

<p style="text-align: center;"><u>TRIBUNALE DI NAPOLI NORD</u> III SEZIONE CIVILE - ESECUZIONE IMMOBILIARE G.E. DOTT.SSA MARGHERITA LOJODICE PROCEDURA R.G.E. n. 279/2019</p>
---

CREDITORE PROCEDENTE

**BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** con sede in ROMA (RM) *codice fiscale* 09339391006 rappresentata e difesa dall'avv. Lucio Ghia con studio in Roma (RM), via delle Quattro Fontane n. 10, cap. 00184, [lucioghia@ordineavvocatiroma.org](mailto:lucioghia@ordineavvocatiroma.org)

DEBITORE ESECUTATO

.....

INDICE:

Capitolo 1.

Incarico conferito all'esperto stimatore e diario delle operazioni peritali

Capitolo 2.

Disamina della documentazione depositata dal creditore procedente e giudizio in merito alla "completezza" della stessa

Capitolo 3.

Risposta ai quesiti dell'ill.mo G.E. di cui al prestampato allegato

CAPITOLO 1.:

INCARICO CONFERITO AL C.T.U. e DIARIO DELLE OPERAZIONI PERITALI

**L'incarico conferito al C.T.U.**

Nel procedimento in oggetto recante n. R.G.E. 279/2019, l'Onorevole Tribunale di Napoli Nord, III Sezione Esecuzioni immobiliari, G.E Dott.ssa Margherita Lojodice, provvedeva con ordinanza del **27/04/2021** ex art. 569 c.p.c. alla nomina telematica dell'esperto stimatore nella persona della scrivente arch. Paola Miraglia, con studio in Napoli alla via Tasso n. 428 - Parco Comola Ricci n. 122 - cap. 80122, regolarmente iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli con n. 7599, nonché all'Elenco dei C.T.U. del Tribunale di Napoli Sez. Civile, con n. 10469, ricevendo l'incarico indicato nel prestampato allegato, con invito a prestare giuramento di rito per medesima via telematica.

Per comodità espositiva e di consultazione, l'*elaborato peritale* viene ordinato in:

- **Prefazione** comune ai n. **2 LOTTI** - **disamina ipotecaria + formazione dei lotti**
- **N. 2 elaborati peritali** distinti per ciascun LOTTO, entrambi ubicati nel comune di Aversa
- **Allegati** a ciascun lotto

**Diario delle operazioni peritali**

In data **31/05/2021** e **11/10/2021** l'esponente, al seguito del custode giudiziario designato **avv.to Orlando Piantadosi**, previo comunicazione alla parte debitrice esecutata, regolarmente inviata da quest'ultima con avviso di accesso anche della scrivente, si recava presso i luoghi staggiti entrambi siti nel **comune di Aversa**, e precisamente:

**Appartamento di tipo popolare** alla **via Piave 40**, Piani terra e primo, meglio censito al NCEU del medesimo comune al:

- *f.lio 500, p.lla 213, sub 15, Cat. A4, classe 5 Vani 3,5, Superficie catastale totale incluso aree scoperte ornamentali mq 119, Superficie catastale totale escluso aree scoperte ornamentali mq 118, Rendita urbana euro 207,87, Via Piave n. 40, Piani T-I*

**Appartamento di tipo popolare** alla **via Piave 13**, Piano terra, meglio censito al NCEU del medesimo comune al:

- *f.lio 500, p.lla 124, sub 13, Cat. A4, classe 3 Vani 1,5, Superficie catastale totale incluso aree scoperte ornamentali mq 33, Superficie catastale totale escluso aree scoperte ornamentali mq 33, Rendita urbana euro 65,07, Via Piave n. 13, Piano T*

Gli accessi in premessa hanno consentito un'esatta cognizione dei luoghi oggetto di pignoramento attraverso il rilievo metrico e fotografico di esterni, interni, accessori e pertinenze.

Precisamente si è proceduto - per ciascun *compendio staggito* - al rilevamento di:

- Quote plano-altimetriche interne ed esterne, relazioni del complesso con le unità attigue aliene, relazioni tra i singoli subalterni, impianto planimetrico, distributivo, natura strutturale e architettonica,

numero di aperture, altezze interne, prospicienza di ogni fronte, esposizione, orientamento, affaccio prevalente, rapporto con le strutture limitrofe e/o contigue, confini, accessi, materiali di rifinitura impiegati, stato di manutenzione e conservazione, superfetazioni, profilo tecnologico, impiantistico e igienico-sanitario.

