

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA
SEZIONE IMMOBILIARE

N. 53/2022 R.G.E.

Procedura di esecuzione immobiliare promosso da [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Emanuela Musi

DESCRIZIONE DEL BENE
RELATIVA AL PRIMO LOTTO PIGNORATO
(immobile sito in Sorrento - NA, al Corso Italia n. 228 A/B/C)

L'Esperto
arch. Luca Di Meglio



**Descrizione del bene - I LOTTO: Locale Commerciale, Corso Italia 228
A/B/C, piano terra (Sorrento - NA).**

L'immobile pignorato è costituito da un locale commerciale, attualmente adibito alla vendita di accessori e articoli per motocicli, appartenente ad un fabbricato residenziale, a sua volta parte di un complesso residenziale denominato *Piano Aldisio*, composto da due fabbricati (A e B), costruiti all'inizio degli anni 60 del secolo scorso, con struttura portante intelaiata e orizzontamenti in calcestruzzo armato, sito in Sorrento (NA), al Corso Italia n. 230. Il locale in oggetto è posto al piano terra, del fabbricato A, cui si accede dagli ingressi posti su strada, all'altezza dei civici 228 A/B/C (All. 7.1 - Foto da 1 a 13), ed è identificato al **N.C.E.U. del Comune di Sorrento**, con i seguenti dati catastali: **Foglio 2, P.lla 416; Sub. 1, Cat. C/1.** L'immobile è costituito da:

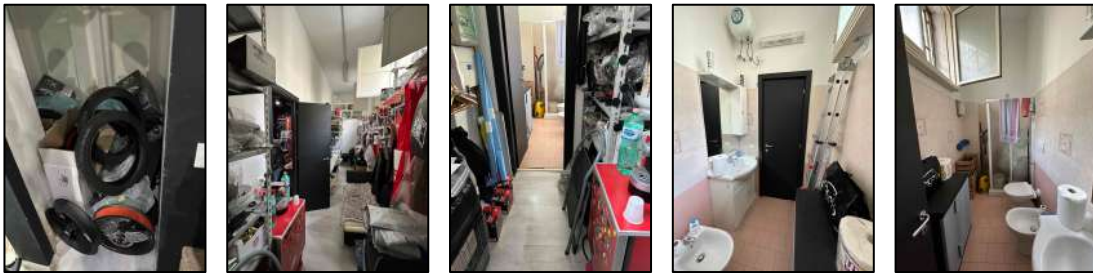
- un (1) area esposizione e vendita (All. 7.1 - Foto da 14 a 19);
- un (1) ripostiglio (All. 7.1 - Foto da 20 a 22);
- un (1) ufficio (All. 7.1 - Foto da 23 a 28);
- un (1) servizio igienico (W.C., All. 7.1 - Foto da 29 a 34);

Entrando dall'ingresso principale, posto sul Corso Italia, all'altezza del civico 228/C, si accede direttamente nella grande area esposizione e vendita, di forma quadrata, che costituisce l'86% circa di tutta la superficie netta utile interna del locale, pari a 91,40 mq (All. 7.1 - Foto da 14 a 19). Dal predetto ambiente, poi, attraverso una porta posta a sinistra del banco vendita, si accede ad un piccolo ripostiglio, privo di finestre (All. 7.1 - Foto da 20 a 22); mentre, dalla porta posta immediatamente alle spalle del banco vendita, si accede ad un piccolo vano ufficio (All. 7.1 - Foto da 23 a 28), dotato di finestroni alti, da cui, entrando, dalla prima porta a destra, si accede al servizio igienico (W.C., All. 7.1 - Foto da 29 a 34).

I pavimenti di tutti gli ambienti interni del locale, eccetto quello del bagno, sono rivestiti con una pavimentazione in pvc, effetto parquet, di colore grigio. I pavimenti e i rivestimenti del W.C., sono in piastrelle di ceramica, formato 15x20, di colore rosa, montate a 90°, rispetto alle pareti.



beige chiaro e arancio. Le porte interne sono in legno. L'immobile è allacciato alla rete cittadina di distribuzione dell'acqua potabile, alla rete di distribuzione della corrente elettrica ed è dotato dei normali impianti tecnologici, idrico-sanitario ed elettrico. Non è dotato di impianto di riscaldamento, ma di un piccolo boiler elettrico, posto all'interno del W.C., per il riscaldamento dell'acqua idrico-sanitaria (All. 7.1 - foto 29). Gli impianti appaiono funzionanti e in buone condizioni, tuttavia, non sono state rinvenute le relative certificazioni.



