

arch. Bruno Discepolo  
via Paolo Emilio Imbriani 33  
80132 Napoli  
t. 081 5512020  
f. 081 661430

## PERIZIA GIURATA

per istanza di rettifica della classificazione tipologica ai sensi dell'art. 63 comma 4 delle Norme di Attuazione della Variante Generale al Piano Regolatore Generale del Comune di Napoli, relativa all'unità edilizia sita in via Cisterna dell'Olio 44

settembre 2016



## **PREMESSA**

L'immobile situato in via Cisterna dell'Olio 44, di proprietà dell'Ente Autonomo Volturno, denominato Palazzo Giovane di Girasole, è parte di un più ampio isolato, di forma trapezoidale, delimitato da via Cisterna dell'Olio, vico della Quercia e vico Il Cisterna dell'Olio e ubicato ai limiti nord-occidentali del centro antico di Napoli. Questo è costituito da tre differenti unità edilizie, di cui, quella centrale, oggetto della presente perizia, è classificata, nella tavola 7 della Variante Generale al PRG "*Centro storico - classificazione tipologica*", come "*unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco*", di cui all'art. 69 delle Norme di Attuazione.

L'immobile, nella sua configurazione attuale, presenta un grande spazio centrale, nato dalla fusione di due delle corti storiche dell'aggregato edilizio e coperto negli anni '20 del Novecento da un'ampia struttura vetrata. Nella cartografia della Variante Generale al PRG, questo spazio viene rappresentato con una retinatura che lo uniforma graficamente al volume costruito.

Con la presente perizia giurata, si richiede la modifica dell'attuale classificazione tipologica dell'immobile, in quanto si dimostra che l'intervento novecentesco ha lasciato inalterata la tipologia storica a corte del palazzo.

Si richiede, altresì, la rettifica della perimetrazione dell'unità edilizia, come in seguito illustrato.

## DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE, INQUADRAMENTO URBANISTICO E REGIME VINCOLISTICO

L'immobile in questione è situato in via Cisterna dell'Olio, 44, ed è identificato al N.C.E.U. alla sez. SGU foglio 1 particella 135 subb. 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 31, 32, 33, come da documentazione allegata (*allegato 5*).

Questo si sviluppa su cinque livelli fuori terra e presenta due accessi, da via Cisterna dell'Olio, quello principale, e da vico della Quercia. In facciata, l'edificio presenta un'alta fascia basamentale, che include il piano terra e il piano ammezzato, un corpo centrale costituito da due livelli di balconi e porte finestre con timpani, triangolari al piano nobile e curvilinei al piano superiore, ed un livello di coronamento al di sopra del cornicione. Nella parte confinante con il cinema Modernissimo, lungo via Cisterna dell'Olio, l'edificio si sviluppa su un unico livello.

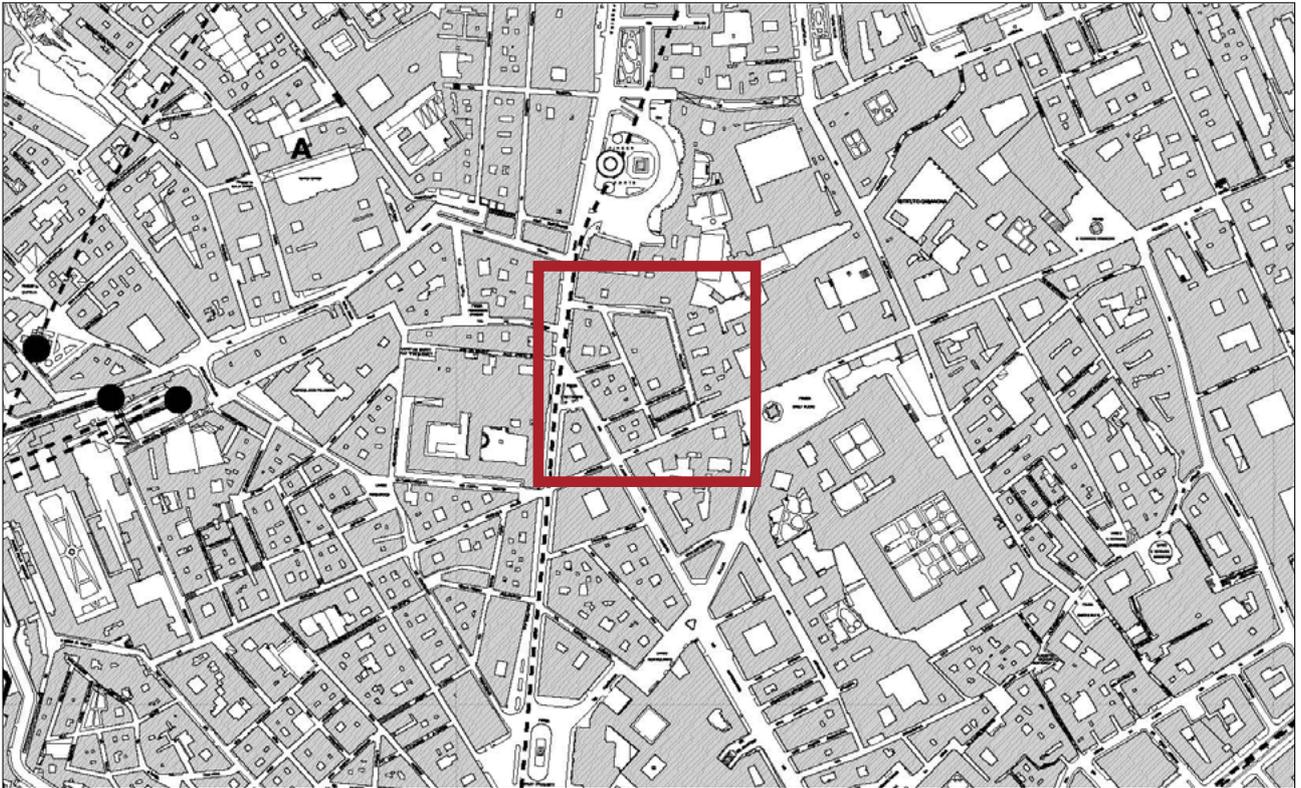
L'edificio rientra nella *zona omogenea A - "Insediamenti di interesse storico"* della Variante al PRG di Napoli (art. 26 delle NTA) (*figura 1*), per la cui disciplina le Norme Tecniche di Attuazione rimandano alla tavola 7 relativa alla classificazione del centro storico (art. 63 delle NTA). Il fabbricato è così classificato: "*Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco*" (art. 69 delle NTA) (*figura 2*).

L'immobile non è interessato da vincoli di cui alla tavola 8 delle specificazioni; ricade nel perimetro delle aree di interesse archeologico (tavola 14) (*figura 3*); non è soggetto a vincoli di tipo paesaggistico né a vincoli di natura geomorfologica.

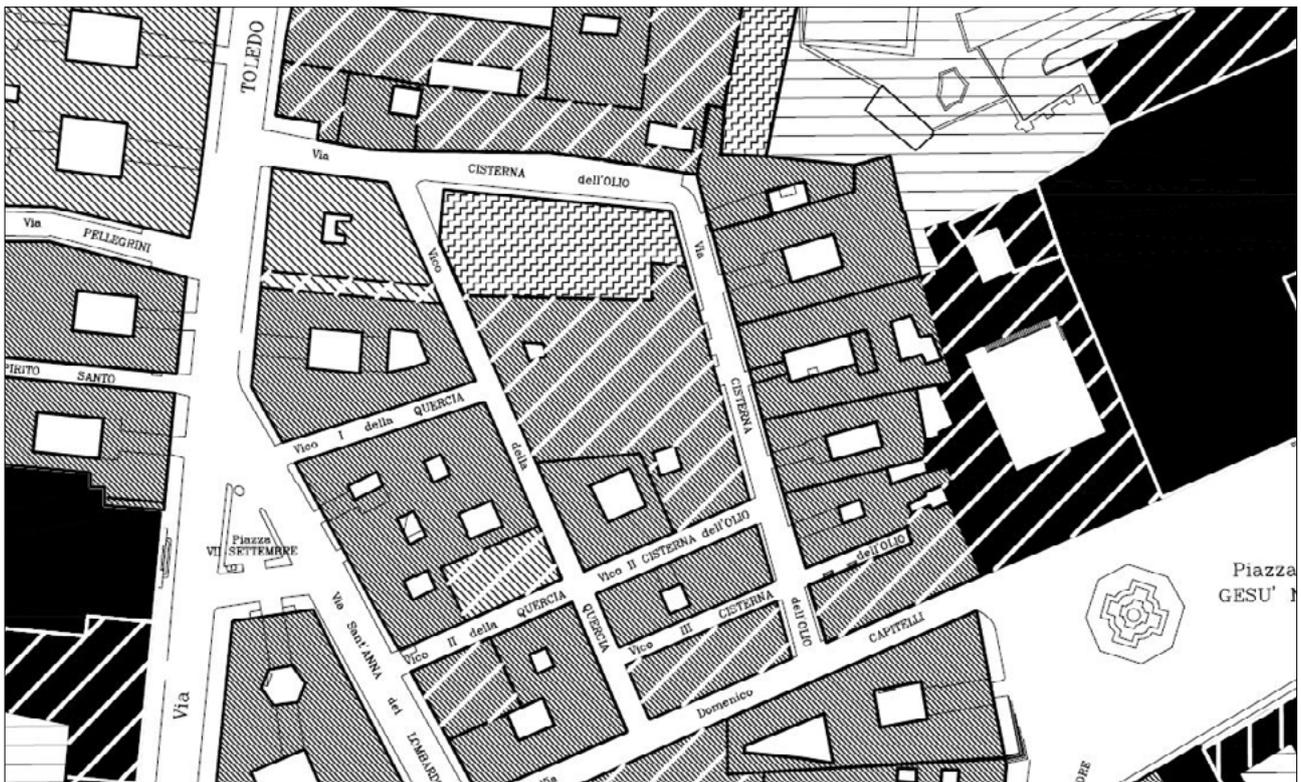
L'edificio è invece soggetto a vincolo ai sensi della parte II, titolo I del DLgs n.42/04 smi.

