

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI  
dottore in composizione architettonica  
consulente del tribunale di napoli

procedura fallimentare n. 52/2011- [REDACTED] relazione

**TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE**

**Sezione FALLIMENTARE**

**Relazione di consulenza tecnica d'ufficio - procedura fallimentare n. 52/2011- [REDACTED]**

**Al Ill.mo Giudice Delegato Dott.ssa Valeria Castaldo**

**PREMESSO**

- che, in data 27.02.2023, il G.D. Dott.ssa Valeria Castaldo, nominava la sottoscritta arch. Adriana Pettinati, con studio in Napoli, alla Via Foria n. 234, tel. 081/5535210, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli al n° 5507, *esperto stimatore* nella procedura fallimentare indicata in epigrafe (**cf. ALLEGATO 1**);
- che la suddetta nomina veniva comunicata, allo scrivente ausiliario, dal Curatore fallimentare, Avv. Ivan Zoff, con pec del 28.03.2023 (**cf. ALLEGATO 2**);
- che in data 9.01.2024 la curatela trasmetteva alla scrivente copia della certificazione notarile (**cf. ALLEGATO 3**);

**CIO' PREMESSO**

Esaminati gli atti e i documenti di causa, i beni rientranti nell'asse fallimentare, così come indicati dalla curatela fallimentare e riportati nelle note di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento, risultavano i seguenti, e precisamente:

- a) abitazione sita in **Portici** (Na), al viale Primo Melina n. 4 in C.F. fl. 2, p.lla 845, sub. 14;
- b) abitazione di tipo rurale sita in **San Martino Valle Caudina** in C.F. fl. 12, p.lla 1548, **sub.5**;
- c) abitazione di tipo rurale sita in **San Martino Valle Caudina** in C.F. fl. 12, p.lla 1548, **sub.8**;

80139 Napoli-Via Foria n. 234-tel fax 081-5535210 - P.Iva 07405180634  
E-Mail archpettinati@virgilio.it

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI  
dottore in composizione architettonica  
consulente del tribunale di napoli

procedura fallimentare n. 52/2011- [REDACTED] - relazione

- d) terreno sito in **San Martino Valle Caudina** in C.T. fl. **12**, p.lla **649**;  
e) terreno sito in **San Martino Valle Caudina** in C.T. fl. **9**, p.lla **744**.

Ho dato quindi inizio alle operazioni peritali, producendo la seguente

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

#### - Svolgimento delle operazioni peritali.

In data **2.05.2023**, alle ore 12,30, mi sono recata sui luoghi di accertamento e, precisamente, nel Comune di Portici, al Viale Melina n. 4 presso l'immobile, oggetto di procedura fallimentare per dare inizio alle operazioni di sopralluogo (cfr. **ALLEGATO 4**).

Sul posto ho rinvenuto il Curatore fallimentare, Avv. Ivan Zoff e la Sig.ra [REDACTED] che ha consentito l'accesso ai luoghi. Alla loro presenza ho effettuato il rilievo metrico e fotografico dei luoghi, oggetto di causa (cfr. **ALLEGATI 5-6**).

In data **13.07.2023**, alle ore 12,00 mi sono recata sui luoghi di accertamento e, precisamente, nel Comune di San Martino Valle Caudina, Salita Castello presso la porzione immobiliare, costituente la massa attiva fallimentare. Sul posto ho rinvenuto il Curatore fallimentare, Avv. Ivan Zoff e si è proceduto ad effettuare i rilievi metrici e fotografici dei luoghi oggetto di indagine (cfr. **ALLEGATI 7-8-9-10**), una porzione del locale cantinato (parte dell'u.i.u. f.12, p.lla 1548, sub 5) risultava occupato dal Sig. [REDACTED] sine titolo, quest'ultimo ha comunque consentito l'accesso.

In data **20.10.2023**, alle ore 10,30 circa, unitamente al Curatore fallimentare, Avv. Ivan Zoff, mi sono recata sui luoghi di accertamento e precisamente presso la particella di terreno sita in San Martino Valle Caudina, identificata al Catasto Terreni del Comune al Foglio 9, p.lla 744. Ivi giunti si è proceduto ad effettuare il rilievo fotografico dello stato attuale dei luoghi (cfr. **ALLEGATO 11**).

Lo stesso giorno in data **20.10.2023**, alle ore 11,00, unitamente al Curatore, mi sono recata sui luoghi di accertamento e, precisamente, nel Comune di San Martino Valle Caudina,

80139 Napoli-Via Foria n. 234-tel fax 081-5535210 - P.Iva 07405180634  
E-Mail archpettinati@virgilio.it

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI  
dottore in composizione architettonica  
consulente del tribunale di napoli

procedura fallimentare n. 52/2011-

- relazione

alla via Roma n. 41 presso l'area urbana costituente la massa attiva fallimentare, identificata al foglio 12, p.lla 649; poiché la stessa risultava interclusa è stato necessario effettuare l'accesso con la collaborazione della Sig.ra [REDACTED] proprietaria dell'unità confinante attraverso cui si è avuto accesso al bene de quo, ivi giunti si è proceduto ad effettuare il rilievo metrico e fotografico dei luoghi (cfr. ALLEGATI 12-13). 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, stralcio del foglio di impianto, elaborato planimetrico, ecc.) al fine di identificare correttamente le unità immobiliari e di verificarne le variazioni catastali nel tempo (cfr. ALLEGATI 14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33).

Durante l'espletamento del mandato ricevuto mi sono recata presso la Conservatoria dei RR.II. di Avellino per effettuare e richiedere le ispezioni ipotecarie relative ai cespiti, oggetto di valutazione, note di trascrizioni, elenco delle formalità, ecc. (cfr. ALLEGATI 50-51-52-53-54-64).

Mi sono altresì recata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Martino Valle Caudina per richiedere e acquisire copia del certificato di destinazione urbanistica (cfr. ALLEGATO 47), nonché presso l'Archivio Notarile del Comune di Avellino per richiedere i titoli di provenienza ultraventennali (cfr. ALLEGATI 56-57-58-59-60) e presso l'Archivio dell'Agenzia del Territorio di Avellino per acquisire il contenuto della busta relativa alla partita di provenienza degli immobili siti in San Martino Valle Caudina (cfr. ALLEGATI

80139 Napoli-Via Foria n. 234-tel fax 081-5535210 - P.Iva 07405180634  
E-Mail archpettinati@virgilio.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI  
dottore in composizione architettonica  
consulente del tribunale di napoli

procedura fallimentare n. 52/2011- [REDACTED] - relazione

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

60-61-62).

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.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Risposte ai quesiti contenuti nel mandato.**

-A-

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

E' stata verificata la **incompletezza** della documentazione di cui all'ex art. 567, 2° comma c.p.c., in particolare della relazione notarile ipocatastale del notaio Giusi Merola del 10.11.2023 e **l'inesattezza della titolarità** per ciò che concerne l'immobile indicato al punto b) abitazione di tipo rurale sita in San Martino Valle Caudina in C.F. fl. 12, p.lla 1548, sub.5.

La **certificazione notarile** contiene l'esatto quadro sinottico della provenienza degli immobili rientranti nell'asse fallimentare ma non si estende al ventennio anteriore alla trascrizione del fallimento, per il quale si procede<sup>1</sup>, per ciò che concerne l'immobile indicato al **punto b)** e inoltre l'atto ultraventennale indicato dal notaio (donazione per notar Capasso del 15.12.1974) si riferisce esclusivamente al trasferimento dell'immobile descritto al punto c, l'altro immobile al punto b resta ai donanti, come riportato nel titolo di provenienza che si allega (cfr. ALLEGATO 56), e, dunque, stando alla relazione del Notaio, incrociando l'analisi delle provenienze e la documentazione catastale storica, acquisita dallo scrivente ausiliario, l'immobile indicato al punto b) al '74 rimaneva di proprietà dei donanti Sigg.ri

[REDACTED] esso non è mai stato trasferito alla Sig.ra [REDACTED]. Lo stesso Notaio Nicola Capuano nello stipulare l'atto che trasferisce la proprietà dalla [REDACTED] alla Sig.ra [REDACTED] nell'indicare la provenienza dei beni (all'art. 5) riporta la dichiarazione di parte venditrice

<sup>1</sup> (trascr. nn. 41225/26745 del 13.08.2014 e nn. 13099/11293 del 13.08.2014).

<sup>2</sup> L'abitazione di tipo rurale sita in San Martino Valle Caudina in C.F. fl. 12, p.lla 1548, sub.8 deriva come verrà dettagliatamente spiegato, in seguito, dal frazionamento dell'originario sub 1 (di consistenza maggiore) dal quale esso si distacca.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

80139 Napoli-Via Foria n. 234-tel fax 081-5535210 - P.Iva 07405180634  
E-Mail archpettinati@virgilio.it



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI  
dottore in composizione architettonica  
consulente del tribunale di napoli

procedura fallimentare n. 52/2011- [REDACTED] - relazione

che dichiara **erroneamente** che gli immobili in oggetto le sono pervenuti in virtù dell'atto di donazione suindicato (cfr. ALLEGATO 38).

Ciò premesso, lo scrivente ausiliario ritiene che **impropriamente** alla Sig.ra [REDACTED] sia pervenuto l'immobile indicato al *punto b*, poichè all'epoca del trasferimento, nel 2004, la venditrice non era proprietaria del suindicato bene, fermo restando eventuali atti successivi al 74 stipulati tra la [REDACTED] e i [REDACTED]<sup>3</sup>, non riportati in atti e non indicati nelle provenienze catastali. In ogni caso le dichiarazioni riportate nell'atto di provenienza alla Sig.ra [REDACTED] del 2004 sono inesatte.

**\* quanto al bene immobile di cui alle lettera a) abitazione sita in Portici (Na), al viale Primo Melina n. 4 in C.F. fl. 2, p.lla 845, sub. 14.**

Occorre segnalare che da indagini ipotecarie e da incroci effettuati presso l'Agenzia del Territorio, come indicato anche nella visura storica catastale dell'immobile in oggetto (cfr. ALLEGATO 15)<sup>4</sup>, è emerso che altro immobile, non oggetto della presente procedura, fu identificato erroneamente con gli stessi dati catastali del cespite de quo e fu oggetto di divisione per notar Mangieri del 6.02.1976, rep. 168881.

E' stata comunque rinvenuta la nota di trascrizione dell'atto per notar Leopoldo Mangieri del 12.03.1976, stipulato in rettifica dell'atto rogato dallo stesso notaio del 6.02.1976, per correggere gli identificati catastali: foglio 2, mappale 548 sub 18 in luogo di foglio 2, mappale 845 sub 14 (cfr. ALLEGATO 34).

Ciò premesso il completo quadro sinottico del bene, indicato al punto a, è il seguente:

1) Il bene è pervenuto alla Sig.ra [REDACTED] con atto per notar Giustino Rossi del 30.06.2008, rep. 62486, trascritto a Napoli<sup>5</sup> il

<sup>3</sup> per fugare ogni dubbio sulla titolarità del bene occorrerebbe effettuare ispezione ipotecaria a nome di [REDACTED]

<sup>4</sup> il Sig. [REDACTED] nella visura catastale storica del cespite (cfr. ALLEGATO 15), ne risulta erroneamente proprietario nel periodo che va dal 6.02.1976 al 12.04.2002.

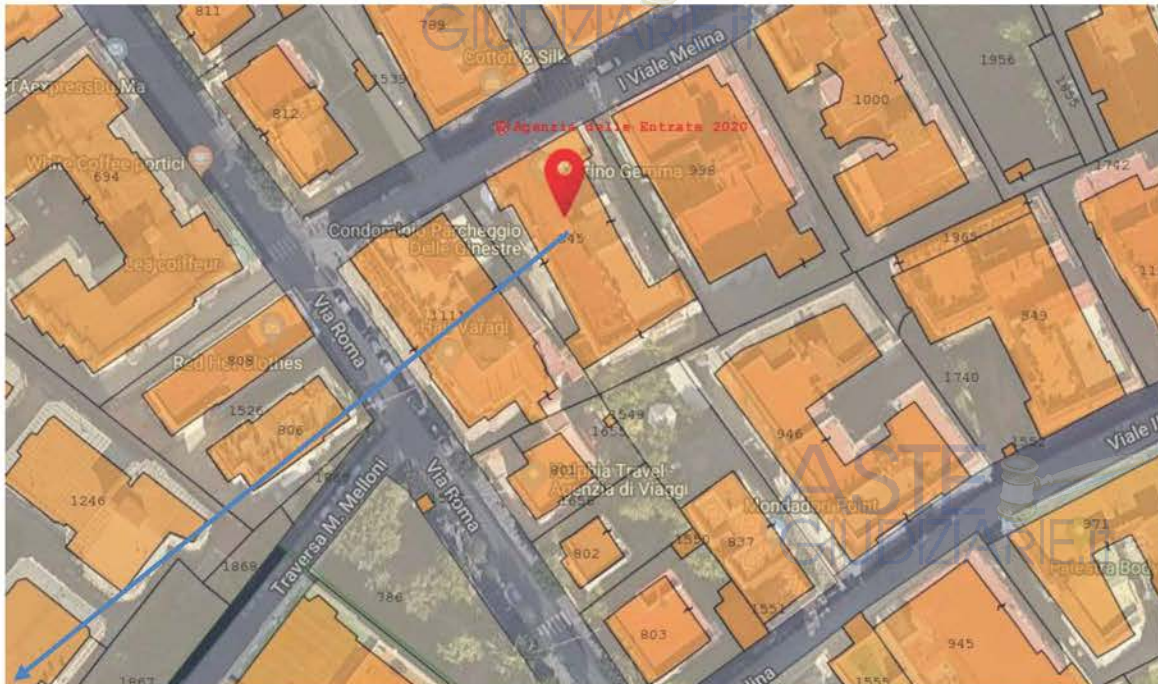
<sup>5</sup> Nella relazione notarile è riportato erroneamente Napoli 2.

