



NOTAIO ANDREA VALENTE
CORSO UMBERTO, 267 - 80023 CAIVANO (NA)
TEL.: 081 8308857 - 081 8319518 FAX 081 8348873
VIA DEI MILLE, 49 - 80121 NAPOLI
TEL.: 081 410216 - FAX 081 419306

RELAZIONE NOTARILE

Con riferimento all'incarico ricevuto dall'Avv. Giuseppe CARUSO, nella sua qualità di Curatore della Liquidazione Giudiziale della società FIMAG IMMOBILIARE S.R.L., relativamente alla valutazione della possibilità di porre in vendita, nello stato in cui attualmente si trova, dell'immobile sito nel Comune di Napoli alla Via Campegna n. 85, consistente in un appartamento con annesso terrazzo, posto al piano ottavo della scala E, contraddistinto dal numero interno 37 (trentasette), composto di 13 (tredici) vani catastali e attualmente riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Napoli alla Sezione CHI, Foglio 24, particella 373, subalterno 191 (già subalterno 94), immobile

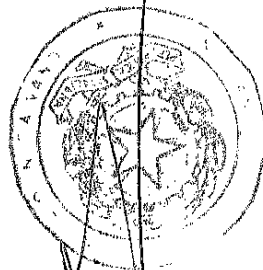
[redacted]
[redacted] della società FIMAG IMMOBILIARE S.R.L., con sede in Napoli, il sottoscritto Dottor Andrea Valente, Notaio in Caivano, con studio ivi al Corso Umberto n. 267, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola,

premette che:

I) il quesito sottoposto dall'Avv. Giuseppe CARUSO, nell'anzidetta qualità, deriva dal

[redacted]
[redacted] discrasie rilevate con riferimento a tale immobile (annessione terrazzo ed errata indicazione nei dati catastali di un numero di interno non pertinente al detto immobile) costituivano un fondato motivo ostativo alla messa in vendita del cespite, se non previa adozione di idonei correttivi, e anche previa rettifica dell'atto di provenienza, e

[redacted]
[redacted]
menzionato Curatore ha sottoposto al sottoscritto



Notaio un quesito concernente la valutazione in merito alla possibilità di porre in vendita l'immobile sopra descritto nello stato in cui esso attualmente è, senza procedere a variazioni catastali e/o a rettifiche di atti notarili.

Tutto quanto sopra premesso, il sottoscritto Notaio

espone quanto segue:

1) al fine di valutare la possibilità di porre in vendita l'immobile sopra descritto occorre effettuare distinte valutazioni in merito:

a) ai diritti vantati su detto immobile da parte della società sottoposta a liquidazione giudiziale e, in particolare, ai diritti vantati da detta società sul terrazzo a livello riportato in uno all'appartamento nella planimetria catastale depositata nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Napoli in data 10 luglio 2007 con prot. n. NA0542658,

b) alla situazione di conformità catastale oggettiva del detto immobile, qualora la relativa normativa debba ritenersi applicabile alla vendita in sede di liquidazione giudiziale,

c) alla situazione di conformità urbanistica del detto immobile, qualora la relativa normativa debba ritenersi applicabile alla vendita in sede di liquidazione giudiziale;

2) per valutare i diritti vantati sull'immobile sopra descritto, e in particolare sul terrazzo a livello annesso all'appartamento, da parte della società sottoposta a liquidazione giudiziale, si fa espresso riferimento al quadro sinottico della provenienza ultraventennale dell'immobile in oggetto riportato

[REDACTED], dal quale si rileva che:

a) nell'atto di compravendita a rogito del Notaio Pierina Davia del 7 agosto 1970, repertorio n. 8031, registrato a Casoria (NA) il 17 agosto 1970 al n. 2028 e trascritto a Napoli 2 in data 13 agosto 1970 ai nn. 35397/26042, il detto terrazzo viene menzionato esclusivamente come confine,

b) nell'atto di compravendita a rogito del Notaio Manlio Cascini dell'8 maggio 1972, repertorio n. 60774, registrato a Napoli il 22 maggio 1972 al n. 10467 e trascritto a Napoli 3 in data 16 maggio 1972 ai nn. 25311/18588, viene indicato che "L'acquirente ha l'uso ed il calpestio esclusivo sulla terrazza a livello dell'appartamento acquistato",

c) tuttavia, sin dal successivo titolo di acquisto, risalente all'anno 1980, e nei titoli che si sono

succeduti in seguito fino ad oggi, tale terrazzo annesso all'appartamento viene indicato come "compreso nella proprietà" di esso appartamento, e precisamente:

