

Arch. CAROLINA CIGALA  
via Aniello Falcone n.332, 80127 Napoli, tel. 339.450.59.90 e-mail: elittica@libero.it; carolina.cigala@archiworldpec.it

**TRIBUNALE di NAPOLI Sezione Civile XIV-  
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Valerio COLANDREA**

*Numero di ruolo generale espropriazioni immobiliari: N.R.G.E.250/2021*

**Creditore procedente:**

.. (c.f. : )

**Procuratore costituito:**

- Avv.   
 pec:

**Debitore esecutato:**

- (c.f. .)

**Procuratore costituito:**

- Avv.   
 pec

**Custode del compendio immobiliare pignorato:**

Avv. Martina Petretta  
pec: martinapetretta@avvocatinapoli.legalmail.it

**Esperto designato ex art. 568 c.p.c:**

Arch. Carolina Cigala  
pec: carolina.cigala@archiworldpec.it

**INTEGRAZIONI ALL' ELABORATO PERITALE**

*Napoli, 02.03.2024*

-RELAZIONE TECNICA PAGG. I - VII  
-ALLEGATI pagg. 1-78

**ELENCO ALLEGATI**

**ALLEGATI A FOGLIO 6 PARTICELLA 723**

- A1\_ATTO DI VENDITA per notaio Pietro PIROLO in Napoli Rep. 25422 del 08.01.1963 Trascritto a Napoli ai nn. 4798/3738 il 01.02.1963 Registrato a Napoli al n. 14106 il 28.01.1963
- A2\_Estratto di mappa Foglio 9 Particella 723, 09.06.2023
- A3\_Visura Storica Catasto Terreni Foglio 9 Particella 723, 09.06.2023
- A4\_Visura Storica Catasto Terreni Foglio 9 Particella 81, 19.02.2024
- A5\_Visura Storica per Soggetto , 29.02.2024
- A6\_Visura Storica per Soggetto . 29.02.2024

**ALLEGATI B FOGLIO 6 PARTICELLA 166**

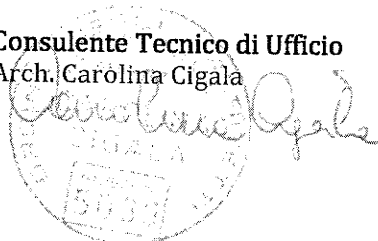
- B1\_ATTO DI VENDITA per notaio Pietro PIROLO in Napoli Rep. 25420 del 08.01.1963 Trascritto a Napoli ai nn. 4797/3737 il 01.02.1963 Registrato a Napoli al n. 14107 il 28.01.1963
- B2\_Estratto di mappa Foglio 9 Particella 166, 03.03.2023
- B3\_Visura Storica Catasto Terreni Foglio 9 Particella 166, 27.02.2024

**ALLEGATI C GRAFICI DI STUDIO REDATTI DAL CTU**

- C1\_Grafico allegato all'atto per notaio Pietro PIROLO in Napoli Rep. 25422 del 08.01.1963
- C2\_Grafico allegato all'atto per notaio Pietro PIROLO in Napoli Rep. 25420 del 08.01.1963
- C3\_Confronto tra estratto di mappa e grafico allegato all'atto per notaio Pietro PIROLO in Napoli Rep. 25420 del 08.01.1963

**Consulente Tecnico di Ufficio**

Arch. Carolina Cigala



Ill.mo G.E. Dott. Valerio Colandrea

Con ordinanza pronunciata in data 25.01.2024, la S.V.Ill.ma richiedeva alla sottoscritta arch. Carolina Cigala, esperto ex art. 568 nel procedimento di esecuzione **N.R.G.E. 250/2021** promosso da \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_, di integrare la relazione peritale depositata in data 18.06.2023.

Nello specifico, ai fini della verifica per la corretta individuazione del primo titolo d'acquisto anteventennale, invitava a chiarire:

*"Se il riferimento catastale contenuto nell'atto per notar Albore del 1980 configuri o meno un mero errore materiale; in particolare, sulla base della descrizione materiale del bene contenuta nell'atto del 1980 e, in particolare, dell'indicazione della consistenza e dei confini (ed anche acquisendo il titolo del 1963 in favore del dante causa \_\_\_\_\_):*

*chiarire se il bene ivi menzionato corrisponda in realtà a quello identificato in C.T. come p.lla 165; acquisire documentazione concernente la distinta p.lla 166 e, in particolare, il certificato catastale storico dello stesso;*

*acquisire, laddove possibile, la documentazione concernente il frazionamento catastale operato nel 1963 in ordine all'originaria p.lla 81".*

La sottoscritta procedeva al deposito telematico delle integrazioni in data 02.03.2024, redigendole sulla base dei documenti ulteriormente acquisiti e in riferimento a quelli già allegati alla relazione peritale, richiamati in ordine alla precedente elencazione.