Ai verbali di accesso redatti dal custode e sottoscritti dall'esponente, pertanto, si rimanda puntualmente per ulteriori chiarimenti in ordine allo specifico svolgimento delle operazioni peritali.

Le ricerche continuavano presso gli uffici:

ISPEZIONI CATASTALI - N.C.E.U. e N.C.T. –

- *Sezioni Catasto Fabbricati e Catasto Terreni del Comune di Aversa - Estratto mappa terreni, Visure catastali su ambedue le banche dati, planimetrie storiche ciascun subalterno staggito;*

ISPEZIONE URBANISTICA presso l'U.T.C. del Comune di Aversa:

- *Sezione Edilizia Privata, rivolta al reperimento dei requisiti di legittimità urbanistica inerenti ciascun compendio staggito, supportate da istanze abilitative ex ante e/o post - accertamenti di doppia conformità in sanatoria ordinaria ex artt. 36 e/o 37 DPR 380/2001-;*
- *Sezione Condoni Edilizio e Ufficio Antiabusivismo, rivolta al reperimento di eventuali requisiti di legittimità urbanistica di ciascun compendio staggito, supportate da istanze in sanatoria straordinaria ai sensi dei tre condoni e/o ordinanze di demolizione/sequestri:*

ISPEZIONE IPOTECARIA presso la Conservatoria RR.II dei Pubblici Registri Immobiliari di Caserta, Archivio Notarile:

- *Copia Atti di Compravendita, Note di trascrizione a favore, Note di trascrizione pregiudizievoli, Iscrizioni, eventuali Annotazioni;*

ISPEZIONE STATO CIVILE presso il comune di Aversa

ISPEZIONI DI MERCATO IN SITU per il rilevamento delle quotazioni immobiliari correnti

ISPEZIONI DI MERCATO UFFICIALI presso il sito dell'Agenzia del Territorio OMI + GEPOI, per il rilevamento delle quotazioni immobiliari riconosciute dall'Agenzia delle Entrate

In data 13/01/2022 la scrivente depositava telematicamente presso la cancelleria preposta il proprio elaborato peritale comprensivo di ogni allegato, avendo provveduto a trasmetterne copia al custode giudiziario e alle parti in causa.

CAPITOLO 2.

DISAMINA DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA DAL CREDITORE PROCEDENTE E GIUDIZIO IN MERITO  
ALLA “COMPLETEZZA” DELLA STESSA

SEZIONE A:

CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO STIMATORE

*Il giudice dell'esecuzione incarica l'esperto stimatore di provvedere agli adempimenti ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. e di seguito indicati:*

CONTROLLO PRELIMINARE:

*Verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.*

*In particolare, l'esperto deve precisare in primo luogo:*

**1.** *Se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;*

*oppure:*

**2.** *Se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*

*Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

*Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

*In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).*

*Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.*

*In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.*

*In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.*

*Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n.14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.*

*Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.*

GIUDIZIO INERENTE LA “COMPLETEZZA”  
DELLA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA DAL CREDITORE PROCEDENTE

Dallo studio della documentazione agli atti, la scrivente ha riscontrato:

Deposito di certificazione notarile sostitutiva ai sensi del 2° comma art. 567 c.p.c. come sostituito dall'art.1, Legge 03/08/1998 n. 302, redatta dal notaio **Maria Landolfo** in Napoli in data **11/07/2019**, con **integrazione** in data **24/07/2019**, e termine di aggiornamento del repertorio delle iscrizioni, trascrizioni e annotazioni ipotecarie, nonché termine degli aggiornamenti catastali e del deposito della relazione, alla medesima data del **24/07/2020**

Premessa la distinzione tra:

- **LOTTO 1:** f.lio 500, p.lla 213, **SUB 15**, Cat. A4, classe 5, Vani 3,5, Via Piave n. 40, Piani T -I
- **LOTTO 2:** f.lio 500, p.lla 124, **SUB 13**, Cat. A4, classe 3 Vani 1,5, Via Piave n. 13, Piano T