In virtù dell'acquisizione da parte dell'Ente Autonomo Volturno, l'immobile è, infatti, rientrato *ope legis* nel regime vincolistico della legge n. 1089 del 1939, in quanto riconducibile alla fattispecie di cui all'art. 4 della citata legge, e al di fuori dei casi di esclusione di cui all'art. 1 della stessa legge, confermato e ulteriormente specificato all'art. 10 del DLgs n.42/04 smi, come da comunicazione delle Soprintendenza dei Beni Architettonici (*figura 4*).

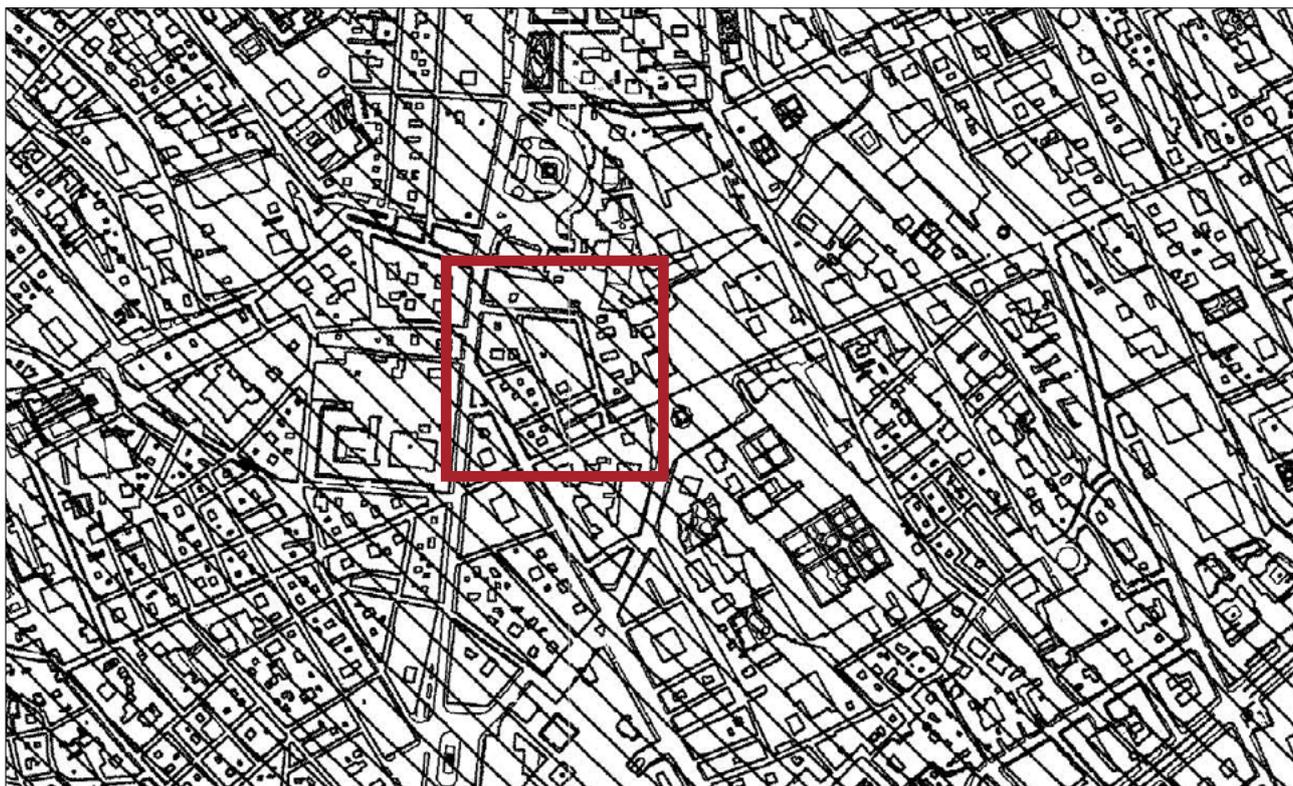
1. VARIANTE GENERALE AL PRG DI NAPOLI: STRALCIO DELLA TAVOLA 6 - ZONIZZAZIONE:  
Zona A - "Insediamenti di interesse storico" (art. 26)

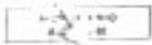


2. VARIANTE GENERALE AL PRG DI NAPOLI: STRALCIO DELLA TAVOLA 7 - CENTRO STORICO: CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA  
"Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco" (art. 69)



3. VARIANTE GENERALE AL PRG DI NAPOLI: STRALCIO DELLA TAVOLA 14 - VINCOLI E AREE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO  
"Area di interesse archeologico" (art. 58)





400 202

-5 FEB 1988

19

*Ministero per i Beni Culturali*

*e Ambientali*

SOPRINTENDENZA PER I BENI  
AMBIENTALI E PREISTORICI

in Napoli e Provincia

-Palazzo Reale-

*Prot. N. 885 Allegato*

ALL'ENTE AUTONOMO VOLTURNO

Via Cisterna dell'Olio n.44

NAPOLI

*Proposta al Sig. del*  
*Com. S. Lucia N. 76*

OGGETTO: NAPOLI, - Edificio in Via Cisterna dell'Olio n.44

\*, per conoscenza:

All'Ing. Arch. Maurizio Di Stefano:  
Via S. Lucia n.76  
NAPOLI

Si comunica che l'edificio indicato in oggetto, di proprietà di codesto Ente, per il suo interesse particolarmente importante è da considerarsi ipso iure sottoposto alla tutela della Legge 1.6.1939 n.1089, ai sensi dell'art.4.

IL SOPRINTENDENTE REGGENTE  
(Arch. Giovanni Messe)

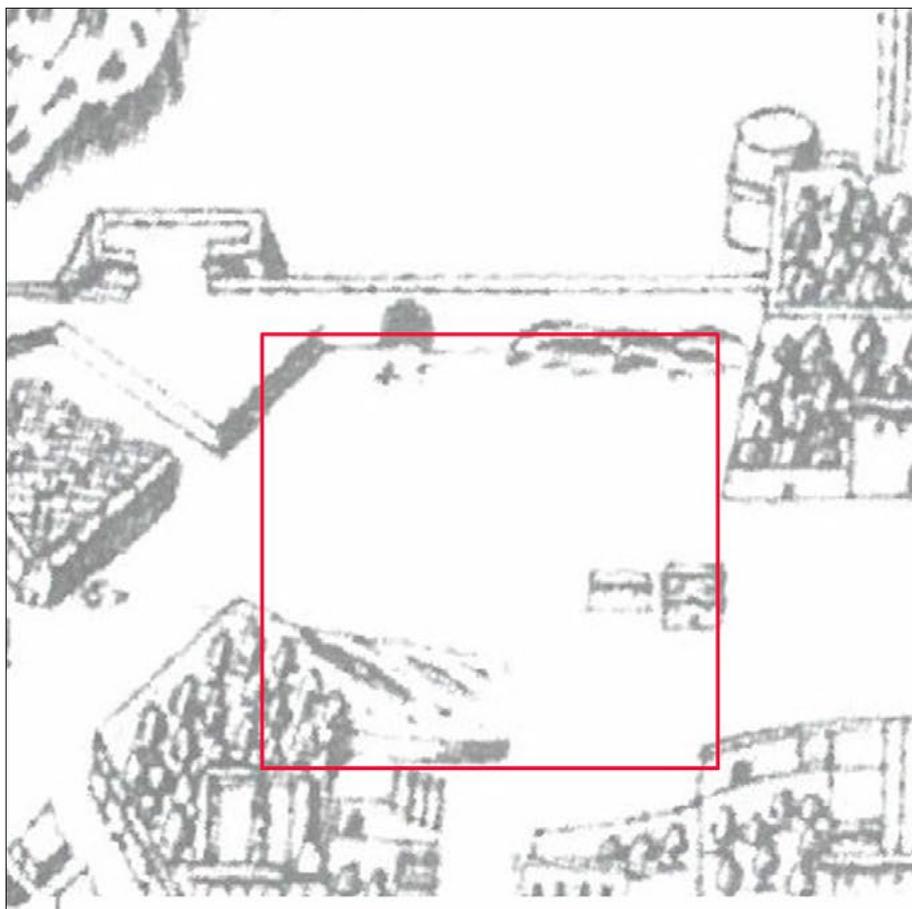
AD.

## TRASFORMAZIONI ARCHITETTONICHE

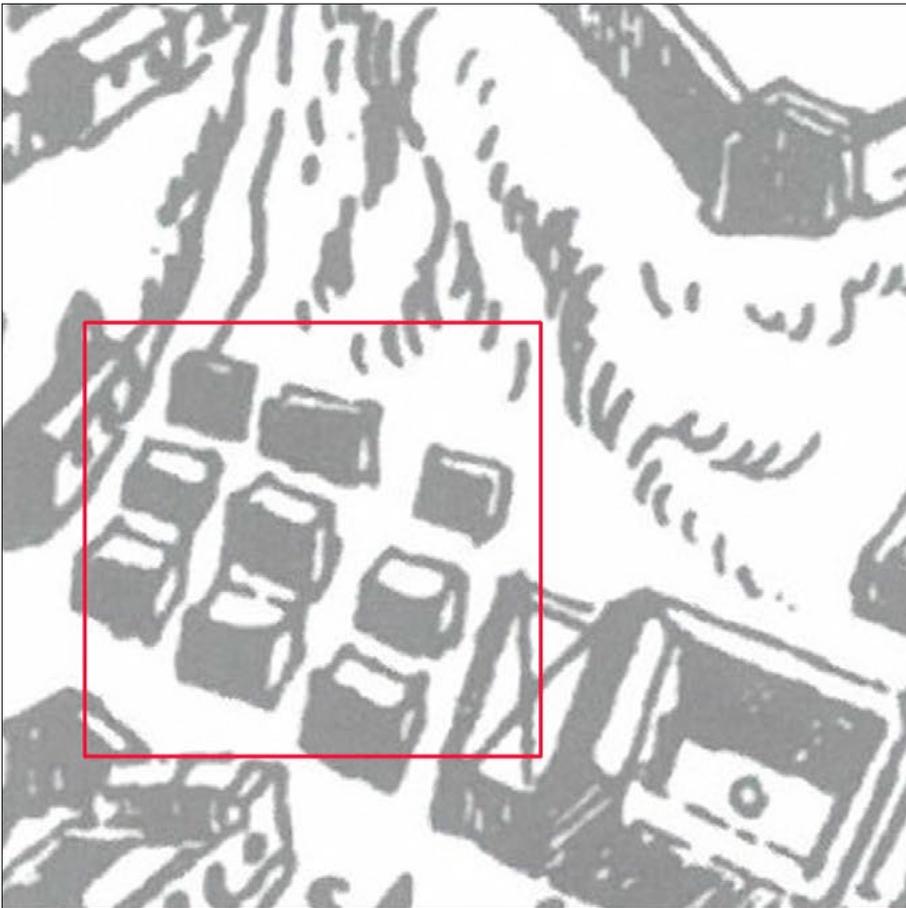
Al fine di chiarire la questione legata alla classificazione tipologica dell'edificio, si richiamano preliminarmente e brevemente le vicende storiche che hanno interessato l'immobile e l'isolato di cui fa parte, dall'epoca prima della sua edificazione fino alle più recenti trasformazioni.

