
TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

Esecuzione Forzata

Promossa da



contro



INTEGRAZIONE

RAPPORTO DI STIMA N. Gen. Rep. 268/20
E INTEGRAZIONE
RAPPORTO DI STIMA N. Gen. Rep. 90/16

**Giudice Dott.ssa
MAGHERITA LOJODICE**

**INTEGRAZIONE AL “PUNTO 8” DEL RAPPORTO DI STIMA
Inerente gl’immobili**

**LOTTO UNO (appartamento-Box) - integrazione
LOTTO TRE (Box auto)
LOTTO QUATTRO (Box auto)**

*Tecnico incaricato: Arch. Cristina Bocchetti
iscritta all’Albo degli Architetti della provincia di Caserta al N. 1546
iscritta all’Albo del Tribunale di S. M. CAPUA VETERE
C.F. BCCCST70D48E754S*

*con studio in Trentola Ducenta alla Via Viole n°5
telefono/ fax: 081.353.86.39
cellulare: 333.805.34.34
e-mail: cristinabocchetti@hotmail.it*



❖ Premessa

In merito alla richiesta di chiarimenti, formulata dal G. E. dott.ssa Margherita Lojodice, nel verbale del 21.03.2022, di scioglimento riserva assunta all'udienza del 06/12/2021 e riguardante la Procedura Esecutiva:



si riporta la richiesta:

a) Rettificare l'elaborato peritale depositato in data 18.10.2021, alla luce delle argomentazioni sollevate dal creditore [REDACTED] ovvero:

➤ *rettificare il "punto 8" della relazione peritale del 18.10.2021 ai seguenti punti:*

1. *Per i Lotti 1, Lotto 3 e Lotto 4* si legge:

“Cancellati o regolarizzati dalla procedura:

- *Risulta: Iscrizione del 12/10/2010 da Ipoteca Giudiziale, ai numeri 44203/8260 da Pubblico Ufficiale Lottini Massimo Repertorio 26298/10169 del 11/10/2010 Ipoteca Volontaria Derivante Da Concessione A Garanzia Di Mutuo Fondiario sugli Immobili siti in Marano Di Napoli (Na) alla Via San Rocco, 144 riportati in Catasto al Foglio 6 p.lla 521, sub. 194-175-205-206.”*

- **rettifica Iscrizione 12/10/2010, Giudiziale in Ipoteca Volontaria, ai numeri 44203/8260 a garanzia di mutuo fondiario a Rogito Notaio Lottini Massimo Repertorio 26298/10169 del 11/10/2010 gravante sugli Immobili siti in Marano Di Napoli (Na) alla Via San Rocco, 144 riportati in Catasto al Foglio 6 p.lla 521, sub. 194-175-205-206.”**

2. *Lotto 1:*

la CTU indica solo:

- trascrizione nn 4869/3822 del 05.02.2016 (pignoramento RGE 90/2016)

Va aggiunta anche:

-trascrizione nn 34566/25108 del 22.09.2020 (pignoramento RGE 268/2020)

3. *Lotto 3:*

la CTU indica che:

“Non Risultano: Pignoramenti ed altre Trascrizioni”.

Va indicata, salvo errori, la trascrizione del pignoramento di [REDACTED]

-trascrizione nn 34566/25108 del 22.09.2020 (pignoramento RGE 268/2020)



4. **Lotto 4:**

la CTU indica solo:

-trascrizione nn 39802/30771 del 31.08.2018

Va aggiunta, salvo errori, anche:

-trascrizione nn 34566/25108 del 22.09.2020 (pignoramento RGE 268/2020)

Pertanto

la sottoscritta esperta arch. Cristina Bocchetti, si onora di riferire alla S.V. Ill.ma, che il "Punto 8" dei quesiti è da intendersi come segue:

❖ **Risposta alla Richiesta**

-PUNTO 8 - Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

L'esperto deve procedere alla specificazione dei **vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene di ogni tipo e natura**, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, **sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti.**