La S.V. fissava in prosieguo l'udienza del 09.04.2024 alle ore 11.30.

## RELAZIONE INTEGRATIVA

### Premesso che

- Il creditore procedente \_\_\_\_\_ (c.f. \_\_\_\_\_) procedeva al pignoramento immobiliare nei confronti di \_\_\_\_\_ (c.f. \_\_\_\_\_), con atto notificato in data 04.05.2021, sull'immobile in proprietà della debitrice per l'intera quota, ubicato in Napoli alla via Spanò n. 43 - 80144 Napoli, e precisamente: **appartamento** al piano terreno, int. 1 riportato **in Catasto Fabbricati alla sez. SEC foglio 6, p.lla 723, sub 4, cat. A/2, cl.7 vani 5,5, r.c. € 653,32 - in Catasto Terreni alla sez. SEC foglio 9 p.lla 723;**

- Nella certificazione notarile redatta in data 09.06.2021, in ordine alla provenienza anteventennale (allegato 2), il notaio Giulia Messina Vitrano evidenzia che nell'atto di compravendita del 23.09.1980, avente ad oggetto il terreno su cui successivamente venne edificato il fabbricato di cui il bene è parte, all'attualità in C.T. alla p.lla 723 al foglio 9, il notaio Alfredo Arbore di Forio, per mero errore materiale, indicava la p.lla 166 (già 16/o) al foglio 9 in C.T., di are 0,456, al posto della corretta p.lla 165;



- Nell'elaborato peritale, la scrivente documentava la corrispondenza tra le visure catastali storiche e l'estratto di mappa - in particolare che la p.lla 723 al foglio 9 in C.T è nata dalla variazione /soppressione della p.lla 165 al foglio 9, originatasi dal frazionamento della p.lla 81 al foglio 9 - e verificava che il fabbricato ricade effettivamente nella p.lla 723 al foglio 9 attraverso la sovrapposizione tra il lotto p.lla 723, rappresentato nell'estratto di mappa, e l'ortofoto estratta da Google Maps; concludeva quindi che l'immobile pignorato, nella proprietà della debitrice per i descritti passaggi di provenienza anteventennali, ricade nell'attuale p.lla 723 (ex p.lla 165) di mq 456, per mero errore materiale indicata in p.lla 166 dal notaio Arbore; procedeva ulteriormente a verificare che nella distinta p.lla 166 al foglio 9, anch'essa originatasi dal frazionamento della originaria p.lla 81 al foglio 9, insiste altro immobile in proprietà aliena, di \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

- Nelle note alla CTU, la parte debitrice formulava le qui riportate osservazioni: *"Orbene, allo stato attuale è pacifico che il fabbricato nel quale insiste l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stato costruito sulla p.lla 165, di proprietà aliena: sig.ra \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ i \_\_\_\_\_ '. In punto di diritto, il fabbricato nel quale insiste l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è, per tanto, di proprietà della sig.ra \_\_\_\_\_ ai sensi dell'art. 934 c.c. in virtù di accessione"*, procedendo ad esporre questioni di diritto che renderebbero improcedibile l'esecuzione.

Ai fini del chiarimento richiesto dalla S.V.Ill.ma, se il riferimento catastale contenuto nell'atto per notaio Arbore del 1980 configuri un mero errore materiale, la scrivente ha proceduto ad acquisire come richiesto:

in relazione alla p.lla 165

- Atto di compravendita per notaio Pietro PIROLO del 08.01.1963 registrato a Napoli il 28.01.1963 con il n. rep. n. 14106 (allegato A1)
- Estratto di mappa p.lla 723 foglio 9 (allegato A2)
- Visura storica C.T. p.lla 723 foglio 9 (allegato A3)
- Visura storica C.T. p.lla 81 foglio 9 (allegato A4)
- Visura storica per soggetto \_\_\_\_\_ (allegato A5)
- Visura storica per soggetto \_\_\_\_\_ (allegato A6)

in relazione alla p.lla 166

- Atto di compravendita per notaio Pietro PIROLO del 08.01.1963 registrato a Napoli il 28.01.1963 con il n. rep. n. 14107 (allegato B1)
- Estratto di mappa p.lla 166 foglio 9 (allegato B2)
- Visura storica C.T. p.lla 166 foglio 9 (allegato B3)