Ai fini dell'analisi della completezza della certificazione in atti,  
si distingue tra:

**Punto 1. - Disamina della continuità della provenienza** (*trascrizioni a favore*) di ciascun bene staggito, ex art. 2650 c.c., *ultraventennale dalla pubblicità del pignoramento.*

**Punto 2. - Disamina della completezza delle formalità pregiudizievoli** (*trascrizioni, iscrizioni e annotazioni contro*) gravanti su ciascun bene staggito, *ultraventennali dalla pubblicità del pignoramento.*

**Punto 1.**

*Premesso che, ai fini della miglior comprensione delle criticità appresso esposte si consiglia di anteporre al presente paragrafo, la lettura del quadro sinottico della provenienza innanzi approntato dall'esponente,*

ciò premesso, si rileva che:

- Per i **LOTTO 1.** la documentazione di parte creditrice precedente assevera la *storia traslativa* del bene staggito in un arco temporale **SUPERIORE** al ventennio dalla trascrizione del pignoramento del **09/07/2019** ai nn. 23472/18045 (*derivante da atto giudiziario del 23/05/2019 rep. 5774*) e garantisce la continuità delle trascrizioni in ossequio all'art. 2650 c.c., riallacciandosi al primo titolo inter vivos a carattere traslativo, la cui pubblicità è ultraventennale rispetto alla trascrizione del pignoramento:
  - **Atto di compravendita** del **21/10/1998 Rep. 66698** per notaio *Luigi Ronza* in Marcianise, trascritto presso la Conservatoria di competenza - Ufficio provinciale di Caserta/Servizio di pubblicità immobiliare - il

[27/10/1998](#) ai nn. 25846/21445, con cui ..... in regime patrimoniale di *separazione legale*, acquista da potere di ....., il diritto di piena proprietà nella quota intera sull'unità negoziale riunita nel LOTTO 1.

***In ragione della natura traslativa dell'atto in questione e dell'ultravventennalità della sua trascrizione dalla data di pubblicazione del pignoramento, si garantisce la piena continuità delle trascrizioni sulla quota intera di piena proprietà a favore della parte debitrice eseguita a carico del LOTTO 1.***

- Per i **LOTTO 2.**, viceversa, la certificazione notarile in atti assevera la *storia traslativa* del bene staggito in un arco temporale **INFERIORE** al ventennio dalla trascrizione del pignoramento del [09/07/2019](#), e lascia *parzialmente aperta* la continuità delle trascrizioni in deroga all'art. 2650 c.c., riallacciandosi ad **atto mortis causa** - *successione ab intestato* in morte di ..... - giusta dichiarazione di successione presentata presso il competente l'Ufficio del Registro di Aversa in data [31/08/1999](#) con n. Rep. 3, Vol. 446, trascritta il [30/08/2000](#) ai nn. 23592/18744 - **fenomeno non traslativo in senso stretto, oltre che infravventennale rispetto alla trascrizione del pignoramento**; parimenti compresa nel ventennio dalla trascrizione di pignoramento è il *termine di registrazione* del decesso della de cuius - [31/08/1999](#)- , NON altrettanto il decesso della stessa - [12/03/1999](#) -;

