

RELAZIONE INTEGRATIVA

Il sottoscritto Arch. Giovanni Luise, quale Esperto Estimatore d'Ufficio della procedura esecutiva
R.G.N.E. 86/2021

PREMESSO

- che l'ill.mo Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Torre Annunziata dott.ssa Anna Maria Diana ha nominato in data 01/11/2023 lo scrivente quale Esperto Stimatore della procedura de quo;
- che lo scrivente ha depositato agli atti del fascicolo in data 06/11/2023 l'accettazione ed il relativo giuramento dell'incarico de quo;
- che in data 15/06/2024 il sottoscritto ha depositato la perizia di stima immobiliare;
- che in data 09/09/2024 la dott.ssa Anna Maria Diana è stata sostituita dal Giudice dott.

Francesco Abete;

CONSIDERATO

- che a seguito dell'udienza del 19/06/2025 vengono richiesti al sottoscritto integrazioni in merito alla corrispondenza dei dati catastali attuali e quelli indicati nell'atto ultraventennale e chiarimenti su quali e quante aree cortilizie sono in proprietà del debitore

rilascia la seguente **NOTA TECNICA INTEGRATIVA.**

Arch. Giovanni Luise

Via Gabriele Jannelli 218 – 80131 Napoli Via Sedivola 22 – 80059 Torre del Greco (NA)
Tel: 081 3658281 – Mob: 392 02461515 – Mail: archgioluisse@hotmail.it – Pec: architettoluisse@pec.it

Pagina 1

L'immobile in oggetto è censito al N.C.E.U. della Provincia di Napoli nel Comune di Torre Annunziata alla via Trento 1, identificato al N.C.E.U. del suddetto Comune cod. L245:

- Foglio 3, Particella 1059, Subalterno 7, piano T, Categoria A/3, Classe 2, vani 5,5, R.C. euro 284,05;

appartamento in ditta a VITIELLO ANTONIETTA, nata a Torre del Greco (NA) il 21/05/1967,

C.F. [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI

Il bene è stato costruito, previa acquisizione dell'area da parte della Gestione INA-Casa nel 1954, presumibilmente alla fine degli anni 1950. Trattandosi di un'edificazione ante '67 è giustificato il fatto che al Comune di Torre Annunziata non sia presente agli atti copia della Licenza Edilizia.

Nel 1960, probabilmente a compimento delle opere, l'appartamento in questione è stato accatastato (ma non censito, quindi senza rendita catastale) così come da planimetria allegata oggi agli atti dove si evince la data del 29/03/1960.

Nel 1969 nell'atto di assegnazione INA-Casa si riporta che l'immobile non è censito, che non vuol dire non accatastato. Infatti i dati catastali sono già presenti e corretti nella planimetria catastale del 1960.

Dall'analisi odierna della visura storica dell'immobile al catasto terreni si evidenzia come la particella 1462 del foglio 12 sia passata all'ente urbano.

Quindi ricapitolando e schematizzando per una rapida lettura:

- L'appartamento è accatastato al Catasto Fabbricati foglio 3, particella 1059, subalterno 7, della vax terreni foglio 12 particella 1462;

Arch. Giovanni Luise

Via Gabriele Jannelli 218 – 80131 Napoli Via Sedivola 22 – 80059 Torre del Greco (NA)
Tel: 081 3658281 – Mob: 392 02461515 – Mail: archgiolui@hotmai.it – Pec: architettolui@pec.it

Pagina 2

- La particella 1462 proviene dal frazionamento al terreno della particella 8349, della partita 4092;
- La partita 4092 al suo interno evidenzia il frazionamento del foglio 3 partita 422 in a-b-c-d-e che sono i dati originali citati nell'atto di assegnazione INA-Casa.

CORRISPONDENZA AREE CORTILIZIE

Nell'atto di assegnazione INA-Casa viene chiaramente specificato che oltre all'immobile perimetrato di colore rosso, viene trasferito in piena ed assoluta proprietà all'acquirente una porzione di suolo della superficie di 88 mq circa, quale accessorio dell'alloggio, anch'esso perimetrato di colore rosso ed indicato con il numero 1, in legenda **Mascolo Vincenzo**.

Non essendoci agli atti del Comune di Torre Annunziata copia della Licenza Edilizia, detto documento rimane l'unico atto certo di tale attribuzione e pertanto, pur mancando una corrispondenza catastale (anche se si ricorda che il catasto non è probatorio) risulta lecito considerare l'area esterna facente parte a tutti gli effetti dell'immobile in questione. Il fatto che la stessa area esterna non compaia nella planimetria catastale, seppur precedente 1960 rispetto al 1969, deriva presumibilmente dal fatto che in fase di costruzione venivano accatastati solo gli appartamenti per poi, in fase di assegnazione, aggiungere le aree esterne.

Si allegano:

- Visura e planimetria catastale
- Atto di assegnazione INA-Casa

Con Osservanza

Torre del Greco (NA) 11/10/2025

IL CTU
Arch. Giovanni Luise

Arch. Giovanni Luise

Via Gabriele Jannelli 218 – 80131 Napoli Via Sedivola 22 – 80059 Torre del Greco (NA)
Tel: 081 3658281 – Mob: 392 02461515 – Mail: archgioluisse@hotmail.it – Pec: architettoluisse@pec.it

Pagina 3