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI  
dottore in composizione architettonica  
consulente del tribunale di napoli

procedura fallimentare n. 52/2011- [REDACTED] - relazione

**28.07.2008** ai nn. 41891/27251 per averlo acquistato dai Sigg.ri [REDACTED]  
[REDACTED] il 1° febbraio 1962  
(cfr. ALLEGATO 35).

- 2) Ai Sigg. [REDACTED] l'immobile è pervenuto  
con atto per notar **Giustino Rossi del 20.04.2006**, trascritto il 18.05.2006 ai nn.  
36148/18615, per acquisto da [REDACTED]
- 3) alla Sig.ra [REDACTED] l'immobile,  
con gli stessi dati catastali, è pervenuto con **atto del 12.04.2002**, trascritto a Napoli 2 il  
15.04.2002 ai nn. 15137/11700 per notar **Giancarlo Iaccarino** per averlo acquistato da  
[REDACTED] (cfr. ALLEGATO 37).
- 4) Con atto per notar **Antonio Tafuri del 28.01.1976**, trascritto il 13 febbraio 1976 ai  
nn.3180/2737, [REDACTED], acquistava l'immobile  
da [REDACTED] con i medesimi dati catastali (cfr. ALLEGATO 41).



Sovrapposizione della vax catastale alla veduta dall'alto - Fabbricato di cui è parte l'immobile  
rientrante nell'asse fallimentare - p.lla 845, foglio 2 - Comune di Portici

80139 Napoli-Via Foria n. 234-tel fax 081-5535210 - P.Iva 07405180634  
E-Mail archpettinati@virgilio.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI  
dottore in composizione architettonica  
consulente del tribunale di napoli

procedura fallimentare n. 52/2011- [REDACTED] - relazione

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

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

Il bene è pervenuto alla Sig.ra [REDACTED] in regime di *separazione legale dei beni*.

La Sig.ra [REDACTED] al momento dell'acquisto (28.07.2008) dell'unità immobiliare, era *coniugata in regime di separazione dei beni* come si evince dal certificato di matrimonio che si allega (cfr. ALLEGATO 36)<sup>6</sup>.

Viene allegata al presente elaborato la certificazione notarile in atti (cfr. ALLEGATO 3).

**\* quanto al bene immobili di cui alla lettera b) porzione di fabbricato sito in San Martino Valle Caudina in C.F. F. 12, p.lla 1548, sub.5 (già F. 12, p.lla fl. 12, p.lla 394, sub.1).**

- 1) Il bene è pervenuto **impropriamente** alla Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] con atto per notar Nicola Capuano del 19.04.2004, rep. 113277 trascritto in Avellino il **17.05.2004** ai nn. 9082/6755 per averlo acquistato da [REDACTED] [REDACTED] (cfr. ALLEGATO 38).
- 2) Alla Sig.ra [REDACTED] **il bene non è mai stato trasferito. Nessun titolo costitutivo attestante la titolarità del diritto di proprietà in favore della Sig.ra [REDACTED] è stato rinvenuto in atti.**

Lo scrivente ausiliario ha in ogni caso esteso l'indagine per motivi urbanistici anche alle vicende traslative precedenti, con l'acquisizione dei seguenti atti:

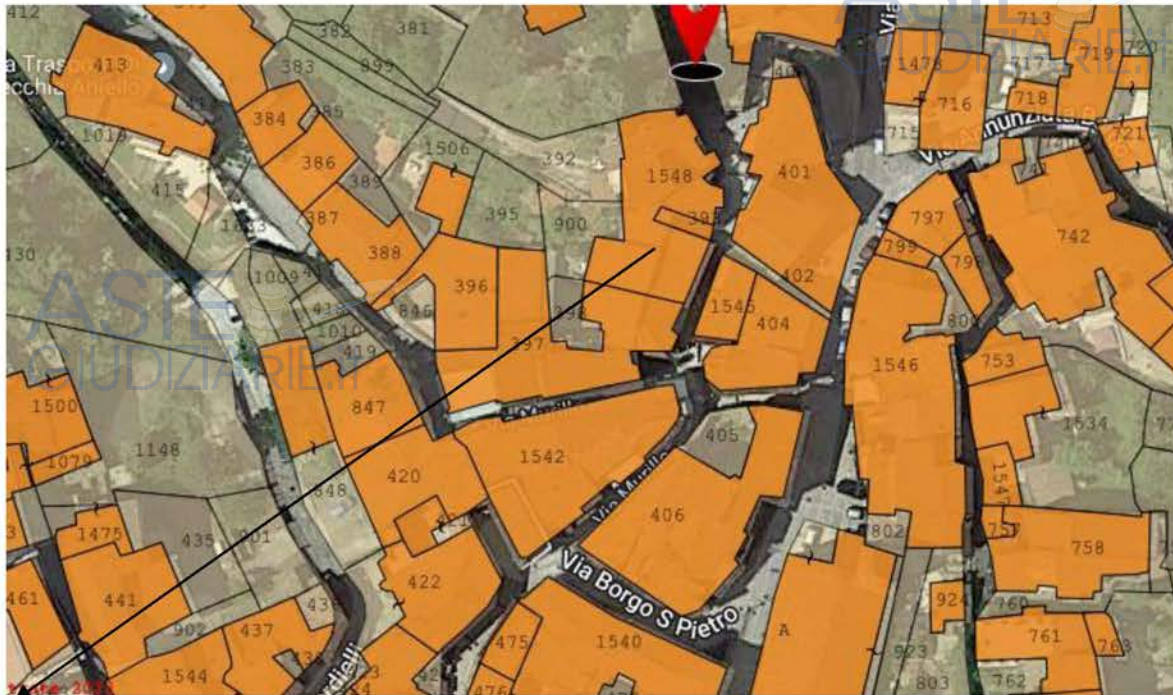
- Donazione per notar Alfonso Capasso del 3.07.1974 con il quale [REDACTED] dona in favore del [REDACTED] la nuda proprietà (riservandosi l'usufrutto) a [REDACTED] della casa in S. Martino Valle Caudina alla via salita Castello n. 7 composta di un vano a pianterreno e di due vani diruti al 1° piano; nel N.C.E.U. partita 1385, foglio 12, p.lla 394, sub 1, per vani 3...con ogni accessorio, accessione, pertinenza... (cfr. ALLEGATO 57).

<sup>6</sup> [REDACTED] hanno contratto tra loro matrimonio in data 14.09.1970 anteriormente all'acquisto, scegliendo il regime patrimoniale di separazione dei beni.



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI  
dottore in composizione architettonica  
consulente del tribunale di napoli

procedura fallimentare n. 52/2011- [REDACTED] - relazione



Sovrapposizione della vax catastale alla veduta dall'alto – Fabbricato di cui è parte la porzione immobiliare rientrante nell'asse fallimentare foglio 12, p.la 1548, subb 5 e 8 – Comune di San Martino Valle Caudina

- Al donante [REDACTED] la consistenza immobiliare pervenne con atto del 14.11.1968, per notar Carmelo Fisichella, trascritto il 28.11.1968 al n. 17447 (cfr. ALLEGATO 58) con il quale la Sig.ra [REDACTED] vendeva e trasferiva al Sig. [REDACTED]

[REDACTED] la piena proprietà del compreso di case sito in San Martino Valle Caudina alla Salita Castello e precisante un sottano e due soprani diruti (..) in Catasto alla partita 1385, foglio 12, numero di mappa 394, sub 1 (..) con tutti gli accessori, pertinenze e dipendenze

- Il compendio immobiliare pervenne alla Sig.ra [REDACTED] per averlo acquistato dal fratello [REDACTED] in virtù di atto per notar Pasquale Clemente del 30.08.1964 (cfr. ALLGATO 59).

\* quanto al bene immobili di cui alla lettera c)abitazione di tipo rurale sita in San Martino Valle Caudina in C.F. fl. 12, p.la 1548, sub.8.

- Il bene è pervenuto alla Sig.ra [REDACTED] con atto per notar Nicola Capuano del 19.04.2004, rep. 113277 trascritto in Avellino il 17.05.2004

80139 Napoli-Via Foria n. 234-tel fax 081-5535210 - P.Iva 07405180634  
E-Mail archpettinati@virgilio.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI  
dottore in composizione architettonica  
consulente del tribunale di napoli

procedura fallimentare n. 52/2011- [REDACTED] - relazione



Sovrapposizione della vax catastale alla veduta dall'alto - AREA rientrante nell'asse fallimentare foglio 12, p.lla 649 - Comune di San Martino Valle Caudina.

ai nn. 9082/6755 per averlo acquistato da [REDACTED]

[REDACTED] (cfr. ALLEGATO 38).

- Alla Sig.ra [REDACTED] il bene è pervenuto giusta donazione per notar Alfonso Capasso del 15.12.1974, trascritto in Avellino il 19.12.1974 ai nn. 15132/14088 (cfr. ALLEGATI 39-56).

L'indagine come suindicato, per motivi urbanistici, è stata estesa anche agli atti antecedenti (cfr. ALLEGATI 57-58-59).

**\* quanto ai beni immobili di cui alle lettere d) ed e)**

d) terreno sito in San Martino Valle Caudina in C.T. fl. 12, p.lla 649;

e) terreno sito in San Martino Valle Caudina in C.T. fl. 9, p.lla 744.

I beni sono pervenuti alla Sig.ra [REDACTED], con atto per notar Nicola Capuano del 19.04.2004, rep. 113277 trascritto in Avellino il 17.05.2004

80139 Napoli-Via Foria n. 234-tel fax 081-5535210 - P.Iva 07405180634  
E-Mail archpettinati@virgilio.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI  
dottore in composizione architettonica  
consulente del tribunale di napoli

procedura fallimentare n. 52/2011- [REDACTED] - relazione

ai nn. 9082/6755 per averlo acquistato da [REDACTED]

[REDACTED] (cfr. ALLEGATO 38).

Il notaio certifica che nessun titolo costitutivo attestante la titolarità del diritto di proprietà in favore della Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] è stato rilevato presso la Conservatoria dei RR.II. di Avellino anteriore al ventennio.

Tenuto conto delle caratteristiche tipologiche del compendio immobiliare rientrante nell'asse fallimentare, della normativa urbanistica di zona, dello stato attuale dei luoghi riscontrato in loco, della tipologia edilizia degli stessi, della legittima provenienza, della titolarità e degli identificativi catastali, lo scrivente ausiliario ritiene opportuno, al fine di assicurarne anche la maggiore appetibilità, di procedere alla formazione di **2 lotti e** precisamente:

**LOTTO 1: Appartamento** sito in **Portici** (Na), al viale Primo Melina n. 4, piano terzo, oltre il piano rialzato, interno 13, scala U, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Portici con i seguenti dati: foglio 2, particella 845, sub 14.

**LOTTO 2: porzione di fabbricato diruto** sito in **San Martino Valle Caudina**, Salita Castello n. 25, in C.F: F. 12, p.lla 1548, sub.8 (già fl. 12, p.lla 394, sub.3).

Relativamente agli ultimi due immobili:

- **terreno** sito in **San Martino Valle Caudina** in C.T. fl. 12, p.lla 649;
- **terreno** sito in **San Martino Valle Caudina** in C.T. fl. 9, p.lla 744.

si ribadisce che per tali immobili non sono stati rinvenuti titoli costitutivi attestanti la titolarità del diritto di proprietà, anteriore al ventennio come indicato nella relazione notarile ipocatastale.

L'altra porzione di fabbricato rurale (porzione di fabbricato sito in San Martino Valle Caudina in C.F: F. 12, p.lla 1548, sub.5, già fl. 12, p.lla 394, sub.1) non è stata valutata perché si ritiene impropriamente trasferita e sprovvista anch'essa del titolo costitutivo attestante la titolarità del diritto di proprietà, anteriore al ventennio.

80139 Napoli-Via Foria n. 234-tel fax 081-5535210 - P.Iva 07405180634  
E-Mail archpettinati@virgilio.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI  
dottore in composizione architettonica  
consulente del tribunale di napoli

procedura fallimentare n. 52/2011-

- relazione



*Sovrapposizione della vax catastale alla veduta dall'alto - TERRENO rientrante nell'asse fallimentare foglio 9, p.lla 744 - Comune di San Martino Valle Caudina*

- B -  
Identificazione e descrizione attuale dei beni

**LOTTO 1: Appartamento** sito in **Portici** (Na), al viale Primo Melina n. 4, piano terzo, oltre il piano rialzato, interno 13, scala U, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Portici con i seguenti dati: foglio 2, particella 845, sub 14.

L'unità immobiliare è parte del fabbricato sito nel Comune Portici, avente accesso pedonale dal civico 4 di viale Primo Melina e accesso carrabile dall'area esterna di pertinenza del fabbricato, dal cancello s.n.c. di suddetta strada, e precisamente trattasi di:

**appartamento** ubicato al piano terzo del fabbricato, oltre il piano rialzato, avente accesso dalla prima porta, sita a destra per chi sale le scale.

La porzione immobiliare si compone di: ingresso-living, cucina, due bagni, ripostiglio, una camera da letto, un saloncino e un corridoio. Sono parti integranti del cespite "de quo" una balconata a livello, prospiciente viale Primo Melina e un terrazzino a livello, in parte

80139 Napoli-Via Foria n. 234-tel fax 081-5535210 - P.Iva 07405180634  
E-Mail archpettinati@virgilio.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI  
dottore in composizione architettonica  
consulente del tribunale di napoli

procedura fallimentare n. 52/2011-

relazione



Fabbricato di cui è parte l'immobile staggito sito in Viale Primo Melina n.4 – Comune di Portici (Na)

verandato, prospiciente l'area esterna di pertinenza del fabbricato che ha accesso dal civico 4 di Viale Primo Melina.