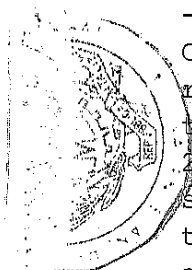
- nell'atto di compravendita a rogito del Notaio Carmela Rungi di Napoli del 29 ottobre 1980, repertorio n. 16164, registrato a Napoli al n. 13351 e trascritto a Napoli 1 in data 18 novembre 1980 ai nn. 20588/15770, l'immobile venduto viene descritto come segue: "appartamento distinto con il numero interno trentasette sito all'ottavo piano-scala E [...] con annesso terrazzo a livello ricoprente le verticali servite dalle scale "C" e "D" [...]. Si precisa che [...] la terrazza di copertura delle verticali servite dalla scale "C" e "D" [...] costituisce accessorio dell'appartamento int. 37 della scala E, dal quale ha accesso [...]";

- nell'atto di compravendita a rogito del Notaio Antonio Carannante di Napoli dell'11 gennaio 1983, repertorio n. 7287, trascritto a Napoli 1 in data 12 gennaio 1983 ai nn. 788/644, l'immobile venduto viene descritto come segue: "appartamento distinto con il numero interno trentasette, sito all'ottavo piano della scala E [...] con annesso terrazzo a livello ricoprente le verticali servite dalle scale "C" e "D" [...]. Detto appartamento è riportato nel N.C.E.U. alla partita 201054, sez. CHI, foglio 24, particella 373/94 [...]. Il terrazzo annesso all'appartamento suddescritto è compreso nella consistenza di cui alla citata particella 373/94 del foglio 24 del N.C.E.U.";

- nell'atto di compravendita a rogito del Notaio Elio Bellecca dell'1 luglio 1987, repertorio n. 17980, trascritto a Napoli 1 in data 30 luglio 1987 ai nn. 16668/11564, l'immobile venduto viene descritto come segue: "appartamento all'ottavo piano - scala E [...] distinto con il numero 37 (trentasette), [...] con annesso terrazzo a livello ricoprente le verticali servite dalle scale "C" e "D" [...] in catasto [...] sez. CHI, foglio 24, mappale 373 sub 94 [...]. Il terrazzo annesso all'appartamento suddescritto è compreso nella consistenza di cui al citato mappale 373 sub 94";

- nell'atto di compravendita a rogito del Notaio Antonio Tafuri del 16 giugno 1989, repertorio n. 36593, registrato a Napoli il 5 luglio 1989 al n. 11873/V e trascritto a Napoli 1 in data 4 luglio 1989 ai nn. 14134/9386, l'immobile venduto viene descritto come segue: "appartamento [...] con annesso terrazzo a livello ricoprente le verticali servite dalle scale C e D [...]";

- nell'atto di compravendita a rogito del Notaio



Brunilde Di Benedetto di Napoli del 9 gennaio 2002, repertorio n. 2695, trascritto a Napoli 1 in data 15 gennaio 2002 ai nn. 1038/827, si precisa che con detto atto viene trasferito un appartamento composto di 9,5 vani catastali, ancora catastalmente identificato dal subalterno 94 della p.lla 373 del fol. 24 della Sezione Chiaia;

- nell'atto di compravendita a rogito del Notaio Giuseppe Salvi del 4 dicembre 2007, repertorio n. 23261, trascritto a Napoli 1 in data 6 dicembre 2007 ai nn. 48761/24387, l'immobile venduto viene descritto come segue: "appartamento [...] con annesso terrazzo a livello in proprietà esclusiva.";

d) sin dall'atto di compravendita a rogito del Notaio Carmela Rungi di Napoli del 29 ottobre 1980, repertorio n. 16164, le vendite vengono attuate in conformità, tra l'altro, del Regolamento di Condominio del fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto depositato tra gli atti del Notaio Raffaele Giusti con verbale del 28 marzo 1969, trascritto a Napoli 2 il 2 aprile 1960 al n. 16070, Regolamento di Condominio dal quale si rileva, secondo i sopra menzionati atti di trasferimento, che la terrazza di copertura delle verticali servite dalle scale "C" e "D" costituisce accessorio dell'appartamento interno 37 della scala E;


3) in considerazione del tenore dei sopra menzionati atti di trasferimento, si rileva che a far corso dall'atto di compravendita a rogito del Notaio Carmela Rungi del 29 ottobre 1980, repertorio n. 16164, e dunque da oltre quaranta anni, il terrazzo in oggetto è stato trasferito "in proprietà" unitamente all'appartamento al quale è annesso;