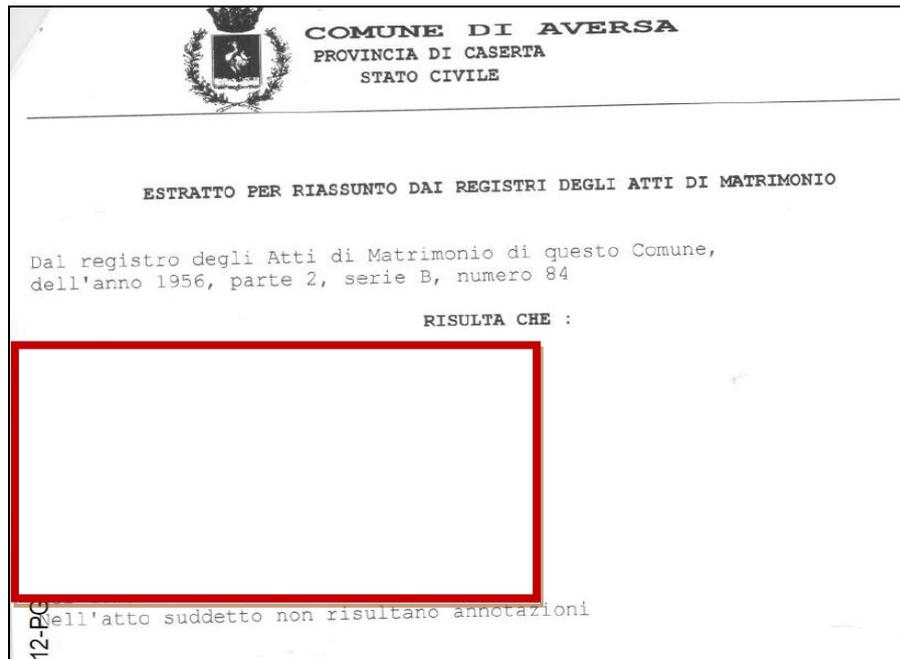
#### Conclusioni:

**Unicamente per l'unità negoziale riunita nel LOTTO 2.**, stante la parziale completezza della documentazione ipocatastale agli atti, rilevata la natura *non traslativa* della successione in oggetto e l'*infravventennalità* della stessa rispetto alla trascrizione del pignoramento, nonostante l'assenza di elementi di ambiguità in merito all'esatta individuazione soggettiva e oggettiva del bene staggito,

#### *E DEMANDANDO AL G.E. OGNI DETERMINAZIONE,*

*l'esponente si limita ad evidenziare in tale sede che:*

- **Le ricerche condotte presso l'ufficio Stato Civile** del comune di Aversa hanno attestato che la de cuius, ....., si unisce in matrimonio con ..... nel comune di ..... in regime di *separazione patrimoniale della famiglia*. Pertanto, poiché ..... sopravvive al coniuge deceduto nel 1991, e poiché il bene perviene nel relitto ereditario della stessa per il diritto di piena proprietà nella **quota intera** a favore dei tre figli, si deduce che l'unità appartiene alla de cuius con certezza in qualità di **bene personale**: in caso di *comproprietà*, infatti, il bene sarebbe caduto nella sua successione mortis causa per la minor quota di 2/3 dell'intero - 1/2 in qualità di bene personale + 1/3 di 1/2 derivante da successione mortis causa del marito premorto /1991-



- A conferma di quanto dedotto, il bene NON rientra nel relitto ereditario per la morte di .....-, come da allegate n. 3 note di trascrizione di denuncia di successione rispettivamente in data:
  - 10/03/1995 ai nn. 5507/4462, registrata ad Aversa il 27/04/1992 con Rep. n.92 Vol. 386 (parzialmente erronea nell'identificazione catastale di taluni beni)
  - 22/11/2001 ai nn. 33541/27528, registrata ad Aversa il 27/04/1992 con Rep. n.92 Vol. 386 (a parziale rettifica)
  - 19/09/2002 ai nn. 26708/21038, registrata ad Aversa il 05/08/199 con Rep. n. 81 Vol. 445 (a parziale integrazione)
  
- In linea con le predette ricerche preliminari, le *indagini ipotecarie integrative* espletate dall'esponente incrociando le risultanze delle **ispezioni per soggetto** effettuate sul nominativo della de cuius, con i **dati catastali storici soggettivi** del bene, denunciano la provenienza del SUB 3 staggito da **DIVISIONE GIUDIZIALE** derivante da *causa civile* iscritta nel Registro Generale al n. **2920/64** innanzi al **G.I. dott. Michele Di Tolla** per la ripartizione del relitto ereditario proveniente dalla morte ab intestato dei comuni genitori, inerente il fabbricato in via Piave 13 a favore e contro i *tre germani* .....

.....  
.....  
.....