E' annesso al cespite pignorato, come riportato nel titolo di provenienza (cfr. ALLEGATO 35) "... il diritto esclusivo di calpestio dei lastrici soprastanti l'appartamento in oggetto, con il divieto di sopraelevazione, il diritto proporzionale sui viali che circondano il fabbricato con esclusione però di quello che dà accesso agli scantinati e del diritto proporzionale sulla casa del portiere posta nella parte seminterrata del fabbricato e distinta con il numero interno " 0 ", il tutto come all'alienante pervenuto e posseduto... ”.

Oggetto della presente valutazione è il **diritto di piena proprietà** dell'immobile suindicato.

### Confini

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

- Nord-Est con area esterna di pertinenza del fabbricato avente accesso dal cancello contrassegnato dal civico 4 di viale Primo Melina;

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

80139 Napoli-Via Foria n. 234-tel fax 081-5535210 - P.Iva 07405180634  
E-Mail archpettinati@virgilio.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI  
dottore in composizione architettonica  
consulente del tribunale di napoli

procedura fallimentare n. 52/2011- [REDACTED] relazione

- Sud-Est con pianerottolo di accesso, vano scala e area esterna di pertinenza del fabbricato avente accesso dal civico 4 di viale Primo Melina;
- Sud-Ovest con appartamento adiacente (int. 14) avente accesso dalla porta posta di fronte e a destra per chi sale le scale;
- Nord-Ovest con viale Primo Melina.

#### **Estremi catastali**

L'appartamento è attualmente riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Portici, con i seguenti dati:

- Foglio 2, particella 845, **sub 14**, categoria A/2, classe 6, consistenza 5 vani, sup. catastale 124 mq, escluse aree scoperte 116 mq, rendita Euro 451,90, indirizzo Viale Primo Melina n. 4, scala U, piano 3, interno 13, intestato a [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni (cfr. ALLEGATI 15-16).

**I dati catastali riportati nella nota di trascrizione del fallimento coincidono con quelli attuali e con quelli indicati nel titolo di provenienza.**

**L'altezza interna** = metri lineari **3,11**;

**La superficie calpestabile dell'appartamento** misura **mq. 101,63**.

**La superficie scoperta** = mq. 7,93 + mq. 10,83 + mq. 8,07 = **mq 26,83**, di cui 8,07 verandati.

**La superficie globale lorda** = **mq 125,96**.

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.

Gli infissi interni ed esterni sono in legno, quelli esterni muniti di avvolgibili in p.v.c., in veranda la struttura è in ferro e/o alluminio anodizzato.

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI  
dottore in composizione architettonica  
consulente del tribunale di napoli

procedura fallimentare n. 52/2011-

relazione

Lo stato di manutenzione dell'immobile è discreto con rifiniture di uso comune, eccetto il sottobalcone prospiciente la strada principale che presenta *ictu oculi* macchie di umidità, con intonaco ammalorato, in piccola parte distaccato (cfr. ALLEGATO 6).

La soletta esterna del balcone, e, in particolare l'intradosso (sottobalcone), necessita di un intervento di risanamento conservativo, così come alcuni sporti del fabbricato di cui il cespite è parte, per gli impianti non è stata esibita alcuna certificazione.

L'esposizione prevalentemente è a Nord-Ovest e Nord-Est.

Lo stato conservativo dei prospetti esterni del fabbricato è sufficiente (eccetto alcuni balconi, come suindicato), per gli impianti non è stata esibita alcuna certificazione in merito alla rispondenza degli stessi alla vigente normativa.

Non è stato fornito attestato di prestazione energetica, i costi per l'eventuale acquisizione dello stesso risultano pari a circa E. 300,00.

Il fabbricato, di cui è parte la consistenza immobiliare **non** è dotato di servizio di portineria e



Soggiorno-pranzo

80139 Napoli-Via Foria n. 234-tel fax 081-5535210 - P.Iva 07405180634  
E-Mail archpettinati@virgilio.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI  
dottore in composizione architettonica  
consulente del tribunale di napoli

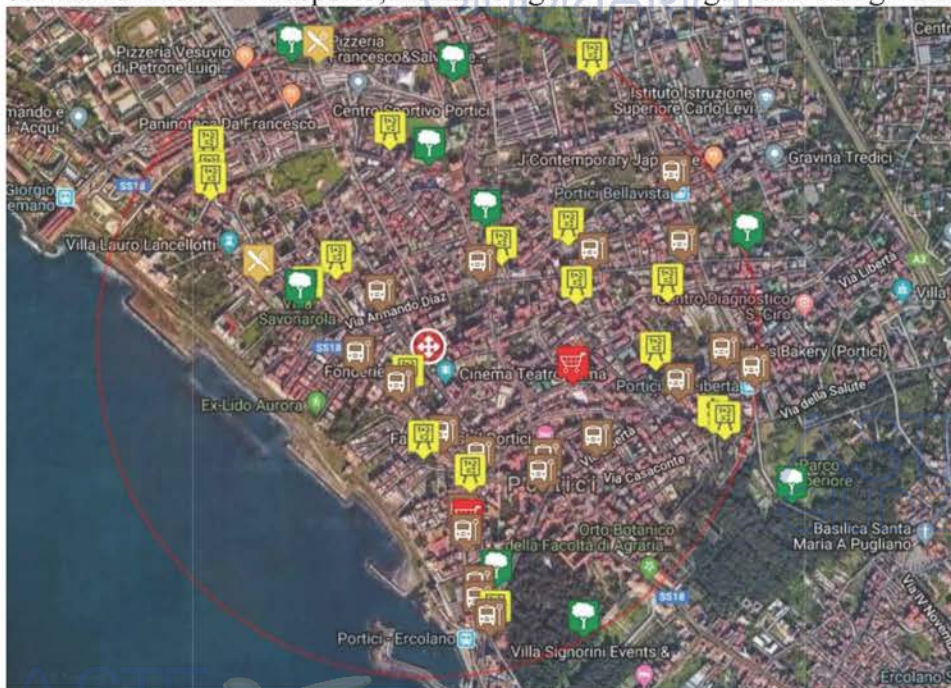
procedura fallimentare n. 52/2011-

relazione



di impianto di risalita al piano. Esso è dislocato in una zona centrale del Comune di Portici.  
L'area è densamente urbanizzata, come di seguito 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 comuni limitrofi.



*Geolocalizzazione dei luoghi di interesse nel raggio di 1Km*

80139 Napoli-Via Foria n. 234-tel fax 081-5535210 - P.Iva 07405180634  
E-Mail archpettinati@virgilio.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI  
dottore in composizione architettonica  
consulente del tribunale di napoli

procedura fallimentare n. 52/2011-

relazione

**Porzione di fabbricato diruto sito in San Martino Valle Caudina, Salita Castello n. 23 in C.F. fl. 12, p.lla 1548, sub. 5**

La porzione immobiliare è parte del fabbricato sito in San Martino Valle Caudina, con accesso principale dalla Salita Castello, come meglio identificato nella vax catastale che si allega e di cui si riporta di seguito uno stralcio (cfr. **ALLEGATO 22**).

La porzione immobiliare ha accesso indipendenti sia dalla strada principale (civico 23) che dalla porta posta lateralmente al varco dislocato all'altezza del civico 21 di Salita Castello, la cui area antistante, impropriamente, è detenuta in uso esclusivo dal Sig. [REDACTED] come riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati (cfr. **ALLEGATO 4**).

Trattasi di una porzione di fabbricato di vetusta costruzione, disabitata, versante in pessime condizioni statico-manutentive, in uno stato di abbandono e degrado.

L'unità immobiliare si articola su due livelli: piano rialzato e piano seminterrato con scala interna di collegamento.

Il piano rialzato ha accesso indipendente direttamente dalla strada e precisamente dalla porta (civico 23) del pianerottolo di smonto della rampa che si diparte salita del Castello. Esso si compone a tale livello di un unico ambiente con servizio posto sul retro e camino.

Il piano seminterrato (terra rispetto al viale di acceso laterale) è costituito da un solo ambiente, con camino. Quest'ultimo è utilizzato attualmente come deposito.

E' parte integrante dell'immobile anche il sottoscala esterno la scala di accesso all'immobile.

Vengono allegati, al presente elaborato peritale, la planimetria dello stato attuale dei luoghi e il rilievo fotografico dello stesso (cfr. **ALLEGATI 7-8**).

#### **Estremi catastali**

La porzione immobiliare in oggetto è riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di San Martino Valle Caudina con i seguenti dati:

Foglio 12, particella 1548, **sub 5**, categoria A/6, classe 3, consistenza 2 vani, sup. catastale

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

80139 Napoli-Via Foria n. 234-tel fax 081-5535210 - P.Iva 07405180634  
E-Mail archpettinati@virgilio.it

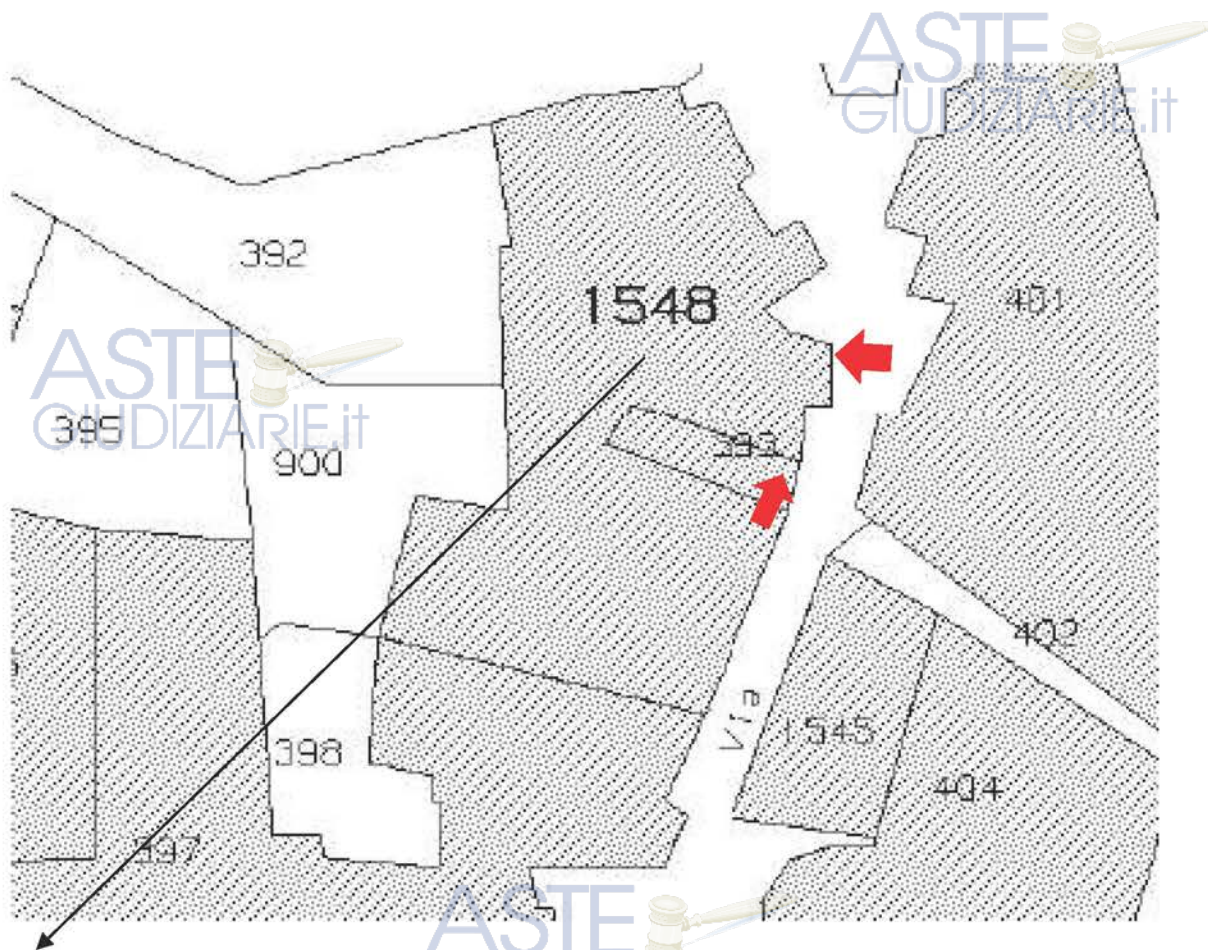




ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI  
dottore in composizione architettonica  
consulente del tribunale di napoli

procedura fallimentare n. 52/2011- [REDACTED]

- relazione



p.lla 1548 che identifica ai Terreni il fabbricato di cui è parte la consistenza immobiliare oggetto di indagine.

75 mq, escluse aree scoperte 74 mq, rendita Euro 34,09, indirizzo via Murillo nn. 37-39, piano T-1, intestato a [REDACTED] proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni (cfr. ALLEGATI 24-25).

L'intera porzione immobiliare versa, come suindicato, in uno stato totale di abbandono, il piano cantinato non è intonacato, laddove presenti, le finiture sono distaccate, gli impianti sono vetusti e non funzionanti gli infissi esterni al piano rialzato sono in legno.

