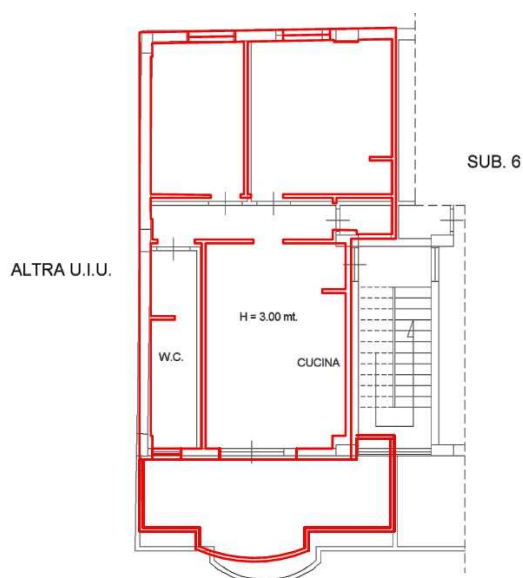
consulente del tribunale di napoli, napoli nord, torre annunziata, nola

Procedimento di liquidazione controllata n. **14/2023** – in testa al Sig. ██████████ - Liquidatore: Dott. Arcangelo Sessa – relazione

- **immobile sito in Napoli, via Udalrigo Masoni, 23 piano secondo (Catasto Fabbricati foglio Sca/13, particella 286, sub 5).**

Dalla sovrapposizione dello stato dei luoghi, rilevato in situ, con la corrispondente planimetria catastale sono emerse le seguenti difformità:

- diversa dislocazione degli spazi interni;
- variazione prospettica: lieve traslazione dei vani finestra e minore profondità dell'aggetto dovute presumibilmente ad errata rappresentazione grafica.



Sovrapposizione del rilievo dello stato attuale dei luoghi alla planimetria catastale – sub

5

- **immobile sito in Napoli, via Udalrigo Masoni, 23 piano secondo (Catasto Fabbricati foglio Sca/13, particella 286, sub 6).**

Dalla sovrapposizione dello stato dei luoghi, rilevato in situ, alla corrispondente planimetria catastale sono emerse le seguenti difformità (**cfr. ALLEGATO 67**):

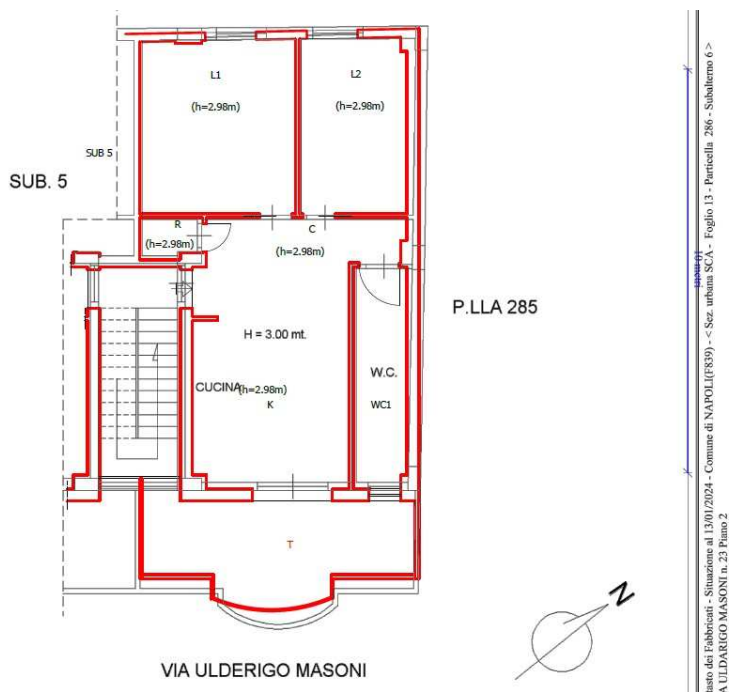
- diversa dislocazione degli spazi interni;
- variazione prospettica: lieve traslazione dei vani finestra e minore profondità del balcone, dovute presumibilmente ad errata rappresentazione grafica;

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI dottore  
in composizione architettonica

consulente del tribunale di napoli, napoli nord, torre annunziata, nola

Procedimento di liquidazione controllata n. **14/2023** – in testa al **Sig.** [REDACTED] - Liquidatore: Dott. Arcangelo Sessa – relazione

- lieve variazione di sagoma.



Sovrapposizione del rilievo dello stato attuale dei luoghi alla plan.catastale - sub 6

- o immobile sito in Napoli, via Udalrigo Masoni, 21-25, piano terra (Catasto Fabbricati foglio Sca/13, particella 286, sub 7).

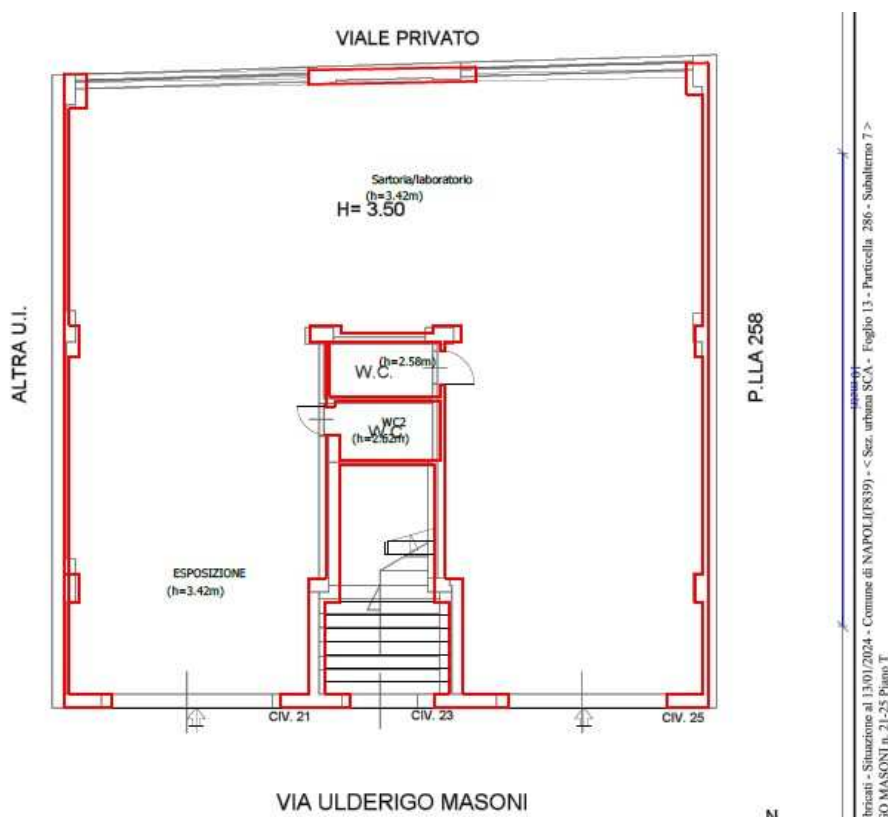
Dalla sovrapposizione dello stato dei luoghi, rilevato in situ, e la corrispondente planimetria catastale sono emerse le seguenti difformità (cfr. ALLEGATO 68):

- variazione prospettica: lieve traslazione dei vani di accesso;
- impercettibile variazione di sagoma dovuta presumibilmente ad errata rappresentazione grafica.
- L'altezza interna è di m.l. 3.42 in luogo dei m.l. 3.50 riportati nella planimetria catastale.

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI dottore  
in composizione architettonica

consulente del tribunale di napoli, napoli nord, torre annunziata, nola

Procedimento di liquidazione controllata n. 14/2023 – in testa al Sig. ██████████ - Liquidatore: Dott. Arcangelo Sessa – relazione



Sovrapposizione del rilievo dello stato attuale dei luoghi alla planimetria catastale – sub

7

- **LOTTO 2: appartamento sito in Napoli, via Antonio Sogliano, 19-21, scala A, piano secondo (Catasto Fabbricati: foglio Sca/13, particella 632, sub 8).**

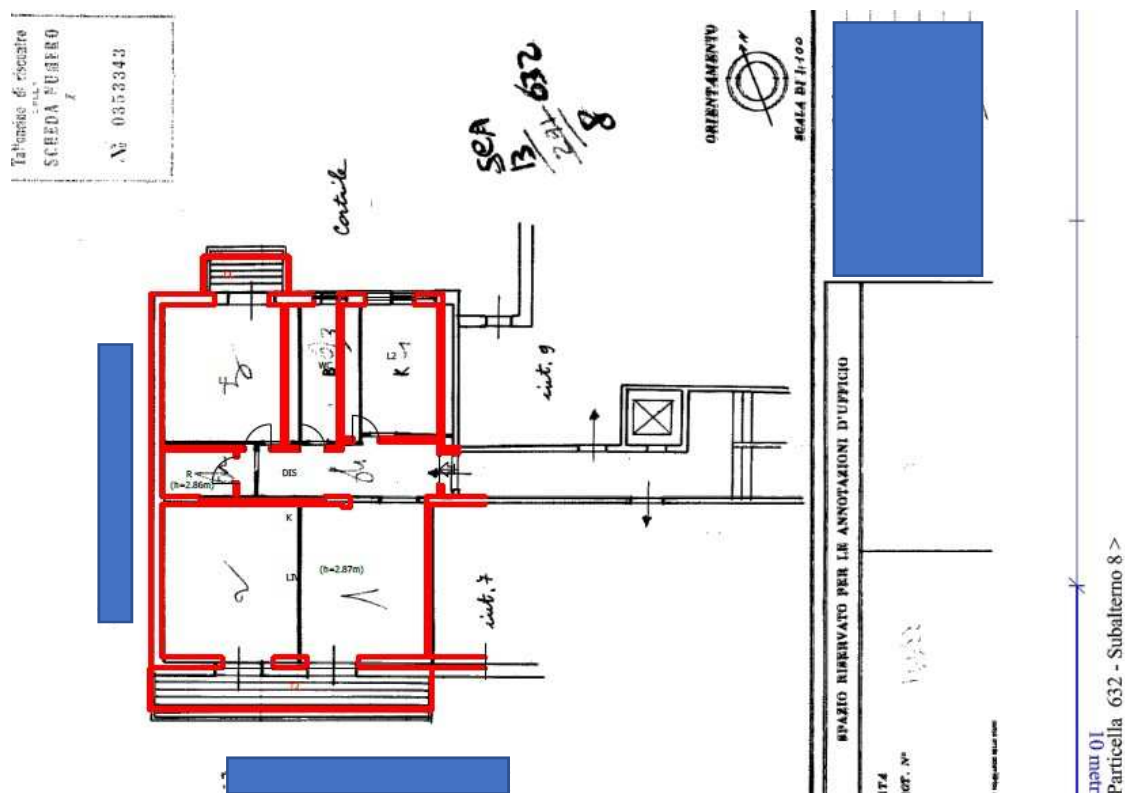
Dalla sovrapposizione dello stato dei luoghi, rilevato in situ, e la corrispondente planimetria catastale sono emerse le seguenti difformità (cfr. ALLEGATO 88):

- diversa dislocazione degli spazi interni;
- lieve traslazione dei vani finestra e impercettibile variazione di sagoma dovuta presumibilmente ad errata rappresentazione grafica.