L'area su cui sorge oggi il Palazzo Giovane di Girasole, esterna alle mura aragonesi, fu inglobata nella cinta urbana in epoca toledana (5. *Veduta Theti, 1560*).

La sequenza di stralci della cartografia storica, che si riporta qui di seguito, illustra chiaramente come, nel tempo, l'area si sia urbanizzata, dapprima, in epoca cinquecentesca (6. *Veduta Lafrery, 1565* e 7. *Veduta Baratta, 1629*), con un impianto regolare a scacchiera, formato da singoli lotti quadrati edificati, poi, per aggregazione o sostituzione degli stessi, con isolati più estesi, la cui forma irregolare fu dettata dalla presenza di una doppia giacitura delle mura, sul lato settentrionale, e di via Domenico Capitelli, prolungamento dell'antica *plateia* della città di fondazione greca, a sud (8. *Carta Carafa, 1775*).



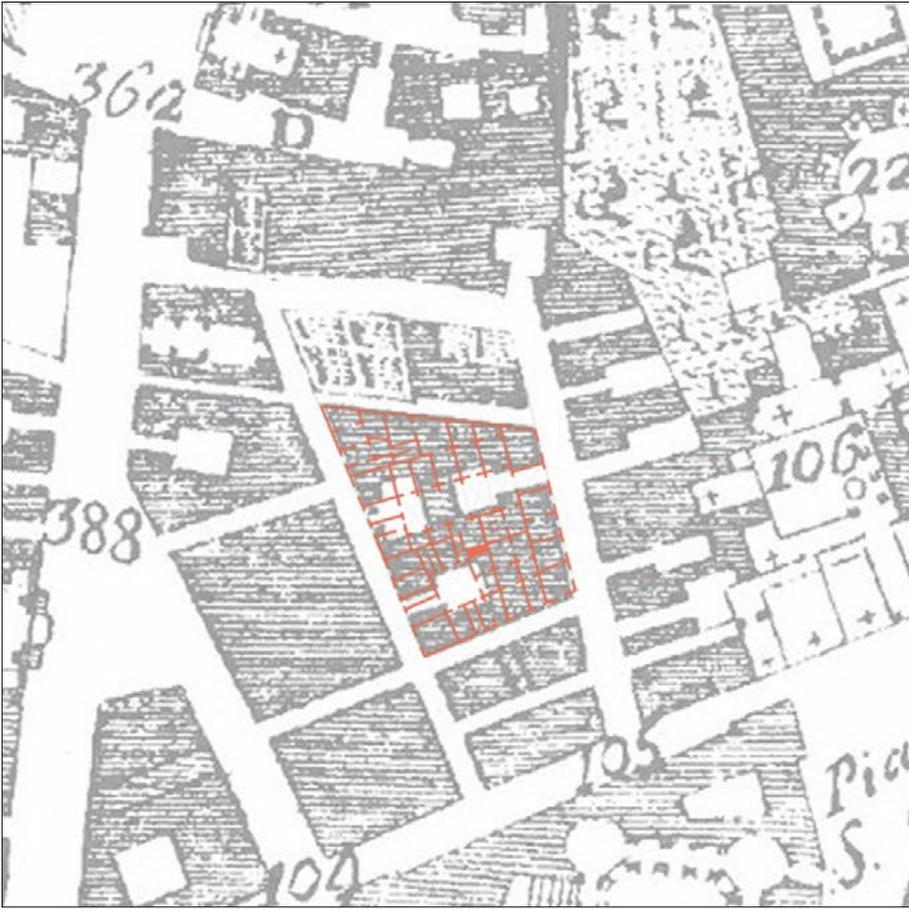
5. VEDUTA THETI, 1560



6. VEDUTA LAFRERY, 1566



7. VEDUTA BARATTA, 1629



8. CARTA CARAFA, 1775



9. CARTA REALE OFFICIO TOPOGRAFICO, 1830



10. CARTA SCHIAVONI, 1880



11. CARTA DE FAZIO, 1945



12. STATO ATTUALE

Nella metà del Cinquecento, quindi, già esisteva un primo nucleo del fabbricato, ma è solo nella cartografia settecentesca che è riconoscibile l'edificio nella sua attuale conformazione, con la sequenza dell'ingresso da via Cisterna dell'Olio, l'androne e il cortile, sul cui fondale era presente una scenografica scala aperta in piperno, in posizione di cerniera con il sistema ingresso-androne-corte dell'edificio retrostante (10. *Carta Schiavoni, 1880*).

La data esatta di costruzione non è nota, ma le trasformazioni più significative sono sicuramente riconducibili all'epoca in cui l'edificio, di proprietà del Monte dei Poveri Vergognosi, fu dato in censo a Vespasiano Giovane, duca di Girasole, che ne rimarrà in possesso fino al 1816. Questa data corrisponde a quella di una perizia redatta in previsione della confisca per debiti, in virtù della quale l'edificio fu ceduto alla Casa degli Incurabili nel 1834.

Nel momento in cui il palazzo venne trasferito ai duchi, che arrivarono a Napoli dalla Basilicata nel 1753, così come accadde per numerose famiglie nobiliari del regno nel periodo di reggenza di Carlo III di Borbone, esisteva un unico appartamento con servizi.

Gli interventi eseguiti consistettero dunque nell'ampliamento del palazzo, attraverso la realizzazione di nuovi piani di appartamenti, l'occupazione di un'adiacente area ineditata, precedentemente

adibita a giardino, e l'aggregazione e l'accorpamento dei vicini corpi di fabbrica.

La storia e la dinamica delle suddette trasformazioni è chiaramente leggibile nella conformazione plano-volumetrica oltre che nei prospetti dell'attuale edificio, che lungi dall'essere riconducibili a quei caratteri di regolarità, riconoscibilità e simmetria di diversi esempi coevi di palazzi napoletani, mostrano, al contrario, il processo di formazione del fabbricato "per aggregazione" nella compresenza di più corti di diverse forme e dimensioni, nell'asimmetria dei prospetti e nell'irregolarità e nelle molteplici giaciture delle maglie strutturali.

Ulteriori e significative trasformazioni dell'edificio furono realizzate dopo il 1925, quando lo stesso fu acquistato dall'Ente Autonomo Volturno, come da titolo di proprietà allegato (*allegato 1*) e fu adattato alle esigenze legate al suo nuovo uso, quale sede degli uffici e delle officine aziendali.

In particolare, l'anno successivo all'acquisto, il palazzo inglobò il dismesso "Bazar della Quercia", un preesistente tracciato viario, trasformato alla metà dell'Ottocento in mercato coperto in ferro e in vetro (*10. Pianta Schiavoni, 1880*), oltre ad altre proprietà confinanti.

Negli anni successivi, su progetto dell'ingegnere tedesco Rodolfo Stoelcker, incaricato dalla società per i lavori di consolidamento e risistemazione globale dell'edificio, fu rifatta la facciata, fu abbattuta la scala settecentesca, in quanto pericolante, e furono realizzate due nuove scale all'interno dello spessore dell'edificio. Le due corti adiacenti, precedentemente separate dalla stessa, furono quindi riunificate andando a generare un unico spazio centrale di forma allungata, dove fu costruita una copertura in calcestruzzo, ferro e vetro, un sistema di ballatoi e passerelle sospese di distribuzione ai diversi livelli ed un nuovo ingresso, anch'essi in ferro e in vetro (*allegato 4*).

La struttura di copertura, il nuovo sistema distributivo ed i materiali utilizzati, conferirono a questo ambiente quel carattere peculiare che ancora oggi conserva e rappresentano, tra l'altro, uno dei primi esempi napoletani di struttura mista.

Insieme agli interventi settecenteschi, quello degli anni '20 si configura, pertanto, come un momento fondamentale nella storia delle trasformazioni architettoniche del manufatto: da un punto di vista funzionale, in quanto l'edificio cambia la sua destinazione d'uso residenziale originaria in uffici e officine; da un punto di vista strutturale, in quanto introduce elementi innovativi, quali la copertura della corte centrale, per mezzo di travi in calcestruzzo armato; da un punto di vista tipologico, in quanto determina una riconfigurazione organica del sistema distributivo dell'edificio, con l'abbattimento della scala preesistente e la fusione delle due corti centrali, che si è conservato e consolidato nel tempo.

## CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA DELLA VARIANTE AL PRG

Come richiamato in premessa, la Variante al PRG di Napoli, nella classificazione tipologica degli edifici rientranti in zona A, identifica l'immobile, oggetto della presente relazione, nella tipologia di "*unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco*", di cui all'articolo 69 delle Norme di Attuazione. I successivi articoli 70, 71 e 72 specificano le caratteristiche e le corrispondenti norme di dettaglio dei tre tipi, ulteriormente descritti e graficizzati in apposite schede:

- *elemento preottocentesco di schiera,*
- *blocco preottocentesco con vanella,*
- *blocco preottocentesco elementare.*

Alla lettura dell'articolo 69, ed in particolare del comma 1, contenente la descrizione della tipologia, dando comunque per appurata, in quanto ampiamente documentata, l'origine pre-ottocentesca del fabbricato, non si riscontra una corrispondenza tra le caratteristiche menzionate nel testo normativo e quelle oggettivamente rilevabili nell'edificio in questione.