Le superfici sono le seguenti:

- Su (Superficie utile)p. rialzato = mq. 30.23;
- Su (Superficie utile)p. seminterrato = mq. 28.86 incluso il vano scala.
- Sgl - La superficie globale lorda = 40.92 – 0.89 (vano scala) = **mq. 40.03 p.rialzato**

80139 Napoli-Via Foria n. 234-tel fax 081-5535210 - P.Iva 07405180634  
E-Mail archpettinati@virgilio.it

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI  
dottore in composizione architettonica  
consulente del tribunale di napoli

procedura fallimentare n. 52/2011- [REDACTED] relazione



San Martino Valle Caudina – Salita Castello n. 23



Porzione immobiliare oggetto della presente disamina

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

80139 Napoli-Via Foria n. 234-tel fax 081-5535210 - P.Iva 07405180634  
E-Mail archpettinati@virgilio.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI  
dottore in composizione architettonica  
consulente del tribunale di napoli

procedura fallimentare n. 52/2011-

relazione

- Ss (sup. scoperta) ballatoio esterno = **mq. 3.11.**
- Sgl - La superficie globale lorda = **mq. 38.97 p. seminterrato**

Il sottoscala misura mq. 3.15 con altezza inferiore a m.l. 1.40.

L'altezza interna misura al piano rialzato 2.67, al piano seminterrato m.l. 3.04.

Lo stato conservativo dei prospetti esterni è pessimo, così come lo stato manutentivo del cespite che ha bisogno di radicali interventi di ristrutturazione e/o risanamento conservativo, e presumibili opere di consolidamento statico.

L'esposizione prevalente dell'immobile è a sud e a nord.

**LOTTO 2: porzione di fabbricato diruto sito in San Martino Valle Caudina, Salita Castello n. 25 in C.F. fl. 12, p.lla 1548, sub. 8**

La porzione immobiliare, oggetto della presente disamina, è parte del fabbricato sito in San Martino Valle Caudina, con accesso dalla Salita Castello n. 25, come identificato nella vax catastale che si allega e di cui si riporta di seguito uno stralcio (**cf. ALLEGATO 22**).

La porzione immobiliare si compone di:

- **un vano** posto al piano rialzato/primo;
- **un sottotetto** attiguo, posto ad una quota leggermente superiore e soprastante l'unità immobiliare, precedentemente descritta, avente accesso dal civico 23 di Salita Castello.

Ciascun ambiente ha accesso indipendente e precisamente: il vano, contraddistinto dal civico 25 di Salita Castello, attraverso rampa che si diparte dalla strada principale mentre il sottotetto è attiguo all'immobile precedente, posto ad una quota leggermente superiore e copre in proiezione verticale la precedente unità descritta (parte del sub 5). Il sottotetto ha accesso da una porta, raggiungibile all'occorrenza, da scala di emergenza.

La camera, posta al piano rialzato/primo, che è parte di una vetusta costruzione, disabitata, versa in pessime condizioni statico-manutentive, in uno stato di abbandono e degrado, al momento essa non è abitabile, ha accesso indipendente direttamente dalla strada e

80139 Napoli-Via Foria n. 234-tel fax 081-5535210 - P.Iva 07405180634  
E-Mail archpettinati@virgilio.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI  
dottore in composizione architettonica  
consulente del tribunale di napoli

procedura fallimentare n. 52/2011-

- relazione

precisamente dalla porta (civico 25) del del pianerottolo di smonto della rampa che si diparte da salita del Castello. Essa è costituita da un unico ambiente.



Sottotetto, camera

Il sottotetto, dislocato in proiezione verticale sul locale posto al piano rialzato/primo del sub 5, è stato visionato solo dalla strada, mancando l'appoggio stabile per l'allocazione di una scala di emergenza, inoltre la serratura della porta in ferro risultava ossidata.

### Confini

L'intera porzione immobiliare confina a:

- Nord-Est con Salita Castello;
- Sud-est con ballatoio di accesso e salita Castello;

80139 Napoli-Via Foria n. 234-tel fax 081-5535210 - P.Iva 07405180634  
E-Mail archpettinati@virgilio.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI  
dottore in composizione architettonica  
consulente del tribunale di napoli

procedura fallimentare n. 52/2011-

relazione

- Nord-ovest con altra unità della p.lla 1548.



Fabbricato di cui è parte la consistenza immobiliare in oggetto.

#### Estremi catastali

La porzione immobiliare in oggetto è riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di San Martino Valle Caudina, con i seguenti dati:

- Foglio 12, particella 1548, **sub 8**, categoria A/6, classe 3, consistenza 1,5 vani, sup. catastale 36 mq, escluse aree scoperte 35 mq, rendita Euro 25,59, indirizzo Salita Castello n. 41, piano 1-2, intestato a [REDACTED] proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni (cfr. ALLEGATI 27-28).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

80139 Napoli-Via Foria n. 234-tel fax 081-5535210 - P.Iva 07405180634  
E-Mail archpettinati@virgilio.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI  
dottore in composizione architettonica  
consulente del tribunale di napoli

procedura fallimentare n. 52/2011- [REDACTED] - relazione

I dati catastali riportati nella nota di trascrizione del fallimento coincidono con quelli attuali ma non con quelli indicati nel titolo di provenienza che indica i dati antecedenti (F.12, p.lla 394, sub 3).



L'intera porzione immobiliare versa, come suindicato, in uno stato totale di abbandono, laddove presente le finiture sono distaccate, l'impianto elettrico è vetusto e non funzionante, manca l'impianto idrico-sanitario.

Gli infissi esterni sono in legno con grata in ferro esterna antintrusione, la porta di accesso al sottotetto è in ferro.

Si segnala nuovamente che non è stato possibile accedere al sottotetto e verificarne le condizioni dall'interno.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

80139 Napoli-Via Foria n. 234-tel fax 081-5535210 - P.Iva 07405180634  
E-Mail archpettinati@virgilio.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI  
dottore in composizione architettonica  
consulente del tribunale di napoli

procedura fallimentare n. 52/2011- [REDACTED] - relazione

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Sup. scoperta pianerottolo di accesso = mq. 1.80**

Sgl - La superficie globale lorda – sottotetto verrà desunta dalla sagoma del piano sottostante considerato che non è stato possibile accedervi ossia mq. **40.92**.

L'altezza interna misura al piano rialzato/primario (monocamera) m.l. 3.08, al piano sottotetto, a cui non è stato possibile accedere e la cui copertura è inclinata, l'altezza interna media riportata nella planimetria catastale è di m.l. 1,50.

La porzione immobiliare, in oggetto, è dislocata in una zona centrale del Comune di San Martino Valle Caudina, in prossimità del Castello Pignatelli della Leonessa.

L'area è sufficientemente urbanizzata, come innanzi georeferenziato.

Sono presenti: negozi, una scuola, due farmacie, luoghi di ritrovo, risultano assicurati i collegamenti con gli altri comuni limitrofi.

**f) terreno sito in San Martino Valle Caudina in C.T. fl. 12, p.lla 649.**

Trattasi di area urbana<sup>7</sup>, **interclusa**, utilizzata, attualmente, come area esterna accessoria di due proprietà limitrofe, identificate al Catasto Terreni dalle particelle 651 e 650 del foglio 12 del Comune di San Martino Valle Caudina.

Tale area, utilizzata in uso esclusivo, è pavimentata, sulla stessa insiste un muro di separazione tra le due proprietà confinanti, ed è stato inoltre riscontrato, in loco, lo sconfinamento realizzato a danno della p.lla 649 in oggetto.

Il proprietario del fabbricato, identificato dalla p.lla 651, ha realizzato un ampliamento sull'area oggetto della presente valutazione, come evidenziato anche graficamente (cfr. **ALLEGATO 11**).

<sup>7</sup> L'area urbana è una porzione di suolo che ha una valenza cittadina che non può essere considerata terreno agricolo (es. cortili, giardini o porzione di strade).





ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI  
dottore in composizione architettonica  
consulente del tribunale di napoli

procedura fallimentare n. 52/2011- [REDACTED] - relazione

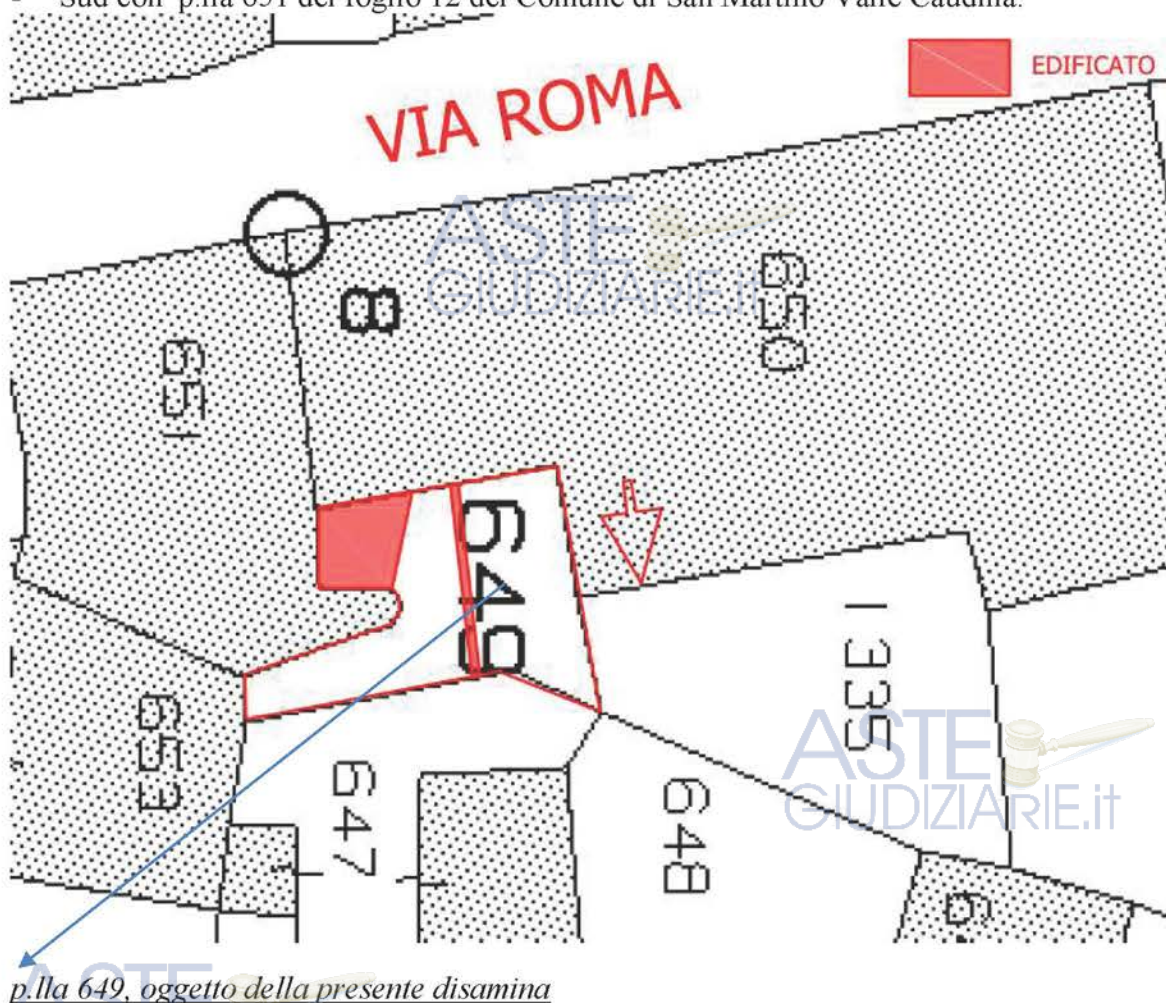
Si precisa che è stato possibile accedere all'immobile "de quo" solo attraverso il passaggio da altra proprietà, grazie alla collaborazione della Sig.ra [REDACTED] che occupa la proprietà adiacente identificata dalla p.lla 650.

L'immobile si estende per complessivi mq. 31 (incluso lo sconfinamento realizzato) come da visura catastale.

### Confini

L'area confina a:

- Nord con p.lla 650 e 1335 del foglio 12 del Comune di San Martino Valle Caudina;
- Est p.lla 647 del foglio 12 del Comune di San Martino Valle Caudina;
- Sud con p.lla 651 del foglio 12 del Comune di San Martino Valle Caudina.



80139 Napoli-Via Foria n. 234-tel fax 081-5535210 - P.Iva 07405180634  
E-Mail archpettinati@virgilio.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI  
dottore in composizione architettonica  
consulente del tribunale di napoli

procedura fallimentare n. 52/2011-

relazione

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Estremi catastali

L'area è attualmente riportata nel Catasto Terreni del Comune di San Martino Valle Caudina, con i seguenti dati:

Foglio 12, particella 649, qualità sem. arborato, classe 2, sup. 0.31 are, reddito dominicale Euro 0,26, reddito agrario, Euro 0,10 intestato a

proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni (cfr. ALLEGATO 31).