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI dottore  
in composizione architettonica

consulente del tribunale di napoli, napoli nord, torre annunziata, nola

Procedimento di liquidazione controllata n. 14/2023 – in testa al Sig. [REDACTED] - Liquidatore: Dott. Arcangelo Sessa – relazione



Sovrapposizione del rilievo dello stato attuale dei luoghi alla planimetria catastale – sub

8

- **LOTTO 3: appartamento sito in Napoli, via Antonio Sogliano, 19-21, scala A, piano secondo (Catasto Fabbricati: foglio Sca/13, particella 632, sub 61).**

Dalla sovrapposizione dello stato dei luoghi, rilevato in situ, e la corrispondente planimetria catastale sono emerse le seguenti difformità (cfr. ALLEGATO 89):

- ampliamento del terrazzino posto a nord
- lieve traslazione dei vani finestra dovuta presumibilmente ad errata rappresentazione grafica;
- differente orientamento.





ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI dottore  
in composizione architettonica

---

consulente del tribunale di napoli, napoli nord, torre annunziata, nola

Procedimento di liquidazione controllata n. 14/2023 – in testa al Sig. [REDACTED] - Liquidatore: Dott. Arcangelo Sessa – relazione

- **immobile sito in Napoli, via Udalrigo Masoni, 23 piano secondo (Catasto Fabbricati foglio Sca/13, particella 286, sub 5).**

L'appartamento è occupato dal Sig. [REDACTED] in virtù di contratto di locazione stipulato in data 30.06.2014, registrato in pari data al n. 5347 serie 3T. La durata di locazione fu stabilita in anni 4+4, con inizio dal 30.06.2014 (**cfr. ALLEGATO 69**).

In data 4.08.2022 fu stipulato contratto di locazione, registrato in pari data, al n. 006404 serie 3T. La durata di locazione fu stabilita in anni 4+4 con inizio dall'1.08.2022 al 31.07.2030 (**cfr. ALLEGATO 70**).

L'immobile è dunque **occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura.**

- **immobile sito in Napoli, via Udalrigo Masoni, 23 piano secondo (Catasto Fabbricati foglio Sca/13, particella 286, sub 6).**

L'appartamento è occupato dalla Sig.ra [REDACTED] in virtù di contratto di locazione, stipulato in data 10.04.2023, registrato il 14.04.2023 al n. 003189 serie 3T. La durata di locazione fu stabilita dal 10.04.2023 al 9.04.2031 e il canone in Euro 550 mensili (**cfr. ALLEGATO 71**).

La sentenza di apertura della liquidazione controllata per la quale si procede fu trascritta in data 9.10.2023 ai nn. 28543/22076. Il contratto è stato dunque registrato in data antecedente alla suindicata trascrizione per cui lo scrivente ausiliario ritiene che lo stesso possa ritenersi *opponibile* alla procedura.

- **immobile sito in Napoli, via Udalrigo Masoni, 21-25, piano terra (Catasto Fabbricati foglio Sca/13, particella 286, sub 7).**

L'immobile è occupato dal Sig. [REDACTED] in virtù di contratto di locazione ad uso diverso dall'abitazione stipulato in data 22.02.2022, registrato in pari data al n. 001725-

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI dottore  
in composizione architettonica

consulente del tribunale di napoli, napoli nord, torre annunziata, nola

Procedimento di liquidazione controllata n. 14/2023 – in testa al Sig. [REDACTED] - Liquidatore: Dott.  
Arcangelo Sessa – relazione

serie 3T. La durata di locazione fu stabilita con inizio dal 1.04.2022 al 31.03.2028 e il canone fu stabilito in E. 1.000/mensili (**cf. ALLEGATO 72**).

L'immobile è dunque **occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura**.

- **appartamento sito in Napoli, via Antonio Sogliano, 19-21, scala A, piano secondo (Catasto Fabbricati: foglio Sca/13, particella 632, sub 8).**

L'immobile è libero.

- **appartamento sito in Napoli, via Antonio Sogliano, 19-21, scala D, piano terzo (Catasto Fabbricati: foglio Sca/13, particella 632, sub 61).**

L'appartamento è occupato dal Sig. [REDACTED] in virtù di contratto di locazione stipulato in data 30.06.2014, registrato in pari data al n. 5349 serie 3T. La durata di locazione fu stabilita in anni 4+4, con inizio dal 30.06.2014 al 26.06.2018 (**cf. ALLEGATO 91**).

In data 4.08.2022 fu stipulato contratto di locazione, registrato in pari data, al n. 006402 serie 3T. La durata di locazione fu stabilita in anni 4+4 con inizio dall'1.08.2022 al 31.07.2030 (**cf. ALLEGATO 90**). Il canone fu stabilito in E. 400/mensili

L'immobile è dunque **occupato da soggetti terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura**.

Nei riguardi dell'unità immobiliare in oggetto si è verificato che il canone di locazione **non** è inferiore di un terzo al valore locativo di mercato, esso si ritiene congruo, infatti dividendo il valore di E. 400,00/66 per la sup. commerciale, si ottiene E.6.06/mq. che non è inferiore di 1/3 del valore locativo parametrico unitario di zona che oscilla tra E. 4.8/mq e 7.27mq.

- D -

*Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale*

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI dottore  
in composizione architettonica

---

consulente del tribunale di napoli, napoli nord, torre annunziata, nola

Procedimento di liquidazione controllata n. 14/2023 – in testa al Sig. ██████████ - Liquidatore: Dott.  
Arcangelo Sessa – relazione

**Non** vi sono sui beni, oggetto della presente disamina, vincoli, oneri e/o formalità di carattere storico-artistico, vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi eccetto quelli di natura urbanistica indicati al paragrafo successivo della presente relazione e al quale si rimanda integralmente.

Il condominio in Via Masoni, non è costituito.

Il condominio di via Sogliano, sebbene più volte contattato, non ha mai risposto la pec dello scrivente ausiliario (**cf. ALLEGATO 96**).

Dalla documentazione presente in atti e da visure ipotecarie effettuate è emerso che **non** vi sono sui beni:

- diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi;
- servitù attive e passive;
- domande giudiziali e giudizi in corso;
- vincoli storico-artistici, tranne i vincoli urbanistici indicati al successivo paragrafo e al quale si rimanda integralmente;
- acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici. Per le formalità pregiudizievoli si richiamano per relazioneem la relazioni ipotecaria notarile e rettifica della stessa che vengono allegate, per comodità di lettura, al presente elaborato peritale (**cf. ALLEGATI 3-73-74-75-76-77-92-93-95**).

- E -

*Regolarità edilizia ed urbanistica*

**VIA UDALRIGO MASONI 23**

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI dottore  
in composizione architettonica

---

consulente del tribunale di napoli, napoli nord, torre annunziata, nola

Procedimento di liquidazione controllata n. **14/2023** – in testa al Sig. ██████████ - Liquidatore: Dott. Arcangelo Sessa – relazione

Da indagini esperite presso l'Edilizia Privata, il Servizio Tecnico Circoscrizionale Stella, l'Avvocatura, l'Ufficio Condonò e il Servizio Antiabusivismo del Comune di Napoli nonché dalla lettura dei titoli di provenienza è emerso che il fabbricato sito in via Udalrigo Masoni, oggetto della presente procedura, è stato edificato in assenza di titoli abilitativi.

Il corpo di fabbrica nasce dalla demolizione di un manufatto preesistente, edificato di sicuro dopo il '59,<sup>11</sup> sprovvisto dunque dei necessari titoli abilitativi,<sup>11</sup> e ricostruzione *ex novo* di un corpo di fabbrica a due piani, oltre il piano terra.

Nei titoli di provenienza si fa riferimento alle “*casa/e*” solo nei testamenti del 1987 e del 1988 dei germani ██████████ senza indicarne i dati catastali o meglio indicando esclusivamente i dati del suolo, la prima denuncia catastale del piano terra del fabbricato “*de quo*” risale al 2013, anche nella zonizzazione urbanistica del Comune di Napoli, il fabbricato è classificato negli *agglomerati urbani di recente formazione*.

Fu presentata Dia n. 67/2003 in data 4.03.2003, prot. 654 a nome di ██████████ per *lavori di manutenzione straordinaria e ordinaria* ma la stessa fu sospesa per riscontro di irregolarità edilizie (**cfr. ALLEGATI 98-99**).

---

<sup>11</sup> Fino all'approvazione della Legge Ponte in materia di edificazione vigeva l'art. 31 della Legge “Fondamentale” n. 1150 promulgata il 17 agosto 1942 con efficacia dal 31/10/1942. Esso prevedeva e statuiva che «*chiunque intendesse eseguire nuove costruzioni edilizie ovvero ampliare quelle esistenti o modificarne la struttura o l'aspetto nei centri abitati ed ove esisteva il piano regolatore comunale, anche dentro le zone di espansione di cui al n. 2 dell'art. 7, occorre chiedere apposita licenza al podestà del comune*».

Si fa presente che seppure l'introduzione della necessità di un titolo abilitativo edilizio per l'esercizio dello ius edificandi è da farsi risalire, in generale, al 1942 per i centri storici con la legge urbanistica e, per tutto il territorio nazionale, al 1967 in seguito all'entrata in vigore della L. n. 765 del 1967, la necessità del titolo abilitativo edilizio per il territorio del Comune di Napoli risale, ancor prima, al 1935, in forza di regolamento edilizio.

Il Comune di Napoli difatti, già prima del 1942, pur in assenza di una norma primaria che imponesse ai proprietari di munirsi di titolo abilitativo per effettuare interventi edificatori, aveva adottato un regolamento edilizio, approvato appunto nel 1935, con cui aveva previsto, all'art. 1, l'obbligo di munirsi di licenza edilizia per gli interventi da effettuarsi sull'intero territorio comunale con la conseguenza che, ai fini della legittimità, sotto il profilo urbanistico-edilizio di un'opera, è necessario provare, in mancanza di licenza edilizia, che la stessa sia stata eseguita in epoca anteriore al 1935.

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI dottore  
in composizione architettonica

---

consulente del tribunale di napoli, napoli nord, torre annunziata, nola

Procedimento di liquidazione controllata n. **14/2023** – in testa al **Sig. [REDACTED]** - Liquidatore: Dott.  
Arcangelo Sessa – relazione

Infatti, in data 3.10.2003 fu emessa Disposizione Dirigenziale n. 2079 dal Servizio Antiabusivismo del Comune di Napoli con cui si ordinava la *demolizione delle opere eseguite*<sup>12</sup> in assenza di titolo abilitativo e il ripristino dello stato dei luoghi (**cf. ALLEGATO 100**).

