

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 TERZO LOTTO PIGNORATO
(immobile sito in Piano di Sorrento - NA, alla via Bagnulo n. 21)

L'Esperto
arch. Luca Di Meglio



Descrizione del bene - III LOTTO: box-auto, Via Bagnulo n. 21, piano S1, int. 27 (Piano di Sorrento - NA).

L'immobile pignorato è costituito da un box-auto, appartenente ad un fabbricato, ad uso autorimesse / box-auto multipiano, realizzato tra il 1990 e il 1991 (impianto catastale originario di cui alla planimetria del 26.07.1991 - All. 4.3), con struttura portante intelaiata in calcestruzzo armato, sito in Piano di Sorrento (NA), con ingresso principale carrabile e pedonale, da corpo scale interno, entrambi posti all'altezza del civico 21 (già 7b). Il box in oggetto, costituito da un unico vano, dotato di cancello metallico basculante con apertura manuale (All. 7.3 - Foto da 55 a 60), posto al piano S1, raggiungibile sia da rampa interna carrabile, che dal corpo scale, è contraddistinto dal n. int. 27 ed è identificato al N.C.E.U. del Comune di Piano di Sorrento, con i seguenti dati catastali: **Foglio 4, P.Illa 204; Sub. 31, Cat. C/6.**



La superficie calpestabile (SNU) dell'immobile è pari a 18,00 mq.

La superficie lorda (SL) dell'immobile è pari a 21,00 mq;

La superficie Commerciale (SC) dell'immobile è pari a 21,00 mq.

Il Box auto confina: a Nord/Est con passaggio / corridoio condominiale, a Sud/Est con Box auto di aliena proprietà n. 28 (in C.F.: foglio 4; P.Illa 204; Sub 32), a Sud/Ovest con Box auto di aliena proprietà n. 21 (in C.F.: foglio 4; P.Illa 204; Sub 25) e, a Nord/Ovest con Box auto di aliena proprietà n. 26 (in C.F.: foglio 4; P.Illa 204; Sub 30).

(La Sup. Commerciale è stata calcolata secondo quanto disposto dal D.P.R. n. 138/98, cfr. risposta al quesito 19. All. 8.3 - Tav. 3 e 4).

Atto di provenienza ultraventennale

Nel ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, avvenuta il **20/04/2022 ai nn. 14477/18878**, sono stati rilevati i seguenti atti:

- In data **21 ottobre 1996**, con atto di compravendita a rogito del notaio **Guido Criscuolo, n. rep. / racc. 7086/2684** (All. 5.3), trascritto alla C.R.I. di Napoli 2 il **23 ottobre 1996 ai nn. 28336/21040**, perveniva alla debitrice, [REDACTED] per acquisto dai sigg [REDACTED] [REDACTED], la piena proprietà dell'immobile in oggetto.

Si evidenzia che il suddetto titolo ha data anteriore alla trascrizione del pignoramento del 20/04/2022 ai nn. 14477/18878 e che, nel caso specifico, coincide con l'atto di provenienza ultraventennale.

Il bene in oggetto, appartiene alla particella di terreno individuata al C.T. del Comune di Piano di Sorrento (NA), che risulta allineato col Catasto Fabbricati, con i seguenti dati: **foglio 4, p.lla 204**.

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 **III LOTTO di immobili pignorati, box auto, sito in Piano di Sorrento (NA), alla Via Bagnulo n. 21, identificato al N.C.E.U. del Comune di Piano di Sorrento (NA) al Foglio 4; particella 204; Sub 31; 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], con [REDACTED] e contro, tra gli altri, la sig.ra [REDACTED], riguardante tra gli altri l'immobile in oggetto.
- **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] con sede in [REDACTED] e contro, tra gli altri, la sig.ra [REDACTED] (come su identificata), riguardante tra gli altri, l'immobile in oggetto.
- **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 [REDACTED] e contro la suddetta [REDACTED] riguardante tra gli altri l'immobile in oggetto.
- **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]

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] 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 del [REDACTED] con sede in [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 20 aprile 2022 nn. 18878/14477 - verbale di pignoramento immobili:** derivante da atto esecutivo cautelare, emesso da Pubblico Ufficiale U.N.E.P. Tribunale di Torre Annunziata rep. 1490 del 18 marzo 2022, a favore di [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 Piano di Sorrento (NA), alla “Via Bagnulo” n. 21, costituito da:

Box-auto posto al piano S1, composto da un vano unico; esso confina: a Nord/Est con passaggio / corridoio condominiale, a Sud/Est con Box auto di aliena proprietà n. 28 (in C.F.: foglio 4; P.Illa 204; Sub 32), a Sud/Ovest con Box auto di aliena proprietà n. 21 (in C.F.: foglio 4; P.Illa 204; Sub 25) e, a

Nord/Ovest con Box auto di aliena proprietà n. 26 (in C.F.: foglio 4; P.lla 204; Sub 30). ed è indentificato al N.C.E.U. del Comune di Piano di Sorrento (NA) con i seguenti dati: Fogl. 5; P.lla 213; Sub 13; Cat. A/2; Classe 1, Cons. 7 vani; R. Cat. € 451,90. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. Il fabbricato cui appartiene l'immobile de quo, è stato costruito a seguito del rilascio della Concessione Edilizia n. 27 del 06/06/1990, dal Comune di Piano di Sorrento, pratica Edilizia n. 32/89 e successiva Variante autorizzata in data 31/01/1991, alla soc. [REDACTED], per la costruzione di un'autorimessa multipiano (isolata, chiusa), in Via Bagnulo n. 7/B, di cui lo scrivente ha verificato la corrispondenza dei grafici di progetto allo stato dei luoghi (Cfr. risposta al quesito 11).

PREZZO BASE D'ASTA:

€ 63.000,00 (sessantatremila/00).

Napoli, 9 maggio 2024

l'Esperto

arch. Luca Di Meglio

