

TRIBUNALE DI NAPOLI  
VII SEZIONE CIVILE FALLIMENTARE  
G.D. DOTT. MARCO PUGLIESE

FALLIMENTO n. 152/2015

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Napoli, 09 aprile 2021

Il CTU Ing. Vittorio Criscuolo Gaito

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

---

Via Emanuele De Deo, 4 - 80134 Napoli - Tel/Fax 081.402429

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Email: [v.criscuologaito@gmail.com](mailto:v.criscuologaito@gmail.com)

Pec: [vittorio.criscuologaito@ordingna.it](mailto:vittorio.criscuologaito@ordingna.it)



## PREMESSA

Con provvedimento del 17.07.2015 (comunicatomi in data 24.09.2015), il G.D. Dott. Angelo Napolitano del Tribunale di Napoli nominava lo scrivente Ing. Vittorio Criscuolo Gaito Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura Fallimentare [REDACTED] n.152/2015, con l'incarico di stimare gli immobili della società fallita. In ottemperanza all'incarico ricevuto, la relazione di stima è stata depositata telematicamente il 09.06.2016.

In data 17.11.2020, la curatrice fallimentare Avv. Federica Sandulli attraverso l'Avv. Amedeo Melchionda ha chiesto allo scrivente CTU una relazione integrativa finalizzata all'accertamento dell'intestazione della particella 193 del Foglio 4 del Catasto Terreni del Comune di Cimitile facente parte del complesso immobiliare acquisito alla massa.

Pertanto, eseguite ulteriori indagini ed in particolare analizzati gli atti ricevuti in data 29.03.2021 (cfr. Atto del Notaio Romolo Scivicco del 30.12.1965 e Atto del Notaio Nicola Monda del 22.08.1955), si relazione quanto segue.

## VERIFICA DELL'INTESTAZIONE DELLA PARTICELLA 193

La presente relazione integrativa ha ad oggetto la particella 193 del Foglio 4 del Catasto Terreni del Comune di Cimitile, ricompresa nel complesso immobiliare della [REDACTED] di Via Nazionale delle Puglie n.26, costituito dalle seguenti particelle: 232, 174, 175, 193, 194, 195 (cfr. planimetrie in **Allegato 1**). In particolare, la particella 193 con le particelle 174 e 175 individua i suoli retrostanti l'opificio, al netto delle particelle 194 e 195 collocate al di fuori della sagoma del fabbricato, acquistate dalla [REDACTED] con atto del Notaio Tommaso Olivieri del 18.04.1983.





complesso immobiliare di Cimitile, a sua volta pervenuto alla [REDACTED] con Decreto di trasferimento del Tribunale di Napoli del 13.08.1955 in seguito alla espropriazione in danno dei fratelli [REDACTED]

Nell'atto del Notaio Monda del 1955, il complesso immobiliare viene identificato con n.6 lotti. In particolare, il lotto n.6 punto b) comprendeva: *"...il cortile esterno a nord dello stabilimento della superficie di 892 mq....riportato nel catasto rustico di Cimitile alla partita 749 in testa a [REDACTED] [REDACTED] foglio 4 particella 30-d"*, coincidente con l'area scoperta collocata a nord dell'edificio ricompresa nell'attuale particella 232.

Il lotto n.6 punto c) comprendeva invece: *"fondo rustico seminativo erborato in prosieguo del predescritto cortile esterno, della estensione di mq 5.516 mq.....riportato nel catasto terreni di Cimitile: per are 18,23 alla partita 757 in testa a [REDACTED] foglio 4 particella 30 sub b; per are 18,23 nello stesso catasto di Cimitile alla partita 748 in testa a [REDACTED] [REDACTED] foglio 4 particella 30...; per are 18,23 alla partita 746 in testa a [REDACTED] foglio 4 particella 30..."*. In base alla loro descrizione, collocazione ed estensione, può senz'altro affermarsi che l'insieme dei tre suoli sopra indicati (ognuno dei quali, all'epoca, di superficie catastale pari a 1.823 mq) corrisponde al terreno attualmente individuato con le particelle 174, 175 e 193. Per la più antica provenienza, si precisa ancora che detti tre suoli pervennero ai germani [REDACTED]

[REDACTED] con atto di divisione dell'01.05.1945 per Notar Salvatore Lombardi.

