

TRIBUNALE DI NAPOLI
V SEZ. CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CHIARIMENTI ALLA
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

BANCA IFIS S.p.A.

contro

[REDACTED]
+ EQUITALIA S.p.A.

+ CONDOMINIO VIA CESARE ROSAROLL N. 161

G.E. Dott. Antonio ATTANASIO

Proc. n. 827/2013

C.T.U. ing. Michela Finelli

**Oggetto del mandato: *Stima beni in Napoli alla via Pontenuovo n. 28 e
alla via Cesare Rosaroll n.155***

Data Marzo 2016

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



1. PREMESSA

In riferimento alla Consulenza Tecnica d'Ufficio depositata in data 15/12/2015, con provvedimento del 23/02/2016 l'ill.mo G.E. dott. Antonio Attanasio della V Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Napoli fissava un rinvio di udienza al 31/03/2016 richiedendo alla sottoscritta CTU ing. Michela Finelli i seguenti chiarimenti:

- *rilevato che l'ampliamento (insanabile?) della part. 495/30 segnalato dal CTU è molto rilevante e che, pur in assenza di planimetrie o schizzi catastali, la lettura integrale dell'atto e la confinazione del bene deve in ogni caso indurre il tecnico, anche attraverso il comparativo esame dei luoghi, a chiarire se l'ampliamento stesso (da mq 42 a mq 85) sia intervenuto o meno nell'area di esclusiva proprietà e pertinenza di detto sub 30;*
- *che, poi, il soppalco realizzato all'interno della p.lla 54/1 è insanabile, mentre la sottostante botola è aliena (condominiale), come tale non vendibile in questa sede.*

2. RISPOSTA AI CHIARIMENTI RICHIESTI

Immobile alla via Pontenuovo foglio 11 n. 28 part. 495 sub 30

Al fine di chiarire se l'ampliamento da mq 42 a mq 85 sia intervenuto o meno nell'area di esclusiva proprietà e pertinenza dell'unità immobiliare in argomento, la scrivente ha effettuato ulteriori indagini ed analisi, come di seguito riportato.

La descrizione dell'immobile riportata nell'atto integrale di compravendita ultraventennale del 21/02/1962, acquisito presso l'Archivio Notarile (cui non è allegata alcuna planimetria), è la seguente:

██████████ vende cede e trasferisce al sig. ██████████ fra altri, il seguente immobile sito in Napoli:

b) scantinato (già cantinola) con casotto, composto di due vani ai quali si accede a mezzo di una discesa di scala sita sotto la scala B, a destra del cancello che si immette



nell'antico giardino, in fondo al primo cortile del palazzo di via Pontenuovo 28, confinante con l'androne del palazzo a Nord; ad Est con proprietà [REDACTED] a Sud con la rampa di [REDACTED] e ad Ovest con altra rampa di stessa scala.

Pertanto, al fine dell'indagine eirea l'eventuale trasformazione dell'immobile e dei beni confinanti (riportati nella planimetria di rilievo allegata alla presente), in data 07/03/2016 la scrivente ha chiesto formali informazioni all'amministratore condominiale avv. [REDACTED]

[REDACTED] affinché fornisse i nominativi delle attuali proprietà attigue. A seguito di numerosi solleciti formali e telefonici, solo in data 24/03/2016 il suddetto amministratore rispondeva di non essere "in grado di fornire le informazioni richieste", come da corrispondenza allegata.

Per altra via, la scrivente si è recata presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate - Catasto per acquisire l'elaborato planimetrico, il quale tuttavia non risulta presente in atti. Non vi sono altresì documenti eirea il "casotto" indicato nell'atto integrale di compravendita e potrebbe dunque supporre che l'originaria superficie di mq 42,00 fosse al netto di tale manufatto, poi demolito in quanto non presente sui luoghi. La sottoscritta ha dunque solo potuto prendere ivi visione della scheda originaria di accatastamento (nella quale furono indicati mq 42,00), deducendo che con la Variazione del 10/12/1993 (per l'inserimento dell'unica planimetria catastale) vennero poi indicati mq 85,00 quale effettiva quadratura. Si aggiunge che dall'ispezione effettuata su [REDACTED] (rif. All. CI_DI_EI già allegata alla depositata CTU), la suddetta Variazione del 1993 non trova rispondenza con alcuna formalità di compravendita.

