

TRIBUNALE DI NOLA

G.E. dr.ssa M. Valenti

PROC. ES. n. 30/2023

**RELAZIONE Esperto Estimatore sulle CRITICITA'**  
**UDIENZA ex art. 569 C.P.C. Fissata alla data del**  
**12.12.2023**

La sottoscritta, arch. Annunziata [REDACTED], nella qualità di Esperto Estimatore nominata nella procedura in oggetto, espone ed evidenzia quanto segue.

Con **Atto di Pignoramento** Immobiliare, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Napoli 2 - Servizio di Pubblicità Immobiliare - in data **13.02.2023** ai nn. 7450 Reg. Gen. e 1940 Reg. Part.5335, la sig.ra [REDACTED] sottoponeva a pignoramento, per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1, i beni di proprietà della società "[REDACTED]" con sede a Sant' Anastasia, e precisamente:

- A)** Corte o Resede ubicata in Santa Anastasia, censita in catasto terreni di detto Comune al Foglio 13, particella 316, Consistenza 39 centiare;
- B)** Magazzini e Locali di Deposito, sito nel Comune di Santa Anastasia alla via Verdi snc e distinto in catasto fabbricati al Foglio 13, p.lla 1095, sub 26;
- C)** Magazzini e Locali di Deposito, sito nel Comune di Santa Anastasia alla via Verdi snc e distinto in catasto fabbricati al Foglio 13, p.lla 1095, sub 27;
- D)** Abitazione di tipo economico A3, sita nel Santa Anastasia alla via Giovanni Porzio n.42 e distinta in Catasto Fabbricati al Foglio 21, p.lla 604, sub 2, Consistenza vani 5,0;

Il G.E. letta la relazione depositata in atti dalla scrivente in merito alle criticità evidenziate, in data 28.09.2023, **AUTORIZZA l'esperto ed il custode, oltre che ovviamente il creditore che ha interesse alla prosecuzione su tale procedura, a verificare la circostanza andando a ritroso nelle pratiche presentate al catasto dal 1971, anno della presentazione del primo accatastamento fino ad**

oggi e/o andare oltre il ventennio recuperando presso la conservatoria dei registri immobiliari i titoli di proprietà precedenti a quello già in nostro possesso per verificare se lo stesso bene venisse in precedenza ubicato in altra zona e diversamente identificato al catasto fabbricati.

Fissando pertanto udienza il 28.11.2023 alle ore 12,30 per sentire le parti e gli ausiliari.

Le criticità emerse e relazionate dalla scrivente erano in sintesi le seguenti:

- Per i beni B e C : i dati catastali identificano correttamente i beni.

C'è corrispondenza con quanto riportato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione e con quanto rinvenuto in fase di accesso e rilievo dello stato dei luoghi.

- Il bene A, identificato catastalmente e nella nota di trascrizione come Corte o Resede, con una superficie catastale di circa 40,00 mq, è oggi di fatto parte integrante dell'area comune che circonda il fabbricato, quindi priva di una propria autonomia funzionale e di accesso.

- Relativamente al bene D, pur essendo lo stesso riportato nella Certificazione Ipotecaria e Catastale del 05.04.2023 presente in atti a firma del Notaio Roberto [REDACTED], lo stesso è detenuto da terzi, estranei alla causa in oggetto, che ne rivendicano la proprietà essendo lo stesso bene parte di un fabbricato storico pervenuto agli attuali proprietari per diritto di successione sin dal 1902.

La scrivente ha proceduto relativamente al bene D a fare tutte le dovute verifiche autorizzate dal G.E. con l'ordinanza del 28.09.2023.

In particolare relativamente ha quanto emerso sulla titolarità del bene D, ho verificato i titoli di provenienza del bene oggetto di causa, andando a ritroso oltre il ventennio.

