



III SEZ. CIV. UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. E.: Dr.ssa Anna Maria Diana

CHIARIMENTI
CONSULENZA TECNICA di UFFICIO
PER LA STIMA DI IMMOBILE SOGGETTO AD ESECUZIONE

Comune di Torre del Greco (NA) – Via Gradoni e Canali Nr. 26

Appartamento N.C.E.U. Foglio 503 particella 622 sub 12 (ex foglio 3, p.lla 395, sub.16)



Procedura Esecutiva **R.G. 187/2017**

Promossa da ITALFONDIARIO S.p.a.

contro

Sigg. [REDACTED]

15/12/2022

Esperto stimatore

Ing. Claudia Apuzzo



TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO PROCEDURA R.G.E. N. 187/2017

2

Allegati

Cfr. All. 1 Visura catastale;

Cfr. All. 2 Ispezioni ipotecarie



1 CHIARIMENTI

La sottoscritta ing. Claudia Apuzzo in qualità di Esperto stimatore nella procedura esecutiva r.g.e. 187/2017, premesso che:

- 1) in data 22/03/2021 depositava sul PCT relazione di stima in uno ai relativi allegati;
- 2) in data 08/09/2022 il G.E. rilevava la necessità di una integrazione peritale al fine di chiarire quanto segue: *considerato che risulta pignorato l'immobile sito in Torre del Greco riportato in NCEU foglio 3 part. 395 sub 16, ma che i predetti dati risultano soppressi in data antecedente al pignoramento, in quanto, con variazione del 25/02/2016 protocollo n. NA0086861 in atti dal 25/02/2016 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 42594.1/2016), l'immobile è individuato al Foglio 503 Part.622 Sub.12;*

considerato che nel titolo di provenienza ultraventennale (atto per Notar Mainiero del 18/2/1965, trascritto in Napoli in data 8/3/1965 ai nn 12232/8448) l'immobile è riportato in Catasto al fol, 3, plla 395 sub 8 e 9;

considerato che occorre invitare l'esperto stimatore a verificare se vi è continuità catastale tra i dati identificativi indicati nell'atto ultraventennale, quelli pignorati e quelli oggetto di modifica nel 2016; l'esperto segnalerà anche i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, incrociando i dati risultanti dagli atti di alienazione con le risultanze dei registri catastali; segnalerà se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnalerà, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali; preciserà anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento. Specifichi, previa attenta verifica della storia catastale delle particelle pignorate nell'ambito della presente procedura, se le stesse sono state oggetto di pignoramento con un identificativo differente; l'esperto preciserà:

- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), nel qual caso l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima;



- se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;

- nell'ipotesi di "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate). In ogni caso, l'esperto deve assumere come dati di riferimento unicamente l'indicazione del comune censuario, foglio, p.l.l.a e sub catastali. I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto.

considerato che occorre chiarire espressamente quali sono le formalità relative al cespite pignorato, mediante apposite ispezioni da effettuare su tutti gli identificativi catastali che si sono succeduti nel ventennio, con puntuale indicazione delle stesse (ai fini dell'indicazione nel decreto di trasferimento) e che a tanto debba ottemperare l'esperto stimatore, congiuntamente al custode giudiziario;

3) nell'atto di pignoramento della presente procedura esecutiva l'immobile pignorato, sito in Torre del Greco, è individuato con i seguenti dati catastali: foglio 3 particella 395 sub 16;

4) i suddetti dati catastali risultano soppressi in data antecedente al pignoramento, pertanto ad oggi il bene staggito è individuato al foglio 503 particella 622 sub. 12,

5) nell'atto ultraventennale (atto a rogito Notai Mainiero del 18/02/1965, trascritto a Napoli in data 08/03/1965 ai nn. 12232/8448) lo stesso è ripostato nell'NCEU al foglio 3 particella 395 subalterni 8 e 9;

EVIDENZIA

Che a seguito di un ulteriore verifica (anche delle variazioni catastali) è confermata la continuità catastale tra i dati identificativi indicati nell'atto ultraventennale, quelli pignorati e quelli oggetto di modifica nel 2016 e inoltre la variazione intervenuta prima del pignoramento che ha portato agli attuali identificativi (Foglio 503 Particelle 622 Subalterno 12) è una variazione meramente nominale "BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE" che non ha comportato variazione della planimetria catastale corrispondente tant'è che essa è rimasta la stessa presentata il 13/11/2006 in ragione della "FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI".



Per ulteriori dettagli di seguito si riportano le variazioni catastali (come riportate in visura cfr all.1) che il suddetto immobile ha subito nel corso degli anni:

- Foglio 3, Particella 395, Subalterno 8

1. VARIAZIONE del 19/01/2001 Pratica n. 49142 in atti dal 19/01/2001 RETT. D'UFF. ERRATA ACQU. DELLA P.LLA (n. 1405.1/2001);
2. VARIAZIONE del 13/11/2006 Pratica n. NA0683415 in atti dal 13/11/2006 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 106772.1/2006).

- Foglio 3, Particella 395, Subalterno 9

1. VARIAZIONE del 19/01/2001 Pratica n. 49142 in atti dal 19/01/2001 RETT. D'UFF. ERRATA ACQU. DELLA P.LLA (n. 1405.1/2001);
2. VARIAZIONE del 13/11/2006 Pratica n. NA0683415 in atti dal 13/11/2006 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 106772.1/2006).

- Foglio 3, Particella 395, Subalterno 16

1. VARIAZIONE del 13/11/2006 protocollo n. NA0683415 in atti dal 13/11/2006 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 106772.1/2006);
2. VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/10/2007 protocollo n. NA0776243 in atti dal 16/10/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 44804.1/2007);
3. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
4. Variazione del 25/02/2016 protocollo n. NA0086861 in atti dal 25/02/2016 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 42594.1/2016).

- Foglio 503, Particella 622, Subalterno 12

1. VARIAZIONE del 13/11/2006 protocollo n. NA0683415 in atti dal 13/11/2006 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 106772.1/2006);
2. VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/10/2007 protocollo n. NA0776243 in atti dal 16/10/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 44804.1/2007);
3. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
4. Variazione del 25/02/2016 protocollo n. NA0086861 in atti dal 25/02/2016 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 42594.1/2016).



Infine di seguito si riporta uno stralcio delle ispezioni ipotecarie (cfr.All.2) relative agli ulteriori identificativi catastali che si sono succeduti nel ventennio.

- Foglio 3, Particella 395, Subalterno 8

/

- Foglio 3, Particella 395, Subalterno 9

/

- Foglio 3, Particella 395, Subalterno 16

1. ISCRIZIONE del 20/12/2006 - Registro Particolare 38302 Registro Generale 95962
 Pubblico ufficiale REGINE FRANCESCO Repertorio 24864/1903 del 15/12/2006
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
 FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE del 26/02/2015 - Registro Particolare 5557 Registro Generale 6767
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA Repertorio 5052 del
 21/11/2014

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE del 13/11/2017 - Registro Particolare 38072 Registro Generale 48997
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA Repertorio 3542 del
 17/07/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

- Foglio 503, Particella 622, Subalterno 12

1. TRASCRIZIONE del 21/10/2021 - Registro Particolare 38047 Registro Generale 51539
 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA Repertorio 4872
 del 10/09/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico



2 Conclusioni

Dopo quanto esposto, lo scrivente ritiene di aver evaso in maniera esauriente il mandato affidatogli da G.E.

Si allega alla presente la documentazione elencata negli allegati.

L'Esperto

Dott. Ing. Claudia Apuzzo

Torre Annunziata 15/12/2022