Un'ulteriore considerazione circa la quadratura nasce poi dall'osservazione della struttura dell'immobile, ovvero i notevoli spessori delle murature portanti presenti da un ambiente all'altro del "corridoio principale" e del "corridoio perpendicolare" (come definiti ai fini della presente consulenza e come rappresentato nella già allegata documentazione fotografica rif. All. C3) indicano che si tratterebbe di conformazione originaria del bene.

In ultimo, si riferisce che il figlio dell'esecutato - contattato telefonicamente dalla scrivente senza che poi fornisca tuttavia ulteriori informazioni in quanto non più raggiungibile (come altresì accaduto per [REDACTED] nel corso dell'espletata consulenza) - ha riferito che molti anni orsono fece effettuare una radicale e costosa pulizia di detto piano interrato in quanto era riempito di grande quantità di materiale di



deposito: da ciò si potrebbe immaginare che ne fosse emersa nuova quadratura utile, unitamente ad una presumibile errata originaria indicazione della superficie catastale.

Da tutto quanto argomentato ed in mancanza di ulteriori elementi di indagine, si dedurrebbe che quello che è stato definito "ampliamento" da mq 42 a mq 85 è intervenuto nell'area di esclusiva proprietà e pertinenza di detto sub 30.



Immobile alla via Rosaroll foglio 12 n. 155 part. 54 sub 1

In relazione alla condonabilità del soppalco, si ribadisce che non è vincolato dalla Soprintendenza, ma che, come riportato nella tavola 14I del Piano Regolatore Generale, appartiene alle unità edilizie di base ottocentesche, originarie o di ristrutturazione a blocco, per le quali, ai sensi del punto c) del comma 8 dell'art. 79 delle Norme di Attuazione, è ammissibile la seguente trasformazione fisica:

"l'inserimento di soppalchi, a condizione che non vi sia costituzione di unità abitativa autonoma, che essi non ricadano in vani affrescati, che non interferiscano con alcuna bucatura, né sui prospetti esterni, né su porzioni di prospetti interni, e che se ne distanzino di almeno m.1,50, che non risultino interruttivi di alcun elemento strutturale, architettonico o decorativo, ancorché leggibile quale residuo di assetti precedenti propri dell'unità edilizia interessata, nonché a condizione che la superficie soppalcata sia contenuta nel limite del 40% della superficie utile di ciascuna unità abitativa".

Pertanto il soppalco non è condonabile dato che la superficie soppalcata supera il limite del 40% della superficie utile.

Circa la titolarità del piano interrato, oltre alle informazioni verbali che già erano state acquisite dall'amministratrice di Condominio dott.ssa [REDACTED] nel corso della espletata consulenza tecnica, in questa fase di chiarimenti è stata acquisita la visura e la planimetria catastali del piano interrato (allegati alla presente), da cui si ricava che la proprietà è di [REDACTED]. Come si evince dalla data di nascita di quest'ultimo e come riferito dalla stessa amministratrice reinterpellata anche in questa



fase di chiarimenti, tale attribuzione di proprietà necessita di aggiornamento. Altresì si specifica che nei suddetti datati documenti catastali è indicato impropriamente piano terra ma di fatto trattasi del piano interrato.

Per quanto argomentato, **il piano interrato** sottostante rispetto all'unità immobiliare di [REDACTED] non è di proprietà di quest'ultimo e dunque **non vendibile nella presente procedura.**

Si allegano:

- provvedimento per chiarimenti in udienza del 31/03/2016
- via Pontenuovo part. 395 sub 30: planimetria di rilievo con indicazione dei confini
- via Pontenuovo part. 395 sub 30: corrispondenza con Amministratore Condominio [REDACTED]
- via Rosaroll: Visura storica e planimetria catastali piano interrato del fabbricato civico n. 161

La scrivente deposita la presente in uno agli allegati e resta a disposizione per ogni altro eventuale chiarimento.

Con osservanza.

Napoli, 25/03/2016

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U.
ing. Michela Finelli



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