Nello specifico, l'impianto distributivo dell'edificio più che essere caratterizzato dalla "*sequenza diretta portone-scala, con o senza androne*" trova un elemento fondamentale nella corte, che sebbene oggi coperta, in seguito ai già citati interventi degli anni '20, continua a svolgere una funzione di snodo nella sequenza distributiva, che rimane, al contrario, quella *portone-androne-corte-scala*. E questo è vero tanto nell'assetto originario dell'edificio, con la scala posizionata sul fondo del cortile, tanto in quello determinato dalle trasformazioni storicizzate dell'inizio del secolo scorso, che, nel riposizionamento dei collegamenti verticali in seguito alla demolizione della scala preesistente, ne confermano l'ubicazione in una posizione tangente alla corte e comunque in stretto rapporto con essa.

Il sistema distributivo di passerelle e ballatoi non fa che accentuare il carattere di centralità di questo spazio e la sua connotazione di "*corte*" intesa non solo come mero elemento funzionale all'illuminazione e all'aerazione dell'edificio.

La sola presenza della corte (in questo caso di più corti aggregate) dovrebbe tra l'altro da sola escludere l'appartenenza dell'edificio alla tipologia a blocco, caratterizzata appunto "*dall'assenza di spazi aperti interni al volume edilizio o anche da piccoli cortili interni, con funzione di illuminazione e di aerazione e prevalentemente disgiunti dal sistema distributivo*".

La chiusura della stessa con la copertura vetrata, non ne ha sicuramente alterato la funzione né

le caratteristiche, ma può aver determinato sicuramente un errore di rappresentazione grafica, in fase di redazione della variante al Piano Regolatore Generale, nella cui cartografia la corte viene rappresentata come volume edificato.

L'art. 64 delle Norme di Attuazione definisce "l'unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte" come "l'unità edilizia di base preottocentesca originaria caratterizzata da una struttura articolata intorno a uno spazio aperto e connotata dalla sequenza portone, androne, scala, cortile e, generalmente, orto-giardino; l'unità edilizia, con analoghi connotati, risultante da processi di ristrutturazione avvenuti nel sostanziale rispetto del modello di occupazione del lotto ovvero con permanenza del sedime originario, o che consentano, nonostante trasformazioni subite nel tempo, il riconoscimento di elementi planimetrici e di prospetto propri dei tipi preottocenteschi sopra descritti". Negli articoli successivi vengono descritti e normati i tipi in cui si specifica ulteriormente tale unità edilizia, ossia:

- *corte preottocentesca rurale* (art.65),
- *corte preottocentesca semplice* (art.66),
- *corte di casa palaziata* (art.67),
- *corte preottocentesca complessa* (art.68).

A puro titolo esemplificativo, si è proceduto alla lettura dei succitati articoli e all'esame del manufatto architettonico oggetto della presente perizia, al fine di verificarne la corrispondenza con uno specifico tipo, nella fattispecie, al tipo di "corte preottocentesca complessa", definita all'art. 68 come "unità di base preottocentesca originaria o derivante da processi di ampliamento della fabbrica di primo impianto, talvolta riconducibile all'unificazione di diversi edifici preesistenti, o a processi di ricostruzione in sito; l'unità si è configurata essenzialmente sul modello del palazzo monofamiliare nobile, ed è caratterizzata dai connotati ricorrenti e in quanto tali identificativi del tipo".

Nelle schede tipologiche allegate alle Norme di Attuazione n. 6 -7, viene ulteriormente specificato il tipo in base al sistema distributivo, allo spessore e all'altezza di edificazione, alla partitura del prospetto principale e agli elementi ricorrenti, in riferimento anche ad eventuali variazioni individuabili nel centro storico.

Si riportano qui di seguito delle schede comparative, in cui si confrontano le descrizioni di cui alle Norme di Attuazione ed i caratteri specifici di Palazzo Giovane di Girasole.

## 1.a| PALAZZO GIOVENE DI GIRASOLE

*altezza di edificazione:*

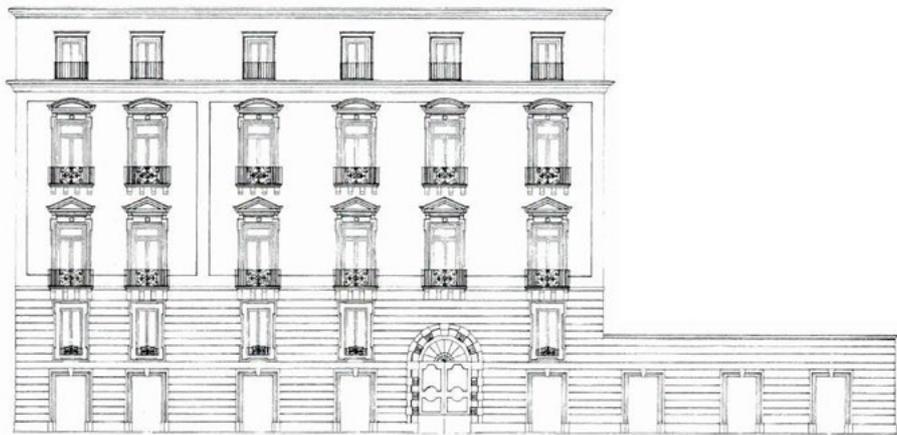
3 piani oltre piano terra e ammezzato,  
corpo di fabbrica laterale di un solo livello

*partitura del prospetto principale:*

allineamenti verticali di finestre in numero pari;

portale in pietra, in posizione eccentrica rispetto all'asse di simmetria della facciata;

apparato decorativo omogeneo dei piani principali



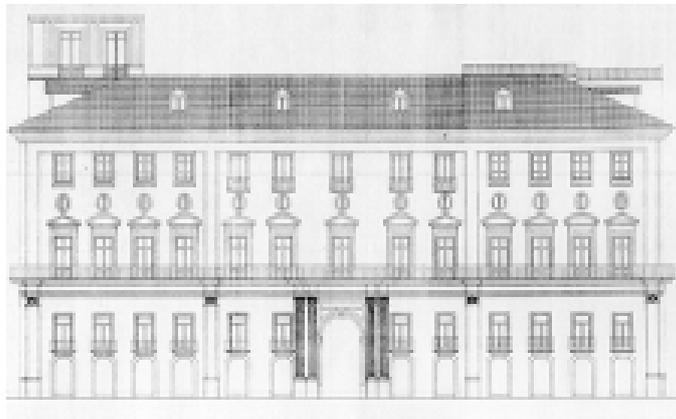
## 1.b| CORTE PREOTTOCENTESCA COMPLESSA (art. 68)

*altezza di edificazione:*

2 piani originari, oltre piano terra ed ammezzato, con piano nobile al primo livello; 2-3 piani oltre piano terra e ammezzato negli esemplari oggetto di ampliamenti successivi;  
altezza ridotta dei volumi corrispondenti alle unità abitative diverse dall'alloggio o dagli alloggi nobili

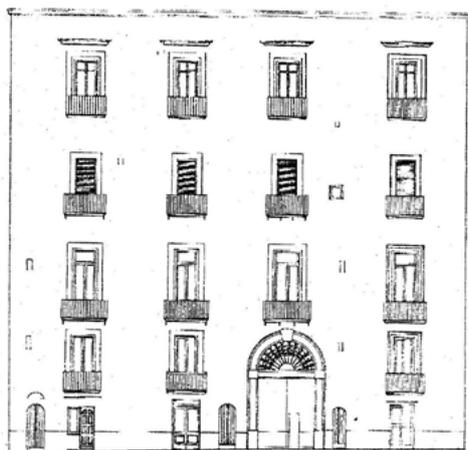
*partitura del prospetto principale:*

allineamenti verticali di finestre generalmente in numero dispari, con asse di simmetria generalmente sul portone; grande portale in pietra, di altezza corrispondente a piano terra ed ammezzato;  
forte apparato decorativo del piano nobile



*VARIAZIONI DEL TIPO*

portone eccentrico rispetto all'asse di simmetria



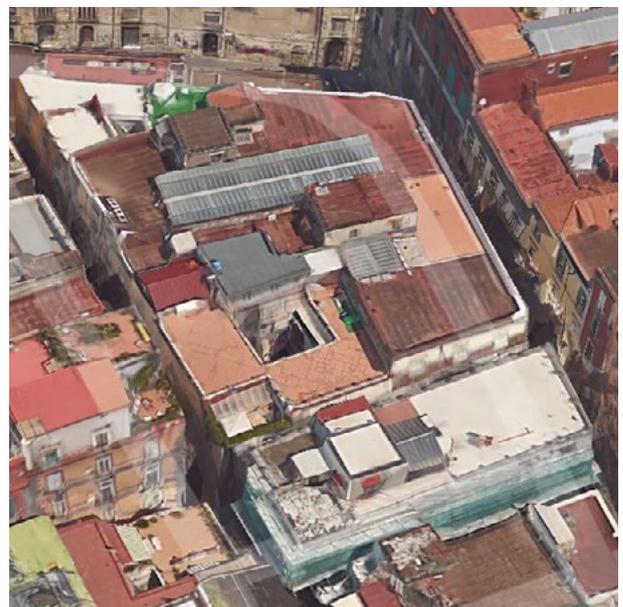
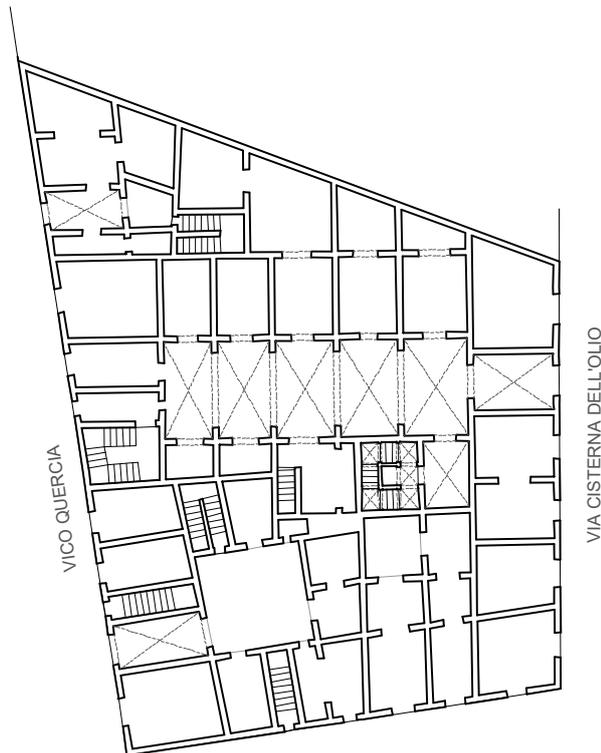
## 2.a| PALAZZO GIOVENE DI GIRASOLE

