Pietro Cobio
Architetto
Sede Ufficio.
Via A. Regolo n°1
tel/fax 0815933845
cell-3382803555
80125 Napoli
email:arch.cobio@virgilio.it

NUOVA RELAZIONE SULLA PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE DEL CESPITE PIGNORATO

Oggetto: Causa tra srl contro
Iscrizione RGE 542/2024

Il sottoscritto Arch. Pietro Cobio in adempimento all'incarico conferitogli dal Giudice Dott. Ciccarelli con ordinanza del Tribunale di Napoli.

PREMESSA

- In data 05/12/2024 la SV nominava lo scrivente in qualità di esperto stimatore;
- In data 26 /02/2025 lo scrivente inviava in Tribunale la prima perizia di stima;
- In data 24 ottobre 2025 l'Ill.mo Giudice lette le osservazioni fatte dal Custode della Procedura Avv. Federica Cioffi, estendeva il mandato allo scrivente esperto stimatore richiedendoVi quanto segue: "*dispone che l'esperto stimatore, in ragione dell'incarico conferitogli, esegua i rilievi metrici dell'immobile ed integri la relazione peritale con gli stessi, oltre che con i riferimenti all'atto di provenienza inter vivos successivo alla provenienza successoria che rinverrà la creditrice, depositando nuovo elaborato di stima integralmente sostitutivo di quello già in atti;*"

- In data 03/01/2026 lo scrivente depositava la nuova perizia secondo quanto richiesto dall'Ill.mo Giudice nell'udienza del 24 ottobre 2025;
- Nell'udienza 04/03/2026 gli ausiliari del Giudice non potendo ancora una volta risalire al primo atto inter vivos ultraventennale proponevano all'Ill.mo Giudice di differire l'udienza al fine di effettuare altre ricerche.

Tutto ciò premesso, lo scrivente Arch. Pietro Cobio, in qualità di esperto stimatore, relaziona all'Ill.mo Giudice in ordine alle ultime attività sinora espletate.

In particolare, l'analisi è stata condotta a partire dai tre certificati notarili depositati in atti dal creditore procedente, e segnatamente:

1. Certificato a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano, datato 12/11/2024.
   In detto certificato, il Notaio arresta la ricostruzione alla successione della Sig.ra , indicata come nata il 02/07/1927.
   Tuttavia, detto certificato presenta alcune inesattezze: in primo luogo, il nome corretto risulta essere "”; in secondo luogo, la data di nascita corretta è 02/01/1924 e non 02/07/1927, come verificato dallo scrivente presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Napoli.
2. Certificato a firma del Notaio Vincenzo Calderini, datato 18/02/2025.
   In tale certificato, il Notaio ha ricostruito la provenienza dei cespiti in capo al Sig. (padre della Sig.ra

) . I suddetti immobili risultano pervenuti: in parte per successione del Sig. (nonno della Sig.ra Wanda), deceduto il 09/06/1923, con trascrizione ai nn. 5459/8136 del 29/04/1924; in parte per atto di divisione a rogito del Notaio Giannetti del 05/10/1934, trascritto in data 18/10/1934 ai nn. 27140/16404; nonché in parte per atto di divisione trascritto in data 28/12/1933 ai nn. 34789/21989.

3. Certificato a firma del Notaio Vincenzo Calderini, datato 10/04/2025.
   In detto certificato, il Notaio arresta la ricostruzione alla successione del Sig. (padre della Sig.ra), deceduto il , con trascrizione del ai nn. .

Sulla base delle suddette informazioni, lo scrivente, al fine di risalire al primo atto inter vivos ultraventennale — come già effettuato nelle precedenti relazioni depositate in Cancelleria — ha proceduto a svolgere ulteriori approfondite ricerche presso i seguenti uffici:

- Agenzia delle Entrate – Ufficio del Catasto, mediante estrazione dai microfilm originari degli intestatari, così come risultanti dalle visure catastali storiche relative ai subalterni da 1 a 9;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Napoli 1, al fine di effettuare ricerche approfondite sui seguenti soggetti:
  1. ;
  2. (fratello della Sig.ra) ;
  3. (padre della Sig.ra) ;

4. (nonno della Sig.ra) ;
5. (ditta intestataria riportata nelle visure catastali storiche);
6. ;
7. ;

- Archivio Notarile di Napoli:
  8) Atto a rogito del Notaio Giannetti del 1934, rep. n. 2355.
- Archivio di Stato:
- 9.) Atto Notaio Salvatore Martinelli del 18 aprile 1921.

Prima di procedere alla disamina degli atti rinvenuti, lo scrivente ritiene opportuno precisare all'Ill.mo Giudice che le ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari sono state integrate mediante verifiche anagrafiche presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Napoli, al fine di accertare le date di nascita dei soggetti sopra indicati.