Si allega rilievo fotografico dei luoghi (cfr. ALLEGATO 12)



p.lla 649 – area interclusa

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

80139 Napoli-Via Foria n. 234-tel fax 081-5535210 - P.Iva 07405180634  
E-Mail archpettinati@virgilio.it

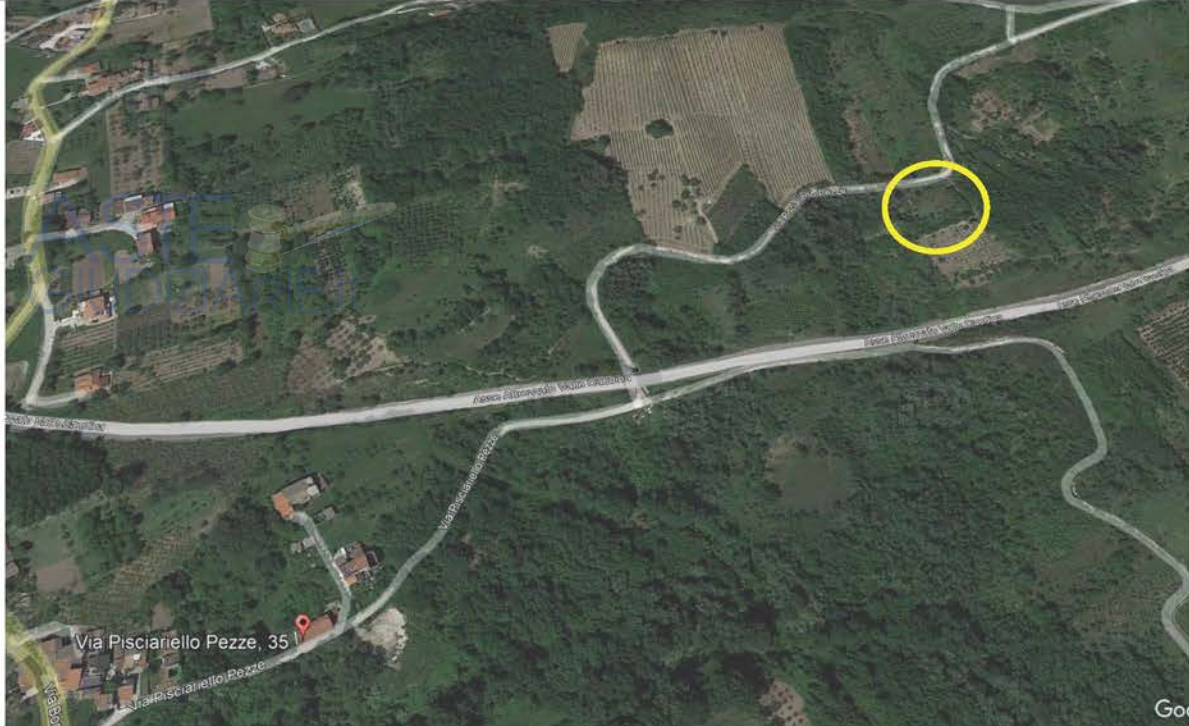
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI  
dottore in composizione architettonica  
consulente del tribunale di napoli

procedura fallimentare n. 52/2011- [REDACTED] relazione

**g) terreno sito in San Martino Valle Caudina in C.T. fl. 9, p.lla 744.**



**Via Pisciarriello Pezze – p.lla 744 del foglio 9 del Comune di San Martino Valle Caudina**

Trattasi di terreno incolto sito in una zona periferica del Comune di San Martino Valle Caudina, fuori dal centro abitato, raggiungibile da una stradina interpodereale (via Pisciarriello Pezze) come innanzi riportato. Esso non sembra avere una giacitura piana ma è in pendenza, privo di recinzione e sullo stesso insistono alberi e per lo più vegetazione spontanea.

Il suolo si estende per complessivi mq. 2.395.

**Confini**

Il terreno confina a:

- Ovest con p.lla 1636 del foglio 9 del Comune di San Martino Valle Caudina;
- Sud con p.lla 746 del foglio 9 del Comune di San Martino Valle Caudina;
- Nord con strada interpodereale di accesso.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

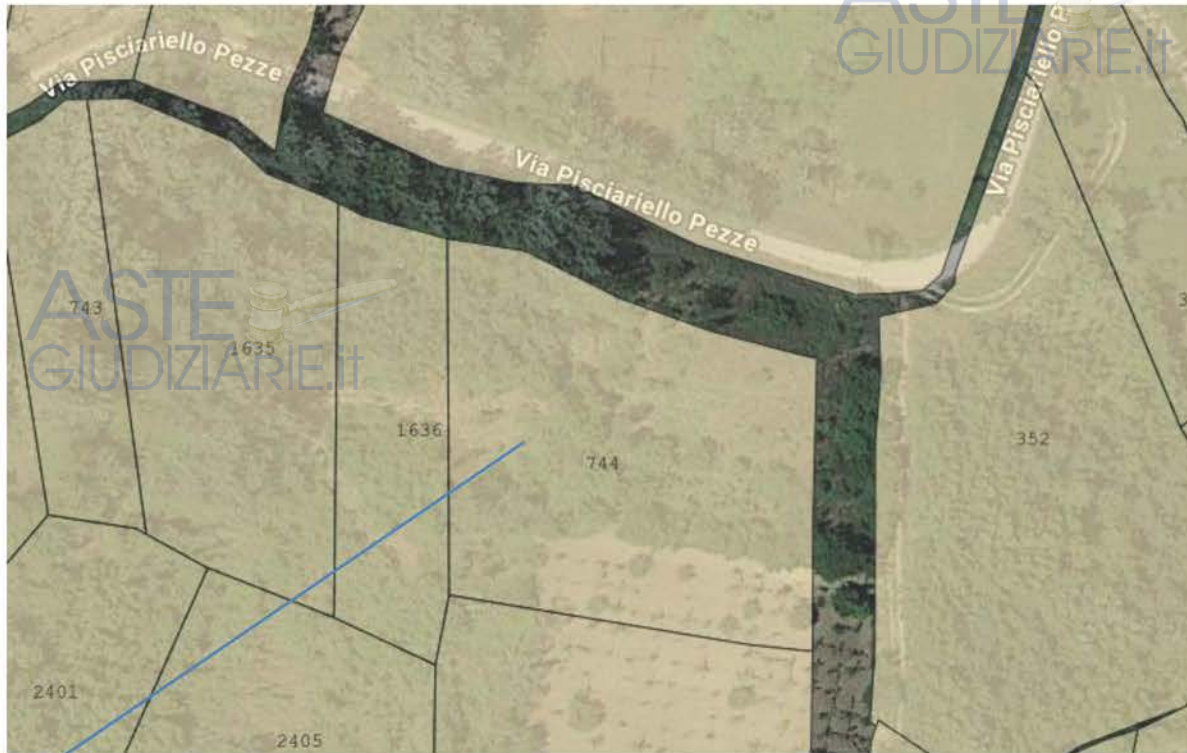
80139 Napoli-Via Foria n. 234-tel fax 081-5535210 - P.Iva 07405180634  
E-Mail archpettinati@virgilio.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI  
dottore in composizione architettonica  
consulente del tribunale di napoli

procedura fallimentare n. 52/2011- [REDACTED] - relazione



### Estremi catastali

Il terreno è riportato nel Catasto Terreni del Comune di San Martino Valle Caudina, con i seguenti dati:

- Foglio 9, particella 744, qualità seminativo, classe 3, sup. 23.95 are, reddito dominicale Euro 11.75, reddito agrario, Euro 12,37 intestato a [REDACTED] il [REDACTED] proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni (cfr. ALLEGATO 33).

### 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 ;*

**LOTTO 1: Appartamento** sito in **Portici** (Na), al viale Primo Melina n. 4, piano terzo, oltre il piano rialzato, interno 13, scala U, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Portici con i seguenti dati: foglio 2, particella 845, sub 14.

L'unità immobiliare pignorata è stata da sempre identificata con gli attuali dati catastali: C.F. del Comune di Portici, Foglio 2, particella 845, **sub 14**, categoria A/2, classe 6, consistenza

80139 Napoli-Via Foria n. 234-tel fax 081-5535210 - P.Iva 07405180634  
E-Mail archpettinati@virgilio.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI  
dottore in composizione architettonica  
consulente del tribunale di napoli

procedura fallimentare n. 52/2011- [REDACTED] - relazione

5 vani, sup. catastale 124 mq, escluse aree scoperte 116 mq, rendita Euro 451,90, indirizzo viale Primo Melina n. 4, piano 3, interno 13, scala U, intestato a [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni (cfr. **ALLEGATI 15-16**).

Non sono intervenute variazioni dei dati essenziali (foglio, particelle e subalterno) dal 1976 ossia dalla data antecedente all'impianto meccanografico del 30.06.1987, ad oggi.

La planimetria catastale è quella originaria, unica, inserita in atti con variazione dell'8.04.2002, protocollo n. 218163, in atti dall'8.04.2002 *inserimento planimetria e dati metrici* (n. 9088.1/2002 - cfr. **ALLEGATI 15-16**).

Gli attuali dati catastali, che consentono l'individuazione univoca dell'unità immobiliare corrispondono a quelli riportati nella nota di trascrizione del fallimento nonché nel negozio di acquisto, non sono intervenute modifiche degli identificativi catastali principali (Foglio, particella, subalterno) fino al primo titolo anteriore al ventennio.

#### PROVENIENZA – CRONISTORIA CATASTALE

**Il cespite oggetto di procedura fallimentare** con gli attuali identificativi catastali, è pervenuto alla Sig.ra [REDACTED] in virtù:

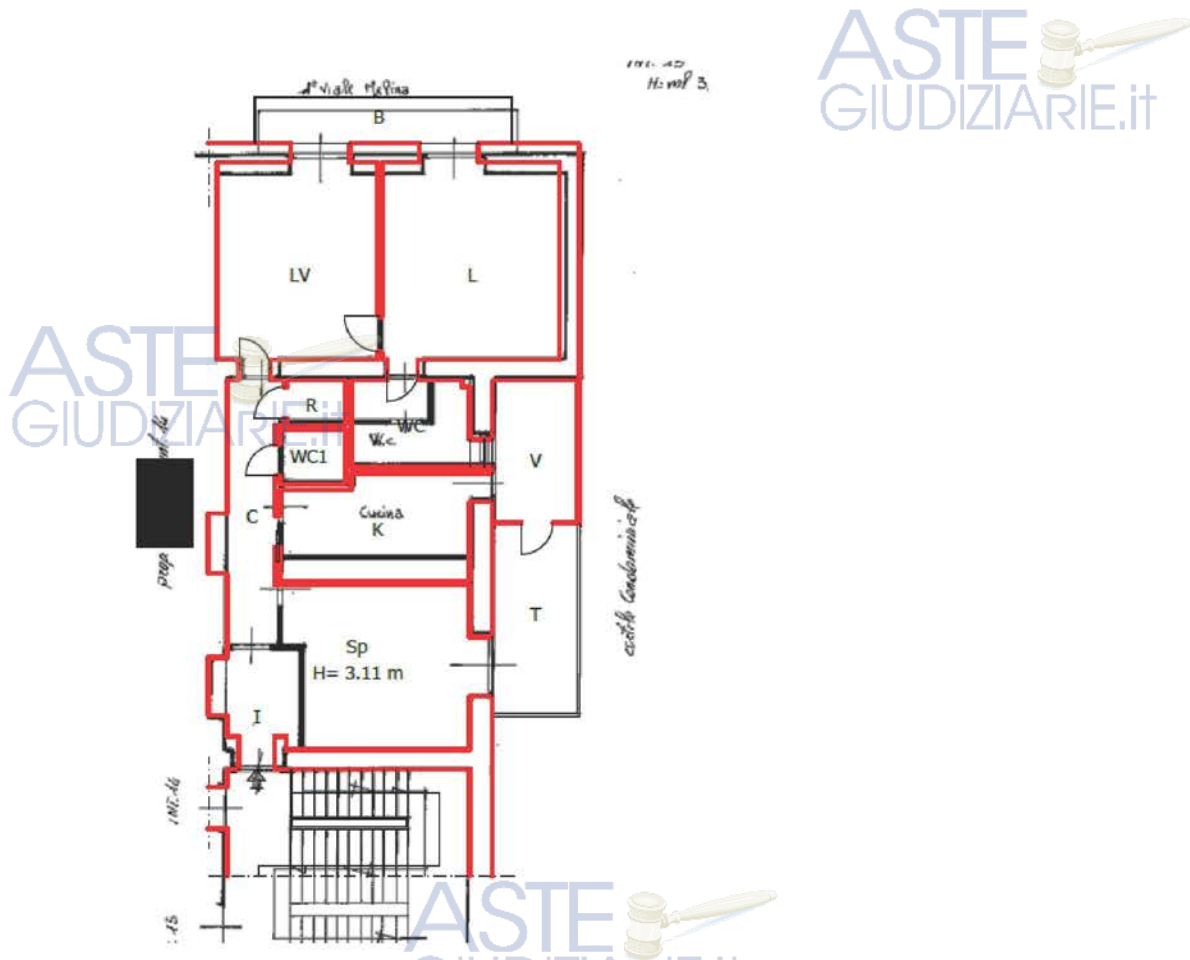
- 1) atto di **compravendita per notar Giustino Rossi del 30.06.2008**, trascritto a Napoli 3 il **28.07.2008** ai nn. 41891/27251, per averlo acquistato da dai Sigg.ri [REDACTED] [REDACTED] (cfr. **ALLEGATO 35**).
- 2) Ai Sigg. [REDACTED] l'immobile è pervenuto con atto per **notar Giustino Rossi del 20.04.2006**, trascritto il 18.05.2006 ai nn. 36148/18615, per acquisto da [REDACTED] (cfr. **ALLEGATO 6**).
- 3) alla Sig.ra [REDACTED] l'immobile, con gli stessi dati catastali, è pervenuto con **atto del 12.04.2002**, trascritto il 15.04.2002

80139 Napoli-Via Foria n. 234-tel fax 081-5535210 - P.Iva 07405180634  
E-Mail archpettinati@virgilio.it

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI  
dottore in composizione architettonica  
consulente del tribunale di napoli

procedura fallimentare n. 52/2011-

relazione



Sovrapposizione del rilievo dello stato attuale dei luoghi alla planimetria catastale

ai nn. 15137/11700 per notar Giancarlo Iaccarino per averlo acquistato da [REDACTED]  
[REDACTED] (cfr. ALLEGATO 37).

- 4) Con atto per notar Antonio Tafuri del 28.01.1976, trascritto il 13 febbraio 1976 ai nn.3180/2737, [REDACTED], acquistava l'immobile da [REDACTED] con i medesimi dati catastali (cfr. ALLEGATO 41).