### Tutto ciò premesso

- Dalla certificazione ipocatastale presente in atti (allegato 2) e dai titoli attestanti la proprietà (allegati 3.1, 3.2), integrati con l'acquisizione dell'atto del 1963 (A1), si riportano le descrizioni inerenti **la PROVENIENZA del bene pignorato al sub 4:**

- **Atto di divisione per notaio Roberto ALTERIO del 26.03.2007**(allegato 3.1) **rep. n. 3286** racc. n. 1715 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 13.04.2007 ai nn. 16258/7634 con cui gli immobili facenti parte del fabbricato alla via Spanò n. 43, nonché i locali terranei ai civici nn. 45,47 e 49, in comproprietà, in comune e pro indiviso, per la quota di 2/6 ai coniugi \_\_\_\_\_, per la quota di 2/6 a \_\_\_\_\_ e per la quota indivisa di 2/6 a \_\_\_\_\_ celibe, furono divisi e attribuiti in comune accordo tra i condividenti.

**Il bene pignorato distinto dall'int. 1, oggetto del procedimento e attribuito alla debitrice**

**è così descritto:**

*"appartamento posto al piano terra, distinto dall'interno n.1, confinante con androne per due lati, con appartamento int. 2 e con cortile comune, riportato in in Catasto Fabbricati di Napoli alla sez. SEC foglio 6, p.lla 723, sub 4, cat. A/3, cl.3, vani 5,5,sup. cat. Mq 102, r.c. € 482,89, via Spanò n. 43, piano T, int. 1".* Si legge inoltre che *"il fabbricato è stato edificato su suolo comune loro pervenuto in virtù di atto di compravendita a rogito del notaio Alfredo ARBORE di Forio del 23.09.1980 rep. n. 10851 [...] con il quale i costituiti acquistavano il suolo in Secondigliano (NA) alla sez. SEC. di mq 456 dal sig.*

*nato a \_\_\_\_\_*;

- **Atto di compravendita per notaio Alfredo ARBORE di Forio del 23.09.1980** (allegato 3.2) **rep. n. 10851** racc. 5713, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 06.10.1980 ai nn. 17852/113649 con cui il terreno, sul quale successivamente fu costruito il fabbricato di cui il bene è parte, pervenne in parti uguali fra loro a \_\_\_\_\_ per acquisto da \_\_\_\_\_. Il terreno, sito in Napoli- Secondigliano, è così descritto: **"zona di terreno di mq 456, distaccata dal maggior fondo rustico della superficie di ettari 2, are 3 e centiare 23, confinante con proprietà \_\_\_\_\_, proprietà \_\_\_\_\_, con strada privata e con proprietà \_\_\_\_\_ in catasto al foglio 9 p.lla 166 (già 16/o) per are 04,56, seminativo arborato di 1 classe, r.d. 66,20 r.a. 11,40 alla partita 20272 in ditta al venditore"**.

All'art. 2) Precisazioni immobiliari, *"l'immobile viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti gli obblighi contenuti nell'atto a rogito del notaio Pietro PIROLO di Napoli in data 08.01.1963 registrato a Napoli il 28.01.1963 al n. 14106, al quale ci si riporta per una più antica provenienza [...]"*.

- **Atto di compravendita per notaio Pietro PIROLO del 08.01.1963** (allegato A1) registrato a Napoli il 28.01.1963 con il n. **rep. n. 14106** trascritto a Napoli il 01.02.1963 ai nn. 4798/3738 tra \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, in nome proprio e quale procuratore speciale delle germane \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, quale procuratore del germano \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, avente ad oggetto **"la porzione di fondo rustico di mq**



*456 da distaccarsi in modo da confinare a Nord per ml 16,00 con proprietà \_\_\_\_\_ ; ad est per ml 28,50 con proprietà \_\_\_\_\_ a sud per ml 16,00 con strada privata di cui appresso; ad ovest per ml 28,50 con restante proprietà \_\_\_\_\_ [...]dal maggiore fondo rustico seminativo arborato di I classe, in Napoli-Secondigliano, della superficie di ettari 2, are 3 e centiare 23, distinto in catasto rustico al foglio 6 p.lla 16 in ditta \_\_\_\_\_ alla partita n. 1589 r.d. 4674,29 - r.a. 853,57; confinante a Nord con la prima traversa Corso Italia, poi seguendo il senso orario, con fabbricati del Corso Italia, con la strada Comunale Cassano, proprietà \_\_\_\_\_ e proprietà \_\_\_\_\_ [...]. Detta porzione andrà a distinguersi in catasto in virtù del tipo di frazionamento [...] al foglio 6 - p.lla 16/o per are 4,56 ed è rappresentata, contornata in rosso nella pianta planimetrica che si allega al presente atto sotto la lettera B".*