*sistema distributivo:*

- corpo di fabbrica su quattro lati del cortile principale (originariamente doppio cortile);
- sequenza portone - androne - cortile - scala;
- grande dimensione della scala nobile, a tre rampe; scala originaria settecentesca, sul modello della scala aperta napoletana;
- presenza di corti e corpi scala secondari, nati dall'aggregazione di fabbriche preesistenti

*spessore di edificazione:*

maglia strutturale semplice ma di grande ampiezza sul fronte principale di edificazione



## 2.b| CORTE PREOTTOCENTESCA COMPLESSA (art. 68)

### *sistema distributivo:*

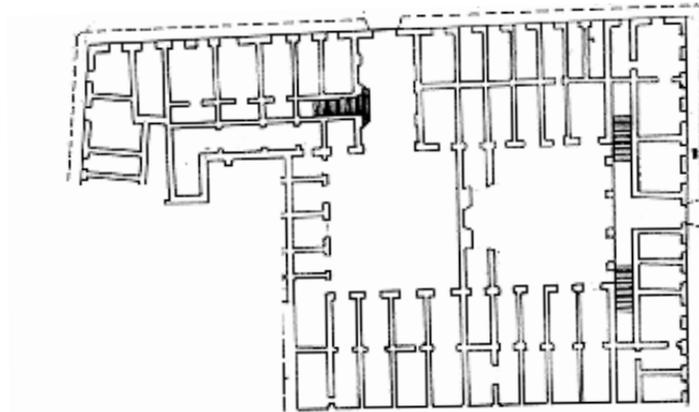
- corpo di fabbrica su quattro o tre lati di un cortile o di doppio cortile;
- sequenze portone - androne - scala - cortile o portone - androne - cortile - scala entrambe corrispondenti a distribuzioni del volume costruito che privilegiano il corpo di fabbrica sul fronte strada principale e la gerarchia delle unità abitative originarie distinte in quella del piano nobile e in quelle ausiliarie o connesse; conseguente posizionamento della scala nobile e di quella ausiliaria;
- grande dimensione della scala nobile, generalmente a tre rampe, o configurata, negli esemplari settecenteschi, sul modello della scala aperta napoletana con doppio rampante, sistema multiplo di volte, archi, pianerottoli a balcone e forte apparato decorativo di prospetto sul cortile

### *spessore di edificazione:*

maglia strutturale semplice ma di grande ampiezza sul fronte principale di edificazione e per tutta l'estensione del piano nobile e a doppio affaccio nel salone principale; maglia strutturale generalmente semplice per le unità abitative connesse o ausiliarie e per gli originari spazi aggregati adibiti a funzioni complementari

### *elementi ambientali ricorrenti:*

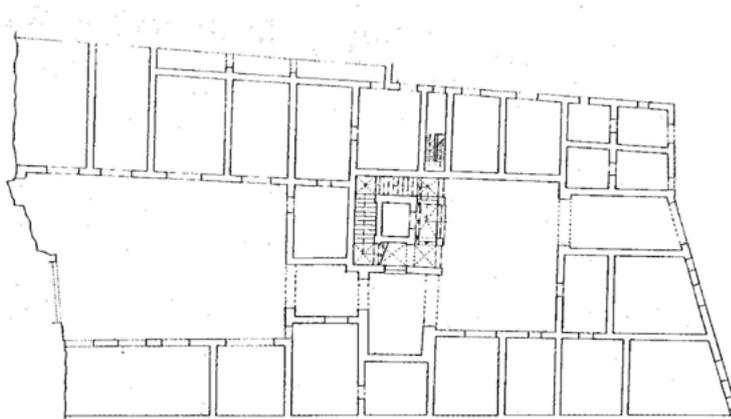
frequente connessione dell'unità edilizia a corte con l'ulteriore spazio pertinenziale del giardino, a carattere prevalentemente ornamentale, sul fronte posteriore dell'edificio



## VARIAZIONI DEL TIPO

### *sistema distributivo:*

corpo di fabbrica articolato su quattro lati del primo cortile e su tre lati del secondo



Il processo aggregativo di più edifici preesistenti che ha determinato la formazione dell'organismo architettonico in esame e le caratteristiche peculiari dello stesso, analizzate in base agli elementi sopra indicati, confermano la classificazione dell'edificio alla tipologia "a corte", mentre, per quanto riguarda la successiva individuazione del tipo, sembra confermata l'appartenenza dell'unità edilizia a quello della "corte preottocentesca complessa".

#### **PERIMETRAZIONE DELL'UNITÀ EDILIZIA**

Per una maggiore precisione, anche a seguito di una comparazione della tavola 7 della Variante Generale al PRG con la documentazione di rilievo geometrico e architettonico, catastale, aerofogrammetrico e satellitare, si richiede la rettifica della linea di confine tra l'unità edilizia in questione e quella confinante, sita nella parte meridionale dell'isolato e corrispondente al numero civico 9 di vico della Quercia, secondo quanto evidenziato nei grafici allegati (*allegato 8*), a cui si rimanda ai fini di una migliore comprensione di quanto qui si scrive.

## CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sinora illustrato si richiede pertanto:

- la rettifica della classificazione tipologica ai sensi dell'art. 63 comma 4 delle Norme di Attuazione della Variante Generale al PRG di Napoli da "*Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco*" (art. 69) a "*Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a corte*" (art. 64);
- la rettifica della perimetrazione dell'unità edilizia.

Alla presente perizia si allega la seguente documentazione:

ALLEGATO 1: Titolo di proprietà

ALLEGATO 2: Cartografia storica

ALLEGATO 3: Fotografia aerea del 1929

ALLEGATO 4: Documentazione relativa agli interventi degli anni '20

ALLEGATO 5: Documentazione catastale

ALLEGATO 6: Aerofotogrammetria - Foto aerea recente

ALLEGATO 7: Documentazione fotografica

ALLEGATO 8: Documentazione attestante l'esatta perimetrazione dell'unità edilizia

ALLEGATO 9: Stralcio planimetrico della tavola 7 - Variante al PRG: centro storico - classificazione tipologica - foglio 14I:  
- PRG vigente  
- proposta di modifica.

Napoli, 15/09/2016

arch. Bruno Discepolo

**ALLEGATO 1**

TITOLO DI PROPRIETÀ



In nome di Sua Maestà Rep. n. 1.  
Vittorio Emanuele Terzo  
per grazia di Dio e per volontà della Nazione  
Re d'Italia

Copia d'Instrumento di Vendita  
Numero del Repertorio 837.  
Vittorio Emanuele Terzo  
per grazia di Dio e per volontà della Nazione  
Re d'Italia

L'anno millesimocentoventicinque,  
il giorno ventisette gennaio in Na-  
poli, nella sede dell'Amministrazione  
degli Ospedali Riuniti, sito come  
appresso.

Innanzi a noi Dottore Cav. Am-  
brasio Cavasini, Notaio residente  
in Napoli, con l'ufficio alla via  
Costantinopoli numero 104, in-  
scritto presso questo Collegio Nota-  
riale, ed in presenza dei sottoseguan-  
di testimoni, forniti dei requisiti  
tutti dalla legge richiesti.

Si sono costituiti:  
1° e 2° Il Cavaliere di Gran Cro-  
ce Maurizio Sigua, Luigi Dottor,

27/1  
1925

Marcialis fu Vincenzo, nativo di  
Cagliari, nella qualità di Commis-  
sario Governativo presso l'Amministrazione  
degli Ospedali Reali di  
Napoli, assistito dal Segretario Ge-  
nerale di detta Amministrazione,  
signor Cav. Uff. Raffaele Mancini,  
fu Francesco, nativo di Napoli, do-  
miciliato per l'ufficio nella Sede del  
Pio Luogo in Napoli via Maria Lon-  
go numero 50.

---

3.<sup>o</sup> Il signor Enrico Stuart fu Ant-  
onio, nativo di Napoli, nella qua-  
lità di Tesoriere di detta Amministra-  
zione, domiciliato nella sede della  
stessa alla via Maria Longo N.<sup>o</sup> 50.

4.<sup>o</sup> Ed il signor Onorevole G. Uff.  
Augusto de Martino di Creste, nato  
a Napoli, nella qualità di Consi-  
gliere Delegato e rappresentante legale  
dell'Ente Autonomo Volturno, con  
sede in Napoli, via dei Mille nume-  
ro 48.

---

5.<sup>o</sup> Anche il Tesoriere dell'Ente ste-  
so Paganiere Giovanni Tregola fu



Vitahiano, nato a Catanzaro, domiciliato per la carica nella sede di detto Ente, via dei Mille n. 44. Della identità personale e capacità giuridica di essi costituiti. Nel Notaio siamo personalmente certo.

Premesso, che l'Amministrazione degli Ospedali Reunificati di Napoli, con deliberazione del tre novembre millenovecentotrentaquattro, decise la vendita, merce licitazione privata, del fabbricato di proprietà della S. Casa degli Incurabili, sito in Napoli alla via Cisterna del l'Orto numero 44, secondo la consistenza indicata nel rapporto di perizia degli Ingegneri Francesco Forchi ni e Giuseppe Florio, in data ventisei giugno millenovecentotrentauno, però, la stanza al secondo piano del quartino all'interno del detto fabbricato che si campegna nel palazzo che ha l'ingresso al via Quercia numero 9, per essersi

*Ambrascio*

venduta, posteriormente alla perizia  
al proprietario dell'appartamento  
al secondo piano del casamento  
al via Quercia.

Che, le modalità della licitazione  
privata, le condizioni di vendita  
ed il prezzo di base della gara, in lire  
cinquecentoventimila furono indi-  
cate in detta deliberazione del tre  
novembre ultimo, che fu approva-  
ta dalla Giunta Provinciale Ammi-  
nistrativa di Napoli nella seduta  
del successivo giorno sei dello stesso  
mese.