Oggetto della procedura fallimentare è il diritto di piena proprietà dell'immobile suindicato.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

80139 Napoli-Via Foria n. 234-tel fax 081-5535210 - P.Iva 07405180634  
E-Mail archpettinati@virgilio.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI  
dottore in composizione architettonica  
consulente del tribunale di napoli

procedura fallimentare n. 52/2011- [REDACTED] relazione

La Sig.ra [REDACTED], al momento dell'acquisto dell'unità immobiliare pignorata, era in regime di *separazione dei beni* come si evince dal certificato di matrimonio che si allega (cfr. ALLEGATO 36)<sup>8</sup>.

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

Per ciò che concerne la grafica, associata al subalterno in oggetto, essa non corrisponde allo stato attuale dei luoghi per diversa dislocazione degli spazi interni, impercettibili variazioni di sagoma (lunghezza complessiva leggermente più corta rispetto a quella riscontrata in situ) dovute presumibilmente ad errata rappresentazione grafica, nonché per una veranda ricavata sul terrazzino laterale, per cui occorre aggiornare la grafica associata previa, però, regolarizzazione urbanistica del bene "de quo" e/o ripristino dell'originario stato dei luoghi (eliminazione della veranda abusiva).

I costi occorrenti per l'aggiornamento catastale possono quantificarsi indicativamente in E. 400,00.

Al fine di visualizzare le difformità riscontrate viene allegata al presente elaborato peritale tavola grafica della sovrapposizione del rilievo dello stato attuale dei luoghi alla planimetria catastale (cfr. ALLEGATO 46).

**\* b) porzione di fabbricato sito in San Martino Valle Caudina in C.F. F. 12, p.lla 1548, sub.5 (già F. 12, p.lla p 394, sub.1).**

La porzione immobiliare in oggetto è riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di San Martino Valle Caudina con i seguenti dati:

- Foglio 12, particella 1548, **sub 5**, categoria A/6, classe 3, consistenza 2 vani, sup. catastale 75 mq, escluse aree scoperte 74 mq, rendita Euro 34,09, indirizzo via Murillo nn. 37-39, piano T-1, intestato a [REDACTED] proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni (cfr. ALLEGATI 24-25).

<sup>8</sup> [REDACTED] hanno contratto tra loro matrimonio in data 14.09.1970 anteriormente all'acquisto (28.07.2008) del cespite, scegliendo il regime patrimoniale di separazione dei beni.

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI  
dottore in composizione architettonica  
consulente del tribunale di napoli

procedura fallimentare n. 52/2011- [REDACTED] - relazione

I dati catastali riportati nella nota di trascrizione del fallimento coincidono con quelli attuali ma non con quelli indicati nel titolo di provenienza che riporta i dati catastali antecedenti (F.12, p.lla 394, sub 1).

L'u.i.u. F. 12, p.lla 1548, sub 5 deriva dalla variazione del 24.07.2013, pratica n. AV0110719 in atti dal 24.07.2013 per *bonifica identificativo catastale (n. 28784.1/2013)* della unità F. 12, p.lla 394, sub 1, cat. A/6 di vani 2 che deriva dal frazionamento della originaria unità identificata dalla **partita 1385** foglio 12, p.lla 394 sub 1 di vani 3<sup>9</sup>.

- 1) Il bene è pervenuto **impropriamente alla Sig.ra [REDACTED]**  
[REDACTED] con atto per notar Nicola Capuano del 19.04.2004, rep. 113277 trascritto in Avellino il **17.05.2004** ai nn. 9082/6755 per averlo acquistato da [REDACTED]  
[REDACTED] (cfr. ALLEGATO 38).
- 2) Alla Sig.ra [REDACTED] nata in [REDACTED]  
**il bene non è mai stato trasferito. Nessun titolo costitutivo attestante la titolarità del diritto di proprietà in favore della Sig.ra [REDACTED] è stato rinvenuto in atti.**

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

Per ciò che concerne la grafica, associata al subalterno 5, essa non corrisponde allo stato attuale dei luoghi per variazioni di sagoma dovute presumibilmente ad errata rappresentazione grafica, nonché per le misure delle altezze interne.

Al fine di visualizzare le difformità riscontrate viene allegata al presente elaborato peritale tavola grafica della sovrapposizione del rilievo dello stato attuale dei luoghi alla planimetria catastale (cfr. ALLEGATO 48).

<sup>9</sup> Dall'originario sub 1 di vani 3 è stato distaccata la porzione che ha assunto gli identificativi F. 12, p.lla 394, sub 3, e poi F.12, p.lla 1548 sub 8, oggetto di trasferimento alla [REDACTED] (cfr. contenuto busta relativo alla partita di provenienza 1385 - ALLEGATI 60-61-62).





ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI  
dottore in composizione architettonica  
consulente del tribunale di napoli

procedura fallimentare n. 52/2011- [REDACTED] relazione

**\* LOTTO 2: porzione di fabbricato sito in San Martino Valle Caudina in C.F. F. 12, p.lla 1548, sub.8 (già F. 12, p.lla p 394, sub.3).**

La porzione immobiliare in oggetto è riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di San Martino Valle Caudina, con i seguenti dati:

- Foglio 12, particella 1548, **sub 8**, categoria A/6, classe 3, consistenza 1,5 vani, sup. catastale 36 mq, escluse aree scoperte 35 mq, rendita Euro 25,59, indirizzo Salita Castello n. 41, piano 1-2, intestato a [REDACTED] proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni (cfr. ALLEGATI 27-28).

I dati catastali riportati nella nota di trascrizione del fallimento coincidono con quelli attuali ma non con quelli indicati nel titolo di provenienza che indica i dati antecedenti (F.12, p.lla 394, sub 3).

L'u.i.u. F. 12, p.lla 1548, sub 8 deriva dalla variazione del 24.07.2013, pratica n. AV0110719 in atti dal 24.07.2013 per *bonifica identificativo catastale* (n. 28786.1/2013) della unità F. 12, p.lla 394, sub 3, cat. A/6 di vani 1,5 che deriva dal frazionamento della originaria unità identificata dalla **partita 1385** foglio 12, p.lla 394 sub 1 di vani 3<sup>10</sup>.

- Il bene è pervenuto alla Sig.ra [REDACTED] con atto per notar Nicola Capuano del 19.04.2004, rep. 113277, trascritto in Avellino il 17.05.2004 ai nn. 9082/6755 per averlo acquistato da [REDACTED] (cfr. ALLEGATO 38).

[REDACTED] il bene è pervenuto giusta atto di donazione per notar Alfonso Capasso del 15.12.1974, trascritto in Avellino il 19.12.1974 ai nn. 15132/14088 da potere dei [REDACTED] (cfr. ALLEGATI 39-56).

<sup>10</sup> Dall'originario sub 1 di vani 3 è stata distaccata la porzione che ha assunto gli identificativi F. 12, p.lla 394, sub 3, e poi F.12, p.lla 1548 sub 8, oggetto di trasferimento alla [REDACTED] cfr. contenuto busta relativo alla partita di provenienza 1385 - ALLEGATI 60-61-62).



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI  
dottore in composizione architettonica  
consulente del tribunale di napoli

procedura fallimentare n. 52/2011- [REDACTED] - relazione

L'indagine come suindicato, per motivi urbanistici, è stata estesa anche agli atti antecedenti (cfr. ALLEGATI 57-58-59), come indicato al *paragrafo A* della presente relazione.

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

Dal confronto del rilievo dello stato dei luoghi, relativamente al solo piano rialzato/primo con la planimetria catastale associata al subalterno 8, si sono riscontrate difformità della sagoma dovute presumibilmente ad errata rappresentazione grafica..

Al fine di visualizzare le difformità riscontrate viene allegata al presente elaborato peritale tavola grafica della sovrapposizione del rilievo dello stato attuale dei luoghi alla planimetria catastale (cfr. ALLEGATO 49).

#### Terreno sito in San Martino Valle Caudina in C.T. fl. 12, p.lla 649.

L'area è attualmente riportata nel Catasto Terreni del Comune di San Martino Valle Caudina, con i seguenti dati:

- Foglio 12, **particella 649**, qualità sem. arborato, classe 2, sup. 0.31 are, reddito dominicale Euro 0,26, reddito agrario, Euro 0,10 intestato a [REDACTED] proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni (cfr. ALLEGATO 31).

L'u.i.u. è presente fin dall'impianto meccanografico dell'8.06.1978.

#### Terreno sito in San Martino Valle Caudina in C.T. fl. 9 p.lla 744.

Il terreno è riportato nel Catasto Terreni del Comune di San Martino Valle Caudina, con i seguenti dati:

- Foglio 9, **particella 744**, qualità seminativo, classe 3, sup. 23.95 are, reddito dominicale Euro 11.75, reddito agrario, Euro 12,37 intestato a [REDACTED] proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni (cfr. ALLEGATO 33).

Essa è presente fin dall'impianto meccanografico dell'8.06.1978.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

80139 Napoli-Via Foria n. 234-tel fax 081-5535210 - P.Iva 07405180634  
E-Mail archpettinati@virgilio.it



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI  
dottore in composizione architettonica  
consulente del tribunale di napoli

procedura fallimentare n. 52/2011- [REDACTED] - relazione

- C -  
*Stato di possesso*

Il lotto 1, immobile sito in Portici è occupato dalla Sig.ra [REDACTED], come accertato nel corso dei sopralluoghi effettuati e come confermato dal Curatore Fallimentare, Avv. Ivan Zoff.

I restanti immobili sono liberi, fatta eccezione del seminterrato (parte del sub 5) che è occupato sine titulo dal Sig. [REDACTED] come riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati e confermato dal Curatore Fallimentare.

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

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

L'Amministratore di condominio dell'immobile sito in Portici, Sig.ra [REDACTED] con [REDACTED] sebbene avvisata con e-mail del 9.01.2024 (cfr. ALLEGATO 55) non ha trasmesso allo scrivente ausiliario, le informazioni richieste riguardanti eventuali oneri condominiali non corrisposti dalla Sig.ra [REDACTED], l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie), eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite, eventuale copia del regolamento di condominio.

Relativamente ai lotti 1 e 2, dalla documentazione presente in atti e da visure ipotecarie effettuate è emerso che **non** vi sono sui beni:

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

80139 Napoli-Via Foria n. 234-tel fax 081-5535210 - P.Iva 07405180634  
E-Mail archpettinati@virgilio.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI  
dottore in composizione architettonica  
consulente del tribunale di napoli

procedura fallimentare n. 52/2011- [REDACTED] - relazione

- 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-artistico, tranne i vincoli urbanistici indicati al successivo paragrafo e al quale si rimanda integralmente;
- acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- sequestri penali ed amministrativi;
- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Per le formalità pregiudizievoli si richiama per relationem la relazione ipotecaria notarile che viene allegata, per comodità di lettura, al presente elaborato peritale (cfr. ALLEGATO 3).

- E -

*Regolarità edilizia ed urbanistica*

**LOTTO 1: Appartamento** sito in **Portici** (Na), al viale Primo Melina n. 4, piano terzo, oltre il piano rialzato, interno 13, scala U, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Portici con i seguenti dati: foglio 2, particella 845, sub 14.

Dalla lettura di provenienza dell'atto antecedente a quello ultraventennale: atto Notaio Mario Siciliani dell'1.09.1954, rep. 6658, trascritto il 23.09.1954, con cui [REDACTED]

[REDACTED] vendeva a [REDACTED] l'immobile in oggetto, è emerso che *il costruttore [REDACTED] con rogito dello stesso notaio Siciliani dell'1.10.1952, trascritto a Napoli il 5.10.1952 al n. 23767, acquistò dalla Sig.ra [REDACTED] e con il consenso del marito [REDACTED] a seguito dell'autorizzazione del Tribunale di Napoli del 14-22 agosto 1952 il terreno su cui costruì una palazzina per civili abitazioni (...) dichiarata abitabile dal Sindaco del Comune di Portici con decorrenza dal 4 settembre 1953 come da licenza dell' 11 luglio 1953.*

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

80139 Napoli-Via Foria n. 234-tel fax 081-5535210 - P.Iva 07405180634  
E-Mail archpettinati@virgilio.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI  
dottore in composizione architettonica  
consulente del tribunale di napoli

procedura fallimentare n. 52/2011- [REDACTED] - relazione

Con richiesta del 9.01.2020, prot. 1533 (cfr. ALLEGATO 42), lo scrivente ausiliario richiese le licenze così come indicate nel suddetto titolo di provenienza. L'ufficio Tecnico con nota prot. n. 1910 del 10.01.2020 attestava che:

*“ In ordine alla Licenza Edilizia ed alla licenza di Abitabilità (...), allo stato non è possibile estrarre copia né effettuare ricerca presso l'archivio generale poiché lo stesso, in data 27.12.2000 è stato oggetto di incendio; pertanto non è possibile il reperimento di licenze edilizie e/o abitabilità e dei relativi grafici.*

*Il fabbricato non insiste su area demaniale e non è gravato da usi civici, non è interessato da ordini di demolizione.*

*Non sono stati rinvenuti estremi di pratiche edilizie (DIA, SCIA; CILA, etc) riguardanti l'immobile, nè attestazioni di certificazione energetica;*

*Dalla consultazione dei database delle richieste di condono edilizio, per il suddetto immobile, **non risultano** presentate richieste di sanatoria straordinaria ai sensi del titolo IV° della legge 47/85, dell'art. 39 della L. 724/94, o dell'art. 32 della legge 326/2003.*

*Verificato attraverso il programma SISTER dell'Agenzia delle Entrate che al fabbricato al Viale MELINA n. 4, risulta correlato al Catasto Terreno, il medesimo Mappale Foglio 2, P.lla 845.*

*Circa la destinazione urbanistica, si attesta:*

*che, con Decreto Ministeriale del 04.10.1961 l'intero territorio del comune di Portici, ha notevole interesse pubblico ai sensi della Legge 26.06.1939 n° 1497, ed è quindi sottoposto a tutte le disposizioni in materia di tutela paesaggistica contenute nella Parte terza - Beni Paesaggistici - del D. Lgs. 42/2004;*

*che, nel Piano Territoriale Paesistico approvato con Decreto Ministeriale del 04.07.02, la Particella n° 845 del Foglio 2 del Comune di Portici, ricade in zona "R.U.A"*

*(RECUPERO URBANISTICO EDILIZIO E RESTAURO PAESISTICO AMBIENTALE);*

80139 Napoli-Via Foria n. 234-tel fax 081-5535210 - P.Iva 07405180634  
E-Mail archpettinati@virgilio.it

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI  
dottore in composizione architettonica  
consulente del tribunale di napoli

procedura fallimentare n. 52/2011- [REDACTED] - relazione

che con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Napoli n. 456 del 16.4.2002 è stato approvato il P.R.G., dove la Particella n° 845 del Foglio 2 del Comune di Portici, ricade in zona "B - EDIFICI IN ZONA RESIDENZIALE SATURA";

che con Delibera di Giunta Comunale n. 2 del 4 Agosto 2017 è stato adottato il P.U.C. - Piano Urbanistico Comunale, in cui nella Tavola P3.2 - Tavola dei sistemi insediativi, la Particella n. 845 del Foglio 2 del Comune di Portici, ricade nella "città consolidata"- di cui all'art. 31 delle NTA" (cfr. ALLEGATI 43-44-45).

