

R.G.E. 259/2022

TRIBUNALE DI NAPOLI
QUINTA SEZIONE CIVILE

G.U. DR. MARIO CICCARELLI

PROCEDIMENTO R.G.E 259/2022

promosso da

ASTE
GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]
(Attore principale)

contro

[REDACTED]
(Esecutato)

NOTE INTEGRATIVE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

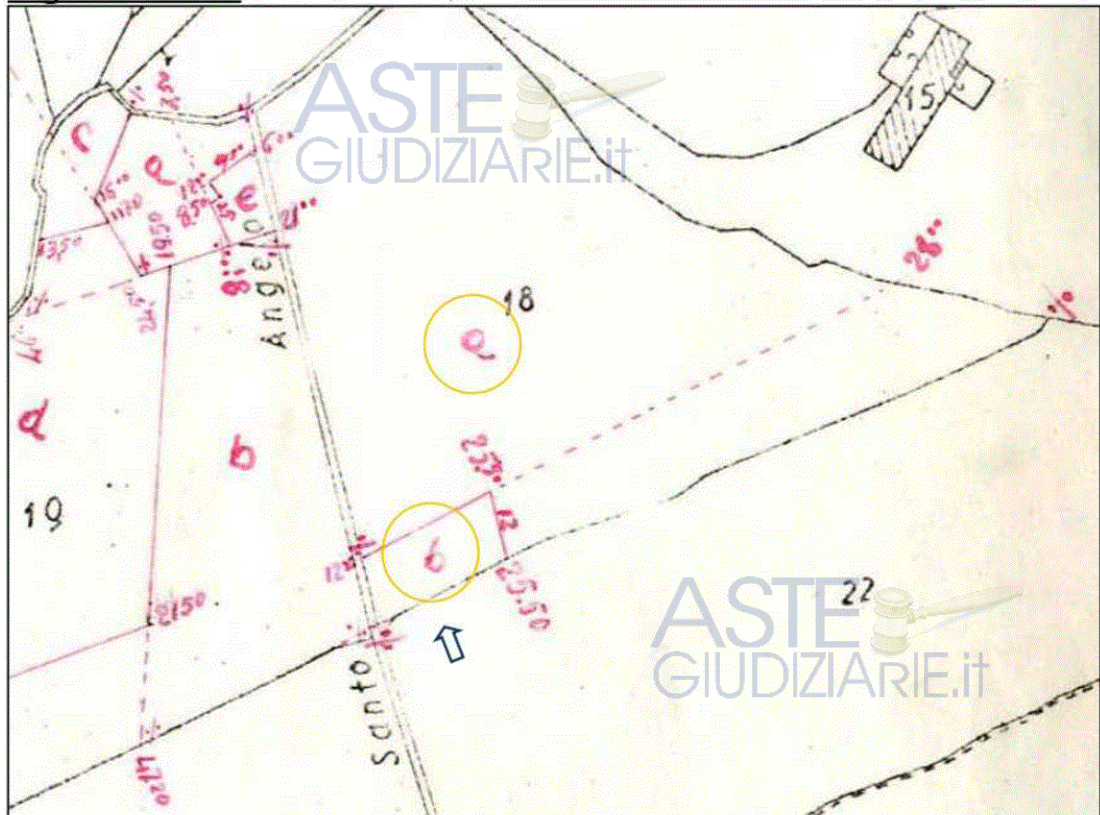


1. PREMESSA:

Nell'elaborato peritale depositato agli atti, il sottoscritto ha rappresentato, a pag. 15, la necessità di reperire, presso i competenti Uffici del Catasto, il frazionamento del 1966. Dall'esame degli atti del frazionamento è emersa la pressoché corrispondenza della **P.Ila 70# del Foglio 18**, in termini di sagoma e di superfici, alla mappa catastale e a quanto indicato nell'Atto di donazione a firma del Notaio Giacomo Padula risalente al 1966, nel quale viene indicata una superficie complessiva di **300 mq** per la particella **18/b** per **are 3,00**. (Particella oggetto di Pignoramento).