La superficie calpestabile (SNU) dell'immobile è pari a 106,00 mq.

La superficie lorda (SL) dell'immobile è pari a 118,00 mq;

La superficie Commerciale (SC) dell'immobile è pari a 118,00 mq.

L'immobile confina: a Sud con Corso Italia, ad Ovest con Viale privato posto all'altezza del civ. 226 di Corso Italia, a Nord con cortile condominiale e, ad Est con androne di ingresso al fabbricato A (Corso Italia n. 230).

(La Sup. Commerciale è stata calcolata secondo quanto disposto dal D.P.R. n. 138/98, cfr. risposta al quesito 19. All. 8.1 - Tav. 3 e 4).

I millesimi di proprietà esclusiva riferiti all'immobile, così come riportato nella certificazione fornita dall'amministratore del Condominio di Corso Italia n. 230, [REDACTED] Cfr. Risposta al quesito 17), sono: Millesimi

83 (generale fabbr. A e fabbr. B) - Millesimi 145 (singolo fabbricato - fabbr. A).

Atto di provenienza ultraventennale

Nel ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, avvenuta il **01/12/2022, ai nn. 58667/44826**, sono stati rilevati i seguenti atti:

- In data **23 novembre 2000**, alla morte della sig.ra [REDACTED] All. 6), [REDACTED] in forza di successione, di cui alla denuncia n. 12, vol. 591, presentata all'Ufficio del registro di Castellammare di Stabia (NA), il 22/05/2001, trascritta il 13/12/2003 ai nn. 51645/36412 (All. 3), devolutasi in virtù di testamento segreto non trascritto, del **2 febbraio 1995**, depositato negli atti del Notaio **Criscuolo Carlo, rep. n. 49** degli atti di ultima volontà, pubblicato e trascritto con "verbale di apertura e pubblicazione di testamento segreto della predetta [REDACTED], del **01 febbraio 2001**, dalla dott.ssa **Dolcizia Porcaro Spiezia, n. rep. Arch. 7595, rep. Notarile 27793** (All. 5.1), trascritto alla C.R.I. di Napoli 2 il **15 marzo 2001**, ai **nn. 9150/6641**, perveniva alla debitrice, sig.ra [REDACTED] [REDACTED] figlia della *de cuius*, tra gli altri, la piena proprietà dell'immobile in oggetto.

Si precisa che l'accettazione della predetta eredità in favore dell'esecutata risulta trascritta il **31.07.2003** ai nn. **32991/23762**, con atto di accettazione espressa di eredità del 14.07.2003 a rogito del Notaio Capuano Nicola di Napoli, rep. n. 111602 (All. 3).

Il bene in oggetto, appartiene alla particella di terreno individuata al Catasto Terreni del Comune di Sorrento (NA), che risulta allineato col Catasto Fabbricati, con i seguenti dati: **foglio 2, p.lla 416**.

Verifica documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

Sulla scorta della documentazione prodotta dalla parte ricorrente ed in seguito alla verifica effettuata dal sottoscritto, attraverso la consultazione degli

archivi catastali e dei registri immobiliari, si può affermare la completezza della stessa, di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.. Esaminata la relazione Notarile agli atti e la documentazione acquisita presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare (Conservatoria R.I. Napoli II - All. 3), risultano allo stato attuale pregiudizievoli alla debitrice le seguenti iscrizioni e trascrizioni sull'immobile pignorato, costituente il **I LOTTO di immobili pignorati, locale commerciale sito in Sorrento (NA), al Corso Italia n. 228 A/B/C, identificato al N.C.E.U. del Comune di Sorrento (NA) al Foglio 2; particella 416; Sub 1; Cat. C/1:**

