Andrea Casillo
Perito Edile

Tribunale Civile di Napoli

5^ sezione

G.E. dott.ssa Cristina Correale

Giudizio: procedimento di espropriazione immobiliare n. 494/2010 promosso dal

Signor in danno della

- Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio -

redatta con i disposti della legge n. 132-2015

previo appuntamento Via Toledo, 429 - tel. 081 19575035 - 80142 Napoli
Via Calvanese, 68 - tel. 081 869 54 46 - 80021 Afragola (NA)

Firmato Da: CASILLO ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 55d9d9bd76e3549c4139928f94949b3e

Premessa

Con provvedimento del 26 novembre 2015, il G.E. dott.ssa Cristina Correale, nominava il sottoscritto perito edile Andrea Casillo, iscritto all'albo dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati della Provincia di Napoli col n. 2621 ed a quello dei consulenti tecnici d'ufficio del Tribunale di Napoli col n. 7228, esperto nella procedura di espropriazione immobiliare n. 494/2010 dell'R.G.E. promossa dal signor in danno della

Il 3 dicembre 2015, come previsto dalle disposizioni vigenti, il sottoscritto sottoscriveva in cancelleria, l'accettazione dell'incarico formulato ai sensi dell'art. 173 bis delle disp. att. c.p.c. integrato con le disposizioni della legge n. 132/15 e contestualmente formulava il giuramento di rito.

Successivamente, fu comunicato al debitore esecutato, la data e l'ora per l'inizio delle operazioni peritali, fissate per il 15 febbraio 2016 ore 10,00.

Nella data fissata, l'accesso al bene non si tenne per il mancato avviso al gestore dell'attività ospitata nei beni pignorati (*complesso monumentale adibito ad albergo ristorante con annessi parco e sale convegni*), sul posto era però presente il delegato del debitore, signor con il quale si concordò di rinviare le operazioni al 2 marzo successivo in modo da avvisare l'amministratore della società che conduce in locazione i beni; nella data fissata fu espletata una ispezione sommaria del complesso edilizio limitatamente alle parti non occupate da ospiti dell'albergo ed alla verifica tra quanto pignorato e quanto riportato nel titolo di provenienza a favore del debitore esecutato, (*cfr. verbale di accesso allegato*).

All'udienza dell'8 giugno 2016 il G.E., tenuto conto che, "*.....non è certa la provenienza in capo all'esecutata società di parte dei beni pignorati.....*", dispose che il sottoscritto esperto procedesse parzialmente all'espletamento dell'incarico conferitogli, limitandosi, alla sola identificazione fisica - catastale - giuridica dei beni pignorati.

espletamento del mandato

1. ***verificare**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c;*

Agli atti del processo, sono depositate due certificazioni notarili in sostituzione della documentazione ipo-catastale, come previsto dal secondo comma dell'art. 567 c.p.c., la prima depositata , redatta per conto dell'originario creditore procedente, signor e, dal notaio Nicola Capuano da Napoli e la seconda, depositata il 6, redatta per conto del creditore surrogante,

Firmato Da: CASILLO ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 55d9d9bd76e3549c4139928f9494 9b3e

In ambo le certificazioni risulta l'attestazione delle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, senza soluzione di continuità, per il periodo corrente tra la trascrizione del pignoramento a favore del creditore ed il ventennio precedente.

Entrambe le relazioni ipocatastali, partendo dalle unità immobiliari indicate nel pignoramento, riscontrano gli attuali identificativi catastali e certificano che corrispondono a quelli indicati nei titoli di provenienza, non rilevando però, che l'unità immobiliare indicata con gli identificativi catastali, a pagina 2, penultimo capoverso dell'atto di pignoramento (*cronologicamente la n. 10, se numerate*), non è mai pervenuta in proprietà al debitore esecutato, infatti non è indicata nell'elenco analitico delle unità immobiliari trasferite, di cui alla nota di trascrizione del titolo di provenienza.

2. ***identificazione** dei beni pignorati*

Il pignoramento posto alla base della procedura esecutiva di cui alla presente, colpisce le unità immobiliari, di proprietà del debitore esecutato, tutte facenti parte di un vasto fabbricato nobiliare, di notevole pregio ed interesse storico-architettonico, con annessi terreni pertinenziali, sui quali sorgono svariati manufatti accessori, beni che nel loro insieme, a seguito di una radicale ristrutturazione, oggi compongono un complesso alberghiero con sale ristorante e meeting.