- Considerato che dall'Atto di donazione del 1966 si evince che il Sig. [REDACTED] dona una serie di beni ai suoi figli, tra cui l'originaria zona di terreno indicata alla **partita 3264 Foglio 18 P.Ila 18 di are 70,60**, dalla quale si genereranno due precise particelle la **18/a di are 67.60** donata al Sig. [REDACTED] e la **18/b di are 3.00** donata al Sig. [REDACTED] (quella interessata dalla procedura esecutiva);

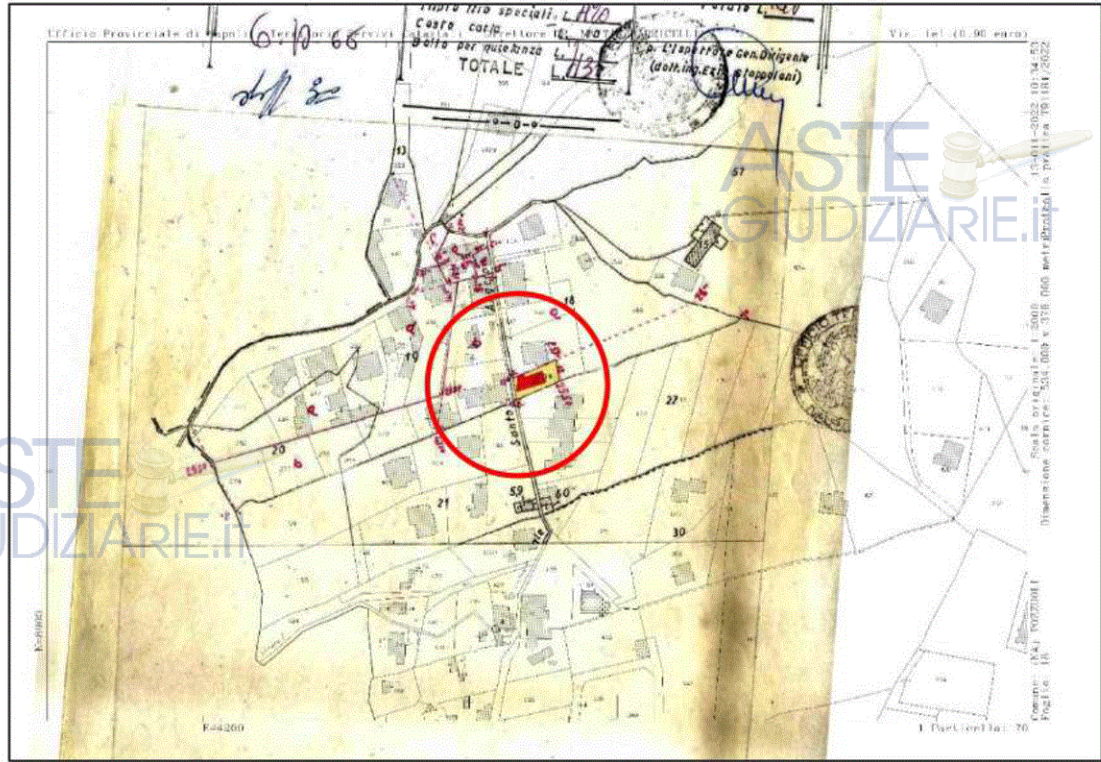
- considerato che a seguito del frazionamento recuperato dagli archivi degli uffici del Catasto, la particella provvisoria **18/b** (quella su cui sorgerà successivamente il cespite oggetto di perizia) assumerà la definitiva conformazione geometrica e identificazione catastale Riportata in MAPPA al **Foglio 18 P.Ila 70 - Ente Urbano;**