---

<sup>11</sup> data dell'atto di divisione del terreno.

Gli unici documenti storici, relativi allo stabile in oggetto, restano dunque la denuncia di accatastamento del 2013 e i rilievi fotografici acclusi alle domande di condono presentate ai sensi della L. 326/03.

Per il fabbricato “de quo” furono presentate quattro istanze di condono, ai sensi della Legge 326/03, dalla [REDACTED], e precisamente:

- in data 10.12.2004, con prot. generale n. 312164 (pratica 4576/04), per *l'ampliamento di due appartamenti destinati a civile abitazione ubicati al piano primo (cf. ALLEGATO 80)*;
- in data 10.12.2004, con prot. generale n. 312165 (pratica 4577/04), per la *realizzazione di un appartamento al secondo piano, ubicato al lato sinistro del prospetto principale ... (cf. ALLEGATO 81)*;
- in data 10.12.2004, con prot. generale n. 132166 (pratica 4578/04), per la *realizzazione di un appartamento al secondo piano, ubicato al lato destro del prospetto principale ... (cf. ALLEGATO 82)*;
- in data 10.12.2004, con prot. generale n. 132162 (pratica 4574/04), per *l'ampliamento di due locali ubicati al piano terra, destinati ad attività commerciale ... (cf.*

---

<sup>12</sup> *demolizione e ricostruzione di un corpo di fabbrica di n. 3 piani fuori terra senza il prescritto permesso di costruire.*

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI dottore  
in composizione architettonica

---

consulente del tribunale di napoli, napoli nord, torre annunziata, nola

Procedimento di liquidazione controllata n. 14/2023 – in testa al Sig. ██████████ - Liquidatore: Dott.  
Arcangelo Sessa – relazione

### **ALLEGATO 83).**

All'interno delle pratiche di condono suindicate non sono stati rinvenuti tutti i grafici posti a corredo delle stesse, né le planimetrie catastali<sup>13</sup>.

Avverso la Disposizione dirigenziale suindicata, n. 2079 del 3.10.2003, fu presentato ricorso al Capo dello Stato, accolto con Decreto del Presidente della Repubblica del 29/11/2012 previo parere del Consiglio di Stato che nel merito rilevava quanto segue ...*la normativa sul condono edilizio di cui alla legge 326/03 dispone la sospensione automatica ope legis di tutti i provvedimenti amministrativi adottati ed adottandi fino allo spirare del termine previsto per*

---

*la proposizione della domanda di condono ed anche oltre fino alla definizione della stessa*  
...(cfr. ALLEGATO 100).

#### **L'area su cui insiste il fabbricato:**

- rientra, come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella zona B - agglomerati urbani di recente formazione - sottozona Bb - espansione recente disciplinata dagli artt. 31 e 33 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale;
- è classificata, come risulta dalla tavola 12 - vincoli geomorfologici area a bassa instabilità;
- risulta sottoposta alle disposizioni della parte terza del Dlgs 42/2004 art.157 per il 31% in quanto ricadente nel perimetro delle zone vincolate dal Dm 21 aprile 1962, emesso ai sensi della legge n.1497/1939;
- per il 69% non rientra nel perimetro delle zone vincolate dal Dlgs n.42/2004 parte terza, nè nei perimetri dei piani territoriali paesistici "Agnano Camaldoli" (Dm

---

<sup>13</sup> Nell'unico grafico rinvenuto, per il piano terra, nella rappresentazione dello stato pregresso, si fa riferimento alla DIA suindicata n. 67/2003, che si ritiene inefficace per gli abusi riscontrati.

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI dottore  
in composizione architettonica

---

consulente del tribunale di napoli, napoli nord, torre annunziata, nola

Procedimento di liquidazione controllata n. 14/2023 – in testa al Sig. ██████████ - Liquidatore: Dott. Arcangelo Sessa – relazione

06.11.1995) e "Posillipo" (Dm 14.12.1995), nè nella perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei (Dpgrc n.782 del 13.11.2003), nè nella perimetrazione del Parco Regionale Metropolitano delle Colline di Napoli (Dpgrc n.392 del 14.07.2004).

Non sono indicati i decreti emessi ai sensi della legge n.778/1922;

- risulta classificata, nelle carte di rischio atteso e pericolosità elaborate nel 2004 per l'applicazione del PAI 2002, come aree a suscettibilità di allagamento (fattore di pericolosità idraulica 2);
- rientra nel Piano di rischio aeroportuale approvato con delibera di C.C. n.5 del 19.02.2018, pubblicato sul BURC n.22 del 12.03.2018, come zona B;
- ricade nel Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico P.S.A.I. dell'Autorità di Bacino della Campania Centrale, approvato con delibera di Giunta Regione Campania n.466 del 21.10.2015, nella carta del rischio idraulico fenomeni da allagamento per esondazione - R4 rischio molto elevato;
- rientra nelle aree definite dalle curve di isorischio, definite ai sensi dell'art.715 del Codice della Navigazione, in particolare nella versione 2019- area intermedia come da comunicazione ENAC nota prot. 0023048-P del 27/02/2019 (PG/2019/193173).
- ricade nelle aree sottoposte a misure di salvaguardia dall'Autorità di Bacino distrettuale Appennino Meridionale, decreto Segretario Generale n. 540 del 13/10/2020, l'area è interessata dall'adozione di Misure di Salvaguardia - decreto Autorità di Bacino distrettuale Appennino Meridionale SG n.540 del 13 ottobre 2020;
- rientra nel perimetro del centro edificato, individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 della legge 865/71; -  
ricade in area a rischio sismico di media sismicità.



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI dottore  
in composizione architettonica

---

consulente del tribunale di napoli, napoli nord, torre annunziata, nola

Procedimento di liquidazione controllata n. 14/2023 – in testa al Sig. [REDACTED] - Liquidatore: Dott. Arcangelo Sessa – relazione

In merito alle domande di condono suindicate, non risultano rilasciate le concessioni in sanatoria. A tale proposito, lo scrivente ausiliario ritiene che non ci siano i presupposti per il rilascio dei condoni suindicati.

E' d'uopo, infatti, segnalare le seguenti **criticità**:

- 1) La presentazione di plurime istanze di sanatoria relative a distinte unità immobiliari, ciascuna di volumetria non eccedente i 750 mc, di uno stesso fabbricato e di uno stesso proprietario, costituisce artificioso frazionamento della domanda.<sup>14</sup>
- 2) Ai sensi dell'art. 32, comma 25, l. n. 326/03 il condono edilizio è consentito per le opere abusive che «risultino ultimate entro il 31 marzo 2003»<sup>15</sup>
- 3) il terzo condono edilizio (DL 269/2003, convertito in legge 326/2003) si può ottenere, in zona vincolata, solamente per gli abusi minori, cioè opere di restauro e risanamento conservativo, di manutenzione straordinaria e per opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume.
- 4) Le istanze (fatta eccezione per il piano secondo) sono state presentate per un ampliamento di cubatura dando per scontato che la volumetria preesistente fosse legittima, senza produrre alcuna documentazione comprovante tale circostanza. Le

---

<sup>14</sup> Un limite importante, imposto con l'art. 39 della legge n. 724/1994 (cd. "Secondo Condono Edilizio"), è quello volumetrico che concede la sanatoria per opere che non abbiano comportato ampliamento del manufatto superiore al 30% della volumetria della costruzione originaria oppure, indipendentemente dalla volumetria iniziale, un ampliamento superiore a 750 metri cubi. Nel caso di nuove costruzioni, la volumetria non deve eccedere i 750 metri cubi per singola richiesta di concessione edilizia in sanatoria. Ed è proprio nella volontà di eludere questi limiti volumetrici che si è cercato di ricorrere al c.d. "frazionamento artificioso", ovvero alla suddivisione in più unità immobiliari, oggetto di differenti istanze di sanatoria, e che invece compongono una struttura unitaria che nel suo complesso supera la cubatura ammissibile.

<sup>15</sup> La Dia n. 67/2003, a cui si fa riferimento per lo stato pregresso, nella domanda di condono suindicata, relativa al piano terra, presentata da Esposito Stefania all'UTC (terza municipalità) il 4.03.2003, prot. 654 fa presumere che le opere oggetto della Dia siano state ultimate in data posteriore al termine suindicato del 31.03.2003. Infatti, dopo 30 giorni dalla data di presentazione si potevano poi effettuare le opere edilizie dichiarate. Tale ipotesi risulta confermata da segnalazione del Servizio antiabusivismo dell'8.08.2003 (cfr. ALLEGATO 100).

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI dottore  
in composizione architettonica

consulente del tribunale di napoli, napoli nord, torre annunziata, nola

Procedimento di liquidazione controllata n. **14/2023** – in testa al Sig. ██████████ - Liquidatore: Dott.  
Arcangelo Sessa – relazione

pratiche sono sprovviste di una analisi storica documentata in grado di ricostruire  
dettagliatamente le trasformazioni morfologiche e tipologiche subite nel tempo dal

La Corte di Cassazione, III sez. penale, con la sentenza dell'11 settembre 2023, n. 37037, ha confermato l'ordine di demolizione di quello che era chiaramente un unico immobile, suddiviso in due unità oggetto di due domande distinte di sanatoria. Si legge nella sentenza che "Entrambi gli immobili (ricadenti incontestabilmente in zona sottoposta a vincolo paesaggistico) fanno parte di un unico corpo di fabbrica verificato su un'area riconducibile ad un unico proprietario e che, sommandone le cubature, supera il limite complessivo di cui all'articolo 39 della legge n. 724/94, individuato dal legislatore all'evidente scopo di sanare unicamente abusi di modesta entità". Correttamente il Tribunale ha rammentato la costante giurisprudenza della corte secondo cui ogni edificio deve intendersi come un complesso unitario che fa capo ad un unico soggetto legittimato e le istanze di obiezione eventualmente presentate in relazione alle singole unità che compongono tale edificio devono esser riferite ad una unica concessione in sanatoria, che riguarda quest'ultimo nella sua totalità. Ciò in quanto la "ratio" della norma è di non consentire l'elusione del limite legale di consistenza dell'opera per la concedibilità della sanatoria, attraverso la considerazione delle singole parti in luogo dell'intero complesso edificatorio. In riferimento al caso in esame, il Collegio evidenzia come la costante giurisprudenza della Corte «in tema di condono edilizio previsto dal d.l. 30 novembre 2003, n. 269, convertito, con modificazioni, in legge 24 novembre 2003, n. 326, la presentazione di plurime istanze di sanatoria relative a distinte unità immobiliari, ciascuna di volumetria non eccedente i 750 mc., costituisce artificioso frazionamento della domanda, in caso di nuova costruzione di volumetria inferiore a 3.000 mc, la cui realizzazione sia ascrivibile ad un unico soggetto. Non è ammissibile il condono edilizio di una costruzione quando la richiesta di sanatoria sia presentata frazionando l'unità immobiliare in plurimi interventi edilizi, in quanto è illecito l'espedito di denunciare fittiziamente la realizzazione di plurime opere non collegate tra loro, quando invece le stesse risultano finalizzate alla realizzazione di un unico manufatto e sono a esso funzionali, sì da costituire una costruzione unica».

fabbricato de quo. Non sono stati rinvenuti titoli abilitativi che legittimassero la  
preesistente volumetria<sup>16</sup>.