Agli atti informatizzati del Catasto (cfr.visure in **Allegato 3**), le particelle 174 e 175 derivanti dall'originaria particella 30 risultano correttamente intestate alla [REDACTED] Di contro, la particella 193, derivante dalla stessa

originaria particella 30, non ha intestati, o meglio l'intestazione risulta "da verificare".

A parere dello scrivente CTU, si tratta di un errore di intestazione catastale, riconducibile probabilmente ad una voltura non correttamente eseguita in relazione al remoto frazionamento dell'originaria particella 30.

Come ricostruito dal Geom. [REDACTED] dalla tavola di collegamento catastale si evince che la particella 193 proviene dalla vecchia particella terreni 30/b che fu certamente acquistata dai Signori [REDACTED] [REDACTED] con Atto del Notaio Monda del 22.08.1955 (cfr. lotto 6, punto c), per essere poi trasferita alla [REDACTED] [REDACTED] con Atto del Notaio Scivicco del 1965. Pertanto, al di là dell'intestazione catastale, deve ritenersi che l'attuale particella 193 è di proprietà della fallita, così come le particelle 174 e 175.

Ritenendo di aver espletato il mandato conferitomi, si rassegna la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Napoli, 09.04.2021

il C.T.U. Dr. Ing. Vittorio Criscuolo Gaito

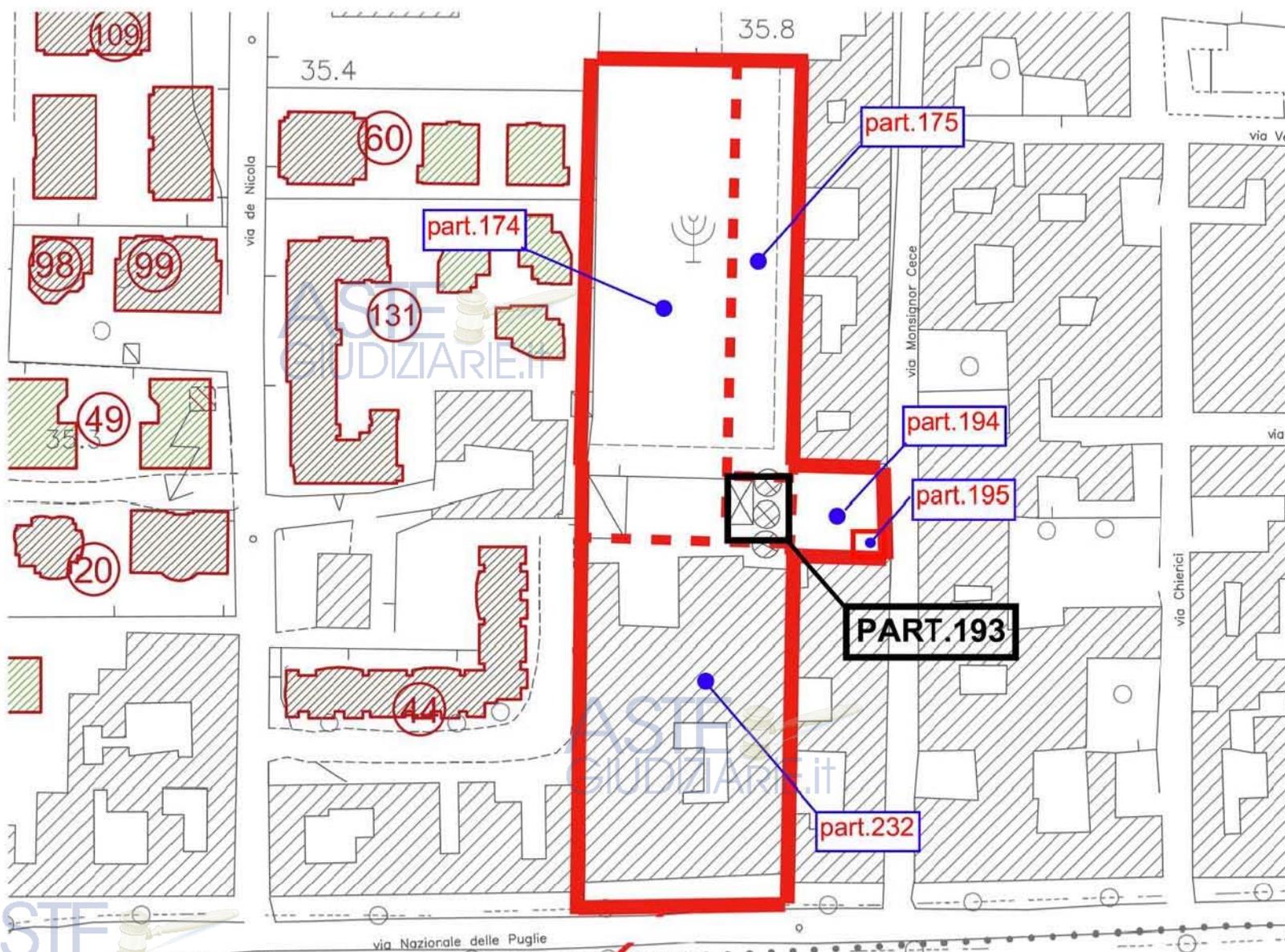
#### ALLEGATI

Allegato 1 Grafici:

- planimetria generale
- estratto mappa catastale attuale
- estratto mappa catastale di impianto