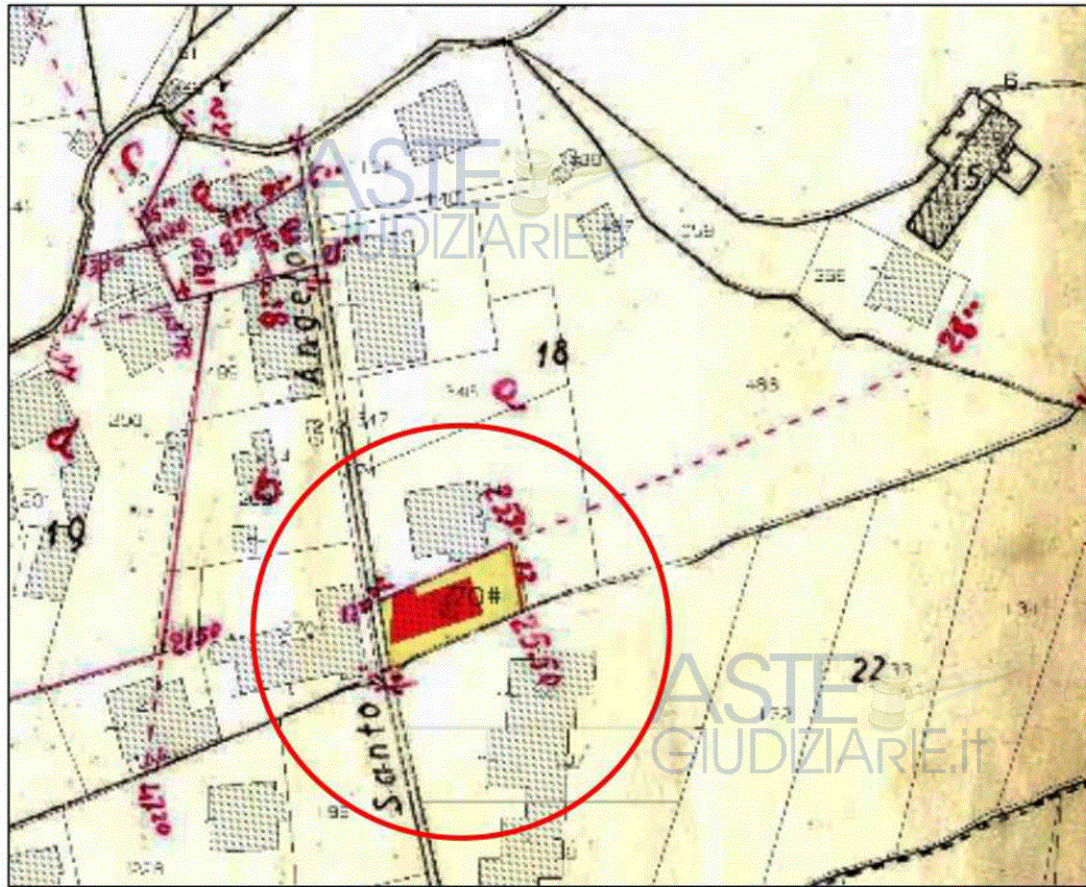
(Frazionamento 08/10/1966 - Foglio 18 Part.18/b e 18/a)

INTEGRAZIONE PERIZIA R.G.E. RGE n°259/2022

C.T.U. Arch. Francesco Portoghese



(Sovrapposizione Mappa fabbricati Foglio 18 P.lla 70 - Frazionamento Foglio 18 Part.18/b)



(Sovrapposizione Mappa fabbricati Foglio 18 P.lla 70 - Frazionamento Foglio 18 Part.18/b)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INTEGRAZIONE PERIZIA R.G.E. RGE n°259/2022

C.T.U. Arch. Francesco Portoghese



- rilevato che dal frazionamento del 1966 (data antecedente all'impianto meccanografico) ad oggi non risulterebbero ulteriori atti ufficiali registrati, né variazioni di superfici ed ulteriori e successivi frazionamenti della P.Illa 70;
- considerato che dalla sovrapposizione della mappa catastale a quella aerofotosatellitare (cfr.all.8-1) il retrostante confine indicato dalla mappa catastale risulterebbe spostato di diversi metri rispetto a quello corrispondente all'attuale confine rilevato in sede di accesso;



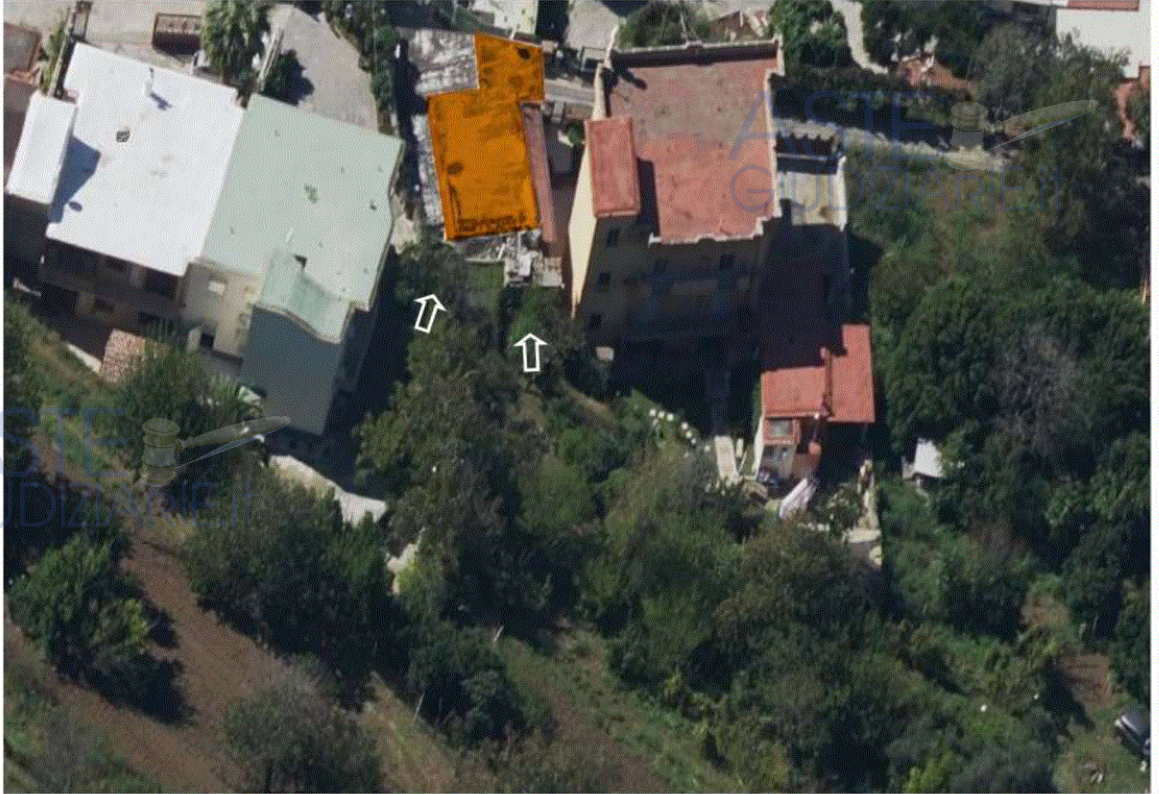
(Sovrapposizione Mappa fabbricati - Frazionamento Foglio 18 Part.18)

