

T R I B U N A L E D I N O L A
Esecuzioni Immobiliari

Consulenza Tecnica d'Ufficio

causa: UNICREDIT BANCA Spa

contro

****** Omissis **** e **** Omissis ******

Proc. n.ro 226/2003 R.G.E.

G.E. D.ssa LORELLA TRIGLIONE

Udienza del 22/03/2022

I N T E G R A Z I O N E A L L A
R E L A Z I O N E D I S T I M A

Nola, lì 12/03/2022

il C.T.U.

arch. **Giuseppe Taddeo**

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

D'UFFICIO

Ill.mo G.E. dott.ssa Lorella Triglione della Sezione Espropriazioni Immobiliari del Tribunale di Nola

il sottoscritto arch. Giuseppe Taddeo, già nominato consulente tecnico d'ufficio con decreto del 23/10/2008 del G.E. dott.ssa Teresa Cianciulli, nel procedimento n. 226/2003 R.G.E. veniva onerato a partecipare all'udienza del 14.09.2021, fissata in seguito alle problematiche riscontrate dal Custode Giudiziario dott. Salvatore Russo ai fini della vendita degli immobili pignorati oggetto del procedimento prima citato. Nel corso dell'udienza la S.V. incaricava il sottoscritto di integrare e aggiornare la perizia di stima depositata il 14.12.2010 secondo quanto indicato dal Custode Giudiziario nella relazione del 26.04.2021.

Dalla lettura della relazione si deduce che le problematiche evidenziate dal Custode Giudiziario si possono riassumere nei seguenti punti:

1. Determinare l'esatta configurazione dei beni oggetto di pignoramento evidenziando le eventuali aree che costituiscono la consistenza degli immobili pignorati e quelle che eventualmente ricadono su particelle catastali non oggetto di pignoramento;
2. Descrizione degli immobili pignorati che compongono il lotto unico;
3. In base alle considerazioni che si andranno a fare per risolvere le problematiche riscontrate, valutare se sono intervenuti elementi che inducono ad aggiornare il valore stimato degli immobili nella relazione del 14.12.2010.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Allo scopo di svolgere il mandato affidato si è provveduto ad effettuare le necessarie ricerche dei documenti catastali utili a definire le problematiche riscontrate. In particolare è stato reperito il tipo mappale con il quale è stato

inserito in mappa il fabbricato individuato in Catasto Fabbricati con la particella 1390 (cfr all. 2 – risultanze catastali). È stata effettuata copia del titolo di provenienza dei beni pignorati per verificarne l'esatta consistenza (cfr. all. 5 – titolo di provenienza).

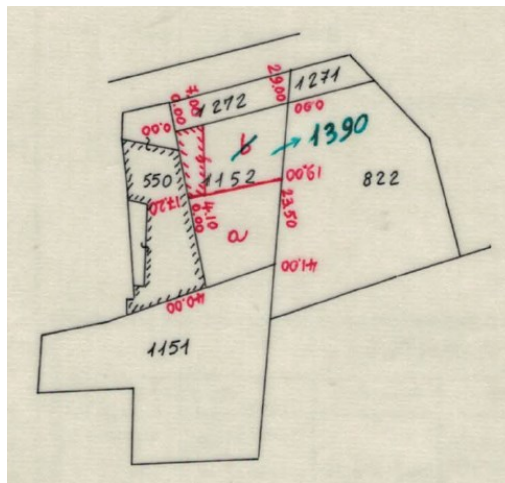
Inoltre è stato eseguito un sopralluogo, unitamente al custode Giudiziario Giudiziario dott. Russo, presso i beni pignorati per effettuare una ulteriore verifica dei confini degli immobili pignorati (cfr. all. 3 – verbale di sopralluogo)

Le ricerche svolte hanno portato a fare le considerazioni che di seguito vengono esposte.

1. Determinare l'esatta configurazione dei beni oggetto di pignoramento evidenziando le eventuali aree che costituiscono la consistenza degli immobili pignorati e quelle che eventualmente ricadono su particelle catastali non oggetto di pignoramento;

Come già evidenziato, nella perizia di stima depositata dal sottoscritto il 14.12.2010, la sagoma del fabbricato pignorato riportata nella mappa catastale risulta non corrispondente allo stato dei luoghi rilevato. All'epoca il sottoscritto attribuì questa incongruenza a una errata acquisizione del tipo mappale n. 1297 del 20/03/1986 con il quale il fabbricato era stato inserito nel catasto terreni. Non fu possibile, all'epoca, visionare il tipo mappale per verificare se l'ipotesi fatta era corretta.