In base alle documentazioni integrate, circa la provenienza del bene e dal confronto tra i titoli di proprietà e le visure catastali (allegati 5), in riferimento al bene pignorato, in C.F. alla sez. SEC foglio 6 p.lla 723 sub 4 e in C.T. alla p.lla 723 foglio 9 (allegato 5.2), si evince che:

- la p.lla 723 al foglio 9 di mq 456 (ENTE URBANO) è nata in data 07.06.2006 dalla variazione/soppressione della p.lla 165 al foglio 9, nata dal frazionamento operato in data 08.01.1963 della p.lla 81 al foglio 9 in impianto dal 30.04.1962 - cfr. visura catastale storica per immobile al C.T. (allegato 5.5);

- con atto di compravendita per notaio Pietro PIROLO del 08.01.1963 (allegato A1) registrato a Napoli il 28.01.1963 con il n. rep. n. 14106 il sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, quale procuratore del germano \_\_\_\_\_ nato \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, acquistò "la porzione del fondo rustico di mq 456 da distaccarsi (dal maggiore fondo della superficie di ettari 2, are 3 e centiare 23, distinto in catasto rustico al foglio 6 p.lla 16 alla partita n. 1589) in modo da confinare a Nord per ml 16,00 con proprietà \_\_\_\_\_ ad est per ml 28,50 con proprietà \_\_\_\_\_ a sud per ml 16,00 con strada privata di cui appresso; ad ovest per ml 28,50 con restante proprietà \_\_\_\_\_".

- nel grafico allegato all'atto PIROLO con rep. n. 14106 (allegato A1), la porzione di fondo, ben evidenziata con la bordatura di colore rosso ed indicata con il numero 16/o, ha forma rettangolare con lati di ml 16,00 e ml 28,50, superficie dunque pari a mq 456 ed è confinante, da Nord in senso orario, con proprietà \_\_\_\_\_, proprietà \_\_\_\_\_, con strada privata, con restante proprietà \_\_\_\_\_, come descritto;

- con atto di compravendita per notaio Alfredo ARBORE di Forio del 23.09.1980 (allegato 3.2) la porzione di fondo pervenne in parti uguali fra loro a \_\_\_\_\_ per acquisto da \_\_\_\_\_ e precisamente "zona di terreno di mq 456, distaccata dal maggior fondo rustico della superficie di ettari 2, are 3 e centiare 23, confinante con proprietà \_\_\_\_\_ proprietà \_\_\_\_\_ con strada privata e con proprietà \_\_\_\_\_ in catasto al foglio 9 p.lla 166 (già 16/o) per are 04,56, seminativo arborato di 1 classe, r.d. 66,20 r.a. 11,40 alla partita 20272 in ditta al venditore". All'art. 2) Precisazioni immobiliari, "l'immobile viene trasferito nello stato di fatto



arch. CAROLINA CIGALA  
via Aniello Falcone n.322, 80127 Napoli, tel. 339.650.59.90 e-mail: emittica@libero.it; carolina.cigala@archiworldpec.it

*e di diritto in cui si trova, con tutti gli obblighi contenuti nell'atto a rogito del notaio Pietro PIROLO di Napoli in data 08.01.1963 registrato a Napoli il 28.01.1963 al n. 14106 [...]".*

**Orbene appare evidente che il notaio Alfredo ARBORE abbia commesso un mero errore materiale** indicando, in riferimento alla porzione di terreno oggetto della compravendita, la p.lla 166 al posto della corretta p.lla 165: i confini indicati dal notaio Arbore sono quelli relativi alla p.lla 165 (già 16/o), così come la superficie di mq 456 (ml 16x ml 28,50), e non quelli della p.lla 166 (già 16/p), di mq 428 (ml 15 x ml 28,50), che risultano essere a Nord ed Est proprietà \_\_\_\_\_, a sud strada privata, ad ovest restante proprietà \_\_\_\_\_

Ulteriore conferma si trova dalla visura storica effettuata su \_\_\_\_\_ (allegato A5), al quale è riferito solo un bene: trattasi per l'appunto del terreno al foglio 9 p.lla 165 nella sua intera proprietà dal 08.01.1963, data nella quale lo acquistò con atto notaio Piroli rep.14106, al 23.09.1980, data nella quale lo vendette con atto notaio Arbore.