Che, con lettere raccomandate con  
ricevute di ritorno del giorno venti  
novembre ultimo numero 6444, di  
protocollo, nel darvi, a tutti gli  
ammessi alla licitazione, come  
mezzogiorno integrale delle modali-  
tà e condizioni di vendita, furono  
invitati ad intervenire alla  
licitazione stessa, fissata per le ore  
undici precise del giorno primo  
del passato mese di dicembre, nel



La sede dell'Amministrazione degli  
Ospedali Reunificati di Napoli.  
Che, come risulta dal verbale  
del detto giorno primo dicembre,  
per tal. Notaio, alla licitazione  
intervennero: 1.<sup>o</sup> il signor Luigi  
Lepparulo; 2.<sup>o</sup> il signor Enrico Pira,  
per cui conto il signor ingegnere A.  
chille Taggese Dichiarò, prima del  
suo licitazione, di avere eseguito il  
deposito per aderir; 3.<sup>o</sup> il signor  
Francesco Guano in nome e nello  
interesse della Società Cooperativa "Na-  
poli"; questa deliberazione in data un-  
dici novembre mille novecento vent-  
quattro, alligata in copia al detto  
verbale; 4.<sup>o</sup> il signor Comm. Gio-  
seppe Domenico Gangia, in nome  
e nello interesse dell'Ente Auto-  
nomo Volturno, questa deliberazione  
del Consiglio d'Amministrazione del  
l'Ente, in data ventiquattro novem-  
bre mille novecento ventiquattro, appro-  
vato dalla Giunta Provinciale Am-  
ministrativa il successivo giorno ven-

*Amministrativa*

vicinque novembre come da copia le-  
galizzata alligata al sunchato ver-  
bale. Non intervennero alla licita-  
zione la signora Beatrice Girardi e  
l'avvocato signor Giuseppe Santojanni.  
Che, come risulta dal ripetuto verbale  
del primo dicembre ultimo, rimase  
deliberatario, per prezzo di lire otto  
centounnovanta, il signor Comm. Gui-  
seppe Domenico Longo, nello interesse  
dell'Ente Antonino Colonna da lui  
rappresentato.

Che il verbale di aggiudicazione fu  
approvato dal rappresentante della  
Amministrazione Venditrix con  
deliberazione del giorno sei dicem-  
bre ultimo scorso.

Che il Prefetto della Provincia ricob-  
be regolari gli atti della licitazione,  
come risulta dal visto apposto ad-  
di undici detto dicembre su una  
copia del verbale di deliberamento.

Il Cavaliere di Gran Croce signor  
Luigi Marcialis, dichiara da tutti  
uno che l'immobile, oggetto della



vendita, e stato posseduto pacificamente ed ininterrottamente dalla S. Casa degli Incurabili fin dal gennaio milleottocentodiciassette, quando le fu retroceduto dal Reame dello Stato per gli altri cespiti da costituire il nuovo patrimonio dell'Opera Pia Diurnara albesi di non essersi detto inalienabile ad altri venduto o ceduto.

Cio premesso, si addiziona alla stipula del presente istrumento.

Articolo 1°

La narrativa che precede forma parte integrante e sostanziale del presente istrumento e tien luogo del patto.

Articolo 2°

Il costituito Cavaliere di Gran Croce e Signor Luigi Marcialis, quale Commissario Governatore degli Ospedali Reuniti di Napoli e questi in rappresentanza della S. Casa degli Incurabili, vende all'acquistante signor Onorevole Gi.

*Imbrogli*

Uff. Augusto de Martino, quale rap-  
presentante dell'Ente Autonomo Vol-  
turno, autorizzato alla stipula del  
presente contratto giusta decreto del  
Prefetto di questa Provincia del se-  
dici gennaio millenovecentoventi  
cinque, che al presente original-  
mente si alliga, il fabbricato in  
Napoli sito in angolo fra la via Cisterna  
dell'Ohio e via Secondo Cisterna dell'Ohio,  
secondo le indicazioni risultanti dalla  
relazione di perizia in data ventisette  
giugno millenovecentoventi degli inge-  
gneri Francesco Toschini, e Giuseppe Sta-  
nisi, alligata al verbale di delibera-  
mento del primo dicembre milleno-  
vecentoventiquattro per Mei Notaro,  
alla quale le costituite parti si  
riportano, ritenendosi qui trascritte  
parola a parola. È esclusa però,  
dalla vendita la stanza al secon-  
do piano interno che si compone  
trov nel secondo piano del fabbricato  
con ingresso dal vicolo della Quercia  
numero 9, al cui proprietario fu venduta.



Per con istramento del dì tredici  
giugno mille novecento ventisei per  
Vincenzo. L'intero fabbricato con-  
fina dal lato principale con la via  
Sistema dell' Olio, da un altro lato  
col Bazar della Quercia, dal terzo lato  
col vic. della Quercia e proprietà pri-  
vate, e dal quarto lato col vic. Se-  
condo Sistema dell' Olio. Esso è ripor-  
tato nel catasto fabbricati del Comu-  
ne di Napoli (Sezione S. Giuseppe)  
allo articolo 1046 in testa all'ope-  
rate degli Incurabili o S. Casa degli  
Incurabili al numero di mappa 338,  
con l'imponibile di lire diecisette  
mila ottocento novantotto e centes-  
imi settantacinque, da cui dovran-  
no distaccarsi lire duecentodiciotto  
per la stanza di cui innanzi ven-  
da al signor Ingegnere Nicola Lave-  
cini col dichiarato istramento del  
dì tredici gennaio mille novecento  
ventisei.

Articolo 3°

Il prezzo della vendita è quello di

X  
Ambrasci

sull'ante dal verbale di aggiudicazione, cioè di lire ottocentomila, di cui lire quattrocentomila cinquecento pagabili all'atto della stipulazione del presente istrumento e per le altre lire quattrocentomila cinquecento nel giro di due anni, per la facoltà riservata al deliberatario col secondo comma dell'articolo 12 del capitolato d'oneri, base della licitazione.

In conto delle lire quattrocentomila cinquecento, l'Ente autonomo Goldurno, prova di aver versato al Casiere dell'Amministrazione degli Ospedali Quinili la somma di lire centotrentamila per adire alla licitazione sulla quatermina se deliberatario a mezzo del proprio delegato signor Ingegnere Giuseppe Domenico Cangia, per cui a saldo delle lire quattrocentomila cinquecento, metà del prezzo di vendita, il costituito signor Erosio Gu. Off. Augusto de



Martino, nell'assunta qualita, ha versato all'atto della sottoscrizione del presente istrumento la somma di lire duecentonovantaseimilacinquecento.

Il deposito eseguito dal signor Comm. Carigi nel primo dicembre, per conto e nello interesse dell'Ente Autonomo Volturno, per adire alla liquidazione, va incamerato dall'Amministrazione degli Ospedali Reuniti, in rappresentanza della S. Casa degli Incurabili; e le altre lire duecentonovantaseimilacinquecento pagate all'atto della stipulazione di questo atto, vengono ritirate dal rappresentante di detta Amministrazione e dal Tesoriere della stessa, signori Cavaliere di Gran Croce Luigi Marcialis ed Enrico Stuart. Essi signori Marcialis e Stuart rilasciano quietanza dell'intera somma di lire quattrocentomilacinquecento, quante metà del presso della vendi-

*And. Carigi*

sta del fabbricato di cui è oggetto  
il presente istrumento, assumendo  
impegno, all'esecuzione del quale,  
per altro, l'Ente Autonomo Volturno  
resta estraneo, di provvedere sollecita-  
mente all'impiego della somma in  
rendita sul Debito Pubblico Italiano,  
cinque per cento, da intestarsi alla  
S. Casa degli Incurabili, a mezzo del  
Contabile del Portafoglio, a cui fa-  
vorè sarà fatto vaglia del Tesoro  
Articolo II<sup>o</sup>

Il saldo del prezzo in lire quat-  
trocentomila cinquecento il casti-  
gnolo Signor Onorevole Gr. Uff.  
Augusto De Martino, nella assun-  
ta qualità; si obbliga di pagar-  
lo nel giro di due anni da oggi;  
con l'interesse annuale del sei  
per cento, oltre la tassa di Pischera  
Mobile. Benvero l'Ente Autonomo  
Volturno potrà in qualunque mo-  
mento pagare all'Amministrazione  
degli Ospedali Riuniti la intera  
resta o qualsiasi parte di essa;

e dal giorno del pagamento cessa  
ra l'obbligo di corrispondere gli inte-  
ressi ed accessori relativamente alla  
quota pagata.

Il pagamento della resta di presso,  
degli interessi e tassa di Ricchezza  
Mobile va fatto nella sede dell'Am-  
ministrazione degli Ospedali Riuniti.

Il pagamento degli interessi e della  
tassa di Ricchezza Mobile va ese-  
guito a semestre posticipato, a de-  
correre dalla data del presente  
istrumento.

La mancanza al pagamento di  
una rata d'interessi e Ricchezza  
Mobile darà luogo, ipso iure, al-  
l'abbreviazione del termine, sen-  
za diritto a purgare la mora, al-  
quale beneficio espressamente si  
rinunzia dal rappresentante del-  
l'ente autonomo. Il tutto, e tenen-  
do lo stesso allo immediato paga-  
mento della resta di presso, degli  
interessi e tassa di Ricchezza Mo-  
bile, a soddisfare.

## Articolo 5°

A garanzia dell'Amministrazione degli Ospedali Riuniti di Napoli, in rappresentanza della S. Casa degli Incurabili, resta convenuto che il Conservatore delle Spese di Napoli nel trascrivere il presente atto per il trasferimento della proprietà dalla S. Casa degli Incurabili all'Ente Autonomo Volturno, immediatamente dopo, oltre la ipoteca legale per la metà di presso in lire quattrocentomilacinquecento a favore della S. Casa degli Incurabili contro il compratore "Ente Autonomo Volturno", sull'immobile trasferito pubblicherà pure ipoteca per lire sessantacinquemilasestanta, così divisa: per due annate d'interessi lire quarantomilasestanta, per tassa di Rischio Mobile lire diecimila, e per eventuali spese giudiziarie lire cinquemila.