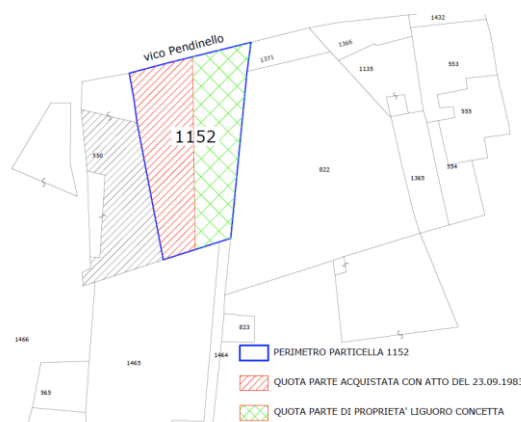
Dalle ricerche effettuate in catasto in seguito al nuovo mandato affidato è stato reperito il grafico allegato al tipo mappale (cfr. all. 1 - grafico A e all.2 risultanze catastali). Dall'analisi del grafico, riportato nell'immagine a lato, e dalla copia del titolo di provenienza è possibile fare le seguenti considerazioni in



merito alla storia e alla consistenza dei beni pignorati, che vanno ad integrare la perizia di stima depositata il 14.12.2010.

Nella relazione depositata a dicembre 2010 si prendeva in considerazione quanto riportato nella relazione notarile redatta dal notaio Carlo Tafuri per verificare la provenienza ultraventennale in capo agli esecutati e veniva richiamato l'atto autentico dal notaio Salvatore Terracciano il 23.09.1983 con il quale il debitore esecutato **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** in regime di comunione dei beni (cfr. all. 4 certificato di matrimonio) acquistò il terreno individuato in catasto al foglio 20 particella 1152, sul quale successivamente fu edificato il fabbricato distinto in catasto al foglio 20 particella 1390.

Dalla lettura dell'atto di Cessione di Quota del 23.09.1983 sopra richiamato, del quale si riporta una copia in allegato 5, si rileva che il debitore esecutato sig. **** Omissis ****, come sopra generalizzato, acquistava dallo zio, **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, " ...una zona di terreno di ca. are 1,20 riportata in catasto terreni di Sant'Anastasia alla partita 5186 foglio 20 tra la maggiore consistenza della particella 1152. La zona di terreno veniva venduta "... nello stato di fatto in cui si trova, con tutti i diritti e servitù inerenti, e così come è stata posseduta fino ad oggi dal venditore." I confini descritti nell'atto di cessione quota venivano indicati dal notaio in vico Pendinello (attuale via L.



ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE CON INDIVIDUAZIONE DELLA QUOTA DELLA PARTICELLA 1152
OGGETTO DI CESSIONE NELL'ATTO DI PROVENIENZA DEL NOTAIO TERRACCIANO 23.09.1983

Esposito), proprietà **** Omissis **** e proprietà **** Omissis ****.

Nell'immagine riportata a lato (all. 1 – grafico F) è stato riportato l'estratto di mappa catastale alla data dell'atto di acquisto del 23.09.1983 con l'individuazione dell'area

oggetto di cessione.

La ricostruzione dell'estratto di mappa deriva dai risultati delle ricerche effettuate per definire gli attuali confini catastali e dal titolo di provenienza in allegato 5.

In seguito al frazionamento del 31/05/1985 n. 32 dalla maggiore consistenza della particella 1152 fu staccata la particella 1372 che formò l'ampliamento dell'attuale strada via Luigi Esposito (già via Pendinello) dalla quale si accede agli immobili pignorati. La nuova consistenza della particella 1152 divenne di mq. 222.