- considerato che tale frazionamento rappresenta l'unico riferimento grafico reperito con indicazioni delle misure (riportate in rosso).
- rilevato che in sede di accesso è stato rinvenuto un muro di contenimento alto diversi metri - arretrato di circa 11 mt rispetto al confine risultante dall'estratto di mappa sul quale sono presenti manufatti abusivi (bagno esterno - tettoie in ferro) e l'accantonamento di materiali di diversa tipologia e natura;

Il sottoscritto relaziona quanto segue:

Come riportato nella perizia depositata, il recupero della documentazione relativa al frazionamento del 1966 (come unica documentazione grafica ufficiale), risultava un passaggio necessario per chiarire le difformità catastali rilevate durante le attività peritali. Dagli accertamenti eseguiti in loco e dalla sovrapposizione della mappa catastale alla aerofoto satellitare, nonché al frazionamento reperito (cfr.allegato), si è definitivamente rilevato che **una porzione di terreno oggetto di pignoramento della p.Illa 70, in una parte residuale sul retrostante confine ad est, appare parzialmente accorpata con la limitrofa particella (p.Illa 241 esclusa dal presente pignoramento e di altra proprietà) a uso e servizio agricolo esclusivo,**





(Scatto dall'alto dell'area retrostante il piccolo fabbricato oggetto di Pignoramento)



(Scatto dall'alto del piccolo Fabbricato oggetto di pignoramento)





(Scatti fotografici dell'area retrostante al piccolo fabbricato oggetto di pignoramento)

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

INTEGRAZIONE PERIZIA R.G.E. RGE n°259/2022

C.T.U. Arch. Francesco Portoghese



per una superficie di circa 80 mq (superficie approssimata).

Tenuto conto di quanto innanzi esposto, il sottoscritto ritiene che non possa essere presentata, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Catasto, pratica di variazione catastale (pratica PREGEO) con la mappa con le modifiche accertate (in particolare l'attuale linea di confine corrispondente al Terrapieno), perché fino a prova contraria non legittime.

Della suddetta difformità il sottoscritto ne ha tenuto conto nella determinazione del valore di stima del cespite, facendola rientrare nella decurtazione del 10% per i vizi occulti.

Il valore di stima del lotto unico resta dunque confermato in € 116.000,00.

Ritenendo di aver svolto il mandato ricevuto, ringrazio la S.V.I., per la fiducia accordatami e resto a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento e delucidazione dovesse necessitare.

Napoli, 23/09/2023

C.T.U. Arch Francesco Portoghese



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Si allega alla presente integrazione;

- Frazionamento reperito in data 20/09/2023 con indicazione delle misure.
- Consultazione dei documenti storici informatizzati relativamente alla Partita 3264 quella che ha generato l'attuale particella su cui insiste il cespite oggetto di pignoramento.
- Nota di spese da aggiungere a quelle già precedentemente computate nella richiesta di liquidazione.

La presente integrazione risulta composta da n°7 pagine con un'unica facciata + allegati.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INTEGRAZIONE PERIZIA R.G.E. RGE n°259/2022

C.T.U. Arch. Francesco Portoghese