## Articolo 6°

L'immobile s'intende venduto con tutte le servitù attive e passive ora esistenti, e nello stato come si trova per solidità e decorazioni. Epperò ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1483 del Codice Civile l'Amministrazione venditrice non presta alcuna garanzia, né garantisce l'immobile dai vizi o difetti, come permette di stipulare l'articolo 1500 dello stesso codice.

In conseguenza l'acquirente rinuncia a qualsiasi indennizzo o risarcimento di presso per qualunque motivo, meno escluso ad esentato.

#### Articolo 7°

L'amministrazione venditrice garantisce la libertà e pervenienza dell'immobile venduto, e qualora vi fossero iscrizioni ipotecarie od oneri reali si obbliga di procedere alla estinzione entro sei mesi dalla parte e riparazione che le venisse fatta dall'Ufficio Autonomo Volturno.

Lo stesso non avrà mai diritto a ritenerne parte del prezzo, ovvero chiedere la risoluzione del contratto ed indennizzo di danni, potendo do- mandare soltanto che la proprietà sia liberata dall'obbligazione. —

#### Articolo 8°

Resta convenuto e stabilito tra l'Amministrazione venditrice e l'Ente Autonomo Volkano, che qualunque somma verrà liquidata con noi responsabili del danno già dato all'immobile, come dalle cause statuzioni peritali; anche per pregiudizi mancate fino ad oggi, competerà esclusivamente all'Amministrazione degli Ospedali Quinici, considerandosi la vendita fatta alle condizioni statiche e locative attuali. —

#### Articolo 9°

È costituito signor Onorevole Gi: Uff: Augusto de Martino, nella qualità dichiarata, con la sottoscrizione del presente istru-

mento s'intende immesso nel  
possesso della proprietà venduta.  
All'uopo gli sono stati consegua-  
ti tutti i contratti di fatto in capo  
delle località, oggetto del presente  
ripurimento, nonché i contratti di  
abbonamento con la Società del Ge-  
novo per fornitura di acqua alle  
località stesse.

#### Articolo 10°

L'acquirente, da oggi, avrà diritto  
alle rendite dell'immobile ven-  
dutogli, come da oggi dovrà sop-  
portare l'onere del pagamento del-  
l'imposta e somministrazione sui fab-  
bricati, canone di abbonamento  
dell'acqua di Genovo, quello per  
l'illuminazione del cortile e scale  
e premio di assicurazione contro  
gli incendi.

#### Articolo 11°

Salvo procedersi, alla fine del cor-  
rente mese, all'acquisto di rata,  
resta convenuto e stabilito:

che fu il detto giorno l'Ammin.

ministrations venditrici;  
d) che per l'energia elettrica per  
l'illuminazione del cortile, scato  
del fabbricato via Sisterna del  
l'On. numero 44, il compratore  
provvederà al pagamento da quel  
la che sarà fornita dal primo  
braccio prossimo venturo;

e) che, infine, per l'assicurazione  
contro i danni degli incendi, es-  
sendo stato il premio pagato dal  
l'Amministrazione venditrice fino  
al ventuno dicembre mille nove  
cento ventiquattro il compratore  
dal primo gennaio mille nove cen  
to venticinque dovrà provvedere  
a stipulare, se crede, nuovo  
contratto con quella Società  
che reputerà conveniente ai pro-  
pri interessi;

#### Articolo 11°

Tutte le spese per la licitazione,  
del presente istrumento, tassa  
di registro, ipotecarie, di voltura,  
copia esecutiva, da rilasciarsi

immissione degli Ospedali Riuniti  
curerà la riscossione delle pigioni con  
scadenza quatto del corrente mese  
di gennaio;

---

b) che la imposta e sovrainposta  
fondiaria, l'acquirente dalla pros-  
sima rata di febbraio millenove-  
centocinquante fino a quando non  
sarà eseguita la voltura e addebitato  
al suo nome, provvederà, direttam-  
ente, al pagamento presso l'Esat-  
tor delle Imposte;

---

c) che, per l'acqua di Terino, l'ac-  
quirente dovrà a proprie spese, cu-  
rare responsabilità, farsi reconoscere  
e quale nuovo proprietario dalla  
Compagnia dell'Acquedotto del  
Terino e passare al proprio nome  
la relativa polizza, pagando le  
rate di abbonamento dal pros-  
simo quatto febbraio millenove-  
centocinquante, e qualsiasi even-  
tuale eccedenza sarà da oggi lian-  
data, salvo rivalta verso i locatari,  
senza alcuna responsabilità dell'An-

nt. Pro Luogo ed ogni altra conse-  
guenziale a questo atto, cedono  
a carico esclusivo del compratore.  
Alle spese stesse si provvederà  
con le lire cinquantadue mila  
depositate dall' Ente Autonomo  
Polturno per adire alla licitazione  
e con lire trentottomila versate a  
Noi Notario, salvo il pagamen-  
to di ogni maggiore somma  
o liquidazione espletata.

#### Articolo 13°

Per tutti gli effetti del presente  
contratto, le parti eleggono domi-  
cilio quello rispettivamente indica-  
to all'atto della costituzione.

#### Articolo 14°

Il presente strumento è sotto-  
posto alla clausola risolutiva  
in caso di mancata approva-  
zione da parte della Giunta Pro-  
vinciale Amministrativa, fermo  
sempre l'obbligo dell'acquirente "En-  
te Autonomo Polturno", per ef-  
fetto dell'aggiudicazione di cui,

nel verbale di licitazione privata  
del primo dicembre milleuno  
vecentoventiquattro per Noi No-  
tario.

Il presente pubblico atto viene me-  
nuto da Noi Notario in presenza del-  
le parti e dei signori Eduardo Pe-  
tra fu Raffaele, impiegato civile,  
nato e domiciliato in Napoli via  
Cavallerizza numero 7, e Genaro  
della Corte fu Carminio, impiega-  
to civile, nato e domiciliato in  
Napoli via S. Paolo numero 21, fe-  
simoni idonei ed a Noi noti, che  
firmano con le parti e con Noi  
Notario questo atto, del quale una  
all'inserto, abbiamo dato lettura  
alle parti in presenza dei testimo-  
ni, avendo le parti, sulla inter-  
pellanza di Noi Notario dichiara-  
rato che il contenuto è conforme  
alla loro volontà.

Questo atto di carattere di persona  
di nostra fiducia, da Noi datato,  
consiste di sei fogli di carta scritti

in ventisei pagine, compresa la pre-  
sente -

Firmati: Dottor Luigi Marcialis -  
Augusto De Martino - Raffaele Mancini -  
Enrico Suardi - Giovanni Terzola -  
Eduardo Petrasse - Gemaro della  
Corte Petrasse - Ottavio Ambrogio Guassi -  
Registrato a Napoli all'ufficio Atti  
Pubblici il trenta gennaio millesimo  
vecentoventicinque, N° 4818. Vol. 322.  
Fol. 128. Liro settantatremilasecenti e  
centesimi novantacinque. Il Ricor-  
sore Ebreo -

Alligato -

R. Prefettura di Napoli -

Div. 4<sup>a</sup> Sezione 1<sup>a</sup> N° 48690/48580 -

Il Prefetto della Provincia

di Napoli -

Recepita la istanza 5 dicembre 1924 del  
Consigliere Delegato dell'Ente Autonomo  
del Volturno per ottenere l'autorizzazione  
ad acquistare il caseggiato di proprie-  
tà degli Ospedali Sperimentali alla via Coster-  
na dell'Isola T.lli in Napoli, da  
adibirsi per sede degli ospedali nel dub-

per la complessiva somma di lire  
ottocentomila; \_\_\_\_\_

Visti gli atti della licitazione pri-  
vata, indetta dall'Amministrazione  
della Suddetta Opera Pio, dai  
quali atti risulta che l'Ente Auto-  
nomo "Vulturno" rimase aggiudicatario  
dell'immobile per la suddetta somma,  
Visti gli atti comprovante la pro-  
pria e la libertà dello stabile di cui  
si tratta; \_\_\_\_\_

Ritenuta la convenienza dell'ac-  
quisto; \_\_\_\_\_

Intesa la Giunta Provinciale Ammini-  
strativa, che nell'adunanza del tredici  
di corrente ha espresso parere favorevole;  
Visto l'articolo 2 della legge 21 giugno  
1896 N.º 218 ed il regolamento relativo

### Decreta

L'Ente Autonomo "Vulturno" di  
Napoli è autorizzato ad acquistare  
dagli Ospedali Ricoverati di Napoli  
il fabbricato in via Cisterna dell'Orto  
N.º 44 in questa città, per la somma di  
lire ottocentomila, da destinarsi

per sede degli uffici dell'Ente.  
Napoli 15 gennaio 1925. Il Notaio  
firmato =

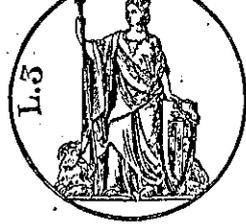
Comandiamo a tutti gli ufficiali  
giudiziari che ne siano richiesti, ed  
a chiunque spetti di mettere ad esec-  
uzione la presente, al Ministero Pubblico  
di darvi assistenza, a tutti i Coman-  
danti ed ufficiali della forza pubblica,  
di concorrere con essa, quando ne sia  
no legalmente richiesti.

La presente copia, di carattere di peso-  
na di nostra fiducia, consta di sei fo-  
gli di carta scritti in ventiquattro pa-  
gine, in conformità dell'originale  
istrumento di Vendita, munito delle  
firme in ogni foglio come sopra,  
ed è conforme al trascritto suallegato.  
Si rilascia all'Ente Autonomo Volturno,  
come sopra rappresentato.

Napoli, 16 febbraio 1925.

notar Ambrogio Taveri





Trascrizione

A favore dell' "Ente Autonomo Polturno"  
con sede in Napoli via dei Mille n° 48,  
rappresentato dal Consigliere Delegato  
On.<sup>le</sup> Gi. Hoff: Augusto de Martino di Cre-  
ste, ivi domiciliato per la carica -

Contro la Santa Casa degl' Incurabili  
rappresentato dagli Ospedali Riuniti di  
Napoli, e questi rappresentato dal Commis-  
sario Governativo Cav. di Gi. Croce Dottor  
Luigi Marcialis fu Vincenzo, domiciliato  
per la carica nella sede del Pio Anigo in  
Via Maria Longo n° 50.