A seguito emanazione di n. 3 ORDINANZE del Giudice Istruttore - Tribunale di SMCV -, in merito alla:

- **Predisposizione del progetto di divisione in tre lotti del 01.10.1966**
- **Esecutività del progetto di divisione del 12.07.1968**
- **Approvazione del sorteggio di quote del 15.11.1968**

la divisione giudiziale in premessa si conclude con la **trascrizione** del **10/04/1974** ai nn. 9818/8537 presso la Conservatoria di Santa Maria Capua Vetere (*allegata alla presente*) dei predetti tre decreti e relative risultanze, in virtù della quale a ....., a tacitazione dei diritti dalla stessa vantati sull'intero asse ereditario, viene assegnata - *infra maggiore consistenza della "QUOTA B"* - il vano terraneo con wc oltre il sottoscala, il tutto meglio identificato al NCEU al flio 9, p.la 124, SUB 3

A-G	a viene attribuita la 2 <sup>a</sup> quota
U (o B)	del progetto di divisione e cioè i seguenti im-
	mobili:
	TERRANEO G, sottoscala (a piano terra)

- La storia catastale soggettiva, identificativa della titolarità del bene da data antecedente l'impianto meccanografico del 1987, denuncia la *cointestazione* del cespite **sino al 01/10/1966**, per la quota di 1/3 cadauno di piena proprietà, in capo ai *tre germani* ..... – allorquando, con **atto di divisione giudiziale** innanzi al giudice **Di Tolla** si determina lo scioglimento della comunione e l'attribuzione ad ..... della quota intera di piena proprietà sul bene in premessa-. *Dall'incrocio con le predette risultanze ipotecarie si rileva che l'attribuzione alla stessa risale alla successiva data del 10/04/1974 - termine della predetta trascrizione*

Pertanto,

assunto che l'unità negoziale SUB 3 riunita dall'esponente nel LOTTO 2. deriva ad ..... da *successione ereditaria mortis causa* seguita da *divisione giudiziale* apertasi con l'**iscrizione** al n. Registro Generale 2920/64 della causa civile, e conclusasi con **trascrizione** del **10/04/1974** ai nn. 9818/8537 delle quote attribuite ai tre germani,

**ciò premesso, laddove il G.E. ne ravvisi la necessità**

***in ragione della natura non traslativa della predetta divisione giudiziale  
sebbene ampiamente ultraventennale dalla trascrizione del pignoramento,***

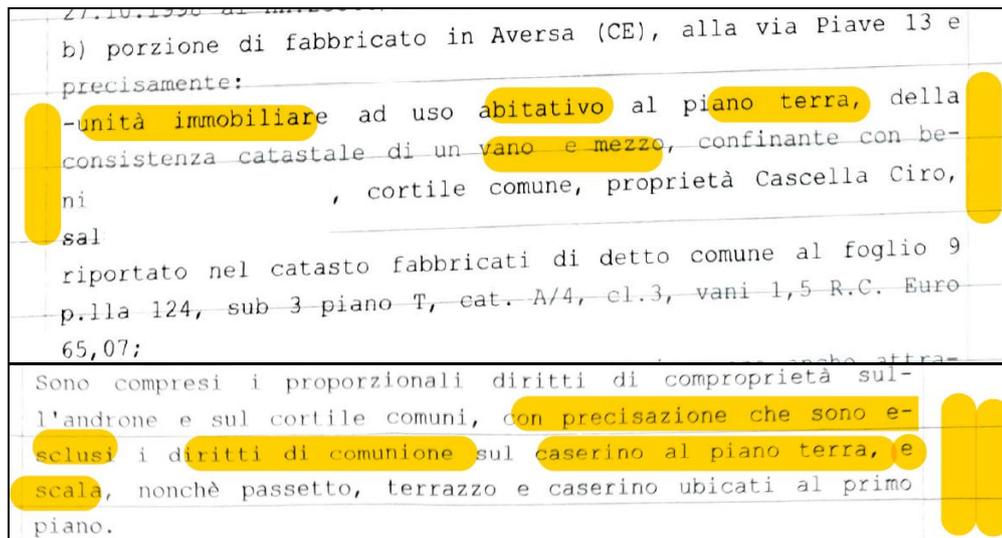
deve ulteriormente procedersi a ritroso nell'indagine ipotecaria sul nominativo dei genitori (*de cuius*) al fine di identificare il *primo titolo traslativo* con cui lo stesso/gli stessi pervengono nella legittima titolarità del bene.