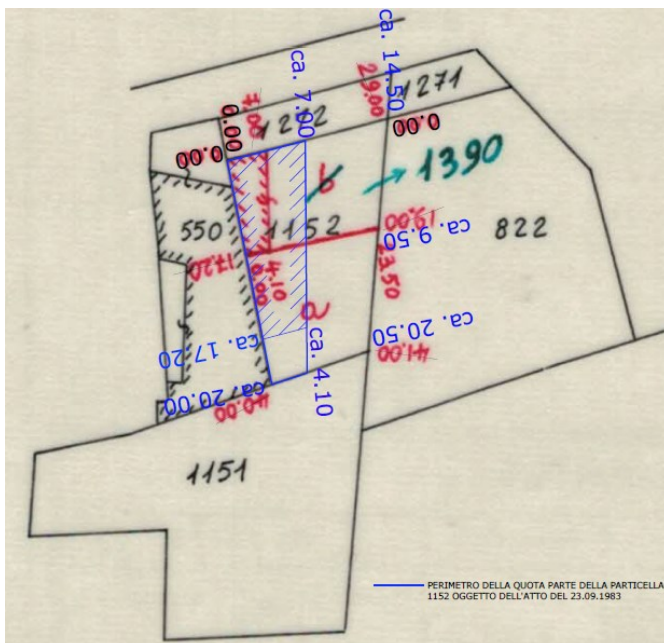
Sulla quota parte della maggiore consistenza della particella 1152, acquistata con l'atto precedentemente richiamato, il sig. Liguoro edificò, senza autorizzazione edilizia, un fabbricato composto da piano terra e primo piano.

Il fabbricato fu inserito in mappa con tipo mappale n. 1297 del 20/03/1986 (cfr. all. 2 - risultanze catastali) con il quale furono divise in due aree la particella 1152, distinguendo le parti con le lettere **a** e **b**. Con l'acquisizione del tipo mappale, da parte dell'Ufficio del Catasto, la particella **a** mantenne il numero di particella 1152 di consistenza mq. 111, mentre la **b** divenne 1390, di mq. 111 (che costituiva il fabbricato con terreno annesso).

Con pratica di accatastamento docfa, presentata il 28.03.1986, fu accatastato il fabbricato, individuato con la particella catastale 1390, composto

da un piano terra e un primo piano (cfr. all. 2 - planimetria catastale).

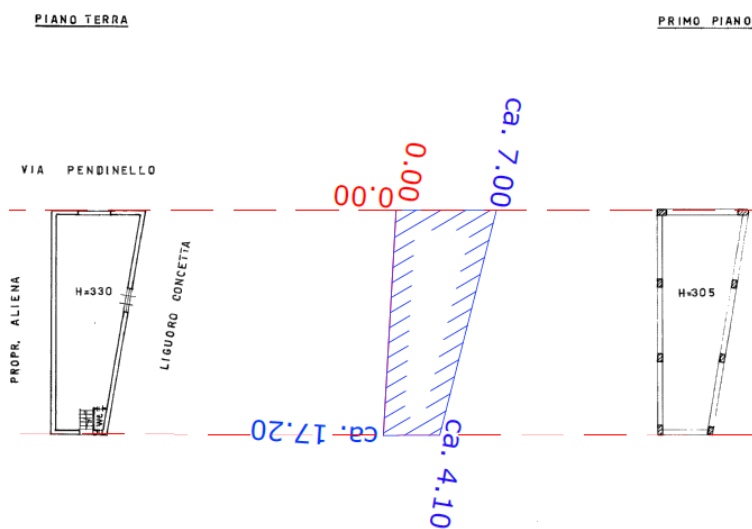
Il fabbricato riportato nel tipo mappale reperito nel corso delle recenti ricerche che, nella precedente relazione si credeva erroneamente acquisito dall'Ufficio del Catasto, è stato rappresentato in maniera sbagliata. Infatti, dall'analisi del grafico allegato al tipo mappale risulta che le quote



riportate sono corrette ma sono state erroneamente restituite le dimensioni del fabbricato, essendo non corrispondenti a quanto scritto. Allo scopo di rappresentare, sulla mappa catastale, l'esatta configurazione del fabbricato alla data di presentazione del tipo mappale n. 1297/86, nell'immagine riportata in precedenza (cfr. allegato 1- grafico B) è stata riprodotta la sagoma del fabbricato corretta, di colore blu, in base alle quote riportate nel tipo mappale.