Ho richiesto all'archivio notarile di Napoli la copia dell'atto di **Compravendita stipulato il 07 settembre 1962** dal Notaio Michele [REDACTED] Rep. n. 8432 con il quale la sig.ra Lucia Sodano vendeva al sig. Carmine [REDACTED] i beni oggi in parte oggetto di causa. Cfr. Allegato n.1 Atto di compravendita del 07.09.1962 Notaio [REDACTED]

Nell'atto alla pagina numerata dall'archivio notarile come 594 (seconda pagina) al punto tre si descrive la consistenza immobiliare trasferita con questo atto, testualmente si legge :

**"3. Immobile. Appartamento e terreno di figura trapezoidale sito in S. Anastasia, nella contrada Castelluccia, della estensione di are dieci e centiare ottantacinque (are 10,85).**

**Confinante a nord (nota1: per metri lineari sessanta e centimetri venti) con proprietà di Francesco Scippa, a sud, per metri lineari cinquantanove e centimetri sessantacinque, con la nuova strada A, di cui al piano di lottizzazione, approvato dal comune di S. Anastasia, a est per metri lineari diciassette e centimetri cinquanta, con la nuova strada B, dello stesso piano di lottizzazione e ad ovest con la comunale della Castelluccia, per metri lineari diciotto e centimetri ottanta due.**

**Riportato in catasto alla partita 4153, foglio 21, particella 426, frazionato b), col reddito domenicale lire 119,36 ed agrario di lire 27,12."**

Catastalmente la particella 426 del foglio 21 risulta soppressa dall'impianto meccanografico del 18.02.1977

I beni di proprietà del sig. Carmine [redacted] alla morte sono stati trasferiti con denuncia di successione del 05.09.1986 – UR sede Napoli Registrazione Volume 3013 n. 426 registrato in data 24.01.1987 ai sig.ri :

- 1- [redacted] Antonio nato a SANT'ANASTASIA (NA) il 20/02/1942 [redacted] (99) Da verificare proprietario per 1/42 1/42 fino al 11/12/1987
- 2- [redacted] Ciro nato a SANT'ANASTASIA (NA) il 17/03/1945 [redacted] (99) Da verificare proprietario per 1/42 1/42 fino al 11/12/1987
- 3- [redacted] Concetta nata a SANT'ANASTASIA (NA) il 13/11/1939 [redacted] (99) Da verificare proprietario per 1/42 1/42 fino al 11/12/1987
- 4- [redacted] Francesco nato a SANT'ANASTASIA (NA) il 23/10/1933 [redacted] (99) Da verificare proprietario per 1/42 1/42 fino al 11/12/1987
- 5- [redacted] Giuseppa nata a SANT'ANASTASIA (NA) il 01/01/1936 [redacted] (99) Da verificare proprietario per 1/42 1/42 fino al 11/12/1987
- 6- [redacted] Vincenzo nato a SANT'ANASTASIA (NA) il 10/07/1930 [redacted] (99) Da verificare proprietario per 1/42 1/42 fino al 11/12/1987
- 7- [redacted] Antonio nato a SANT'ANASTASIA (NA) il 24/02/1920 [redacted] (99) Da verificare proprietario per 6/42 1/7 fino al 11/12/1987
- 8- [redacted] Andrea nato a SANT'ANASTASIA (NA) il 12/04/1950 [redacted] (99) Da verificare proprietario per 2/42 1/21 fino al 11/12/1987
- 9- [redacted] Francesco nato a SANT'ANASTASIA (NA) il 31/10/1954 [redacted] (99) Da verificare proprietario per 2/42 1/21 fino al 11/12/1987
- 10- [redacted] Maria nata a SANT'ANASTASIA (NA) il 14/01/1946 [redacted] (99) Da verificare proprietario per 2/42 1/21 fino al 11/12/1987
- 11- [redacted] Anna nata a SANT'ANASTASIA (NA) il 22/08/1915 [redacted] (99) Da verificare proprietario per 6/42 1/7 fino al 11/12/1987
- 12- [redacted] Ciro nato a SANT'ANASTASIA (NA) il 15/02/1929 [redacted] (99) Da verificare proprietario per 6/42 1/7 fino al 11/12/1987
- 13- [redacted] Lucia nata a SANT'ANASTASIA (NA) il 03/03/1913 [redacted] (99) Da verificare proprietario per 6/42 1/7 fino al 11/12/1987
- 14- [redacted] Mario nato a SANT'ANASTASIA (NA) il 15/10/1935 [redacted] (99) Da verificare proprietario per 6/42 1/7 fino al 11/12/1987

Dall'ispezione ipotecaria sul nominativo del sig. [redacted] Carmine si evidenzia la nota di Trascrizione del 14.05.1987 R.P. n.10048 R.G. n. 12822 atto per causa di morte – Certificato di denuncia di successione nella quale si legge che i beni oggetto di successione sono:

- 1) ".....Terreno – sito nel comune di S. Anastasia (Na) foglio 21 Partita 5606 p.lla 492....."
- 2) **Appartamento alla via Castelluccia n.42.**

**Piano Terra composto da vani 3 e accessori n° 2 ( Bagno e cucinetta), balcone mq 83,89 utili circondato da due iati, sud ed ovest da un giardino di mq 109,00 . denunciato al Catasto Fabbricati, con scheda n.3 Reg.ta al n. 243 – Anno 1971 – non ancora censita....."**

Cfr. Allegato n.2 Nota di Trascrizione Denuncia di successione del 15.05.1987 R.G. n. 12822 R.P. n. 10048.

Successivamente gli eredi di Sodano Carmine vendono la consistenza immobiliare ricevuta a Gaetano Scippa e Mario Scippa costituiti in qualità di amministratori della società "Francesco Scippa e figli s.r.l." con l'atto di compravendita del 11Dicembre 1987 per notaio Aniello Colucci Rep. n. 29. (già agli atti)

In questo atto i beni trasferiti sono:

- 1- ".....Zonetta di terreno, situ in agro S. Anastasia, alla via strada Sodano Lucia (nota 9:traversa via Castelluccia) della superficie di are quattro e centiare settantacinque.....Riportato in catasto alla partita 5606, foglio 21 p.lla 492....."

**2- Piccolo appartamento nella stessa località, costituito da tre vani ed accessori, a piano terra .....Dichiarato ma non censito nel N.C.E.U. di S.Anastasia, giusta scheda n.3 reg.ta al n.3243, anno1971.**

*Fa parte del descritto fabbricato anche un'area che costeggia il fabbricato stesso su due lati meridionale ed occidentale adibito a cortile , costituente pertinenza del fabbricato medesimo.*

***Detta area è evidenziata nell'estratto di mappa con la particella 604 aggraffata al fabbricato per una (nota 14: superficie di are 2,40 comprensiva dell'area coperta del fabbricato)....."***

Pertanto è in questo atto che per la prima volta compare catastalmente l'identificativo foglio 21 p.lla 604 e anche la visura storica su questa particella catastale fino al 12.12.2017 ubica la suddetta particella alla via Castelluccia n.42.

Solo grazie a una variazione toponomastica d'ufficio il 12.12.2017 il nuovo indirizzo della p.lla 604 varia, al Catasto Fabbricati, in via Giovanni Porzio n.42.

**Per quanto fin qui esposto la particella 604, oggetto di pignoramento, si è generata al Catasto fabbricati, dalla scheda n.3 Reg.ta al n.3243 – Anno 1971 e risultava ubicata alla via Castelluccia n.42 e no a via Giovanni Porzio n.42.**

Per comprendere come sia stato possibile questo errore mi sono recata numerose volte all'ufficio dell'Agenzia Entrate –Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio Servizi Catastali, senza riuscire a venirne a capo.

Tuttavia solo dopo aver ricevuto di recente dal sig. Gaetano [REDACTED] un estratto di mappa in suo possesso, risalente all'epoca dell'acquisto del bene oggetto di causa (cfr. Allegato n.3), dal quale si evince che il fabbricato identificato con la particella 604 era confinante con il terreno identificato nel foglio 21 con la p.lla 492, è stato possibile stabilire con gli addetti dell'ufficio catastale che la **particella 604 Catasto fabbricati foglio 21 non esiste più di fatto essendo essa oggi per consistenza inclusa nel fabbricato identificato con la particella 492 del foglio 21.** (cfr. Allegato n.4 Estratto di mappa foglio 21 p.lla 492)

**L'errore nasce poiché non è stata comunicata la soppressione della p.lla 604 quando questa è stata demolita e al suo posto è stata edificata la nuova particella 492 del foglio 21 Catasto Fabbricati del comune di Sant'Anastasia.**

Inoltre la particella 604 del foglio 21 è in modo omonimo presente al Catasto Terreni del Comune di Sant'Anastasia ed è ubicata alla via Giovanni Porzio n. 42 come ente urbano aggraffato alla particella 196 Fabbricati.

Ed è per questo che la p.lla 604 del foglio 21 è presente nell'estratto di mappa richiesto al Catasto Terreni e risulta ubicata a via Giovanni Porzio 42.

