
TRIBUNALE DI NOLA

INTEGRAZIONE

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pulcrano Angela Raffaella, nell'Esecuzione Immobiliare 230/2022 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale:

contro

Codice fiscale:

INCARICO

All'udienza del 16/05/2023, il sottoscritto Arch. Pulcrano Angela Raffaella, con studio in Via Vicinale San Giuliano, 19 - 80013 - Casalnuovo di Napoli (NA), email angelaraffaellapulcrano@gmail.com, PEC angelaraffaella.pulcrano@archiworldpec.it, Tel. 081 803 1775 - 334 571 27 01, Fax 081 803 1775, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Nola (NA) - via Circumvallazione, 204 (attualmente 313)

DESCRIZIONE

Appartamento sito al primo piano di uno stabile costituito da tre livelli fuori terra con accesso dalla scala comune prospiciente il fronte strada. La porta d'ingresso immette in un piccolo spazio con di fronte la porta della cucina dalla quale si accede anche al piccolo ripostiglio ed al balcone che corre lungo tutta la facciata interna. Sulla sinistra poi il lungo corridoio sul quale si dislocano, in senso antiorario: una cameretta, il soggiorno-pranzo (con accesso al balcone lato strada), il ripostiglio, la camera da letto, il bagno. Il tutto come meglio rappresentato dal rilievo fotografico e metrico.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Lo scrivente esperto, unitamente al custode incaricato, ha effettuato due accessi presso l'immobile staggito:

- PRIMO TENTATIVO NEGATIVO DI ACCESSO 28.06.2023
- SECONDO TENTATIVO POSITIVO DI ACCESSO 05.07.2023

Ha inviato la bozza alle parti in data 04/10/2023 al fine di ricevere eventuali osservazioni.

Entro il termine stabilito **non sono arrivate osservazioni**.

Successivamente, in data 09/11/2023, il custode incaricato, avv.to Martina Petretta, fa pervenire alla scrivente comunicazione della quale, testualmente si riporta un estratto:

"in riferimento alla procedura in oggetto, quanto alla storia ipotecaria dell'immobile staggito, Le sarei grata se potesse precisare (eventualmente mediante il deposito di note integrative) che il terreno oggetto della compravendita del 1968 a rogito del Notaio Salvatore Napolitano (menzionato nel Suo elaborato di stima nonchè nell'atto di compravendita a rogito del Notaio Giuseppe Lallo del 2005) è quello sul quale è stato edificato il bene di cui alla presente esecuzione."

In data 11/11/2023 lo scrivente esperto, non avendo purtroppo il tempo materiale di fare gli ulteriori accertamenti richiesti presso l'archivio dell'Agenzia delle Entrate e vista l'imminente udienza già fissata per il 14/11/2023, risponde:

"Gent.ma, Le preciso che l'atto di compravendita del 1968 a rogito del Notaio Salvatore Napolitano si trova tra gli allegati nella cartella "Regolarità Urbanistica" in quanto depositato come titolo dal richiedente della stessa concessione edilizia presso l'UTC di Nola".

In seguito, nel verbale d'udienza del 14/11/2023 la S.V. Ill.ma

DISPONE

"Che l'esperto specifichi sul seguente aspetto: "verosimilmente, la circostanza evidenziata da ultimo dal nominato esperto lascia intendere che il terreno compravenduto nel 1968 è proprio quello sul quale è stato edificato il fabbricato di cui l'appartamento pignorato è parte. Tuttavia dalla lettura degli atti contenuti nella medesima cartella "Regolarità Urbanistica" il terreno viene riportato con diversi identificativi (nella concessione edilizia in sanatoria del 2002 il foglio è il 21 e la p.lla 1903; nella relazione tecnica esplicativa il foglio è il 21 e la p.lla 1026). Dispone che l'esperto depositi integrazione sul punto entro il 31.01.2024"

All'uopo lo scrivente esperto si reca in data 28/12/2023 presso gli uffici dell'Archivio dell'Agenzia del Territorio di Napoli, prenotando successivo appuntamento per il 05/01/2024); in tale data ottiene i chiarimenti richiesti attraverso il reperimento del Mod.12 del foglio 21 dove si evince che la particella 893 citata nell'atto di provenienza e prodotta come titolo nella richiesta di concessione edilizia c/o il comune di Nola è stata frazionata in data 06/05/'68 generando la p.lla 1026 sulla quale è stato edificato l'immobile de quo. Nell'esame dello stato dei luoghi in fase di accesso unitamente al custode nominato e, confrontati gli elaborati mappa catastale ed ortofoto, si evince che il fabbricato è quello in cui è ricompreso l'appartamento subastato. Da tanto si può dedurre che nella correlazione fra unità immobiliare fabbricati (foglio 21, particella 1903, sub 101) e mappe terreni, l'ufficio dell'agenzia del territorio sia presumibilmente incorso in errore indicando quale particella corrispondente la n.914 in luogo della n.1026, Altresì nelle visure storiche il dante causa dell'esecutato) è riportato nella storia della particella 1026 ma non viene citato nella storia della 914 dove risultano altri intestatari.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita integrazione alla relazione di stim a presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per ulteriori eventuali chiarimenti.

Casalnuovo di Napoli, li 24/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Pulcrano Angela Raffaella

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Copie mod. 12 foglio 21
- ✓ Mappa particella 1026
- ✓ Ortofoto
- ✓ Visure e schede catastali