Dal grafico allegato si evince che il fabbricato che, come detto, assunse il numero di particella 1390 graffiato al terreno, occupa circa metà della particella della maggiore consistenza della particella 1152.

Questo errore è dovuto, probabilmente, nell'aver riportato le dimensioni in scala 1:2000 mentre l'estratto di mappa sul quale è stato rappresentato il fabbricato è in scala 1:1000. Infatti le quote che individuano le dimensioni della particella 1152



(quote in rosso) sono circa il doppio rispetto alla reale dimensione del terreno (quote in blu).

La conferma che l'effettiva sagoma del fabbricato è quella rappresentata nel grafico C dell'allegato 1 (immagine a lato) è data dalla

corrispondenza che si ha confrontando le planimetrie catastali con la sagoma riportata nel tipo mappale corretto.

Da quanto relazionato finora si può dire che il grafico B dell'allegato 1 è la rappresentazione degli immobili di proprietà dei debitori esegutati **** Omissis **** e **** Omissis **** come da atto di acquisto del 23.09.1983 e che costituivano parte della originaria maggiore consistenza della particella 1152, oggetto dell'atto di pignoramento notificato ai debitori esegutati il 14.11.2003.

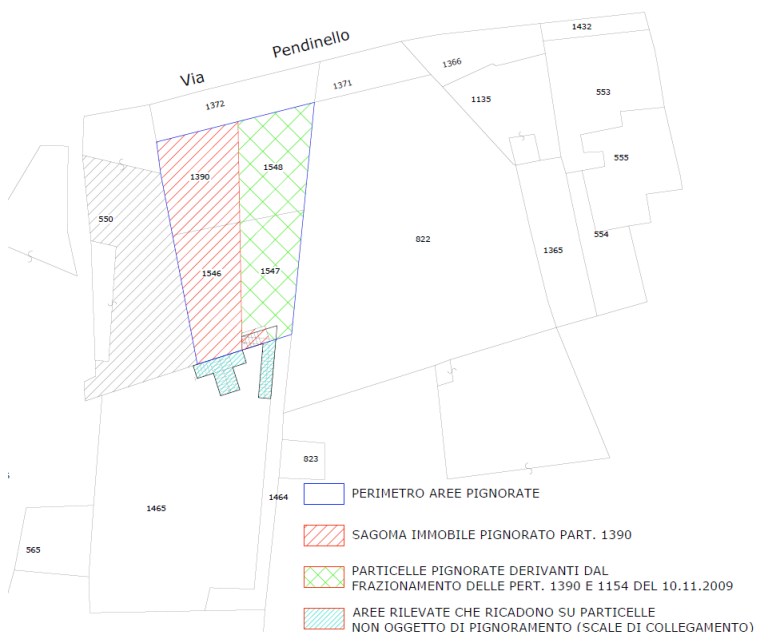
Il 10.11.2009, successivamente alla data del pignoramento, fu eseguito un ulteriore frazionamento delle particelle 1390 e 1152. Il frazionamento generò le particelle 1548, dalla particella 1390, e 1547, derivante dalla particella 1152. Questo ulteriore frazionamento individuò la reale consistenza della quota parte della 1152 acquistata dai debitori eseguiti **** Omissis **** e **** Omissis **** con atto del 23.09.1983 costituita dalle particelle 1390 e 1546.

Il frazionamento del 10.11.2009 fu fatto per individuare catastalmente le particelle di proprietà della sig.ra **** Omissis **** e riportarle nella Denuncia di Successione *mortis causa* di **** Omissis **** avvenuta **** Omissis **** registrata a Napoli in data 02/12/2009 - volume 9990 n. 300. **** Omissis **** oggetto della Denuncia di Successione corrisponde, con molte probabilità, a **** Omissis **** che nell'atto del 23.09.1983 era individuata come proprietaria del terreno a confine est della quota acquistata dal debitore eseguito **** Omissis ****.

Allo scopo di verificare se vi siano eventuali aree dell'immobile oggetto di pignoramento individuato con la particella 1390 che ricadono su particelle catastali non oggetto di pignoramento nel grafico D dell'allegato 1 è stata riportata, nell'attuale mappa catastale, la sagoma del fabbricato rilevato nel corso delle operazioni peritali del 2008-2010.