**SI DEMANDA AL G.E. PER LE DETERMINAZIONI DI COMPETENZA**

Ulteriore criticità inerente il LOTTO 2

**Discrasia tra consistenza attribuita al sub 3 con atto di divisione/2004  
e consistenza attribuita dalla scheda catastale in atti /1989.**

- Con **atto di divisione** per notaio Francesco Paolo Pelosi del 02/10/2004 Rep. 39381 a favore e contro i germani ....., con il consenso di tutti e a tacitazione e saldo dei diritti vanatati a qualsiasi titolo sul patrimonio comune, si attribuisce al comunista ..... - *infra maggiore consistenza della "QUOTA A"* - l'abitazione terranea in via Piave 13 /flio 500 p.lla 124/sub 3 articolata in un vano e mezzo catastale, con **esplicita esclusione** di alcun **diritto di proprietà esclusivo e/o di comunione** sul **"caserino terraneo e scala di accesso"**



Tali beni pervenivano, viceversa, nella piena ed esclusiva proprietà della madre, ....., dalla predetta trascrizione di quote ereditarie giudiziali del 10/04/1974 ai nn. 9818/8537, e pertanto coerentemente INCLUSI nei dati grafici catastali di rappresentazione del bene dal 1989, allorquando la proprietà era ancora in titolarità esclusiva della de cuius

**Per tale esplicita esclusione - nonostante la permanenza grafica del piccolo ripostiglio e relativa scala nella scheda del sub 3 in qualità di unità pertinenziale inclusa nei dati di classamento del bene principale -, si ritiene ALIENO alla legittima titolarità del bene staggito alcun diritto di piena proprietà nella quota intera o anche pro-quota sul ripostiglio terraneo e relativa scala di adduzione.**

Per maggior trasparenza e inequivocabilità della presente vendita giudiziale, si consiglia di anteporre alla stessa la propedeutica rettifica della scheda planimetrica del bene staggito, agli atti dall'89, epurandola del "caserino e scala" e del legame di pertinenzialità denunciato, in virtù del subentrato assetto privatistico sigillato con atto di divisione del 02/10/2004 Rep. 39381 per notaio Francesco Paolo Pelosi di Succivo, trascritto presso la Conservatoria di Caserta il 25/10/2004 ai nn. 51023/38378 e allegato alla presente.

**Nessuna ambiguità** sussiste, viceversa, nell'attribuzione al SUB 15/LOTTO 1 della piena titolarità sul **ballatoio antistante** di accesso/mq **8,40 esterni e scoperti**, coerentemente con i dati grafici rappresentativi di scheda. Sebbene l'atto per notaio Orsi/2008 non faccia esplicito riferimento all'**esclusività** del rapporto privatistico con il ballatoio in premessa, tuttavia:

- Stante l'antiorità della denuncia di scheda catastale del **27/04/1998** alla data di stipula della compravendita ultraventennale per notaio Ronza del **21/10/1998**, a favore di ..... (dante causa della parte debitrice esecutata) e contro la zia, .....
- In virtù della **relazione sostanziale** sigillata dal predetto atto di compravendita tra *luoghi compravenduti e luoghi catastali* rappresentati nella scheda n. **D01309/98 - aprile '98** - propedeuticamente predisposta, allineando la **consistenza e configurazione** assunte dal cespite a seguito denuncia catastale (*non urbanistica*) di variazione x **ristrutturazione e diversa distribuzione di spazi interni** ad opera della parte venditrice, ....., titolare del bene

*ciò premesso, stante l'assenza di esplicita dichiarazione di esclusione,  
si ritiene legittimamente inclusa nelle porzioni esclusive del sub 15 alienato  
anche la proprietà esclusiva del passetto in questione*

Per il **LOTTO 1**, viceversa, all'atto dell'accesso si è rilevato il **frazionamento di fatto** del sub 15 staggito con **inglobamento** del VANO 3. terminale al confine Ovest, nelle pertinenze esclusive dell'**unità aliena** e contigua/P.I (in titolarità della madre del debitore esecutato), giusta:

- *Apertura* di un vano architravato nella muratura ovest terminale, condivisa dalle predette due unità
- *Tamponatura* del varco interno di congiunzione tra i vani 2. e 3./medesimo sub 15 staggito
- *Tamponatura parziale* del vano porta/finestra di accesso dal ballatoio esclusivo al vano 3. giusta elevazione di basamento murario H ml 0.77 dagli interni del vano luce e conservazione immodificata del prospetto esterno.