5) Sono state rilevate, in loco, in subordine, ulteriori modifiche rispetto al grafico di

<sup>16</sup> A tale proposito si segnala che all'edilizia Privata del Comune di Napoli è stata rinvenuta scheda relativa ad una richiesta di *demolizione di terranei e ricostruzione di un fabbricato alla via Uldarigo Masoni nn. 19-2123-25*. La pratica 742/63 fu respinta il 14.11.1967 e comunicato il diniego in data 27.11.1967 (cfr. **ALLEGATO 84**). <sup>18</sup> Esiste un fermo principio per cui è preclusa l'esecuzione di interventi modificativi della consistenza materiale del manufatto oggetto di condono, in quanto la normativa sul condono edilizio postula la permanenza dell'immobile da regolarizzare e non ammette, in pendenza del procedimento, nuove opere ad eccezione di quelle dirette a garantirne l'integrità e la conservazione (Cons. di Stato n. 4743/2020, n.1929/2020 e 470/2020). Durante il periodo della pendenza della domanda di condono non è consentito alcun intervento modificativo della consistenza materiale del manufatto edilizio che ne è oggetto, pena il diniego e archiviazione della domanda di condono (Cons. di Stato n. 470/2020). L'esecuzione di interventi edilizi potrebbe infatti incidere negativamente perché fanno venire meno l'oggetto del condono: la normativa sul condono postula la permanenza dell'immobile da regolarizzare, senza ammettere ulteriori opere aggiuntive (Cons. di Stato n. 4386/2014).

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI dottore  
in composizione architettonica

---

consulente del tribunale di napoli, napoli nord, torre annunziata, nola

Procedimento di liquidazione controllata n. **14/2023** – in testa al **Sig.** [REDACTED] - Liquidatore: Dott.  
Arcangelo Sessa – relazione

rilievo del condono, e in dettaglio:

**PIANO PRIMO**

- fusione delle due unità immobiliari attigue;
- variazione prospettica;
- diversa tipologia degli aggetti;

**PIANO SECONDO**

- diversa dislocazione degli spazi interni;
- variazione prospettica;
- diversa tipologia degli aggetti<sup>18</sup>.

Tutto ciò premesso si ritiene che le predette istanze, non ancora definite dall'autorità amministrativa, non possano trovare accoglimento, fermo restando le diverse determinazioni dell'UTC.

Si fa presente che l'intero lotto (plla 286) di cui è parte il fabbricato in oggetto, come suindicato, è sottoposto a vincolo paesaggistico (solo parzialmente<sup>17</sup>), ai sensi del D.L. n. 42/2004 del 22.01.2004, geomorfologico, al vincolo idraulico, ricade in aree a suscettibilità di allagamento (fattore di pericolosità idraulica 2), rientra nel piano di rischio aeroportuale,

---

ricade nella carta del rischio idraulico con pericolosità ( R4 rischio molto elevato), rientra nelle curve di isorischio, è sottoposta a misure di salvaguardia dall'Autorità di Bacino, ecc., ragion per cui, in questi casi, indipendentemente dal fatto che il condono in aree vincolate possa essere rilasciato solo per *abusi minori*, il rilascio o il diniego delle concessioni in sanatoria è subordinato, in ogni caso, al parere di tutti gli enti preposti alla tutela del vincolo (Autorità di Bacino, Enac, Soprintendenza, ecc).

---

<sup>17</sup> il fabbricato ricade nella parte non vincolata.

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI dottore  
in composizione architettonica

---

consulente del tribunale di napoli, napoli nord, torre annunziata, nola

Procedimento di liquidazione controllata n. **14/2023** – in testa al **Sig. [REDACTED]** - Liquidatore: Dott. Arcangelo Sessa – relazione

L'ultimo condono, inoltre, quello del 2003, non contempla la possibilità di sanare abusi per immobili destinati ad attività commerciali (piano terra del fabbricato, oggetto della presente disamina).

Alla luce di tutto quanto suindicato, in linea teorica, l'intero fabbricato potrebbe rischiare anche di essere demolito, in ottemperanza all'art. 31 del Testo Unico, comma 2 che prevede, per gli interventi e le opere realizzate in totale difformità, la demolizione.

Ciò premesso, al solo fine di esprimere un giudizio di stima per tale tipologia di immobile che resta, comunque, in un certo senso, "compromesso", esposto comunque al rischio reale di una susseguente ordinanza di demolizione e per il quale non è possibile, allo stato, effettuare alcun intervento edilizio, non è possibile presentare D.IA., C.I.LA, S.C.I.A. o permesso a costruire, si è dell'opinione di valutarlo alla stregua di una **area libera** senza detrarre gli eventuali oneri di demolizione per tener conto comunque del valore "d'uso" dello stesso ossia della sua capacità di produrre reddito fino ad una eventuale demolizione<sup>18</sup>.

Il valore ottenuto tiene conto che l'immobile sconta un notevole ribasso sul mercato per tutte le problematiche urbanistiche riscontrate, per la sua attuale illegittimità e allo stesso tempo riflette la capacità dello stesso comunque di produrre reddito almeno fino all'eventuale presumibile suo abbattimento.

---

Ovviamente non esiste dichiarazione di agibilità per il compendio immobiliare, oggetto della presente procedura.

---

<sup>18</sup> E' ammesso in zona l'utilizzo delle aree risultanti dalle demolizioni come aree destinate a parcheggio (cfr. art. 33 delle NTA- cfr. ALLEGATO 101),

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI dottore  
in composizione architettonica

---

consulente del tribunale di napoli, napoli nord, torre annunziata, nola

Procedimento di liquidazione controllata n. 14/2023 – in testa al Sig. [REDACTED] - Liquidatore: Dott.  
Arcangelo Sessa – relazione

**VIA ANTONIO SOGLIANO 19-21, scala A, piano secondo (Catasto Fabbricati: foglio Sca/13, particella 632, sub 8).**

Al fine di verificare la legittimità urbanistica del bene è stato necessario acquisire gli atti di compravendita antecedenti a quello con cui il bene è pervenuto al Sig. [REDACTED] (cfr. **ALLEGATI 65-78**).

Dalla lettura dell'atto per notar Luigi Maddalena del 27.09.1963 è emerso che il fabbricato, di cui è parte l'unità immobiliare, oggetto della presente disamina, è stato edificato in virtù della licenza edilizia n. 33 rilasciata dal Comune di Napoli in data 2.03.1962 (pratica n. 1109/61).

Non sono stati rinvenuti i grafici allegati al progetto assentito, né la licenza di abitabilità, ma la scheda relativa alla pratica edilizia n. 1109/61 (**cfr. ALLEGATO 97**).

La planimetria di impianto catastale è stata presentata in data 14.12.63, dunque è pressappoco coeva al titolo edilizio abitativo, si ritiene che essa sia, quasi sicuramente, conforme al progetto assentito posto a corredo della licenza edilizia n. 33. Ad ogni modo dopo il D.L. 76/2020 (Decreto Semplificazioni, convertito con modifiche L. 120/2020) è stata introdotta la definizione di *stato legittimo* dell'immobile nel Testo Unico Edilizia DPR 380/01 all'articolo 9-bis comma 1-bis. Con questa introduzione normativa il legislatore ha ufficialmente confermato il perimetro e l'utilità delle planimetrie catastali dei fabbricati, quando si svolgono verifiche di conformità urbanistica. Le planimetrie catastali, di impianto o meno, non assumono valore sostitutivo di autorizzazione o titolo edilizio abilitativo; la loro presenza serve piuttosto a dimostrare la legittimazione urbanistica dell'immobile (o stato legittimo) alla data del loro deposito al Catasto, con funzione complementare ai titoli edilizi mancanti (perchè esonerati dall'obbligo di titolo oppure insussistenti qualora smarriti)<sup>21</sup>.

Come suindicato, dalla sovrapposizione dello stato dei luoghi, rilevato in situ, e la corrispondente planimetria catastale, al di là delle variazioni rientranti comunque nella

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI dottore  
in composizione architettonica

---

consulente del tribunale di napoli, napoli nord, torre annunziata, nola

Procedimento di liquidazione controllata n. 14/2023 – in testa al Sig. [REDACTED] - Liquidatore: Dott. Arcangelo Sessa – relazione

tolleranza del 2% (nelle cosiddette «tolleranze di cantiere»<sup>19</sup>), sono emerse delle difformità, indicate anche graficamente (**cf. ALLEGATO 88**):

- diversa dislocazione degli spazi interni;
- lievi traslazioni delle aperture sui prospetti e impercettibile variazione di sagoma dovuta presumibilmente ad errata rappresentazione grafica.

Le variazioni prospettiche rientrano nella tollerabilità del 2%.

---

<sup>21</sup> la planimetria catastale non autorizza l'intervento edilizio in sostituzione del Comune; diciamo che il legislatore ha preso atto del suo valore finora altamente indiziario, attribuendogli valore di documentazione probante (L. 120/2020 art. 10).

Il soccorso (e concorso) delle planimetrie catastali alla difficile ricostruzione dello Stato Legittimo dell'immobile (o dell'unità immobiliare) può provenire in base al secondo e terzo periodo col comma 1-bis art. 9-bis DPR 380/01: 1-bis. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.

Fatte salve dunque tutte le discrasie riscontrate, rientranti nell'ordine del 2%, come suindicato, resta da sanare la diversa dislocazione degli spazi interni.

Il fabbricato, di cui è parte l'unità immobiliare “de quo”, ricade nelle aree di seguito indicate:

---

<sup>19</sup> Le cosiddette «tolleranze di cantiere», sono quegli scostamenti dai parametri autorizzati di misura talmente contenuta da non poter essere considerati illeciti edilizi e da non venire sanzionati.

La misura del parametro di tolleranza viene oggi formalmente stabilito dal D.L. 16.07.2020, n. 76 c.d. “Decreto Semplificazioni” che ha dettato, tra i vari interventi in tema di edilizia, una nuova e importante disciplina in merito alle tolleranze costruttive, in caso di parziali difformità rispetto al titolo edilizio abilitativo, con l'inserimento del nuovo art. 34-bis del DPR 380/2001. La norma, riproduce il comma 2-ter all'articolo 34 del testo unico dell'edilizia che dispone che «ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2% delle misure progettuali», aggiungendo una previsione residuale in base alla quale non costituisce violazione il mancato rispetto di “ogni altro parametro” delle singole unità immobiliari, una sorta di “clausola di non tassatività”, estendendo il concetto di tolleranze costruttive alle irregolarità geometriche e modifiche alle finiture degli edifici di minima entità nonché alla diversa collocazione di impianti/opere interne.