Il grafico D (immagine a lato) evidenzia che:

- le particelle 1390 e 1546 (che come



detto in precedenza derivano dai frazionamenti della particella 1152 e costituiscono le particelle di proprietà dei debitori esegutati) corrispondono alla sagoma del fabbricato rilevato;

- il fabbricato rilevato, anche se di dimensioni maggiori rispetto a quelle riportate nel tipo mappale del grafico B, ricade all'interno delle particelle di terreno di proprietà dei debitori esegutati che costituisce parte della maggiore consistenza della particella 1152 oggetto del pignoramento;

- rientrano tra i beni pignorati le particelle 1547 e 1548 che, come detto, derivano dal frazionamento delle particelle 1390 e 1152 ma non risultano di proprietà dei debitori esegutati;

- le scale di collegamento ai vari piani del fabbricato pignorato individuato con la particella 1390 insistono sulla particella catastale 1465 che non è oggetto di pignoramento;

- a servizio del locale commerciale vi sono 2 w.c., che hanno accesso dal piano terra, e un ripostiglio al primo piano, ubicato sopra uno dei due w.c.. Tutti e 3 gli ambienti di servizio ricadono su particelle di terreno che non risultano di proprietà dei debitori esegutati. In particolare il w.c. con sovrastante ripostiglio insistono sulla particella 1547, che deriva dal frazionamento dell'originaria particella 1152 oggetto di pignoramento. L'altro w.c. ricade sulla particella 1465 non oggetto di pignoramento. Nella planimetria del grafico E in allegato 1 è stato riportato il w.c. al piano terra e il sovrastante ripostiglio al primo piano che furono oggetto di rilievo nei sopralluoghi del 2010 e non è stato rappresentato l'altro w.c. che, come già detto, ricade su una particella catastale non oggetto di pignoramento.

2. Descrizione degli immobili pignorati che compongono il lotto unico

I beni oggetto dell'esecuzione immobiliare e ubicati nel Comune di Sant'Anastasia (NA) alla via Luigi Esposito (già vico Pendinello), sono costituiti da un terreno e da un fabbricato.

Il fabbricato è composto da un piano terra e primo piano adibiti ad attività commerciale e da un secondo piano adibito ad abitazione. Tramite una botola posta al piano terra si accede a un piccolo locale deposito al piano interrato.

Al locale a piano terra si accede da via Luigi Esposito superando un dislivello, rispetto al piano stradale, mediante alcuni gradini. Nell'ambiente è presente una botola, dalla quale si scende al locale deposito interrato.

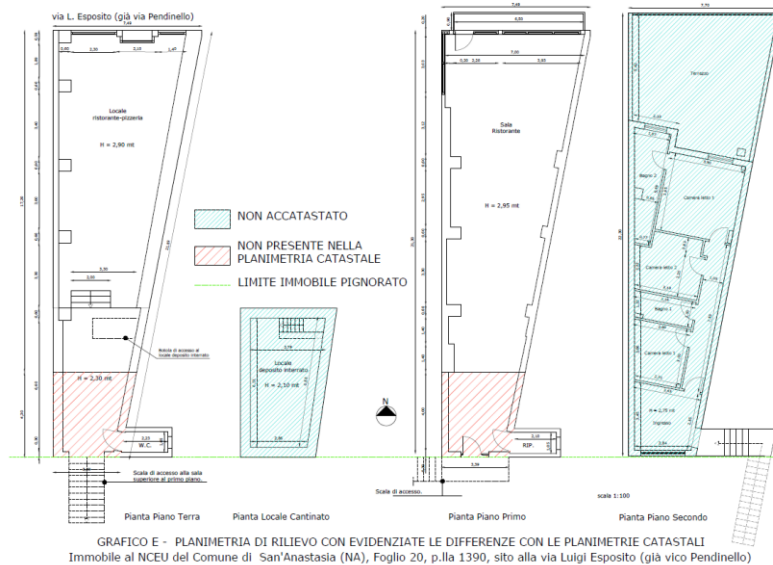
Attualmente l'accesso ai piani superiori avviene attraverso due scale che, come precisato in precedenza, si trovano su una particella catastale che non rientra tra gli immobili pignorati. Manca, quindi, un collegamento tra i piani vari dell'immobile di proprietà degli esecutati.

