

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA
SEZIONE IMMOBILIARE

N. 53/2022 R.G.E.

Procedura di esecuzione immobiliare promosso da [REDACTED]
(Creditore procedente - [REDACTED], contro [REDACTED] (debitrice
esecutata - [REDACTED]. Creditori intervenuti:

[REDACTED].

Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Emanuela Musi

DESCRIZIONE DEL BENE
RELATIVA AL SECONDO LOTTO PIGNORATO
(immobile sito in Sorrento - NA, al Corso Italia n. 226)

L'Esperto
arch. Luca Di Meglio



Descrizione del bene - Il LOTTO: Box-auto, Corso Italia n. 226, Parco Verde, Fabbricato 6, piano terra, int. 12 (Sorrento - NA).

L'immobile pignorato è costituito da un box-auto, appartenente ad un fabbricato residenziale, a sua volta parte di un complesso residenziale denominato "Parco Verde", composto da sei fabbricati, costruiti verso la fine degli anni 60 del secolo scorso, con struttura portante intelaiata e orizzontamenti in calcestruzzo armato, sito in Sorrento (NA), al Corso Italia n. 226, da cui, attraverso un ingresso principale carrabile e pedonale, si accede al suddetto parco. Il box in oggetto è posto al piano terra, del fabbricato 6, cui si accede dall'area scoperta interna comune, ed è contraddistinto dal n. d'interno 12. L'immobile è identificato al **N.C.E.U. del Comune di Sorrento**, con i seguenti dati catastali: **Foglio 2, P.Illa 609; Sub. 11, Cat. C/6**, ed è costituito da un unico vano, dotato di cancello, con saracinesca metallica ad apertura manuale (All. 7.5 - Foto da



14 a 20).

Il Box auto confina: a Sud/Ovest con passaggio / corridoio viale scoperto condominiale, a Sud/Est con Box auto di aliena proprietà int. 1 (in C.F.: foglio 2; P.Illa 609; Sub 1) e, con locale commerciale di aliena proprietà int. 2 (in C.F.: foglio 2; P.Illa 609; Sub 2), a Nord/Est con cantinola di aliena proprietà int. D (in C.F.: foglio 2; P.Illa 609; Sub 15) e con cantinola di aliena proprietà int. C (in C.F.: foglio 2; P.Illa 609; Sub 14) e, a Nord/Ovest con Box auto di aliena proprietà int. 11 (in C.F.: foglio 2; P.Illa 609; Sub 10) e con con Box auto di aliena proprietà int. 10 (in C.F.: foglio 2; P.Illa 609; Sub 9).

La superficie calpestabile (SNU) dell'immobile è pari a 30,00 mq.

La superficie lorda (SL) dell'immobile è pari a 32,00 mq;

La superficie Commerciale (SC) dell'immobile è pari a 32,00 mq.

(La Sup. Commerciale è stata calcolata secondo quanto disposto dal D.P.R. n. 138/98, cfr. risposta al quesito 19. All. 8.5 - Tav. 3 e 4).

I millesimi di proprietà esclusiva riferiti all'immobile, così come riportato nella certificazione fornita dall'amministratore del Condominio di "Parco Verde", dott. [REDACTED] (Cfr. Risposta al quesito 17), sono: Millesimi 2,48 (generale parco) - Millesimi 18,21 (singolo fabbricato).

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. [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. 5.3), 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 C.T. del Comune di Sorrento (NA), che risulta allineato col Catasto Fabbricati, con i seguenti dati: **foglio 2, p.lla 609.**

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 **II LOTTO** di immobili pignorati, box auto, sito in Sorrento (NA), al Corso Italia n. 226, "Parco Verde", identificato al N.C.E.U. del Comune di Sorrento (NA) al **Foglio 2; particella 609; Sub 11; Cat. C/6:**

- **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 della [REDACTED]
[REDACTED]
[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]

[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]
[REDACTED]
[REDACTED]
contro la suddetta sig.ra [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] e contro, tra gli altri, la suddetta sig.ra [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 de [REDACTED] con sede

in Napoli [REDACTED] e contro, tra gli altri la suddetta sig.ra [REDACTED] riguardante tra gli altri l'immobile in oggetto.

- **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] [REDACTED] e contro la sig.ra [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. 226, "Parco Verde", costituito da:

Box-auto posto al piano terra dell'edificio 6, contraddistinto dal n. d'int. 12, composto da un vano unico; esso confina: a Sud/Ovest con passaggio / corridoio viale scoperto condominiale, a Sud/Est con Box auto di aliena proprietà int. 1 (in C.F.: foglio 2; P.Illa 609; Sub 1) e, con locale commerciale di aliena proprietà int. 2 (in C.F.: foglio 2; P.Illa 609; Sub 2), a Nord/Est con cantinola di aliena proprietà int. D (in C.F.: foglio 2; P.Illa 609; Sub 15) e con cantinola di aliena proprietà int. C (in C.F.: foglio 2; P.Illa 609; Sub 14) e, a Nord/Ovest con Box auto di aliena proprietà int. 11 (in C.F.: foglio 2; P.Illa 609; Sub 10) e con con Box auto di aliena proprietà int. 10 (in C.F.: foglio 2; P.Illa 609; Sub 9) ed è indenticato al N.C.E.U. del Comune di Sorrento (NA) con i seguenti dati: Fogl. 2; P.Illa 609; Sub 11; Cat. A/6; Classe 8, Cons. 30 mq; Sup. Cat. R. Cat. 32 mq; Rendita € 247,90. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. Dalla verifica della corrispondenza dello stato dei luoghi alla planimetria catastale d'impianto, risalente al 02/04/1969, non avendo riscontrato l'esistenza di alcuna richiesta di Autorizzazione o Pratica Edilizia relativa allo stesso, si rileva che il suddetto bene non ha subito modifiche dall'impianto Catastale ad oggi, per cui, non essendo stato lo stesso oggetto di

istanze di condono ai sensi delle Leggi 47/85, 724/94 e 326/23, né, oggetto di procedure di Contenzioso Amministrativo né di RE.SA., o di Ordinanze di Demolizione e Ripristino dello stato dei luoghi, allo stato, in mancanza di ulteriore documentazione, l'immobile si ritiene regolare dal punto di vista Urbanistico-Edilizio, a meno della verifica della corrispondenza dei grafici di progetto allegati alla Licenza Edilizia del fabbricato, allo stato non possibile perché, dalle ricerche effettuate presso l'U.T.C. non è stato possibile risalire alla relativa documentazione (Cfr. risposta al quesito 11).

PREZZO BASE D'ASTA:

€ 100.000,00 (centomila/00).

Napoli, 9 maggio 2024

l'Esperto

arch. Luca Di Meglio