Ciò premesso non è stato possibile confrontare lo stato attuale dei luoghi con i grafici assentiti e stabilire in maniera puntuale eventuali difformità e quindi eventuali abusi edilizi.

In questi casi in mancanza, come confermato anche dall'ufficio tecnico del Comune di Portici si assume la planimetria catastale, come base di confronto, per determinare eventuali difformità.

Rispetto a quest' ultima sono state rinvenute le seguenti difformità (cfr. ALLEGATO 46):

- 1) ampliamento di volume sul lato nord-est del corpo di fabbrica (veranda di cui non è stata rinvenuta istanza di condono) e conseguente variazione di prospetto;
- 2) diversa distribuzione degli spazi interni;
- 3) lunghezza leggermente maggiore rispetto a quella rappresentata nella planimetria catastale<sup>11</sup>

Per ciò che concerne l'ampliamento riscontrato, tali opere non sono suscettibili di sanatoria né per via ordinaria, in quanto non consentiti dalla normativa di zona, nè per via straordinaria, poichè la ragione di credito per la quale si interviene è successiva all'ultima legge di condono sul condono edilizio.

Occorre dunque necessariamente ripristinare lo status quo ante, rimuovendo la veranda abusiva.

<sup>11</sup> Rientrando nella tollerabilità del 2% e in ogni caso tale difformità si ritiene che possa essere considerata sanata ex post dall'abitabilità rilasciata.

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI  
dottore in composizione architettonica  
consulente del tribunale di napoli

procedura fallimentare n. 52/2011- [REDACTED] - relazione

I costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile (graficamente rappresentata dallo scrivente ausiliario- **cf. ALLEGATO 46**), e gli oneri occorrenti per “sanare” successivamente anche le variazioni interne, in via ordinaria, con *accertamento di conformità ai sensi dell’art. 36 e/o 37 del T.U.E.*, comprensivi del costo dell’attività professionale di un tecnico abilitato per l’istruttoria della pratica edilizia, sono pari all’incirca complessivi **E. 6.000,00**.

Non è stata rinvenuta la *dichiarazione di agibilità e/o abitabilità*.

La destinazione d’uso è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella con quella censita in catasto.

**LOTTE 2: porzione di fabbricato diruto sito in San Martino Valle Caudina, Salita Castello n. 25 in C.F. fl. 12, p.lla 1548, sub. 8.**

Il fabbricato di cui è parte la porzione immobiliare, oggetto di valutazione, ricade, come risulta dal certificato di destinazione urbanistico (**cf. ALLEGATO 47**):

- **zona R4** del vigente Piano di Recupero approvato con delibera di Giunta Comunale n. 130 del 6.03.1990.

- **zona A (CONSERVAZIONE DEL CENTRO STORICO)** del vigente PRG approvato con Decreto n. 2 del 14.05.2003 e n. 3 del 30.01.2008, con le prescrizioni di cui all’allegato *...Fino all’approvazione dello strumento urbanistico esecutivo potranno essere eseguiti gli interventi edilizi di cui alla lettera a) e b) dell’art. 31 della L. 457/78<sup>12</sup>*

La destinazione d’uso dell’immobile è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico.

<sup>12</sup> a) interventi di manutenzione ordinaria, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

b) interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI  
dottore in composizione architettonica  
consulente del tribunale di napoli

procedura fallimentare n. 52/2011- [REDACTED] - relazione

Il fabbricato, di cui è parte il cespite subastato, è un vetusto fabbricato in muratura, edificato presumibilmente alla fine '800, inizi 900' e a quell'epoca non occorre alcun provvedimento autorizzativo e/o licenza edilizia per poter edificare.

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 intendeva 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».

Come suindicato, la porzione immobiliare in oggetto è stata edificata in data ancor più remota (la tipologia edilizia del cespiti è in muratura) e i prospetti fanno presumere che essa possa considerarsi una unità di base novecentesca, ad ogni modo il primo accatastamento è del 1939. ma l'antiorità della costruzione al 1942 non è sufficiente ad escludere eventuali illegittimità dello stesso.

Per poter stabilire la presenza di eventuali abusi edilizi è stata assunta, come base di verifica e di confronto, la planimetria catastale di impianto dell'1.1.1977 (cfr. ALLEGATO 28), rispetto alla quale si è riscontrate difformità di sagoma presumibilmente per errata rappresentazione grafica.

Nella zona in cui ricade l'edificio, di cui è parte il cespite subastato, sono ammessi interventi fino alla *manutenzione straordinaria*.

Non è stata rinvenuta dichiarazione di agibilità.

Occorre aggiungere che la destinazione d'uso assentita è A/6 come riportato nell'accatastamento originario che identifica un'abitazione di tipo rurale<sup>13</sup>.

<sup>13</sup> Il DPR 380/2001 individua 5 categorie funzionali tra cui residenziale e rurale e stabilisce che passare da una destinazione d'uso all'altra comporta una modifica rilevante urbanisticamente, fattibile solo se prevista dagli strumenti urbanistici, nel caso in esame fino all'approvazione del piano esecutivo non è consentito il cambio di destinazione d'uso, anche se, considerato che con il DL del 6 dicembre 2011 n. 201 è scattato l'obbligo di



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI  
dottore in composizione architettonica  
consulente del tribunale di napoli

procedura fallimentare n. 52/2011- [REDACTED] - relazione

-G-  
Valore dei beni

**LOTTO 1: Appartamento** sito in **Portici (Na)**, al viale Primo Melina n. 4, piano terzo, oltre il piano rialzato, interno 13, scala U, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Portici con i seguenti dati: foglio 2, particella 845, sub 14

Nei riguardi dell'unità 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" del bene in esame, è fondata sull'analisi comparativa dei prezzi di mercato all'attualità, di immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle del cespite 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 dell'immobile come parametro tecnico di confronto. Rapportando la sommatoria dei predetti valori recenti di compravendita alla

censire al Catasto Fabbricati anche tutti gli edifici a destinazione rurale, l'UTC del Comune di San Martino Valle Caudina, ritiene che non ci siano motivi ostativi al cambio di destinazione d'uso suindicato previa opportuna richiesta con presentazione di una pratica edilizia.

**Il cambio d'uso da rurale a residenziale comporta la deruralizzazione** Per rendere abitabile/agibile un edificio in campagna occorre adeguarne spazi e impianti, affinché siano rispettate le norme igienico sanitarie in fatto di superfici minime delle stanze, rapporti areo illuminanti e salubrità degli ambienti. Contestualmente si opererà anche la deruralizzazione urbanistica dell'immobile attraverso il pagamento dei contributi (se dovuti al Comune).

L'uso non agricolo comporta comunque un maggiore carico urbanistico sul territorio.

80139 Napoli-Via Foria n. 234-tel fax 081-5535210 - P.Iva 07405180634  
E-Mail archpettinati@virgilio.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI  
dottore in composizione architettonica  
consulente del tribunale di napoli

procedura fallimentare n. 52/2011- [REDACTED] - 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:

$V_{im} = V_{um} \times [S_l + (0,30 \times S_s)]$  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.;

$S_l$  = superficie lorda coperta;

$S_s$  = superficie scoperta, di quest'ultima ai fini della stima se ne considera solo il 30%<sup>14</sup>.

Al fine di determinare il più probabile valore corrente di mercato del cespite 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.

<sup>14</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:

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

$S_s$  = 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%.

Sottotetti non abitabili di quest'ultima, ai fini della stima se ne considera il 35%

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI  
dottore in composizione architettonica  
consulente del tribunale di napoli

procedura fallimentare n. 52/2011- [REDACTED] - relazione

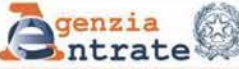
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Le superfici dell'immobile sono le seguenti:

- Sgl (superficie globale lorda) = mq. 125,96;
- Ss (Superficie scoperta) = mq. 26,83 (la veranda è stata considerata come superficie scoperta).

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:

1. Le quotazioni Immobiliari – I semestre 2023, dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (cfr. ALLEGATO 65) esprimono i valori parametrici unitari in zona (Fascia zona centrale – codice di zona B4) per unità di superficie (mq.) di immobili assimilabili a quelli in oggetto (abitazioni civili) che oscillano tra E. 1.950,00 e E. 3.000,00.



**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

**Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1**

Provincia: NAPOLI

Comune: PORTICI

Fascia/zona: Centrale/CENTRO: VIA DIAZ, VIA LIBERTA', VIA L. DA VINCI

Codice zona: B4


Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Spazio disponibile per annotazioni

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1950	3000	L	6	9,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1350	2050	L	4,2	6,3	L
Box	Normale	1400	2100	L	5,8	8,8	L
Ville e Villini	Normale	2000	3100	L	6,2	9,6	L



80139 Napoli-Via Foria n. 234-tel fax 081-5535210 - P.Iva 07405180634  
E-Mail archpettinati@virgilio.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI  
dottore in composizione architettonica  
consulente del tribunale di napoli

procedura fallimentare n. 52/2011-

- relazione

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 per le abitazioni di E. 2.214,00/mq., come di seguito georeferenziato, che rientrano nel range di valori espressi dall'Agenzia del Territorio.

Considerando un valore intermedio tra quelli suindicati pari a Euro 2.395,00/mq., leggermente inferiore a quello medio espresso dall'Agenzia delle Entrate, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche riscontrate sui luoghi, per le caratteristiche tipologiche, il fabbricato di cui è parte il cespite pignorato manca di impianto di risalita al piano, per il contesto rilevato, ecc. si ottiene:



Prezzo medio in questa zona 2.214 eur/m<sup>2</sup>

$$V_{im} = V_{um} \times [S_{gl} + (0,30 \times S_s) + (0,10 \times S_r)]$$

$$V_{im} = \text{Euro } 2.395,00/\text{mq.} \times \text{mq.} [125,96 + (0,30 \times 25) + 0,10 \times 1,83]$$

$$V_{im} = \text{Euro } 2.395,00/\text{mq.} \times \text{mq.} [125,96 + 7,5 + 0,18]$$

80139 Napoli-Via Foria n. 234-tel fax 081-5535210 - P.Iva 07405180634  
E-Mail archpettinati@virgilio.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI  
dottore in composizione architettonica  
consulente del tribunale di napoli

procedura fallimentare n. 52/2011- [REDACTED] - relazione

Vim = Euro 2.395,00/mq. x mq. 133,64 = E. 320.067,80 e in cifra tonda 320.000,00

Nella valutazione della consistenza immobiliare in oggetto sono stati considerati:  
l'ubicazione, la tipologia edilizia, l'esposizione, ecc.

A seguito della 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 del bene venduto pari al 7% del prezzo di stima iniziale;
- una decurtazione per la problematica urbanistica riscontrata come indicato al paragrafo "E" in misura di E. 6.000,00;
- per lo stato di possesso nessuna decurtazione verrà effettuata, il cespite è occupato dalla Sig.ra [REDACTED]
- un abbattimento per lo stato d'uso e di manutenzione pari all' 8.3%;
- per le spese condominiali insolute nulla verrà decurtato (l'amministrazione non ha al momento fornito alcuna informazione in merito ad eventuali oneri esistenti);
- per i vincoli e oneri giuridici non eliminabili nessuna decurtazione verrà effettuata; ottenendo:

lotto	valore iniziale	vizi occulti - 7%	Probl. Urban.	Stato d'uso -8,3%	Valore definitivo	Cifra tonda
1	320.000,00	-22.400	-6.000,00	-26.560,00	265.040	<b>E.265.000,00</b>

Il valore suindicato rappresenta il più probabile valore di mercato della piena proprietà del cespite pignorato, considerando la problematica urbanistica, l'assenza di garanzia per vizi occulti, lo stato d'uso e di manutenzione, ecc.

In conclusione il valore determinato come prezzo base d'asta del cespite **LOTTO 1:** appartamento sito in Portici (Na), al viale Primo Melina n. 4, piano terzo, oltre il piano

80139 Napoli-Via Foria n. 234-tel fax 081-5535210 - P.Iva 07405180634  
E-Mail archpettinati@virgilio.it

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI  
dottore in composizione architettonica  
consulente del tribunale di napoli

procedura fallimentare n. 52/2011- [REDACTED] - relazione

rialzato, interno 13, scala U, riportato al Catasto Fabbricati di Portici con i seguenti dati: foglio 2, particella 845, sub 14) è pari a **E. 265.000,00**.