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI dottore  
in composizione architettonica

---

consulente del tribunale di napoli, napoli nord, torre annunziata, nola

Procedimento di liquidazione controllata n. **14/2023** – in testa al **Sig.** [REDACTED] - Liquidatore: Dott.  
Arcangelo Sessa – relazione

**ALLEGATO 101).**

*La diversa dislocazione degli spazi interni* rilevata, che si configura come intervento di *manutenzione straordinaria* ai sensi dell'art. 3 del Dpr 380/01, effettuata in assenza di denuncia di attività, può essere sanata in via ordinaria, la normativa di zona (disciplinata dall'art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate alla Variante Generale al PRG approvate con DPGRC n. 323 del 11/06/2004) consente tale tipologia di intervento, per cui tale illecito è sanabile a seguito di accertamento di conformità ex art. 36 del D.P.R. 380/01 e/o con la presentazione di una mancata CILA (CILA tardiva) ai sensi dell'art. 6/bis comma 5 del DPR 380/01.

Indicativamente, gli oneri complessivi per la sanatoria, compresa l'attività professionale per l'istruttoria della pratica edilizia e eventuali diritti di segreteria, possono quantificarsi approssimativamente in complessivi **E. 4.000,00**.

Manca inoltre, come suindicato, l'allineamento catastale ai sensi del D.L. 78/2010, ossia la conformità allo stato di fatto della planimetria catastale (art. 29 comma 1-bis legge 27.2.1985 n. 52). Il costo occorrente per l'aggiornamento catastale, con procedura Docfa, può quantificarsi indicativamente in E. 400,00.

**VIA ANTONIO SOGLIANO 19-21, scala A, piano terzo (Catasto Fabbricati: foglio Sca/13, particella 632, sub 61).**

Dalla lettura del titolo di provenienza (atto per notar Finoja Sanseverino del 27.06.1990-  **cfr. ALLEGATO 53**) è emerso che il fabbricato, di cui è parte l'unità immobiliare, oggetto della presente disamina è stato edificato in virtù della licenza edilizia n. 1076, rilasciata dal Comune di Napoli in data 13.12.1963 (pratica 1420/62-  **cfr. ALLEGATI 102-103**).



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI dottore  
in composizione architettonica

---

consulente del tribunale di napoli, napoli nord, torre annunziata, nola

Procedimento di liquidazione controllata n. 14/2023 – in testa al Sig. ██████████ - Liquidatore: Dott. Arcangelo Sessa – relazione

Al di là delle variazioni rientranti comunque nella tolleranza del 2% (nelle cosiddette «tolleranze di cantiere»), sono emerse delle difformità, indicate anche graficamente, nel grafico di confronto predisposto dallo scrivente ausiliario (**cf. ALLEGATO 104**).

Dal confronto del rilievo dello stato attuale dei luoghi con il grafico assentito sono emerse le seguenti difformità:

- diversa dislocazione degli spazi interni;
- lieve incremento di volume realizzato sull'originario terrazzino.
- variazione prospettiche: lievi traslazioni delle aperture sui prospetti.

Fatte salve dunque tutte le discrasie riscontrate, rientranti nell'ordine del 2%, come suindicato, resta da sanare la diversa dislocazione degli spazi interni e l'ampliamento sul terrazzino.

Il fabbricato, di cui è parte l'unità immobiliare "de quo", ricade nelle aree come indicato per il lotto 2.

La destinazione d'uso dell'immobile è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito.

Nella zona Bb in cui ricade l'edificio, di cui è parte il cespite subastato, sono ammessi *interventi fino alla ristrutturazione edilizia a parità di volume* (cfr. art. 33 delle NTA- **cf. ALLEGATO 19**).

*La diversa dislocazione degli spazi interni* rilevata che si configura come intervento di *manutenzione straordinaria* ai sensi dell'art. 3 del Dpr 380/01, effettuata in assenza di denuncia di attività, può essere sanata in via ordinaria, la normativa di zona (disciplinata dall'art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate alla Variante Generale al PRG approvate con DPGRC n. 323 del 11/06/2004) consente tale tipologia di intervento per cui tale illecito è sanabile a seguito di accertamento di conformità ex art. 36 del D.P.R. 380/01 e/o con la presentazione di una mancata CILA (CILA tardiva) ai sensi dell'art. 6/bis comma 5 del DPR

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI dottore  
in composizione architettonica

---

consulente del tribunale di napoli, napoli nord, torre annunziata, nola

Procedimento di liquidazione controllata n. **14/2023** – in testa al **Sig.** [REDACTED] - Liquidatore: Dott.  
Arcangelo Sessa – relazione

380/01, previo ripristino dello stato dei luoghi legittimo in conformità al grafico allegato al titolo edilizio abilitativo.

Indicativamente, gli oneri complessivi per la rimissione in pristino e la sanatoria, compresa l'attività professionale per l'istruttoria della pratica edilizia e eventuali diritti di segreteria, possono quantificarsi approssimativamente in complessivi **E. 6.000,00**.

Manca inoltre, come suindicato, l'allineamento catastale ai sensi del D.L. 78/2010, ossia la conformità allo stato di fatto della planimetria catastale (art. 29 comma 1-bis legge 27.2.1985 n. 52). Il costo occorrente per l'aggiornamento catastale, con procedura Docfa, può quantificarsi indicativamente in E. 400,00

-G-  
*Valore dei beni*

### VIA MASONI

Nei riguardi del compendio immobiliare in oggetto si è ritenuto opportuno, per esprimere un giudizio di stima sul suo valore, procedere alla determinazione del più probabile *valore di mercato*, utilizzando il metodo sintetico o stima comparativa in base ai parametri tecnici. Tale metodologia estimativa per la determinazione del "*più probabile valore di mercato*" dei beni in esame, è fondata sull'analisi comparativa dei prezzi di mercato all'attualità, di immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle dei cespiti oggetto della valutazione.

La stima di un immobile, utilizzando il metodo comparativo, richiede la conoscenza acquisita mediante accurate indagini in loco, di recenti e normali valori di compravendita comparabili, per condizioni intrinseche ed estrinseche, a quello in questione e l'esistenza di un parametro normale in comune o un elemento di confronto.

Nel caso specifico, si è ritenuto di adottare le superfici degli immobili come parametro tecnico di confronto. Rapportando la sommatoria dei predetti valori recenti di compravendita alla

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI dottore  
in composizione architettonica

---

consulente del tribunale di napoli, napoli nord, torre annunziata, nola

Procedimento di liquidazione controllata n. **14/2023** – in testa al **Sig. [REDACTED]** - Liquidatore: Dott. Arcangelo Sessa – relazione

sommatoria delle superfici degli immobili considerati nelle indagini, si perviene al valore medio di mercato dell'immobile per unità di superficie.

Ciò posto, per la stima del valore dell'immobile si utilizzerà la seguente espressione:

$$\mathbf{Vim = Vum \times A.}$$

Vim = il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare in oggetto;

Vum = valore medio di mercato per unità di superficie in mq.; A

= area lotto.

L'intero compendio immobiliare, per ragioni strettamente urbanistico-edilizie, come indicato al paragrafo E, della presente relazione e al quale integralmente si rimanda, è stato valutato alla stregua di *un'area scoperta ad uso parcheggio*.

Al fine di determinare il più probabile valore corrente di mercato lo scrivente ausiliario ha condotto un'indagine rivolta al reperimento dei dati economici essenziali da utilizzare quali parametri di base per i calcoli da eseguire. Si è provveduto ad interpellare alcune agenzie immobiliari site nella zona di interesse, siti web (Tecnocasa, Immobiliare.it, idealista) nonché a reperire i valori riportati sul sito istituzionale dell'Agenzia delle Entrate.

L'indagine è stata condotta tenendo altresì conto di una serie di circostanze locali, di elementi tecnici ed economici quali:

- caratteristiche della zona: centralità, posizione orografica urbana, attrezzature commerciali, tipologia edilizia e finiture.
- caratteristiche dell'edificio: standard dei servizi, stato di manutenzione.
- consistenza: dimensioni, posizioni, destinazione d'uso, conservazione, ecc.

Da varie ed accurate indagini, dalla consultazione di riviste specializzate di settore e informazioni assunte in loco e successive elaborazioni dei dati raccolti, si è giunti alla conoscenza di quanto segue:

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI dottore  
in composizione architettonica

consulente del tribunale di napoli, napoli nord, torre annunziata, nola

Procedimento di liquidazione controllata n. 14/2023 – in testa al Sig. [REDACTED] - Liquidatore: Dott.  
Arcangelo Sessa – relazione

1. Le **quotazioni Immobiliari –II semestre 2023, dell’Osservatorio del mercato immobiliare dell’Agenzia del Territorio** esprimono i valori parametrici unitari in zona (Fascia zona periferica /Calata Capodichino, Doganella, via Masoni - zona D24) per unità di superficie (mq.) delle abitazioni che oscillano, tra **E. 1.500,00/mq e E. 2.300,00/mq.**, (*abitazioni civili*);
2. Dalla ricerca effettuata sui siti web: *immobiliare.it* e *idealista* le **Agenzie immobiliari** operanti in zona esprimono delle offerte di vendita con valori immobiliari unitari in media, nella zona di riferimento, che confermano la forchetta di valori suindicati.

Considerando il valore max della zona, per le abitazioni civili, e applicando il coefficiente riduttivo del 25%<sup>20</sup>, si ottiene:

$$\text{Vim} = \text{E. } 2.300,00/\text{mq.} \times (184^{24} \times 0.25) = \text{E. } 105.800,00.$$

**A tale valore andrebbero, a rigore, decurtati gli oneri di demolizione per la messa in pristino, considerando la mancanza dei requisiti di legittimità edilizio-urbanistica dei beni, ma nel caso in esame, si è ritenuto di non apportare alcuna decurtazione, per tener conto che i beni, oggetto della presente procedura, in ogni caso, esprimono un valore “d’uso” fino all’eventuale demolizione degli stessi. In tale ipotesi i costi di demolizione e traposto a discarica si possono ipotizzare controbilanciati dalla redditività espressa dagli immobili sino alla demolizione.**

A seguito della recente  **riforma degli artt. 568 cpc e 173 bis disp. att. cpc, introdotta con D.L. 83/2015 - art. 13, comma 1, lett. o) e art.14, comma 1, lett. e).** Il valore iniziale stimato verrà decurtato, considerando:

---

<sup>20</sup> Il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, secondo il Borsino Immobiliare 2024 (Guida Immobiliare 2024) per *i posti auto scoperti* è pari al 20%, considerata la difficoltà in zona, di sosta delle auto (la zona risulta densamente abitata con negozi e centri commerciali), si è ritenuto di applicare un valore lievemente più alto pari al 25%. <sup>24</sup> La superficie dell’intero lotto = mq. 184.