Invero, la disponibilità dei soli dati anagrafici essenziali (nome e cognome) consente ricerche limitate temporalmente (indicativamente a partire dal 1970) presso la Conservatoria dei RR.II di Napoli 1; la conoscenza della data di nascita estende la possibilità di ricerca a partire dal 1957; infine, la conoscenza anche della paternità consente di retrodatare le ricerche fino ai primi anni del 1900.

Sulla base di tale impostazione metodologica, lo scrivente ha preliminarmente interpellato l'Ufficio Anagrafe del Comune di Napoli al fine di acquisire la corretta data di nascita della Sig.ra ,
atteso che la stessa risultava erroneamente riportata in tutti e tre i certificati

notarili in atti. Successivamente, sono state richieste altresì le generalità anagrafiche del Sig. (nonno della predetta) e della Sig.ra

Per questi ultimi due soggetti, il Comune di Napoli non è stato in grado di fornire dati completi; tuttavia, con riferimento al Sig. , è stato possibile acquisire il nominativo della coniuge, Sig.ra , nonché la data di matrimonio, celebrato in data 25/11/1891.

Passando alle ispezioni ipotecarie eseguite a nome della Sig.ra , si rilevano le seguenti formalità riguardanti gli immobili siti in Napoli, alla Via Sant'Antonio Abate n. 188 e gli altri caduti in successione del padre fu

I suddetti cespiti, originariamente individuati dal subalterno 1 al subalterno 9, risultano successivamente soppressi e/o fusi a seguito di variazioni catastali intervenute dopo il 2008; all'immobile attualmente oggetto di procedura esecutiva, intestato alla Sig.ra , è stato attribuito il subalterno 42.

In particolare alla Sig.ra t ali cespiti sono pervenuti per le seguenti formalità:

- successione del fratello , nato il e deceduto il (ricoverato presso istituto manicomiale), dichiarazione di successione n. , volume ,

con trascrizione ai nn. del 12/05/1970 (**si rileva la mancanza di formale accettazione dell'eredità da parte della Sig.ra).**

Si precisa che la quota di 1/3 spettante al predetto , derivante dalla successione del padre , è stata ripartita in parti uguali tra la madre, Sig.ra , e la sorella, Sig.ra . Successivamente, la Sig.ra ~ ha trasferito l'intera propria quota in favore della figlia , sia con riferimento alla quota di 1/3 ricevuta dalla successione del coniuge, sia con riferimento alla quota di 1/6 derivante dalla successione del figlio.

Precedentemente alla successione del Sig. , alla Sig.ra erano pervenuti altri beni da parte del fratello, derivanti dalla successione del padre , che non erano siti in Via Sant'Antonio ed in particolare:

- Trascrizione del 23 marzo 1953 ai nn. 7242/5453 inerente alla cessione di alcuni immobili siti in Napoli e precisamente la quota rappresentata da una metà della nuda proprietà e da un terzo dell'usufrutto del quartino in Napoli alla Via S. Margherita a Fonseca n° 47 4 piano di vani tre;
- Trascrizione del 30 ottobre 1958 ai nn. 36930/26429 inerente alla divisione tra il Sig. . In detto atto il fratello divide con la sorella i beni caduti in successione del padre . Detti beni erano pervenuti per la successione che verrà trattata più

avanti. In detto atto al Sig. andava il terraneo sito in Vico Lepri 27 mentre alla Sig.ra veniva assegnato l'immobile in Vico Lepri 28.

- Successione del Sig. (padre della Sig.ra), deceduto in data , dichiarazione di successione n. , volume , con trascrizione ai nn. del 10/02/1953.

Nella dichiarazione di successione, a seguito del decesso del Sig. , l'intero asse ereditario veniva ripartito in parti uguali (1/3 ciascuno) tra la moglie, Sig.ra , il figlio e la figlia . In detta successione ai tre superstiti andavano i seguenti immobili:

- Vicoletto Lepre civico 27-28 terranei 3 e civico 28 parte di giardino;
- Vico e/o Via Sant'Antonio Abate 4 terranei, piano matto vani 1 mappa 450, giardino ivi mappa 1249, civico 18/188 terranei vani 6 mappa 450 foglio 2 p.lla 680 sub 2;
- Vico Leone 2/I 4 piano vani 3 sub 3;
- Via S. Maria a Fonseca n° 47 quartino 4 piano vani 3.

Successivamente, la predetta successione è stata oggetto di rettifica mediante voltura n. 570, volume 1612, con trascrizione ai nn. 41018/29590 del 21/11/1960. In tale rettifica vengono precisati anche i seguenti immobili:

- Immobili in Via Sant'Antonio Abate 188 I° piano 2 vani + gabinetto e 3° piano 4 vani + piccola cucina.