Il piano terra e il primo piano sono accatastati con il seguente identificativo:

- foglio 20, p.lla 1390, piano T-1, cat. C/1, classe 5, consistenza mq 131, rendita € 2.564,16, intestato a **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****;

Le planimetrie catastali non corrispondono allo stato dei luoghi rilevato.

Il piano cantinato e il secondo piano non risultano accatastati.



In allegato 1 - GRAFICO E (immagine a lato) sono rappresentate le planimetrie dei vari piani del fabbricato con evidenziate le differenze tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali.

Di seguito viene riportata l'attuale individuazione catastale degli immobili costituenti il LOTTO UNICO di proprietà dei debitori esecutati **** Omissis **** e **** Omissis ****, facenti parte della maggiore consistenza della particella 1152 oggetto di pignoramento:

Fabbricato: - foglio 20, p.lla 1390, piano T-1, cat. C/1, classe 5, consistenza mq 131, rendita € 2.564,16, intestato a **** Omissis **** nato a **** Omissis ****;

terreno: - foglio 20 particella 1546 - qualità frutteto classe 1, consistenza ca 51, R.D. Euro 1,28, R.A. Euro 0,49, intestato a **** Omissis **** nato a **** Omissis ****.

Si ribadisce che le particelle catastali 1546 e 1390, sebbene presenti nell'estratto di mappa catastale e nella visura al Catasto Terreni (cfr. all 2 visure catastali), di fatto risultano occupate dal fabbricato pignorato individuato in catasto con la particella 1390 (cfr. all 1 grafico D). Questa incongruenza è dovuta all'errata rappresentazione del tipo mappale n. 1297 del 20/03/1986 come relazionato in precedenza.

3. In base alle considerazioni che si andranno a fare per risolvere le problematiche riscontrate, valutare se sono intervenuti elementi che inducono ad aggiornare il valore stimato degli immobili nella relazione del 14.12.2010.

Il compendio pignorato, considerato come LOTTO UNICO, è composto sostanzialmente, come detto in precedenza, dai seguenti beni:

Fabbricato individuato con la particella catastale 1390 in parte adibito a locale commerciale (ristorante-pizzeria) e in parte ad abitazione. Il locale commerciale è composto da una cantina e dai piani terra e primo. Il secondo piano è adibito ad abitazione;

Come già relazionato nella perizia del 2010, il fabbricato è stato costruito senza autorizzazione edilizia. Per sanare il piano terra e il primo piano il 20/02/1995 prot. 2597 fu presentata istanza di condono ai sensi della legge 724/94 a nome di **** Omissis ****.

In seguito all'incarico ricevuto di integrare la precedente relazione, il sottoscritto ha verificato lo stato dell'istanza di condono presentata. Dall'incontro avuto con la Commissione, istituita recentemente dal Comune di Sant'Anastasia per portare a completamento l'istruttoria delle pratiche di condono, è venuto a conoscenza che la pratica è carente nella documentazione (grafici, consistenza dell'abuso, calcolo

delle superfici e dei volumi abusivi, relazioni tecniche). Nel corso degli ultimi 11 anni (dal 2010 a oggi) il Comune di Sant'Anastasia ha inviato richiesta di integrazione alla sig.ra **** Omissis **** ma non è stata trasmessa alcuna documentazione.

Come già relazionato in precedenza, l'istanza di condono presentata per sanare il secondo piano è stata respinta. Non essendo sanabile il secondo piano non fu considerato nella consistenza ai fini della valutazione.

Dal sopralluogo effettuato presso gli immobili pignorati in data 23.02.2022 è risultato che, sostanzialmente, la consistenza degli immobili di proprietà dei debitori eseguiti **** Omissis **** e **** Omissis ****, in base alla quale è stata effettuata la stima è nel dicembre 2010 risultata invariata.

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

Nola, 12 marzo 2022

il C.T.U.
arch. Giuseppe Taddeo

FOLIARIO ALLEGATI

- 1. GRAFICI**
- 2. RISULTANZE CATASTALI**
- 3. VERBALE DI SOPRALLUOGO**
- 4. CERTIFICATO DI MATRIMONIO**
- 5. TITOLO DI PROVENIENZA**
- 6. RICEVUTE DI CONSEGNA**