L'intero fabbricato con le aree pertinenziali ed i manufatti accessori rientra nel perimetro del cosi detto "Miglio d'Oro" ed è catalogato nell'elenco delle Ville Vesuviane del XVIII° secolo, il suo pregio storico ed architettonico è tutelato dallo Stato, perciò vincolato ai sensi e per gli effetti della Legge 1° giugno 1939 n. 1089, oggi decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42.

Il complesso edilizio, denominato "Villa Signorini" è posto nel Comune di Ercolano alla via Roma, con accesso dai civici 39, 41, 43, 45 e 47; lo stesso si compone nel suo insieme di un fabbricato principale (*la villa settecentesca*), tre corpi di fabbrica strutturalmente autonomi sia tra loro che dal fabbricato principale oltre ai terreni liberi con entrostanti altri piccoli corpi di fabbrica, il tutto nell'insieme confina a nord con i giardini della Reggia di Portici, ad est con fabbricati di proprietà aliena, riportati in catasto al foglio particelle ed , a sud con via Roma e ad ovest con Villa Faraone.

La procedura esecutiva è stata incardinata con la notifica del pignoramento da parte dall'originario creditore, signor pe, poi trascritto ai nn. , lo stesso colpisce 12 unità immobiliari, tutte poste nel tenimento del Comune di Ercolano, così descritte:

Firmato Da: CASILLO ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 55d9d9bd76e3549c4139928f94949b3e

- 1 - piena proprietà immobile in Ercolano (NA) alla via Roma n. 41, piano T, riportato in catasto urbano , classe 1, categoria A/10, vani 3,5;
- 2 - piena proprietà immobile in Ercolano (NA) alla via Roma n. 41, piano T, riportato in catasto urbano lasse 5, categoria A/2, vani 12,5;
- 3 - piena proprietà immobile in Ercolano (NA) alla via Roma n. 41, piano T, riportato in catasto urbano , classe 1, categoria A/10, vani 3,5;
- 4 - piena proprietà immobile in Ercolano (NA) alla via Roma n. 41, piano T, riportato in catasto urbano , classe 3, categoria A/3, vani 3,5;
- 5 - piena proprietà immobile in Ercolano (NA) alla via Roma n. 41, piano T, riportato in catasto urbano , classe 3, categoria A/3, vani 4,5;
- 6 - piena proprietà immobile in Ercolano (NA) alla via Roma n. 41, piano T, riportato in catasto urbano , categoria D/8;
- 7 - piena proprietà immobile in Ercolano (NA) alla via Roma n. 41, piano T, riportato in catasto urbano , categoria D/8;
- 8 - piena proprietà immobile in Ercolano (NA) alla via Roma n. 41, piano T, riportato in catasto urbano 1, categoria C/2, mq. 277;
- 9 - piena proprietà immobile in Ercolano (NA) alla via Roma n. 39, piano 1-2, riportato in catasto urbano classe 5, categoria A/2, vani 19,5;
- 10 - piena proprietà immobile in Ercolano (NA) alla via Roma n. 41, piano T-S1, riportato in catasto urbano , classe 5, categ. A/2, vani 11;
- 11 - piena proprietà di terreno in Ercolano (NA), riportato nel catasto terreni al qualità orto irriguo, classe 3, superficie totale mq. 38,81;
- 12 - piena proprietà di terreno in Ercolano (NA), riportato nel catasto terreni al foglio , qualità frutteto, classe 1, superficie mq. 27,53.

Come già anticipato, i beni pignorati, completamente trasformati in seguito alla esecuzione di un radicale intervento di ristrutturazione ed adeguamento funzionale, oggi sono parte di un più vasto complesso edilizio adibito a struttura alberghiera.

3. ***verifica*** *della corrispondenza dei dati ipocatastali indicati negli atti con gli attuali;*

Le unità immobiliari per cui si procede, risultano essere di proprietà del debitore esecutato, società per averli acquistati dalla società con sede in Portici (NA), con scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio , repertorio n. , lal riscontro effettuato tra i dati catastali delle unità immobiliari indicati nel pignoramento e quelli delle unità riportate nell'atto di acquisto è scaturito che:

Firmato Da: CASILLO ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 55d9d9bd76e3549c4139926f94949b3e