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI dottore  
in composizione architettonica

consulente del tribunale di napoli, napoli nord, torre annunziata, nola

Procedimento di liquidazione controllata n. **14/2023** – in testa al **Sig.** [REDACTED] - Liquidatore: Dott.  
Arcangelo Sessa – relazione

- un abbattimento per l'assenza della garanzia per **vizi occulti** del bene venduto pari al **5%** del prezzo di stima iniziale;
- la decurtazione per la **problematica urbanistica** riscontrata, come indicato al paragrafo “E” e al quale integralmente si rimanda, è pari a zero, considerato che il fabbricato viene valutato alla stregua di un’area libera dal cui valore non vengono sottratti gli oneri di demolizione che vanno a bilanciare il valore d’uso del bene ossia la sua capacità di produrre reddito fino all’eventuale demolizione;
- per lo **stato di possesso** non verrà applicato alcun coefficiente riduttivo, il bene è stato valutato alla stregua di un’area libera.
- nessun abbattimento per **lo stato d’uso e di manutenzione** l’immobile è stato valutato alla stregua di un’area libera.
- per le **spese condominiali insolute** nulla verrà decurtato in considerazione del fatto che il fabbricato è sprovvisto amministrazione di condominio.
- per i **vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili** nessuna decurtazione verrà effettuata, ottenendo:

lotto	Subb.	valore iniziale	vizi occulti - 5%	Cifra tonda

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI dottore  
in composizione architettonica

consulente del tribunale di napoli, napoli nord, torre annunziata, nola

Procedimento di liquidazione controllata n. **14/2023** – in testa al **Sig.** [REDACTED] - Liquidatore: Dott.  
Arcangelo Sessa – relazione

<b>UNICO</b>		105.800	-5.290,	<b>E.100.000,00</b>
	C. F. Sca/13, p.lla 286, subb. 3-4 sub 5 sub 6 sub 7			

Il valore suindicato rappresenta il più probabile valore di mercato della piena proprietà dei cespiti suindicati, considerando la problematica urbanistica, l'assenza di garanzia per vizi occulti, lo stato d'uso, ecc.

La procedura ha oggetto una quota indivisa e precisamente  $\frac{1}{2}$  (**un mezzo**) della **piena proprietà** degli immobili suindicati, per cui si provvederà alla valutazione della quota che non è pari esattamente alla metà algebrica del valore precedentemente espresso, in realtà le quote scontano inevitabilmente un ulteriore ribasso sul mercato, per il venir meno della domanda, che lo scrivente ritiene di valutare indicativamente nella misura di almeno il 5%, ottenendo, come **prezzo base d'asta** del compendio immobiliare:

$$\text{Vim} = (\text{E.100.00,00}/2) \times 0,95 = \text{e in c.t. } \mathbf{E. 47.000,00.}$$

**LOTTO 1: quota pari al 50% della proprietà del fabbricato sito in Napoli, alla via Udalrigo Masoni n. 23, e precisamente:**

- a) quota pari a 500/1000 della proprietà dell'**appartamento** sito in Napoli alla via Udalrigo Masoni n. 23, **piano primo** (Catasto Fabbricati: Napoli, Sca/13, p.lla 286, **sub 3 e sub 4**);
- b) quota pari a 500/1000 della proprietà dell'**appartamento** sito in Napoli alla via Udalrigo Masoni n. 23, **piano secondo** (Catasto Fabbricati: Napoli, Sca/13, p.lla 286, **sub 5**);
- c) quota pari a 500/1000 della proprietà dell'**appartamento** sito in Napoli alla via Udalrigo Masoni n. 23, **piano secondo** (Catasto Fabbricati: Napoli, Sca/13, p.lla 286, **sub 6**);
- d) quota pari a 500/1000 della proprietà del **locale commerciale** sito in Napoli alla via Udalrigo Masoni nn. **21-25, piano terra** (Catasto Fabbricati: Napoli, Sca/13, p.lla 286, **sub 7**).

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI dottore  
in composizione architettonica

---

consulente del tribunale di napoli, napoli nord, torre annunziata, nola

Procedimento di liquidazione controllata n. 14/2023 – in testa al Sig. ██████████ - Liquidatore: Dott.  
Arcangelo Sessa – relazione

**PREZZO BASE D'ASTA E. 47.000,00.**

Si propone al Giudice Delegato un **prezzo base d'asta** del compendio immobiliare “de quo” che non tenga conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata, considerate le decurtazioni già effettuate per la problematica urbanistica ed edilizia evidenziata.

**VIA SOGLIANO: LOTTI 2 e 3.**

Nei riguardi del compendio immobiliare in oggetto si è ritenuto opportuno, per esprimere un giudizio di stima sul suo valore, procedere alla determinazione del più probabile *valore di mercato*, utilizzando il metodo sintetico o stima comparativa in base ai parametri tecnici. Il metodo del confronto di mercato (Market Approach) non è stato applicato per mancanza di comparabili adeguati in zona e di compravendite relativamente recenti di beni appartenenti allo stesso segmento di mercato.

La metodologia estimativa per la determinazione del "*più probabile valore di mercato*" dei beni in esame, è fondata sull'analisi comparativa dei prezzi di mercato all'attualità, di immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle dei cespiti oggetto della valutazione.

La stima di un immobile, utilizzando il metodo comparativo, richiede la conoscenza acquisita mediante accurate indagini in loco, di recenti e normali valori di compravendita comparabili, per condizioni intrinseche ed estrinseche, a quello in questione e l'esistenza di un parametro normale in comune o un elemento di confronto.

Nel caso specifico, si è ritenuto di adottare le superfici degli immobili come parametro tecnico di confronto. Rapportando la sommatoria dei predetti valori recenti di compravendita alla sommatoria delle superfici degli immobili considerati nelle indagini, si perviene al valore

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI dottore  
in composizione architettonica

consulente del tribunale di napoli, napoli nord, torre annunziata, nola

Procedimento di liquidazione controllata n. 14/2023 – in testa al Sig. ██████████ - Liquidatore: Dott.  
Arcangelo Sessa – relazione

medio di mercato dell'immobile per unità di superficie. Ciò posto, per la stima del valore dell'immobile si utilizzerà la seguente espressione:

$V_{im} = V_{um} \times [S_u \text{ o } S_l + (0,30 \times S_s)]$  dove:

$V_{im}$  = il più probabile valore di mercato del cespite in oggetto;

$V_{um}$  = valore medio di mercato per unità di superficie in mq.;

$S_u$  = superficie utile, ovvero la superficie del pavimento dell'immobile misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, ecc.;

$S_l$  = superficie lorda coperta;

$S_s$  = superficie scoperta, di quest'ultima ai fini della stima se ne considera solo il 30%. Al fine di determinare il più probabile valore corrente di mercato del compendio immobiliare, pignorato, la scrivente ausiliario ha condotto un'indagine rivolta al reperimento dei dati economici essenziali da utilizzare quali parametri di base per i calcoli da eseguire. Si è provveduto ad interpellare alcune agenzie immobiliari site nella zona di interesse, siti web (Tecnocasa, Immobiliare.it, idealista) nonché a reperire i valori riportati sul sito istituzionale dell'Agenzia delle Entrate.

L'indagine è stata condotta tenendo altresì conto di una serie di circostanze locali, di elementi tecnici ed economici quali:

- caratteristiche della zona: centralità, posizione orografica urbana, attrezzature commerciali, tipologia edilizia e finiture degli immobili, trasporti pubblici.
- caratteristiche dell'edificio: standard dei servizi, stato di manutenzione.
- consistenza della unità immobiliare: dimensioni, posizioni, destinazione d'uso, conservazione, ecc.

Le superfici<sup>25</sup> sono le seguenti:

- **LOTTO 2: Napoli, via Antonio Sogliano 19-21, scala A, piano secondo (Catasto Fabbricati: foglio Sca/13, particella 632, sub 8).**



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI dottore  
in composizione architettonica

consulente del tribunale di napoli, napoli nord, torre annunziata, nola

Procedimento di liquidazione controllata n. **14/2023** – in testa al **Sig.** [REDACTED] - Liquidatore: Dott.  
Arcangelo Sessa – relazione

- **La superficie globale lorda = mq 80.09.**
- **La superficie scoperta = mq. 11.26.**

<sup>25</sup> I coefficienti utilizzati ai fini della determinazione delle superfici commerciali, secondo il documento riepilogativo del sistema di calcolo della “superficie commerciale”, redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa e dalla Agenzia delle Entrate, nonché Guide Immobiliari 2022) è pari a:

Sl = superficie lorda coperta di quest'ultima ai fini della stima se ne considera il 100%;

Ss = superficie scoperta, di quest'ultima, ai fini della stima se ne considera il 30% mq. fino a 25 mq., l'eccedenza va calcolata al 10%.

Nel calcolo delle superfici i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm., mentre i muri in comunione sono stati computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La sup. commerciale =  $S_{gl} + (0,30 \times S_s)$ ; La

sup. commerciale =  $80.09 + (0,30 \times 11.26)$ ;

La sup. commerciale =  $80.09 + 3.38 = \mathbf{mq. 83.47}$ .

○ **LOTTO 3: Napoli, via Antonio Sogliano 19-21, scala D, piano terzo (Catasto Fabbricati: foglio Sca/13, particella 632, sub 61).**

- **La superficie globale lorda = mq 64.49.**
- **La superficie scoperta = mq. 2.86 + 4.01 = 6.87.** La sup. commerciale =  $S_{gl} + (0,30 \times S_s)$ ; La sup. commerciale =  $64.49 + (0,30 \times 6.87)$ ;
- La sup. commerciale =  $64.49 + 2.06 = \mathbf{mq 66.55}$ .