**LOTTO 2: porzione di fabbricato diruto sito in San Martino Valle Caudina, Salita Castello n. 25 in C.F. fl. 12, p.lla 1548, sub. 8.**

1. Le quotazioni Immobiliari – I semestre 2023, dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (cfr. ALLEGATO 63) esprimono i valori



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: AVELLINO

Comune: S MARTINO VALLE CAUDINA

Fascia/zona: Centrale/LA PARTE CENTRALE DELLO ABITATO-PIAZZA DEL BALZO C.SO VITTORI EMANUELE.

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	590	740	L	2,4	2,9	L
Abitazioni civili	Ottimo	740	880	L	2,9	3,5	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	680	770	L	2,4	2,9	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	520	680	L	2	2,4	L
Box	Normale	390	530	L	1,5	2	L
Ville e Villini	Ottimo	810	970	L	2,9	3,6	L
Ville e Villini	Normale	670	810	L	2,4	3	L

Spazio disponibile per annotazioni



parametrici unitari in zona (Fascia zona centrale – codice di zona B1) per unità di superficie

80139 Napoli-Via Foria n. 234-tel fax 081-5535210 - P.Iva 07405180634  
E-Mail archpettinati@virgilio.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI  
dottore in composizione architettonica  
consulente del tribunale di napoli

procedura fallimentare n. 52/2011- [REDACTED] - relazione

(mq.) di immobili assimilabili a quelli in oggetto (abitazioni di tipo economico) che oscillano tra E. 680,00 e E. 770,00

Le superfici sono le seguenti:

**Sgl** vano = 30.98 mq.

**Sup. scoperta** pianerottolo di accesso = mq. 1.80

**Sgl** - La superficie globale lorda – **sottotetto** (desunta dalla sagoma del piano sottostante, non è stato possibile accedervi) = mq. **40.92**.

Considerando un valore minimo tra quelli suindicati per le abitazioni di tipo economico, pari a Euro 680,00/mq., trattasi comunque di abitazione di tipo rurale, si ottiene:

$$Vim = Vum \times [ Sgl + (0,35 \times Ssot) + (0,30 \times Ss) ]$$

$$Vim = Euro 680,00/mq. \times mq. [30.98 + (0,35 \times 40.92) + 0.30 \times 1.80]$$

$$Vim = Euro 680,00/mq. \times mq. [30.98 + 14.32 + 0,54]$$

$$Vim = Euro 680,00/mq. \times mq. 45.84 = E. 31.171,20 \text{ e in cifra tonda } 31.000,00$$

Nella valutazione della consistenza immobiliare in oggetto sono stati considerati: l'ubicazione, la tipologia edilizia, l'esposizione, ecc.

A seguito della 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 del bene venduto pari al 5% del prezzo di stima iniziale;
- nessuna decurtazione d per la problematica urbanistica;
- per lo stato di possesso nessuna decurtazione verrà effettuata, il cespite è libero;
- un abbattimento per lo stato d'uso e di manutenzione pari all' 85%,<sup>15</sup>

<sup>15</sup> Si tenga conto che l'immobile è costituito da una porzione di fabbricato diruto che versa in uno stato di totale abbandono, al momento **non abitabile**, che abbisogna di un radicale intervento di manutenzione straordinaria, di recupero funzionale previa verifica delle condizioni statiche e presumibili opere di consolidamento.

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI  
dottore in composizione architettonica  
consulente del tribunale di napoli

procedura fallimentare n. 52/2011- [REDACTED] – relazione

- per i vincoli e oneri giuridici non eliminabili nessuna decurtazione verrà effettuata; ottenendo:

lotto	valore iniziale	vizi occulti -5%	Probl. Urban.	Stato d'uso -85%	Valore definitivo	Cifra tonda
<b>2</b>	31.000,00	-1.550	-0,00	-26.350,00	3.100,00	<b>E.3.000,00</b>

Il valore suindicato rappresenta il più probabile valore di mercato della piena proprietà del cespite pignorato, considerando la problematica urbanistica, l'assenza di garanzia per vizi occulti, lo stato d'uso (immobile diruto al momento non abitabile), ecc.

In conclusione il valore determinato come prezzo base d'asta del **LOTTO 2**: porzione di fabbricato diruto sito in San Martino Valle Caudina, Salita Castello n. 25 in C.F. fl. 12, p.lla 1548, sub. 8 è pari a **E. 3.000,00**.

Il valore suindicato rappresenta il più probabile valore della piena proprietà del cespite pignorato, considerando la problematica urbanistica, l'assenza di garanzia per vizi occulti, lo stato d'uso e di manutenzione, ecc.

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.

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

Napoli, li 17.01.2024

L'esperto stimatore

Arch. Adriana Pettinati

Fanno parte integrante della perizia i seguenti allegati:

ALLEGATO N. 1 Provvedimento di nomina;

ALLEGATO N. 2 Pec Avv. Zoff;

80139 Napoli-Via Foria n. 234-tel fax 081-5535210 - P.Iva 07405180634  
E-Mail archpettinati@virgilio.it



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI  
dottore in composizione architettonica  
consulente del tribunale di napoli

procedura fallimentare n. 52/2011- [REDACTED] - relazione

- ALLEGATO N. 3 Certificazione notarile ipocatastale;
- ALLEGATO N. 4 Verbali di sopralluogo;
- ALLEGATO N. 5 Rilievo metrico dello stato attuale dei luoghi, rapp.  
1:100 – lotto 1, appartamento Portici;
- ALLEGATO N. 6 Rilievo fotografico dello stato attuale dei luoghi – lotto 1, Portici;
- ALLEGATO N. 7 Rilievo metrico dello stato attuale dei luoghi, rapp.  
1:100 – San Martino Valle Caudina sub 5;
- ALLEGATO N. 8 Rilievo fotografico dello stato attuale dei luoghi – sub 5
- ALLEGATO N. 9 Rilievo metrico dello stato attuale dei luoghi, rapp.  
1:100 – lotto 2, San Martino Valle Caudina-sub 8;
- ALLEGATO N. 10 Rilievo fotografico dello stato attuale dei luoghi – lotto 2, sub 8;
- ALLEGATO N. 11 Estratto di mappa **p.lla 649** del F. 12;
- ALLEGATO N. 12 Rilievo fotografico dello stato attuale dei luoghi corte – **p.lla 649**
- ALLEGATO N. 13 Rilievo fotografico dello stato attuale dei luoghi terreno– **p.lla 744**, f.9
- ALLEGATO N. 14 Vax catastale - Portici;
- ALLEGATO N. 15 Visura storica per immobile Portici, Foglio 2, p.lla 845, **sub 14**;
- ALLEGATO N. 16 Planimetria catastale Foglio 2, p.lla 845, **sub 14**, Portici;
- ALLEGATO N. 17 Estratto del foglio ai terreni – Portici;
- ALLEGATO N. 18 Estratto del foglio **all'urbano**, Portici;
- ALLEGATO N. 19 Estratto del foglio di revisione – Portici;;
- ALLEGATO N. 20 Estratto del foglio di impianto- Portici;
- ALLEGATO N. 21 Visura storica per immobile C.T. Portici, Foglio 2, **p.lla 845**;
- ALLEGATO N. 22 Vax catastale – San Martino Valle Caudina foglio 12, **p.lla 1548**;
- ALLEGATO N. 23 Visura storica per immobile San Martino Valle Caudina, Foglio 12,  
p.lla 394, **sub 1**;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it80139 Napoli-Via Foria n. 234-tel fax 081-5535210 - P.Iva 07405180634  
E-Mail archpettinati@virgilio.it

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI  
dottore in composizione architettonica  
consulente del tribunale di napoli

procedura fallimentare n. 52/2011- [REDACTED] – relazione

- ALLEGATO N. 24 Visura storica per immobile San Martino Valle Caudina, Foglio 12, p.lla 1548, **sub 5**;
- ALLEGATO N. 25 Planimetria catastale San Martino Valle Caudina, Foglio 12, p.lla 1548, **sub 5**;
- ALLEGATO N. 26 Visura storica per immobile San Martino Valle Caudina, Foglio 12, p.lla 394, **sub 3**;
- ALLEGATO N. 27 Visura storica per immobile San Martino Valle Caudina, Foglio 12, p.lla 1548, **sub 8**;
- ALLEGATO N. 28 Planimetria catastale San Martino Valle Caudina, Foglio 12, p.lla 1548, **sub 8**;
- ALLEGATO N. 29 Visura storica per immobile C.T. San Martino Valle Caudina, Foglio 12, **p.lla 1548**;
- ALLEGATO N. 30 Vax catastale – San Martino Valle Caudina foglio 12, **p.lla 649**;
- ALLEGATO N. 31 Visura storica per immobile C.T. San Martino Valle Caudina, Foglio 12, **p.lla 649**;
- ALLEGATO N. 32 Vax catastale – San Martino Valle Caudina foglio 9, **p.lla 744**;
- ALLEGATO N. 33 Visura storica per immobile C.T. San Martino Valle Caudina, Foglio 9, **p.lla 744**;
- ALLEGATO N. 34 Nota di trascrizione in rettifica atto Mangieri nn. 6131/5342 del 18.03.76;
- ALLEGATO N. 35 Titolo di provenienza atto per notar Giustino Rossi del 30.06.2008 – Portici;
- ALLEGATO N. 36 Estratto di matrimonio [REDACTED]
- ALLEGATO N. 37 Nota di trascrizione nn. 15137/11700 del 15.04.2002;
- ALLEGATO N. 38 Titolo di provenienza atto per notar Nicola Capuano del 19.04.2004 –

80139 Napoli-Via Foria n. 234-tel fax 081-5535210 - P.Iva 07405180634  
E-Mail archpettinati@virgilio.it

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI  
dottore in composizione architettonica  
consulente del tribunale di napoli

procedura fallimentare n. 52/2011- [REDACTED] - relazione

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

San Martino Valle Caudina;

- ALLEGATO N. 38/a Trascrizione provenienza atto per notar Nicola Capuano del  
19.04.2004 – San Martino Valle Caudina;
- ALLEGATO N. 39 Nota di trascrizione nn. 14088 del 1974 del titolo ultraventennale  
San Martino Valle Caudina
- ALLEGATO N. 40 Visura storica catastale per immobile: C.T. foglio 12, p.lla 393;
- ALLEGATO N. 41 Nota di trascrizione nn. 3180/2737 del 13.02.1976 del titolo di  
provenienza ultraventennale Portici
- ALLEGATO N. 42 Richiesta di accesso agli atti UTC-Portici;
- ALLEGATO N. 43 Nota Comune di Portici prot. n. 1910 del 10.01.2020;
- ALLEGATO N. 44 Stralcio delle N.T.A. del P.U.C. Portici;
- ALLEGATO N. 45 Stralcio delle N.T.A. del P.R.G.Portici;
- ALLEGATO N. 46 Sovrapposizione del rilievo dello stato attuale dei luoghi alla  
planimetria catastale - Portici;
- ALLEGATO N. 47 Certificato di destinazione urbanistica – San Martino Valle Caudina;
- ALLEGATO N. 48 Sovrapposizione del rilievo dello stato attuale dei luoghi alla  
planimetria catastale – sub 5 S.M. Valle Caudina;
- ALLEGATO N. 49 Sovrapposizione del rilievo dello stato attuale dei luoghi alla  
planimetria catastale – sub 8 S. Martino Valle Caudina;
- ALLEGATO N. 50 Ispezione ipotecaria: Foglio 12, p.lla 1548, sub 5;
- ALLEGATO N. 51 Ispezione ipotecaria: Foglio 12, p.lla 394, sub 1;
- ALLEGATO N. 52 Nota di trascrizione nn. 13099/11293 del 13.08.2014 sentenza di  
Fallimento;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

80139 Napoli-Via Foria n. 234-tel fax 081-5535210 - P.Iva 07405180634  
E-Mail archpettinati@virgilio.it



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI  
dottore in composizione architettonica  
consulente del tribunale di napoli

procedura fallimentare n. 52/2011-

- relazione

- ALLEGATO N. 53 Ispezione ipotecaria: Foglio 12, p.lla 1548, sub 8;
- ALLEGATO N. 54 Ispezione ipotecaria: Foglio 12, p.lla 394, sub 3;
- ALLEGATO N. 55 Richiesta amm.re di condominio-Portici;
- ALLEGATO N. 56 Donazione del 15.11.1974 per notar Alfonso Capasso;
- ALLEGATO N. 57 Donazione del 3.07.1974 per notar Alfonso Capasso;
- ALLEGATO N. 58 Compravendita per notar Fisichella del 14.11.1968;
- ALLEGATO N. 59 Compravendita per notar P. Clemente del 30.08.1964;
- ALLEGATO N. 60 Busta relativa alla partita 1385 – accertamento  
dell'1.11.1939;
- ALLEGATO N. 61 Busta relativa alla partita 1385 – accertamento  
del 16.12.42;
- ALLEGATO N. 62 Busta relativa alla partita 1385 – accertamento del  
18.3.1977
- ALLEGATO N. 63 Quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate San  
Martino Valle Caudina;
- ALLEGATO N. 64 Ispezione ipotecaria
- ALLEGATO N. 65 Quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate Portici;
- ALLEGATO N. 66 Ricevute di parte delle spese sostenute.

Napoli, li 17.01.2024

*L'Esperto stimatore*

Arch. Adriana Pettinati

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

80139 Napoli-Via Foria n. 234-tel fax 081-5535210 - P.Iva 07405180634  
E-Mail archpettinati@virgilio.it