4) pertanto, non si può escludere che, ai sensi e per gli effetti del disposto degli articoli 1158 e 1159 del codice civile, e del disposto dell'articolo 1146 del codice civile, insieme all'appartamento sopra descritto si sia trasferita anche la proprietà esclusiva dell'annesso terrazzo a livello;

5) appare in conseguenza non opportuno procedere alla rettifica degli atti notarili che si sono susseguiti nel corso degli anni in quanto non è possibile accertare quale fosse l'effettiva volontà negoziale delle parti contrattuali dei detti atti, non potendosi escludere che tale volontà negoziale comprendesse anche il trasferimento del diritto di piena proprietà esclusiva del terrazzo a livello annesso all'appartamento sopra descritto;

6) per lo stesso motivo, non appare opportuno procedere ad attività di variazione catastale consistente nel frazionamento dell'attuale consistenza

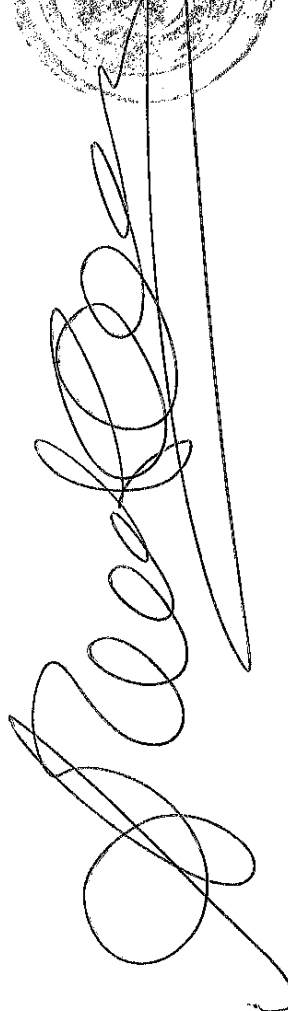
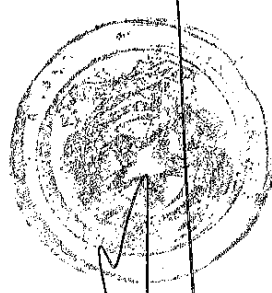




catastale dell'appartamento sopra descritto e nel distacco da tale appartamento del terrazzo a livello, aggiungendosi che tale operazione, come espressamente precisato nella integrazione alla relazione di stima redatta, nell'ambito della procedura di esecuzione immobiliare, in data 23 gennaio 2017 dall'Esperto Stimatore Arch. Chiara Angelone, non risulta essere tecnicamente possibile, per le motivazioni parimenti chiaramente indicate dal detto Esperto Stimatore in tale elaborato peritale;

7) sempre in conseguenza di quanto sopra esposto, si rileva che eventuali attività di rettifica e frazionamento catastale avrebbero come effetto la riduzione del valore commerciale dell'immobile da porre in vendita, senza che sia possibile comprovare con certezza la necessità giuridica di procedere a tale riduzione, arrecandosi in tal modo un danno economico per la procedura, laddove è invece opportuno evidenziare che, in ogni caso, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2922 del codice civile, nell'ipotesi di vendita forzata non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa e quindi potrebbe ritenersi sufficiente che il Curatore della procedura di liquidazione giudiziale faccia espressa menzione, nell'avviso di vendita dell'immobile sopra descritto, delle circostanze sopra esposte, lasciando la valutazione delle medesime circostanze e dell'opportunità di procedere all'acquisto al prudente apprezzamento dei potenziali offerenti;

8) con riferimento alla situazione di conformità catastale oggettiva dell'immobile sopra descritto, da un esame delle planimetrie catastali non si rileva che la consistenza dell'adiacente appartamento distinto con il numero interno 38 sia stata, in tutto o in parte, annessa alla consistenza dell'immobile in oggetto, distinto dal numero interno 37, e d'altronde nella visura catastale dell'immobile in oggetto viene indicato unicamente il corretto numero interno 37; pertanto la mera menzione nella planimetria catastale dell'immobile sopra descritto sia del numero interno 37 che del numero interno 38 deve considerarsi un mero errore materiale in nessun modo ostativo alla verifica della conformità catastale oggettiva della detta planimetria; si rileva invece dall'elaborato peritale della consulenza tecnica d'ufficio redatto, nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare, in data 5 gennaio 2015 dall'Esperto Stimatore Arch. Chiara Angelone che la planimetria attualmente presente in Catasto con riferimento all'immobile sopra descritto è difforme dallo stato dei luoghi in quanto



sono stati realizzati degli ampliamenti senza le dovute autorizzazioni e tali ampliamenti non sono riportati in planimetria;