- **iscrizione del 17 aprile 2013 ai nn. 16631/1589 - ipoteca giudiziale:** nascente decreto ingiuntivo del 13.02.2012, Tribunale di Torre Annunziata Sezione Distaccata di Sorrento, rep. n° 38/2012, per un montante ipotecario di € 500.000,00 ed un capitale di 613.001,45, a favore dell' [REDACTED] e contro [REDACTED] tra gli altri, [REDACTED], gravante tra gli altri, sull'immobile in oggetto per la piena proprietà.
- **iscrizione del 18 novembre 2016 ai nn. 48222/6705 - ipoteca giudiziale:** nascente sentenza di condanna del 03.11.2016, Tribunale di Torre Annunziata, rep. n° 2733/2016, per un montante ipotecario di € 2.000.000,00 ed un capitale di 1.900.000,00, a favore della [REDACTED] (come su identificata), gravante tra gli altri, sull'immobile in oggetto per la piena proprietà.
- **trascrizione del 13 novembre 2009 nn. 66953/48630 - costituzione di fondo patrimoniale:** derivante da atto notarile a rogito del Notaio Iaccarino Giancarlo di Massa Lubrense (NA) rep. n. 23809/13572, dell'11.11.2009, a favore dei sigg [REDACTED]

[REDACTED], gravante tra gli altri, sull'immobile in oggetto per la piena proprietà.

- **trascrizione del 13 novembre 2009 nn. 66954/48631 - atto di destinazione ai sensi dell'art. 2645 Ter C.C.:** derivante da atto notarile a rogito del Notaio Iaccarino Giancarlo di Massa Lubrense (NA) rep. n. 23809/13572, dell'11.11.2009, a favore dei sigg.

[REDACTED] gravante tra gli altri, sull'immobile in oggetto per la piena proprietà.

- **trascrizione del 21 giugno 2010 nn. 29277/20107 - domanda giudiziale:** revoca atti soggetti a trascrizione del 09.06.2010, Uff. giud. Tribunale di Torre Annunziata, Sez. Distaccata di Sorrento, rep. n° 4539, a favore della [REDACTED]

[REDACTED] gravante tra gli altri, sull'immobile in oggetto per la piena proprietà.

- **trascrizione del 04 novembre 2011 nn. 44735/31486 - domanda giudiziale:** revoca atti soggetti a trascrizione del 27.07.2011, Uff. giud. Tribunale di Torre Annunziata, Sez. Distaccata di Sorrento, rep. n° 5009/2011, a favore del [REDACTED]

[REDACTED] gravante tra gli altri, sull'immobile in oggetto per la piena proprietà.

- **trascrizione del 01 dicembre 2022 nn. 58667/44826 - verbale di pignoramento immobili:** derivante da atto esecutivo cautelare, emesso da Pubblico Ufficiale U.N.E.P. Tribunale di Torre Annunziata rep. 6045, del 04 novembre 2022, a favore di [REDACTED]

██████████ gravante tra gli altri, sull'immobile in oggetto per la piena proprietà.

SCHEMA SINTETICA

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà, dell'immobile sito in Sorrento (NA), al Corso Italia n. 228 A/B/C, costituito da:

Locale commerciale posto al piano terra, composto da: un (1) area esposizione e vendita; un (1) ripostiglio; un (1) ufficio; un (1) servizio igienico (W.C.). Esso confina: a Sud con Corso Italia, ad Ovest con Viale privato posto all'altezza del civ. 226 di Corso Italia, a Nord con cortile condominiale e, ad Est con androne di ingresso al fabbricato A (Corso Italia n. 230), ed è indentificato al N.C.E.U. del Comune di Sorrento (NA) con i seguenti dati: Fogl. 2; P.lla 416; Sub 1; Cat. C/1; Classe 12, Cons. 106 mq; Sup. cat. Tot. 103 mq; R. Cat. € 9.580,28. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. Dalla verifica della corrispondenza dei grafici di progetto allegati alle pratiche edilizie afferenti l'immobile in oggetto: C.I.L.A. n. 44253 del 23 ottobre 2012, prat. n. 351/12, Autorizzazione Paesaggistica n. 104 del 17/06/2013, prat. 105/12 e S.C.I.A. n. prot. 45321, del 28/10/2014, prat. n. 424/14, lo stesso si ritiene regolare dal punto di vista Urbanistico-Edilizio, a meno della verifica della conformità dei grafici di progetto allegati alla Licenza Edilizia del fabbricato, allo stato dei luoghi, al momento non effettuabile perché dalle ricerche effettuate presso L'U.T.C. Comunale, non è stato possibile risalire alla suddetta Licenza (Cfr. risposta al quesito 11).

PREZZO BASE D'ASTA:

€ 550.000,00 (cinquecentocinquantamila/00).

Napoli, 9 maggio 2024

l'Esperto
arch. Luca Di Meglio