Pertanto al fine di regolarizzare catastalmente quanto fin qui emerso sarebbe necessario presentare un DOCFA per sopprimere la p.lla 604 del foglio 21 Catasto Fabbricati comune di Sant' Anastasia, indicando come causale: consistenza compresa nella p.lla 492 del foglio 21 Catasto Fabbricati.

Per quanto fin qui esposto ritengo di poter affermare che di fatto la particella 604 del foglio 21 Catasto Fabbricati del Comune di Sant' Anastasia, oggetto di pignoramento identificato come Bene D di fatto non esiste più essendo essa stata abbattuta per poi costruire il fabbricato oggi presente al suo posto identificato con la p.lla 492.

La p.lla 492 del foglio 21 Catasto fabbricati non è di proprietà della società esecutata.

Quindi ad avviso della scrivente si può procedere solo per in beni B e C.

La sottoscritta ha effettuato il rilievo metrico e fotografico dei beni B-C rilevando corrispondenza tra i dati catastali e quanto riportato nell'atto di pignoramento.

Si tratta di due piccolissime cantinole, circa 2,5 mq ciascuna, poste al piano seminterrato del fabbricato costruito ad angolo tra via Verdi e via Mascagni, alle quali si accede attraverso il vano scale che serve il fabbricato prospiciente via Mascagni n.2.

Il valore delle quali si stima nella misura di circa 900,00 € ciascuna.

Relativamente al bene A, lo stato di fatto è che l'autonoma particella catastale che individua il bene A come Corte o Resede ubicata in Sant' Anastasia, censita in catasto terreni di detto Comune al Foglio 13, particella 316, Consistenza 39 centiare, risulta completamente inglobata nell'area scoperta comune, completamente recintata e asfaltata, che circonda il fabbricato all'interno del quale sono ubicati i beni B e C.

A parere della scrivente il bene A sarebbe di difficile commerciabilità e anche di scarso valore, poichè i costi necessari a renderlo autonomo rispetto alle altre parti comuni all'interno delle quali oggi è incluso sarebbero onerosi al punto di annullarne il valore stesso.

Andrebbe inoltre verificata anche la possibile richiesta di usucapione che potrebbe inoltrare il condominio che di fatto possiede e utilizza questo spazio sin dalla sua costituzione.

### In sintesi si ritiene che:

- Per i beni B e C: i dati catastali identificano correttamente i beni.  
C'è corrispondenza con quanto riportato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione e con quanto rinvenuto in fase di accesso e rilievo dello stato dei luoghi. Per questi si potrebbe procedere.  
Il loro valore di stima è di circa € 900,00 ciascuno.
- Il bene A, identificato catastalmente e nella nota di trascrizione come Corte o Resede, con una superficie catastale di circa 40.00 mq, è oggi di fatto parte integrante dell'area

comune che circonda il fabbricato, quindi priva di una propria autonomia funzionale e di accesso.

Per questo bene invito il procedente a valutare l'opportunità di rinunciare a procedere, viste le difficoltà evidenziate che lo renderebbero poco o per nulla remunerativo.

- **Relativamente al bene D**, pur essendo lo stesso riportato nella Certificazione Ipotecarie e Catastale del 05.04.2023 presente in atti a firma del Notaio Roberto Chiari, **lo stesso di fatto non esiste più almeno dal 16.11.1991 anno in cui si è costituita la particella 492 foglio 21 Catasto Fabbricati che di fatto occupa l'area sulla quale era ubicata l'originaria p.lla 604 del foglio 21.**

Per quanto sopra esposto, la sottoscritta arch. Annunziata Prota, nella citata qualità di Esperto Estimatore

#### CHIEDE

**al G.E. di visioni gli atti allegati e di disporre in merito al prosieguo della procedura.**

Si allega :

- Allegato n.1: Atto di compravendita del 07.09.1962 Notaio [REDACTED]
- Allegato n.2: Nota di Trascrizione Denuncia di successione del 15.05.1987 R.G. n. 12822 R.P. n. 10048.
- Allegato n.3: Estratto di mappa del Foglio 21 particella 604 fornito dal sig. Gaetano [REDACTED] risalente al 1987 anno d'acquisto da parte della società eseguita.
- Allegato n.4: Estratto di mappa del Foglio 21 particella 492.

Napoli, 24.11.2023

L'esperto stimatore

Arch. Annunziata [REDACTED]