Allegato 2 Rilievo fotografico dei luoghi

Allegato 3 Visure catastali delle particelle 174, 175 e 193



**PLANIMETRIA GENERALE DEL COMPLESSO**



14-011-2020 16.15.10  
Prot. n. 1266871/2020

Scala originale: 1:1000  
Dimensione cartaceo: 388 000 x 275 000 metri

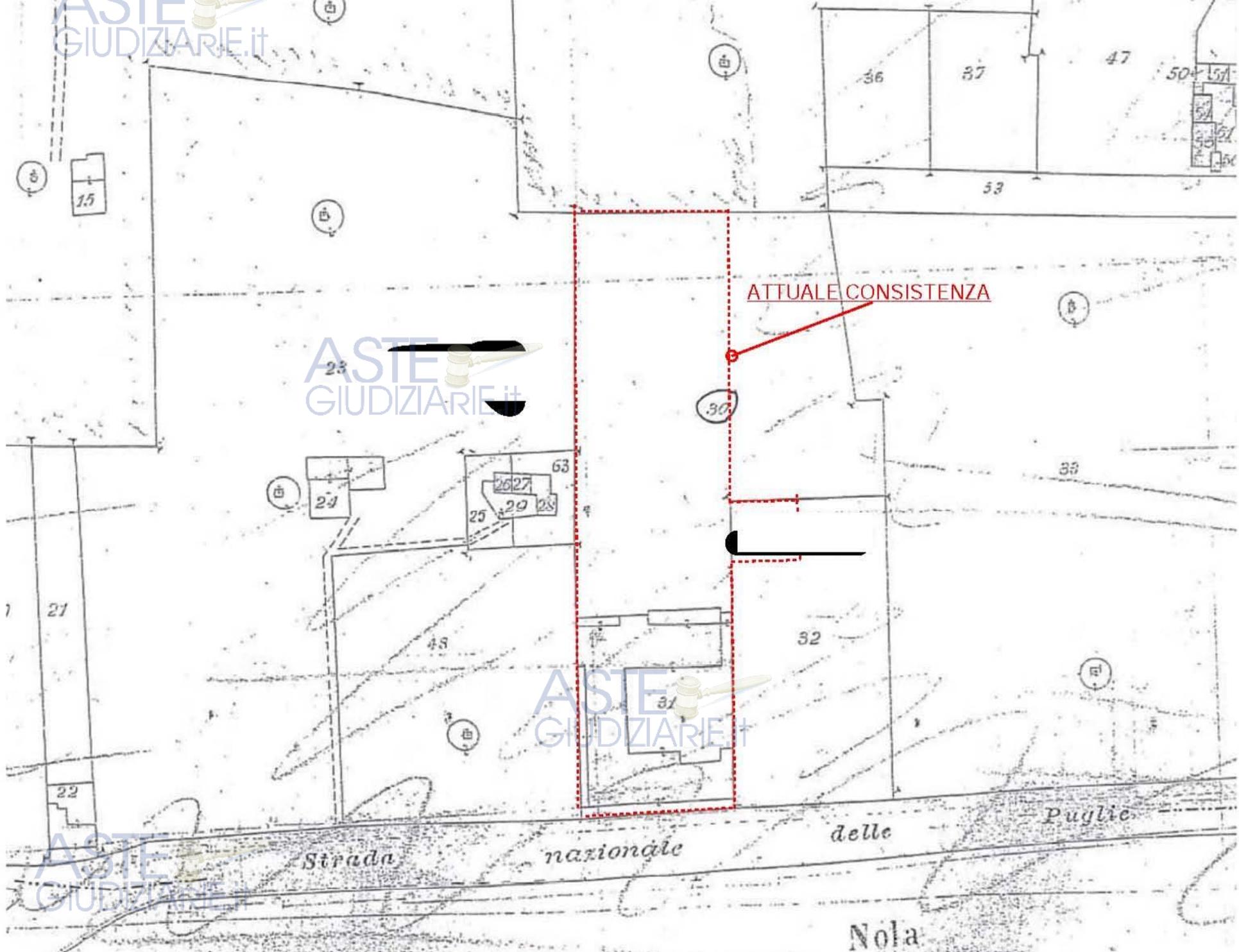
Comune: PUGLIE  
Foglio: 101 A

31

N. 16600



**ESTRATTO MAPPA CATASTALE ATTUALE**



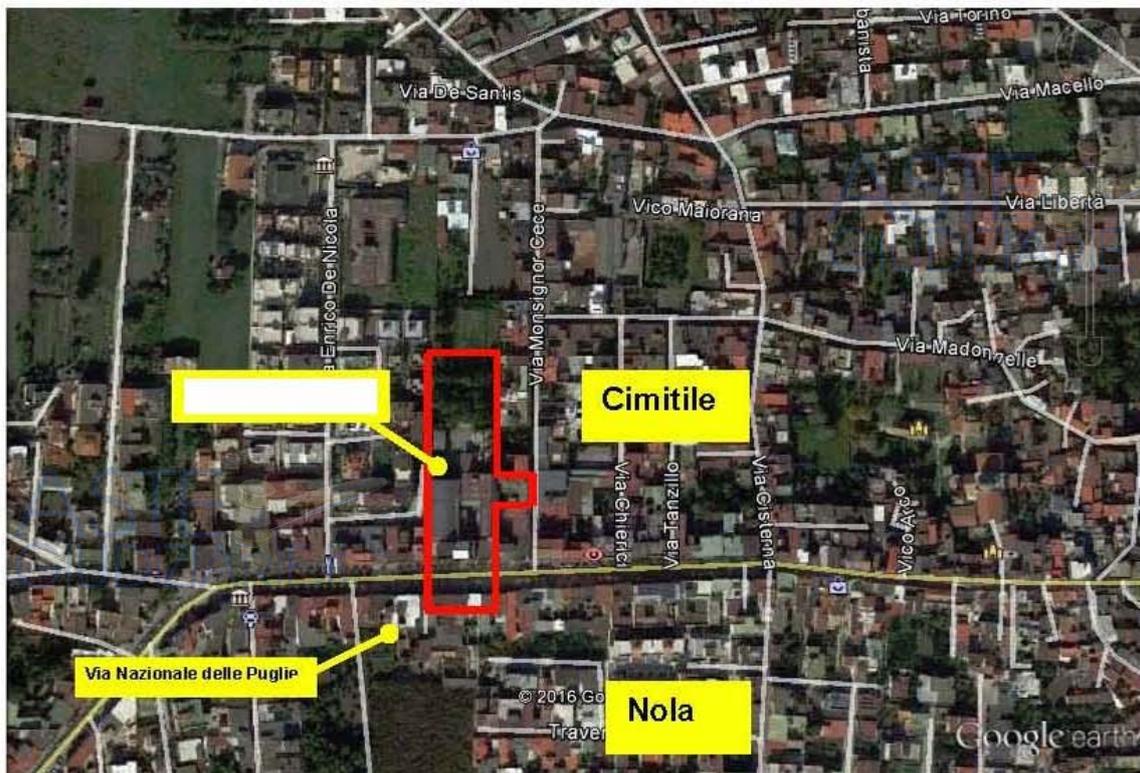


Foto 1 – Compendio immobiliare [redacted] in Cimitile Via Nazionale delle Puglie



Foto 2



Foto 3 – Deposito e n.3 silos ricadenti nella particella 193



Foto 4

Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 14/09/2020 - Ora: 09.54.07 Segue

Visura n.: T44158 Pag: 1

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/09/2020

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di CIMITILE ( Codice: C697)</b>
	<b>Provincia di NAPOLI</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Foglio: 4 Particella: 193</b>

### Area di enti urbani e promiscui dal 05/07/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz.	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	4	193		-	ENTE URBANO	02 53				Variazione del 05/07/2013 protocollo n. NA0320484 in atti dal 05/07/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 30147.1/2013)
Notifica						Partita	1			