In particolare ed a titolo esemplificativo, l'esperto stimatore deve:

a) verificare – in presenza di trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa – la pendenza di **altre procedure esecutive** relative ai medesimi beni pignorati, riferendo lo stato delle stesse (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

b) Nel caso in cui sia ancora pendente precedente procedura espropriativa, l'esperto ne darà immediata segnalazione al giudice dell'esecuzione al fine dell'adozione dei provvedimenti opportuni relativi alla riunione;

c) verificare – in presenza di trascrizioni di domande giudiziali sugli immobili pignorati – la pendenza di **procedimenti giudiziari civili** relativi ai medesimi beni pignorati, acquisendo copia dell'atto introduttivo e riferendo circa lo stato del detto procedimento (assumendo le opportune informazioni presso la cancelleria del Tribunale).

d) La documentazione così acquisita sarà allegata alla relazione;

e) acquisire copia di eventuale **provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge** della casa coniugale;

f) acquisire copia di provvedimenti impositivi di **vincoli storico-artistici**;

g) verificare – per gli immobili per i quali sia esistente un condominio – l'esistenza di **regolamento condominiale** e la eventuale trascrizione dello stesso;

h) acquisire copia degli **atti impositivi di servitù** sul bene pignorato eventualmente risultanti dai Registri Immobiliari.

In particolare, nell'ipotesi in cui sul bene risultino essere stati eseguiti provvedimenti di **sequestro penale** (anche in data successiva alla trascrizione del pignoramento), l'esperto acquisirà – con l'ausilio del custode giudiziario – la relativa documentazione presso gli uffici competenti, depositando copia del provvedimento e del verbale di esecuzione del sequestro (nonché, eventualmente, copia della nota di trascrizione del provvedimento di sequestro), informandone tempestivamente il G.E. per l'adozione dei provvedimenti circa il prosieguo delle operazioni di stima.

In risposta al presente quesito, l'esperto deve inoltre indicare in sezioni separate gli oneri ed i vincoli che restano a carico dell'acquirente e quelli che sono invece cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

In particolare, l'esperto indicherà:

SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente.

Tra questi si segnalano in linea di principio:

- 1) Domande giudiziali;
- 2) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- 3) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- 4) Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale;
- 5) Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo.

SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

Tra questi si segnalano:

- 1) Iscrizioni ipotecarie;
- 2) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (sequestri conservativi; ecc.);
- 3) Difficoltà urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 6 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);
- 4) Difficoltà Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 3 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).



Si possono distinguere ed indicare in sezioni separate i vincoli e gli oneri che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura.

• **PER IL LOTTO UNO:**

Cancellati o regolarizzati dalla procedura:

- **Risulta:** *Iscrizione*

✓ **Iscrizione** del 12/10/2010 da Ipoteca Volontaria, ai numeri 44203/8260 da Pubblico Ufficiale Lottini Massimo Repertorio 26298/10169 del 11/10/2010 Ipoteca Volontaria Derivante Da Concessione A Garanzia Di Mutuo Fondiario sugli Immobili siti in Marano Di Napoli (Na) alla Via San Rocco, 144 riportati in Catasto al Foglio 6 p.lla 521, sub. 194-175-205-206.

- **Risultano:** *Trascrizioni:*

✓ **Trascrizione** del 04/02/2016, con Atto Giudiziario ai nn. 4869/3822 da Pubblico Ufficiale -Tribunale Napoli Nord, rep. n. 265 del 13/01/2016 – Atto Esecutivo o Cautelare, sull' Immobile sito in Marano Di Napoli (Na) alla Via San Rocco, 144 riportati in Catasto al Foglio 6 p.lla 521, sub. 194-175 e altri immobili.

✓ **Trascrizione per cui è causa** del 22/09/2020, con Atto Giudiziario ai nn. 34566/25108 da Pubblico Ufficiale – Tribunale Napoli Nord, rep. n. 4874 del 21/08/2020 – Atto Esecutivo o Cautelare, sull' Immobile sito in Marano Di Napoli (Na) alla Via San Rocco, 144 riportati in Catasto al Foglio 6 p.lla 521, sub. 194-175 e altri immobili.