1. l'unità immobiliare indicata al punto 10 del pignoramento (*piena proprietà immobile in Ercolano (NA) alla via Roma n. 41, piano T-S1, riportato in catasto urbano foglio* [illegible] *classe 5, categ. A/2, vani 11*), la cui consistenza ed attuale destinazione, viene indicata nella tavola grafica esplicativa, non è compresa tra le unità immobiliari indicate analiticamente nel titolo di provenienza, né in quelle indicate nella nota di trascrizione dello stesso (*cfr. allegati*);
2. non risultano pignorati sette piccoli manufatti esistenti sulle aree annesse al complesso edilizio (*due scale monumentali esterne che dal giardino portano sul terrazzo del primo piano, tre pensatoi posti lungo il confine con la reggia di Portici e due depositi per attrezzi*), nonostante siano di proprietà della società debitrice, abbiano autonomo identificativo catastale [illegible]; e siano ricompresi, analiticamente sia nell'atto di provenienza che nella sua nota di trascrizione;
3. i manufatti che non risultano pignorati, non hanno fruibilità autonoma, nella ipotesi che i beni pignorati siano venduti per effetto della procedura, sarà necessario predisporre delle servitù di passaggio in modo che possano essere utilizzati dal proprietario e/o da chiunque ne abbia diritto, se diverso dall'aggiudicatario.

4. ***ricostruzione*** *delle vicende traslative dell'immobile pignorato nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;*

Dalle verifiche effettuate, a partire dalla data di trascrizione del pignoramento fondante la procedura esecutiva di cui alla presente, [illegible] e fino al ventennio precedente sono avvenute due passaggi traslativi:

- i beni pervennero in proprietà al debitore esecutato, società [illegible] per averli acquistati dalla società [illegible] n sede in Portici (NA), con scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Enzo Salomone da Napoli [illegible]
- l'intero complesso edilizio, originariamente pervenne al dante causa del debitore per acquisto fattone, dai signori germani [illegible] con atto per notaio [illegible]

5. ***dire*** *se alla data di trascrizione del pignoramento gli immobili pignorati erano in tutto o in parte di proprietà dell'esecutato e se alla data predetta vi erano eventuali comproprietari, indicando in tal caso le relative quote;*

I beni indicati nell'atto di pignoramento, alla data di trascrizione del pignoramento, [illegible], erano tutti di proprietà del debitore esecutato, per l'intero, ad esclusione di quello indicato a pagina 2, penultimo capoverso dello stesso atto (*cronologicamente la n. 10, se*

Firmato Da: CASILLO ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 55d9d9bd76e3549c4139928f94949b3e

numerate), indicato con gli estremi catastali fogli , il quale non risulta essere compreso in quelli elencati analiticamente nel titolo di provenienza e né in quelli descritti nella nota di trascrizione dello stesso atto.

6. ***acquisisca*** *copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditas*

Relativamente ai titoli di provenienza, è stata reperita copia della scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio , rep. , con la quale il debitore acquistò i beni oggi pignorati.

Seppur ad esuberanza, è stata acquisita anche copia dell'atto di compravendita per notaio , repertorio , con cui il dante causa del debitore acquistò i beni oggetto della presente.

Appare opportuno far presente che, il bene indicato a pagina 2, penultimo capoverso dell'atto di pignoramento (*cronologicamente il n. 10, se numerate*), indicato con gli estremi catastali particella su., non risultante tra quelli trasferiti all'odierno proprietario, era pervenuto al dante causa con l'indicazione di fabbricato rurale riportato all'NCT, partita .

Identificativo che a seguito di aggiornamento della mappa, è stato soppresso ed aggregato a porzione dell'ex particella ed al fabbricato originario per costituire l'attuale unità riportata al fo del catasto terreni come ente urbano.

Nel medio termine, la consistenza abitativa dell'ex fabbricato rurale, di cui sopra, nel 2009 costituisce con variazione d'ufficio, ad integrazione dell'impianto meccanografico l'attuale identificativo fogli del catasto urbano, a cui viene aggregata la planimetria dimostrativa della parte di fabbricato già ritenuta rurale, depositata .

Ritenendo di aver adempiuto esaurientemente al mandato conferitogli, il sottoscritto rassegna la presente relazione, rimettendosi alle determinazioni che il G.E. intenderà assumere, restando a disposizione per ogni eventuale necessità e richiesta di chiarimenti che si riterrà più utile per il prosieguo della procedura.

dallo studio, 9 novembre 2016

l'esperto

Andrea Casillo, perito edile

allegati: a) grafico esplicativo del piano terra;
b) atti catastali beni in discussione;
c) nota di trascrizione a favore del debitore;
d) copia titoli di provenienza.

Firmato Da: CASILLO ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 55d9d9bd76e3549c4139928f94949b3e