Istrumento del ventisette gennaio  
mille novecento venticinque, rogato dal No-  
tario Dottore Cav. Ambrogio Caracci di Na-  
poli, registrato il trenta detto, N° 7818,  
vol. 322, fol. 128 - esatte L. 73.020.95 = Ebreo.

Contenente vendita - pel prezzo di lire  
ottocentounomila - del fabbricato in Napo-  
li sito in angolo fra la via Cisterna del-  
l' Olio e Vico secondo Cisterna dell' Olio: con-  
finante dal lato principale con la via Ci-  
sterna dell' Olio, da un altro lato col Bazar  
della Quercia, dal terzo lato col Vico della

28/25,

Luercia) e proprietà private, e dal quarto lato col Vico 2.º Cisterna dell'Olivo.

Esso è riportato nel catasto fabbricati del Comune di Napoli, Sezione V. Giuseppe, all'articolo 1046, in testa all'Opere degli Incurabili e 1.ª Casa degli Incurabili, al numero di mappa 338, con l'imponibile di lire diciassettemilaottocentotrentotto e centesimi 75, da cui dovranno distaccarsi lire duecentoottantotto per la stanza al secondo piano interno che si compenetra nel secondo piano del fabbricato con ingresso dal Vico della Luercia n.º 9, la quale fu venduta al sig. Ingegnere Nicola Cavaccini con strumento 13 gennaio 1924 per lo stesso Notaio Cavacci.

### CONSERVATORIA DELLE IPOTECHE

DI NAPOLI.

Il giorno 27 febbraio 1930

al N.º 4573 della Terza la presente

Specifico { di lire L. —  
          { della " —

Totale L. Dieci L. 75

*[Signature]*

Comun

*[Signature]*



**ALLEGATO 2**

CARTOGRAFIA STORICA



PROVINCIA DI NAPOLI

# Comune di Napoli

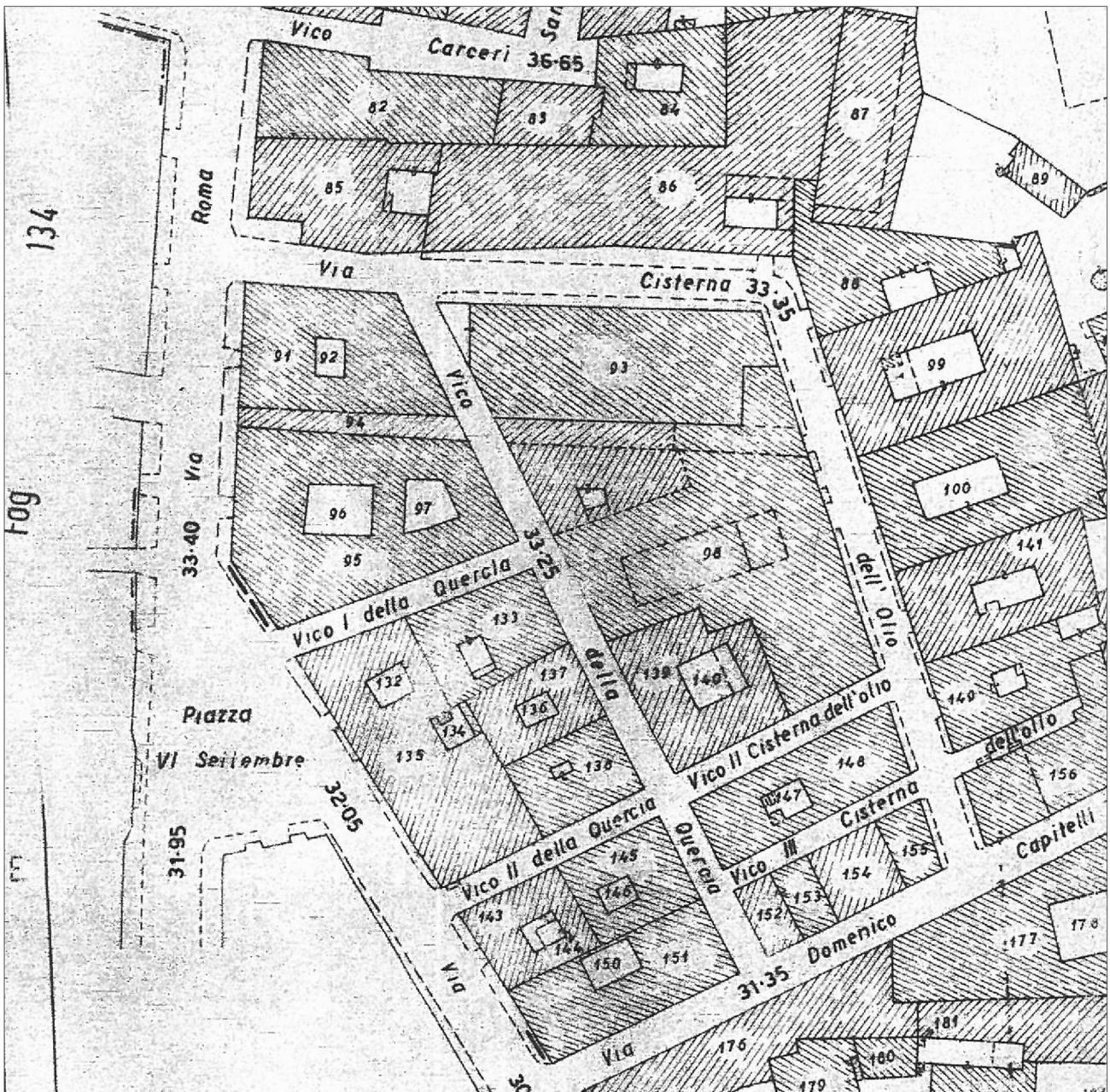
EX SEZIONE SAN GIUSEPPE 1

Foglio N: 137

Quotato 1976

19500

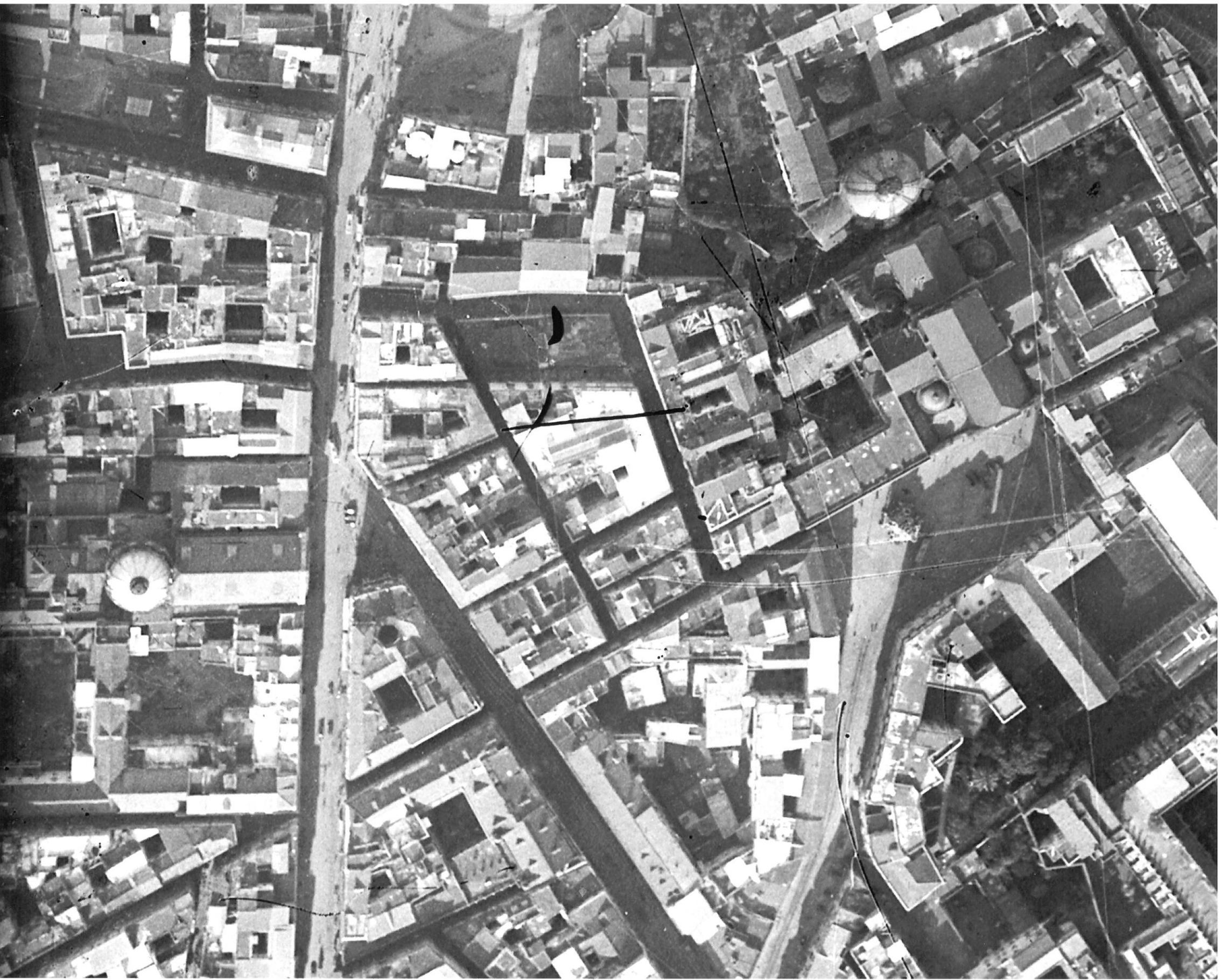
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI



**ALLEGATO 3**

FOTOGRAFIA AEREA DEL 1929





23 senza

ISTITUTO GEOG. ECO. MIL. I  
Riproduzione da originale  
custodito presso l'Archivio fotografico  
Il n. e data di riproduzione sono per sole riste

Pratica n° 4187/16  
p. 183/184 Volo 23-11-1929  
Serie I Fotogramma 23 SENZA