Per completezza, la scrivente ha acquisito l'atto di compravendita per notaio Pietro PIROLO del 08.01.1963 registrato a Napoli il 28.01.1963 con il n. rep. n. 14107 tra \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ in nome proprio e quale procuratore speciale delle germane \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, avente ad oggetto "*la porzione del fondo rustico di mq 428 da distaccarsi in modo da confinare a Nord per ml 15,00 con proprietà \_\_\_\_\_, ad est per ml 28,50 con proprietà \_\_\_\_\_ a sud per ml 16,00 con strada privata di cui appresso, ad ovest per ml 28,50 con proprietà \_\_\_\_\_ [...] dal maggiore fondo rustico seminativo arborato di I classe, in Napoli-Secondigliano, della superficie di ettari 2, are 3 e centiare 23, distinto in catasto rustico al foglio 6 p.lla 16 in ditta \_\_\_\_\_ alla partita n. 1589 r.d. 4674,29 - r.a. 853,57. Detta zona di terreno andrà a distinguersi in catasto in virtù del tipo di frazionamento [...] al foglio 6 - p.lla 16/p per are 0,48 ed è rappresentata, contornata in rosso nella pianta planimetrica che si allega al presente atto sotto la lettera A"* (allegato B1).

Dalla sovrapposizione effettuata tra l'estratto di mappa attuale della distinta p.lla 166 al foglio 9 (ENTE URBANO) di mq 428, originatasi anch'essa dal frazionamento in data 08.01.1963 della p.lla 81 al foglio 9, e le ortofoto di Google Maps, si è potuta verificare la congruenza per posizione, dimensione e forma, con la p.lla 16/p descritta nell'atto per notaio Pietro PIROLO con rep. n. 14107 (allegato B1) e rappresentata nel grafico A ad esso allegato, con la bordatura di colore rosso, di forma rettangolare con lati di ml 15,00 e ml 28,50, superficie dunque pari a mq 428, esattamente come indicato nella visura catastale estratta (allegato B3), acquistata dalla sig.ra \_\_\_\_\_ nel 1963 e pertanto non oggetto del presente procedimento.



## CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sinora descritto

- il fabbricato in cui ricade il bene pignorato si trova nella p.lla 723 al foglio 9 in C.T., come ben si evince anche dalla sovrapposizione tra la foto zenitale e l'estratto di mappa;
- la p.lla 723 al foglio 9 è nata dalla soppressione della p.lla 165 al foglio 9, a sua volta generata in data 08.01.1963 dal frazionamento della p.lla 81 al foglio 9;
- la p.lla 165 al foglio 9 risulta identificabile nei confini, nella forma e nella dimensione, con la porzione di terreno di mq 456, identificata nell'atto per notaio Pirolo rep. 14160 del 08.01.1963 con la p.lla 16/o al foglio 6, nata dal frazionamento della p.lla 16 al foglio 6, acquistata da \_\_\_\_\_ ;
- è stata verificata la provenienza, per la piena proprietà, alla debitrice \_\_\_\_\_ dell'immobile in C.F. alla sez. SEC foglio 6 p.lla 723 sub 4, in C.T. alla p.lla 723 al foglio 9;
- è stato dimostrato che l'immobile pignorato ricade nella p.lla 723 ex p.lla 165, nata dal frazionamento della p.lla 81, e che il notaio Albore nell'atto del 1980, per mero errore materiale abbia indicato la p.lla 166 al posto della p.lla 165, della quale riferisce correttamente tutti gli ulteriori dati identificativi (p.lla ex 16/o), forma del lotto e superficie (mq 456), confini (proprietà \_\_\_\_\_ proprietà \_\_\_\_\_, con strada privata e con proprietà \_\_\_\_\_), come meglio documentati nell'atto per notaio PIROLO del 1963, a cui lo stesso atto ALTERIO si riporta.

**In seguito alle verifiche tra lo stato reale riscontrato e le documentazioni acquisite, effettuate anche mediante il confronto tra i grafici originali e il supporto di grafici appositamente redatti (allegato C), si è potuto accertare che il bene pignorato ricade nel fabbricato edificato sui terreni oggetto di acquisto da parte di \_\_\_\_\_ con atto per notaio PIROLO del 1963 e che, attraverso i descritti atti di trasferimento, è pervenuto nella proprietà della debitrice eseguita.**

La sottoscritta, certa di avere bene e fedelmente adempiuto al mandato conferitole, resta a disposizione della S.V. per eventuali ulteriori chiarimenti e fa rispettosamente presente di avere provveduto al deposito di nota spese per la redazione delle presenti integrazioni.

Con osservanza

Il CTU Arch. Carolina Cigala

Napoli, 02.03.2024