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI dottore  
in composizione architettonica

consulente del tribunale di napoli, napoli nord, torre annunziata, nola

Procedimento di liquidazione controllata n. **14/2023** – in testa al Sig. [REDACTED] - Liquidatore: Dott. Arcangelo Sessa – relazione



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: NAPOLI

Fascia/zona: Periferica/Calata Capodichino, DOGANELLA, Via Masoni

Codice zona: D24

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1500	2300	L	4,8	7,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1050	1600	L	3,4	5	L
Box	Normale	910	1400	L	3,8	5,8	L

Spazio disponibile per annotazioni



Da varie ed accurate indagini, dalla consultazione di riviste specializzate di settore e informazioni assunte in loco e successive elaborazioni dei dati raccolti, si è giunti alla conoscenza di quanto segue:

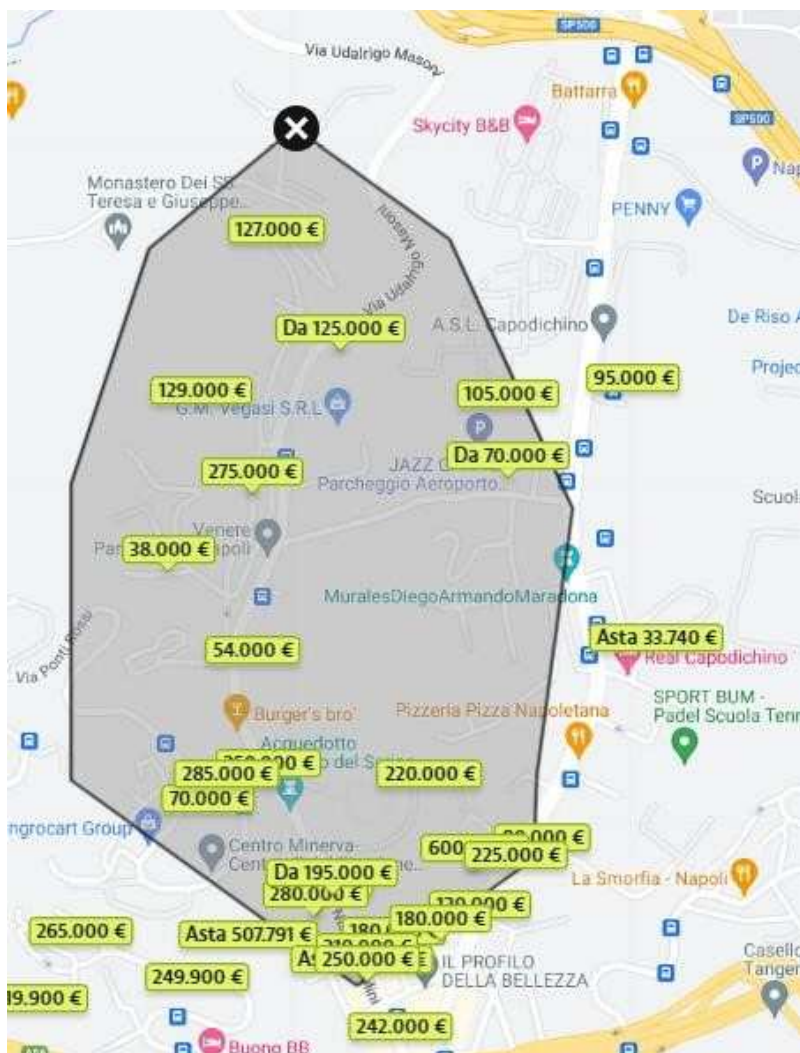
- Le quotazioni Immobiliari – II semestre 2023, dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (cfr. ALLEGATO 85) esprimono i valori parametrici unitari in zona (Fascia zona periferica/Calata Capodichino, Doganella, via Masoni - zona D24) per unità di superficie (mq.) di immobili assimilabili a quelli in oggetto che oscillano:

- tra **E. 1.500,00/mq e E. 2.300,00/mq.**, (abitazioni civili),

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI dottore  
in composizione architettonica

consulente del tribunale di napoli, napoli nord, torre annunziata, nola

Procedimento di liquidazione controllata n. 14/2023 – in testa al Sig. ██████████ - Liquidatore: Dott. Arcangelo Sessa – relazione



Prezzo medio in questa zona – abitazioni - 1.847 eur/m<sup>2</sup>

4. Dalla ricerca effettuata sui siti web: *immobiliare.it* e *idealista* le **Agenzie immobiliari** operanti in zona esprimono delle offerte di vendita con valori immobiliari unitari in media nella zona di riferimento per le abitazioni di **E. 1.847,00/mq.**

Considerando un valore intermedio tra quelli suindicati, si ottiene:

- **LOTTO 2: appartamento sito in Napoli alla via Antonio Sogliano 19-21, scala A, piano secondo (Catasto Fabbricati: foglio Sca/13, particella 632, sub 8)**

Vim = E. 1.850,00/mq. x 83.00 = E. 153.550,00 e in cifra tonda E. **153.000,00.**

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI dottore  
in composizione architettonica

consulente del tribunale di napoli, napoli nord, torre annunziata, nola

Procedimento di liquidazione controllata n. **14/2023** – in testa al **Sig. ██████████** - Liquidatore: Dott.  
Arcangelo Sessa – relazione

○ **LOTTO 3: appartamento sito in Napoli alla via Antonio Sogliano 19-21, scala D, piano terzo (Catasto Fabbricati: foglio Sca/13, particella 632, sub 61)**

Vim = E. 1.850,00/mq. x 66 = E. 122.100 e in cifra tonda E. **122.000,00**.

Nella valutazione della consistenza immobiliare in oggetto sono stati considerati:

l'ubicazione, la tipologia edilizia, l'esposizione, ecc.

A seguito della recente  **riforma degli artt. 568 cpc e 173 bis disp. att. cpc, introdotta con D.L. 83/2015 - art. 13, comma 1, lett. o) e art.14, comma 1, lett. e)**. Il valore iniziale stimato verrà decurtato, considerando:

- un abbattimento per l'assenza della garanzia per **vizi occulti** dei beni venduti pari al 3% del prezzo di stima iniziale;
- una decurtazione per la **problematica urbanistica** riscontrata come indicato al paragrafo E della presente relazione;
- per lo **stato di possesso** nessuna decurtazione verrà effettuata per il lotto 2 (libero), mentre per il lotto 3 verrà applicato un coefficiente riduttivo del 10%;
- un abbattimento per lo **stato d'uso e di manutenzione** pari al 3% per le abitazioni;
- per le **spese condominiali insolute** nulla verrà decurtato (l'amministratore di condominio nulla ha comunicato allo scrivente ausiliario).
- per i **vincoli e oneri giuridici non eliminabili** nessuna decurtazione verrà effettuata, ottenendo:

lotti	sub	valore iniziale	vizi occulti 3%	Probl. Urban.	Stato di occupazione	Stato d'uso 3-4%	Valore definitivo	Cifra tonda

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI dottore  
in composizione architettonica

consulente del tribunale di napoli, napoli nord, torre annunziata, nola

Procedimento di liquidazione controllata n. **14/2023** – in testa al Sig. ██████████ - Liquidatore: Dott.  
Arcangelo Sessa – relazione

<b>2</b>	<b>Sub 8</b>	153.000	-4.590	-4.000		-4590	139.820	<b>E.140.000</b>
<b>3</b>	<b>Sub 61</b>	122.000	-3.660	-6.000	-12.200	-4880	95.260	<b>E.95.000</b>

I valori suindicati rappresentano i più probabili valori di mercato della piena proprietà dei cespiti in oggetto, considerando la problematica urbanistica, l'assenza di garanzia per vizi occulti, lo stato d'uso, ecc.

Riassumendo i **prezzi base d'asta** dei cespiti, oggetto della presente procedura, sono i seguenti:

**LOTTO 1: quota pari al 50% della proprietà del fabbricato sito in Napoli, alla via Udalrigo Masoni n. 23, e precisamente:**

- a) quota pari a 500/1000 della proprietà dell'**appartamento** sito in Napoli alla via Udalrigo Masoni n. 23, **piano primo** (Catasto Fabbricati: Napoli, Sca/13, p.lla 286, **sub 3 e sub 4**);
- b) quota pari a 500/1000 della proprietà dell'**appartamento** sito in Napoli alla via Udalrigo Masoni n. 23, **piano secondo** (Catasto Fabbricati: Napoli, Sca/13, p.lla 286, **sub 5**);
- c) quota pari a 500/1000 della proprietà dell'**appartamento** sito in Napoli alla via Udalrigo Masoni n. 23, **piano secondo** (Catasto Fabbricati: Napoli, Sca/13, p.lla 286, **sub 6**);
- d) quota pari a 500/1000 della proprietà del **locale commerciale** sito in Napoli alla via Udalrigo Masoni nn. **21-25, piano terra** (Catasto Fabbricati: Napoli, Sca/13, p.lla 286, **sub 7**).

**E. 47.000,00**

**LOTTO 2: piena proprietà dell'appartamento sito in Napoli alla via Antonio Sogliano 1921, scala A, piano secondo (Catasto Fabbricati: foglio Sca/13, particella 632, **sub 8**) E. 140.000,00.**

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI dottore  
in composizione architettonica

consulente del tribunale di napoli, napoli nord, torre annunziata, nola

Procedimento di liquidazione controllata n. **14/2023** – in testa al **Sig.** [REDACTED] - Liquidatore: Dott.  
Arcangelo Sessa – relazione

**LOTTO 3:** *piena proprietà dell'appartamento sito in Napoli alla via Antonio Sogliano 1921, scala D, piano terzo (Catasto Fabbricati: foglio Sca/13, particella 632, sub 61) E. 95.000,00.*

Nel congedarmi, ritengo opportuno ribadire che la stima è fissata alla data di presentazione della relazione di consulenza tecnica e da tale data dovranno essere considerate eventuali rivalutazioni dovute alle variazioni del potere di acquisto della moneta.

R rassegno pertanto la presente relazione ringraziando la S. V. per la fiducia accordatami, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Fanno parte integrante della perizia i seguenti **allegati**:

- |                |   |
|----------------|---|
| ALLEGATO N. 1  | Provvedimento di nomina RG 14/2023;   |
| ALLEGATO N. 2  | Pec Dott. Arcangelo Sessa del 23.10.2023- RG 14/2023;                                       |
| ALLEGATO N. 3  | Certificazione ipocatastale RG 14/2023;   |
| ALLEGATO N. 4  | Rilievo metrico dello stato attuale dei luoghi, rapp. 1:100 – Sca/13, p.lla 286 sub. 3 e 4; |
| ALLEGATO N. 5  | Rilievo fotografico dello stato attuale dei luoghi – sub 3 e 4;                             |
| ALLEGATO N. 6  | Rilievo metrico dello stato attuale dei luoghi, Sca/13, p.lla 286 sub. 5;                   |
| ALLEGATO N. 7  | Rilievo fotografico dello stato attuale dei luoghi – sub 5;                                 |
| ALLEGATO N. 8  | Rilievo metrico dello stato attuale dei luoghi, Sca/13, p.lla 286 sub. 6;                   |
| ALLEGATO N. 9  | Rilievo fotografico dello stato attuale dei luoghi – sub 6;                                 |
| ALLEGATO N. 10 | Rilievo metrico dello stato attuale dei luoghi, Sca/13, p.lla 286 sub. 7;                   |
| ALLEGATO N. 11 | Rilievo fotografico dello stato attuale dei luoghi – sub 7;                                 |
| ALLEGATO N. 12 | Rilievo metrico dello stato attuale dei luoghi, rapp. 1:100 – lotto 2;                      |
| ALLEGATO N. 13 | Rilievo fotografico dello stato attuale dei luoghi – lotto 2: Sca/13, p.lla 632, sub 8;     |
| ALLEGATO N. 14 | Rilievo metrico dello stato attuale dei luoghi, rapp. 1:100 – lotto 3;                      |
| ALLEGATO N. 15 | Rilievo fotografico dello stato attuale dei luoghi – lotto 3. Sca/13, p.lla 632, sub 61;    |
| ALLEGATO N. 16 | Visura storica per immobile Sca, Foglio 13, p.lla <b>632, sub 8</b> ;                       |
| ALLEGATO N. 17 | Planimetria catastale Sca, Foglio 13, p.lla <b>632, sub 8</b> ;                             |
| ALLEGATO N. 18 | Visura storica per immobile C.T., Foglio 13, p.lla <b>291</b> ;                             |
| ALLEGATO N. 19 | Vax catastale;  |
| ALLEGATO N. 20 | Visura storica per immobile Sca, Foglio 13, p.lla 286, <b>sub 3</b> ;                       |
| ALLEGATO N. 21 | Planimetria catastale Sca, Foglio 13, p.lla 286, <b>sub 3</b> ;                             |