Al Sig. e deceduto il , i suddetti cespiti erano pervenuti in forza dei seguenti titoli:

- trascrizione ipotecaria del 29/04/1924 ai nn. 8136/5459, a favore di (padre della Sig.ra), contro l'eredità di fu Salvatore (nonno della Sig.ra) , deceduto il avente ad oggetto immobili siti in Napoli, Via Sant'Antonio Abate n. 188 (stabilimento di bagni, un piano ammezzato ed un quartino), devoluti per testamento trascritto in data 06/04/1923 ai nn. 7509/4989. Risulta, altresì, trascritta accettazione di eredità con beneficio d'inventario ai nn. 8909/5911 del 26/04/1923;
- in parte per atto di divisione a rogito del Notaio Giannetti del 05/10/1934, trascritto in data 18/10/1934 ai nn. 27140/16404;
- in parte per atto di divisione trascritto in data 28/12/1933 ai nn. 34789/21989. In relazione a tale formalità, si precisa che non risultano compresi immobili siti in Napoli, Via Sant'Antonio Abate n. 188, bensì esclusivamente immobili ubicati in Vico Chianche alla Carità nn. 39-40 e in Via S. Margherita a Fonseca n. 47.

Nell'atto a rogito del Notaio Giannetti, inizialmente reperito in forma di nota di trascrizione e successivamente acquisito in copia integrale al fine di verificarne il contenuto completo, lo scrivente ha potuto accertare — in

conformità a quanto già risultante dalle visure catastali storiche — l'esistenza, per i beni in oggetto, di un rapporto Livellario, con individuazione del livellario in e della
direttaria in

Tuttavia, nel predetto atto del 1934 si rileva un'evidente incongruenza, atteso che con precedente atto di affrancazione a rogito del Notaio Martorelli del 18/04/1921 (di cui si dirà infra), il livello gravante sui cespiti in questione era stato già estinto. Ne consegue che, alla data del 1934, non sussisteva più alcun rapporto di natura livellaria, né la distinzione tra livellario e direttario avrebbe dovuto essere ulteriormente riportata negli atti.

Non avendo rinvenuto ulteriori formalità a favore della famiglia , lo scrivente ha esteso le ricerche nominative ai seguenti soggetti:

1. i (indicata quale direttaria nelle visure catastali storiche);
2.
3. .

Le ricerche eseguite per il nominativo "
" , dapprima presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Napoli e successivamente presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, non hanno prodotto alcun esito.

Nel citato atto del Notaio Giannetti, la direttaria risulta indicata come ""; tuttavia, anche per tale nominativo, le ricerche

effettuate presso la Conservatoria non hanno restituito risultanze utili. Diversamente, il personale della Conservatoria ha individuato alcune formalità riferite al nominativo “”.

Dall’esame complessivo delle trascrizioni, sia a favore che contro, è emerso che i beni siti in Napoli, Via Sant’Antonio Abate n. 188 risultano collegati unicamente alla trascrizione ai nn. 10167/6868 del 13/05/1921, relativa all’atto di affrancazione a rogito del Notaio Salvatore Martorelli del 18/04/1921.

In detta formalità risulta che il Sig.
(nonno della Sig.ra) ha provveduto all’affrancazione dei cespiti in oggetto; conseguentemente, a far data da tale atto, non avrebbe dovuto più essere riportata negli atti la qualificazione di “livellario” e “direttario”, circostanza che, tuttavia, non risulta essere stata correttamente osservata (cfr. atto Notaio Giannetti del 1934).

Lo scrivente visto l’atto di affrancazione redatto dal Notaio Salvatore Martinelli del 18/04/1921, si recava prima presso l’Archivio Notarile e poi presso l’Archivio di Stato visto che dopo circa 100 anni gli atti dei Notai passano dall’Archivio Notarile a quello di Stato.

Trovato l’atto del 1921 e leggendolo, si è potuto verificare che detti beni che avevano il vincolo di enfiteutico erano pervenuti alla Sig.ra
in parte per successione della madre dico
ed altri titolo originari antichissimi.

All’esito delle verifiche svolte, lo scrivente ritiene che l’atto di divisione tra la Sig.ra del 1958
si possa considerare sia come atto di accettazione dell’eredità del Sig.
o e sia come atto inter vivos
ultraventennale idoneo a comprovare la piena proprietà del cespite attualmente oggetto di procedura esecutiva, né dei subalterni originari (dal sub 1 al sub 9) dai quali sono derivati il subalterno 42 e gli ulteriori subalterni.

Il sottoscritto, rassegna, la presente consulenza, ringraziando la S.V. per la fiducia accordatagli, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Napoli lì, 30/04/2026

Il professionista
Arch. PIETROCOBIO

Allegati

1.) Atto del Notaio Giannetti del 1934;
2.) Trascrizione di avvenuta affrancazione del 1921;
3.) Scheda catastale degli immobili oggetto di livellario e direttario.
4.) Atto Notaio Martinelli Salvatore del 1921;
5.) Trascrizione della successione del 1953 di
.) Trascrizione del 1953 dove avviene la cessione di immobili tra il Sig. ;
7.) Trascrizione del 1958 dove avviene la divisione di immobili tra il Sig. e la Sig.ra .

Napoli lì, 30/04/2026

Il professionista

Arch. PIETRO COBIO