9) con riferimento alla situazione di conformità urbanistica dell'immobile sopra descritto, dall'elaborato peritale della consulenza tecnica d'ufficio redatto, nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare, in data 5 gennaio 2015 dall'Esperto Stimatore Arch. Chiara Angelone si rileva che "l'originaria costruzione dell'immobile è certamente legittima; le opere realizzate in difformità dalla licenza edilizia ed in corso di costruzione del fabbricato possono essere sanate con un accertamento di conformità (difformità che tra l'altro non hanno comportato un aumento di superficie né di cubatura); gli abusi realizzati in epoca successiva alla costruzione del fabbricato, per i quali è stata presentata domanda di sanatoria, possono essere sanati con il perfezionamento della pratica; il volume presente sul terrazzo, destinato a cucina, non essendo rappresentato nella planimetria catastale attuale (risalente al 2007) è stato costruito certamente in epoca successiva a tutti i condoni e pertanto non è sanabile ed andrà rimosso";

10) qualora si ritenga applicabile alla vendita operata in sede di procedura di liquidazione giudiziale la normativa in tema di conformità catastale e urbanistica, al fine di porre in vendita l'immobile in oggetto si renderà pertanto necessario, dopo aver provveduto alla demolizione dei volumi non sanabili urbanisticamente, procedere alla regolarizzazione urbanistica dei restanti volumi, come espressamente indicato nel più volte menzionato elaborato peritale della consulenza tecnica d'ufficio redatto, nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare, in data 5 gennaio 2015 dall'Esperto Stimatore Arch. Chiara Angelone, e in seguito predisporre una nuova planimetria catastale qualora quella attualmente presente in Catasto, anche in seguito alla eliminazione dei volumi edilizi non sanabili urbanisticamente, non sia conforme allo stato dei luoghi.

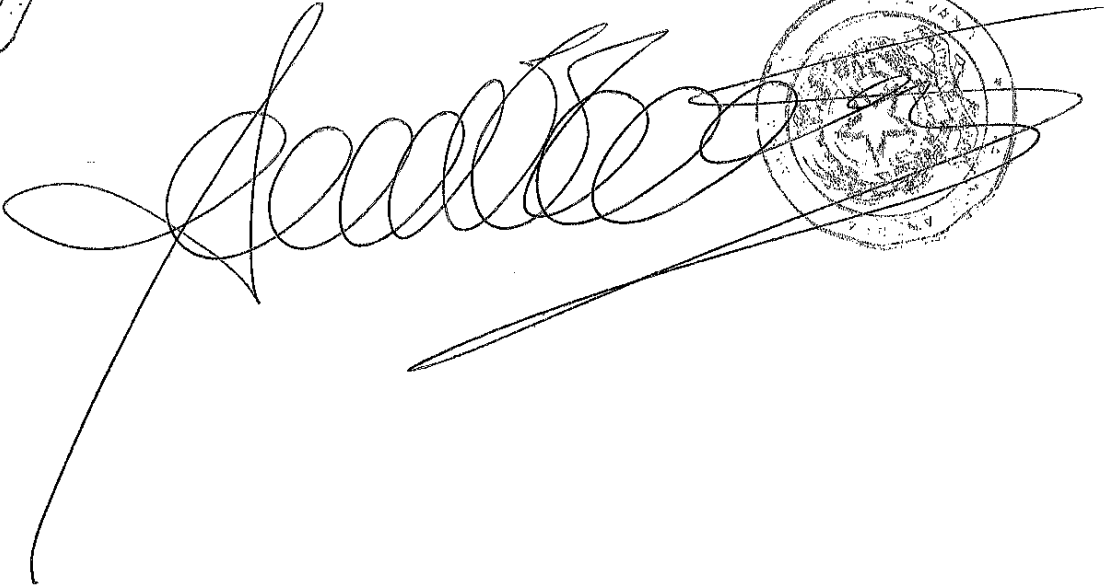
In conseguenza di tutto quanto sopra esposto, deve concludersi che, ferme restando le osservazioni in merito alla conformità catastale e urbanistica sopra svolte al punto 10), si deve ritenere possibile che l'immobile oggetto della Liquidazione Giudiziale della società FIMAG IMMOBILIARE S.R.L., con sede in Napoli

[REDACTED], sito nel Comune di



Napoli alla Via Campegna n. 85, consistente in un appartamento con annesso terrazzo, come meglio sopra identificato e descritto, venga posto in vendita nello stato in cui attualmente si trova.

Caivano (NA), nel mio studio in Corso Umberto n. 267,
il giorno 31 (trentuno) luglio 2025
(duemilaventicinque).



A large, stylized handwritten signature in black ink, written over a circular official stamp. The signature is highly cursive and loops around the stamp.