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI dottore  
in composizione architettonica

consulente del tribunale di napoli, napoli nord, torre annunziata, nola

Procedimento di liquidazione controllata n. **14/2023** – in testa al **Sig. [REDACTED]** - Liquidatore: Dott.  
Arcangelo Sessa – relazione

- ALLEGATO N. 22    Visura storica per immobile Sca, Foglio 13, p.lla 286, **sub 4**;
- ALLEGATO N. 23    Planimetria catastale Sca, Foglio 13, p.lla 286, **sub 4**;
- ALLEGATO N. 24    Visura storica per immobile Sca, Foglio 13, p.lla 286, **sub 5**;
- ALLEGATO N. 25    Planimetria catastale Sca, Foglio 13, p.lla 286, **sub 5**;
- ALLEGATO N. 26    Visura storica per immobile Sca, Foglio 13, p.lla 286, **sub 6**;
- ALLEGATO N. 27    Planimetria catastale Sca, Foglio 13, p.lla 286, **sub 6**;
- ALLEGATO N. 28    Visura storica per immobile Sca, Foglio 13, p.lla 286, **sub 7**;
- ALLEGATO N. 29    Planimetria catastale Sca, Foglio 13, p.lla 286, **sub 7**;
- ALLEGATO N. 30    Visura storica per immobile Sca, Foglio 13, p.lla 286, **sub 1**;
- ALLEGATO N. 31    Planimetria catastale Sca, Foglio 13, p.lla 286, **sub 1**;
- ALLEGATO N. 32    Visura storica per immobile Sca, Foglio 13, p.lla 286, **sub 2**;
- ALLEGATO N. 33    Planimetria catastale Sca, Foglio 13, p.lla 286, **sub 2**;
- ALLEGATO N. 34    Elenco immobili Sca 13, p.lla 286;
- ALLEGATO N. 35    Visura storica per immobile C.T. Foglio 36, p.lla 286;
- ALLEGATO N. 36    Visura storica per immobile Sca, Foglio 13, p.lla **632**, **sub 61**;
- ALLEGATO N. 37    Planimetria catastale Sca, Foglio 13, p.lla **632**, **sub 61**;
- ALLEGATO N. 38    Estratto del foglio di revisione;
- ALLEGATO N. 39    Estratto di mappa Catasto Urbano;
- ALLEGATO N. 40    Estratto di mappa Catasto Terreni (aggiornato al 1992);
- ALLEGATO N. 41    Visura storica per immobile protocollo 8054 del 1982;
- ALLEGATO N. 42    Visura storica per immobile protocollo 8055 del 1982;
- ALLEGATO N. 43    Visura storica per immobile protocollo 8056 del 1982;
- ALLEGATO N. 44    Compravendita per notar Luciano di Transo del 18.04.1957;
- ALLEGATO N. 45    Nota di trascrizione nn. 18106/12799 del 20.05.1957;
- ALLEGATO N. 46    Nota di trascrizione nn. 18107/12800 del 20.05.1957;
- ALLEGATO N. 47    Nota di trascrizione nn. 18108/12801 del 20.05.1957;
- ALLEGATO N. 48    Nota di trascrizione nn. 10696/7350 del 28.05.1994;
- ALLEGATO N. 49    Verbale di pubblicazione di testamento olografo di [REDACTED]  
[REDACTED]
- ALLEGATO N. 50    Nota di trascrizione nn. 7944/6677 del 5.02.2009;
- ALLEGATO N. 51    Verbale di pubblicazione di testamento olografo di [REDACTED]  
[REDACTED]
- ALLEGATO N. 52    Nota di trascrizione nn. 7945/6678 del 5.02.2009;
- ALLEGATO N. 53    Compravendita del 27.06.1990 – Notaio Finoja;
- ALLEGATO N. 54    Nota di trascrizione dell'atto del Notaio Finoja del 27.06.1990;
- ALLEGATO N. 55    Vendita Notaio di Transo 12.03.1996, rep. 82669;
- ALLEGATO N. 56    Trascrizione della sentenza di apertura controllata;
- ALLEGATO N. 57    Trascrizione divisione [REDACTED];
- ALLEGATO N. 58    Visura storica per immobile Foglio 13, p.lla **594**;
- ALLEGATO N. 59    Visura storica per immobile Foglio 13, p.lla **52**;
- ALLEGATO N. 60    Visura storica per immobile Foglio 13, p.lla **594**, **sub 1**;

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI dottore  
in composizione architettonica

consulente del tribunale di napoli, napoli nord, torre annunziata, nola

Procedimento di liquidazione controllata n. **14/2023** – in testa al **Sig.** [REDACTED] - Liquidatore: Dott.  
Arcangelo Sessa – relazione

- ALLEGATO N. 61 [REDACTED] del 14.09.1959;
- ALLEGATO N. 62 Visura storica per immobile Foglio 13, p.lla **54**;
- ALLEGATO N. 63 Compravendita per notar Ferrara del 7.05.1992;
- ALLEGATO N. 64 Nota di trascrizione atto Ferrara del 7.05.1992;
- ALLEGATO N. 65 Compravendita per notar Chieffi del 2.02.1967;
- ALLEGATO N. 65/a Nota di trascrizione dell'atto per notar Chieffi del 2.02.1967;
- ALLEGATO N. 66 Sovrapposizione del rilievo dello stata attuale dei luoghi alla planimetria catastale - **sub 5**;
- ALLEGATO N. 67 Sovrapposizione del rilievo dello stata attuale dei luoghi alla planimetria catastale - **sub 6**;
- ALLEGATO N. 68 Sovrapposizione del rilievo dello stata attuale dei luoghi alla planimetria catastale - **sub 7**;
- ALLEGATO N. 69 Contratto di locazione - **sub 5**;
- ALLEGATO N. 70 Contratto di locazione - **sub 5**;
- ALLEGATO N. 71 Contratto di locazione - **sub 6**;
- ALLEGATO N. 72 Contratto di locazione - **sub 2**;
- ALLEGATO N. 73 Ispezione ipotecaria: Foglio 36, p.lla 286;
- ALLEGATO N. 74 Ispezione ipotecaria: Sca/13, p.lla 286, subb 2, 3, 4, 5, 6 e 7;
- ALLEGATO N. 75 Iscrizione nn. 32763/4523 del 3.11.2021;
- ALLEGATO N. 76 Ispezione ipotecaria [REDACTED];
- ALLEGATO N. 77 Iscrizione nn. 1811/215 del 29.01.2015;
- ALLEGATO N. 78 Compravendita del 27.09.1963 – Notaio Maddalena;
- ALLEGATO N. 79 Nota di trascrizione costituzione di Trust;
- ALLEGATO N. 80 Istanza di condono L. 326/03 – ampliamento due appartamenti al piano primo, via Masoni;
- ALLEGATO N. 81 Istanza di condono L. 326/03 – piano 2° lato sinistro;
- ALLEGATO N. 82 Istanza di condono L. 326/03 – p. 2° lato destro;
- ALLEGATO N. 83 Istanza di condono L. 326/03 – ampliamento piano terra;
- ALLEGATO N. 84 Pratica edilizia 742/83 - diniego;
- ALLEGATO N. 85 Quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate – via Masoni - abitazioni;
- ALLEGATO N. 86 Certificato di matrimonio [REDACTED];
- ALLEGATO N. 87 Certificato di matrimonio [REDACTED];
- ALLEGATO N. 88 Sovrapposizione del rilievo dello stato attuale dei luoghi alla planimetria catastale - Sca/13, p.lla 632, sub 8;
- ALLEGATO N. 89 Sovrapposizione del rilievo dello stato attuale dei luoghi alla planimetria catastale - Sca/13, p.lla 632, sub 61;
- ALLEGATO N. 90 Contratto di locazione [REDACTED] (Sca/13, p.lla 632, sub 61);
- ALLEGATO N. 91 Contratto di locazione [REDACTED] del 30.06.2014 (Sca/13, p.lla 632, sub 61);



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI dottore  
in composizione architettonica

---

consulente del tribunale di napoli, napoli nord, torre annunziata, nola

Procedimento di liquidazione controllata n. **14/2023** – in testa al **Sig.** [REDACTED] - Liquidatore: Dott.  
Arcangelo Sessa – relazione

- ALLEGATO N. 92 Ispezione ipotecaria: Sca/13, p.lla 632, sub 8;
- ALLEGATO N. 93 Ispezione ipotecaria: Sca/13, p.lla 632, sub 61;
- ALLEGATO N. 94 Vax catastale con indicazione del fabbricato e delle aree  
oggetto di trasferimento (atti '57 e '59);
- ALLEGATO N. 95 Certificazione ipocatastale in rettifica;
- ALLEGATO N. 96 Pec Amministratore di condominio via Sogliano;
- ALLEGATO N. 97 Scheda Comune di Napoli pratica edilizia n. 1109/61;
- ALLEGATO N. 98 Nota Servizio Tecnico Circoscrizionale Stella;
- ALLEGATO N. 99 DIA n. 67/2003 del 4.03.2003, prot. 654 – relazione tecnica asseverata;
- ALLEGATO N. 100 Contenzioso amministrativo 903/03 – Servizio Antiabusivismo;
- ALLEGATO N. 101 Stralcio NTA;
- ALLEGATO N. 102 Licenza edilizia n. 1076/68;
- ALLEGATO N. 103 Licenza edilizia n. 1076/68- grafico allegato;
- ALLEGATO N. 104 Sovrapposizione del rilievo dello stato attuale dei luoghi al grafico  
assentito;
- ALLEGATO N. 105 Parte delle spese sostenute.

Napoli, lì 20.07.2024

*L'esperto stimatore*  
Arch. Adriana Pettinati