### Situazione dell'Immobile dal 11/11/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz.	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	4	193		-	FU D ACCERT	02 53				VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 11/11/2004 protocollo n. NA0723289 in atti dal 11/11/2004 (n. 154239.1/2004)
Notifica						Partita				

### Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz.	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	4	193		-	ENTE URBANO	02 53				Impianto meccanografico del 02/01/1975

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 14/09/2020

Notifica		Partita	1		
----------	--	---------	---	--	--

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

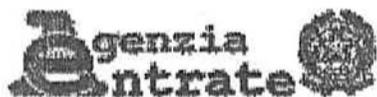
**Situazione degli intestati dal 11/11/2004**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	INTESTAZIONE DA VERIFICARE		(1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 05/07/2013
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 11/11/2004 protocollo n. NA0723289 in atti dal 11/11/2004 Registrazione: (n. 154239.1/2004)	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/10/2020

Data: 08/10/2020 - Ora: 10.20.35 Segue

Visura n.: T71222 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di CIMITILE ( Codice: C697)
Catasto Terreni	Provincia di NAPOLI Foglio: 4 Particella: 174

### INTESTATO

1	MOLINO SAN FELICE -S.P.A. con sede in CIMITILE	01238251217	(1) Proprieta' per 1000/1000
---	--	-------------	------------------------------

### Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha arc ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale		Agrario
1	4	174		-	FRUTT IRRIG 2	36 46	PSD	Euro 140,28 L. 271.627	Euro 52,72 L. 102.088	Impianto meccanografico del 02/01/1975
Notifica				Partita	747					

L'Intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

### Situazione degli intestati dal 30/09/1998

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED] sede in CIMITILE		(1) Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA VERBALE del 30/09/1998 protocollo n. NA0402352 Voltura in atti dal 25/05/2007 Repertorio n.: 98632 Rogante: OLIVIERI Sede: TORRE ANNUNZIATA Registrazione: AP Sede: NAPOLI del 14/10/1998 VERBALE DI ASSEMBLEA (n. 17838.1/2007)			

### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/3 fino al 30/09/1998
2			(1) Proprieta' per 1/3 fino al 30/09/1998
3			(1) Proprieta' per 1/3 fino al 30/09/1998
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 02/01/1975			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

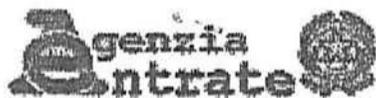
## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/10/2020

Data: 08/10/2020 - Ora: 10.20.35 Fine

Visura n.: T71222 Pag: 2

Visura telematica



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/10/2020

Data: 08/10/2020 - Ora: 10.21.59 Segue

Visura n.: T72304 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di CIMITILE ( Codice: C697)
Catasto Terreni	Provincia di NAPOLI Foglio: 4 Particella: 175

### INTESTATO

1	MOLINO SAN FELICE -S.P.A. con sede in CIMITILE	01238251217	(1) Proprieta' per 1000/1000
---	--	-------------	------------------------------

### Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale		Agrario
1	4	175		-	SEMIN IRRIG 1	14 94	P5B	Euro 40,12 L. 77.688	Euro 13,12 L. 25.398	Impianto meccanografico del 02/01/1975
Notifica				Partita	747					

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

### Situazione degli Intestati dal 30/09/1998

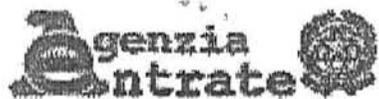
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED] con sede in CIMITILE		(1) Proprieta' per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA VERBALE del 30/09/1998 protocollo n. NA0402352 Voltura in atti dal 25/05/2007 Repertorio n.: 98632 Rogante: OLIVIERI Sede: TORRE ANNUNZIATA Registrazione: AP Sede: NAPOLI del 14/10/1998 VERBALE DI ASSEMBLEA (n. 17838.1/2007)			

### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]		(1) Proprieta' per 1/3 fino al 30/09/1998
2	[REDACTED]		(1) Proprieta' per 1/3 fino al 30/09/1998
3	[REDACTED]		(1) Proprieta' per 1/3 fino al 30/09/1998
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 02/01/1975			

2 Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90



Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/10/2020

Data: 08/10/2020 - Ora: 10.21.59

Fine

Visura n.: T72304 Pag: 2

Visura telematica



22