• **PER IL LOTTO TRE:**

A carico dell'acquirente

- **Non Risultano** domande giudiziali.
- **Non Risultano** ulteriori trascrizioni contro, oltre quella per cui è causa
- **Non risultano** atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.
- **Non risultano** pesi o limitazioni d'uso, tipo oneri reali, servitù, uso ecc.
- **Non Risulta** convenzione matrimoniale

Cancellati o regolarizzati dalla procedura:

- **Risulta:** *Iscrizione*

✓ **Iscrizione** del 12/10/2010 da Ipoteca Volontaria, ai numeri 44203/8260 da Pubblico Ufficiale Lottini Massimo Repertorio 26298/10169 del 11/10/2010 Ipoteca Volontaria Derivante Da Concessione A Garanzia Di Mutuo Fondiario sugli Immobili siti in Marano Di Napoli (Na) alla Via San Rocco, 144 riportati in Catasto al Foglio 6 p.lla 521, sub. 194-175-205-206.

- **Risulta:** **Trascrizione per cui è causa:**

✓ **Trascrizione** del 22/09/2020, con Atto Giudiziario ai nn. 34566/25108 da Pubblico Ufficiale -Tribunale Napoli Nord, rep. n. 4874 del 21/08/2020 – Atto Esecutivo o Cautelare, sull' Immobile sito in Marano Di Napoli (Na) alla Via San Rocco, 144 riportati in Catasto al Foglio 6 p.lla 521, sub. 205 e altri immobili.

- **Risultano:** **Difformità catastali**, come riportato al punto 3.

- **Risultano:** **Difformità urbanistico/edilizie**, come riportato al punto 6.



- **PER IL LOTTO QUATTRO:**

A carico dell'acquirente:

- **Non Risultano domande giudiziali.**
- **Non Risultano** ulteriori trascrizioni contro, oltre quella per cui è causa
- **Non risultano** atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.
- **Non risultano** pesi o limitazioni d'uso, tipo oneri reali, servitù, uso ecc.
- **Non Risulta** convenzione matrimoniale

Cancellati o regolarizzati dalla procedura:

- **Risulta:** *Iscrizione*

Iscrizione del 12/10/2010 da Ipoteca Volontaria, ai numeri 44203/8260 da Pubblico Ufficiale Lottini Massimo Repertorio 26298/10169 del 11/10/2010 Ipoteca Volontaria Derivante Da Concessione A Garanzia Di Mutuo Fondiario sugli Immobili siti in Marano Di Napoli (Na) alla Via San Rocco, 144 riportati in Catasto al Foglio 6 p.lla 521, sub. 194-175-205-206. Iscrizioni n. 2

Iscrizione del 12/10/2010 da Ipoteca Volontaria, ai numeri 44203/8260 da Pubblico Ufficiale Lottini Massimo Repertorio 26298/10169 del 11/10/2010 Ipoteca Volontaria Derivante Da Concessione A Garanzia Di Mutuo Fondiario sugli Immobili siti in Marano Di Napoli (Na) alla Via San Rocco, 144 riportati in Catasto al Foglio 6 p.lla 521, sub. 194-175-205-206

- **Risultano:** *Trascrizioni*

✓ **Trascrizione** del 31/08/2018, con Atto Giudiziario ai nn. 39802/30771 da Pubblico Ufficiale – Tribunale Napoli Nord, rep. n. 7761 del 27/06/2018 – atto Esecutivo o Cautelare, sull' Immobile sito in Marano Di Napoli (Na) alla Via San Rocco, 144 riportati in Catasto al Foglio 6 p.lla 521, sub. 206.

✓ **Trascrizione per cui è causa** del 22/09/2020, con Atto Giudiziario ai nn. 34566/25108 da Pubblico Ufficiale – Tribunale Napoli Nord, rep. n. 4874 del 21/08/2020 – Atto Esecutivo o Cautelare, sull' Immobile sito in Marano Di Napoli (Na) alla Via San Rocco, 144 riportati in Catasto al Foglio 6 p.lla 521, sub. 206 e altri immobili.

- **Risultano:** *Difformità catastali come riportato al punto 3.*

- **Risultano:** *Difformità urbanistico/edilizie come riportato al punto 6.*

❖ Conclusioni

La sottoscritta resta a disposizione per eventuali chiarimenti in merito.

Lunedì, 26 Aprile 2022

L'Esperta
Arch. Cristina Bocchetti