**Il tutto in assenza di titolarità privatistica, scritta e resa pubblica, e di abilitazione urbanistica**

**Infine**, per entrambi i lotti, la disamina dello stato civile di tutti i titolari nell'ultraventennio dal pignoramento attraverso al raccolta delle relative certificazioni e/o estratti tratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni marginali - ha consentito di accertare - *fermo restando la predetta criticità ex art. 2650 c.c sulla provenienza del Lotto 2.* - la correttezza degli atti di trasferimento e in ultimo dell'atto di pignoramento.

**Punto 2.**

- In merito al punto 2, si rileva la correttezza formale e sostanziale dell'elenco delle **formalità pregiudizievoli ultraventennali dal pignoramento**: la certificazione in atti garantisce l'inesistenza di pesi di qualsiasi natura che possano inficiare i diritti reali e le quote staggite, ad eccezione delle formalità ipotecarie pregiudizievoli dettagliatamente rubricate; garantisce inoltre la conformità formale e sostanziale dell'atto di pignoramento per identificazione catastale soggettiva e oggettiva dei cespiti staggiti, estremi identificativi della parte debitrice eseguita, identificazione di quota e diritto reale sottoposto a esecuzione.

---

Seguono schemi approntati dall'esponente:

- *Elenco delle formalità a favore /provenienza*
- *Elenco delle formalità pregiudizievoli*

Elenco delle formalità a favore

Quadro sinottico della provenienza ultraventennale

LOTTO 1.: BENE URBANO IN AVERSA

DERIVAZIONE IPOTECARIA ULTRAVENTENNALE

**LOTTO 1.:** abitazione popolare al P.I. corredata da piccolo ripostiglio terraneo, il tutto alla via Piave 40 P.T-I  
- f.l.io 500, p.lla 213, sub 15, Via Piave n. 40, P.T-I

**Atto di compravendita** del 21/10/1998 Rep. 66698 per notaio *Luigi Ronza* in Marcianise, trascritto presso la Conservatoria di competenza - Ufficio provinciale di Caserta/Servizio di pubblicità immobiliare - il 27/10/1998 ai nn. 25846/21445, con cui .....in dichiarato regime patrimoniale di *separazione legale*, acquista da potere di ..... il diritto di piena proprietà nella quota intera sull'unità negoziale riunita nel LOTTO 1. porzione del fabbricato alla Via Piave 40, comune di Aversa, meglio identificata al NCEU del medesimo comune al:

- **f.l.io 9, p.lla 213, sub 15**, Cat. A4, classe 5 Vani 3,5, Rendita urbana lire 402.500, **Via Piave n. 40**, Piano T-I

Le richieste dell'esponente presso l'**ufficio stato civile di Palermo** – dove ..... risulta coniugato dal 30/06/1990 – in merito all'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni marginali, sono rimaste INEVASE

**Estratto per riassunto atto di matrimonio con annotazioni marginale**



miraglia.paola@archiworldpec.it

A: protocollo ▲

A: protocollo@comune.palermo.it.

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

III SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT.SSA MARGHERITA LOJODICE

PROCEDURA R.G.E. n. 279/2019

Ad istanza di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S:**

Con la presente l'esponente arch. PAOLA MIRAGLIA in qualità di esperto stimatore nell'ambito della procedura esecutiva indicata in epigrafe come da allegato decreto di nomina, formalizza richiesta

Estratto per riassunto atto di matrimonio con annotazioni marginale di:

Distinti saluti

Arch Paola Miraglia

Risulta parzialmente evasa la medesima richiesta inoltrata all'**ufficio stato civile di Aversa**, come evincibile da allegato certificato:

Città di Aversa  
Provincia di Caserta  
- AREA SERVIZI AL PUBBLICO -  
UFFICIO ANAGRAFE

ALLEGATO DEL MODELLO APR/4  
SEZIONE III - NOTIZIE INDIVIDUALI

**Sebbene non necessario** - in quanto **bene personale** di natura ereditaria proveniente a ..... da *atto di cessione e divisione per notaio Luigi Farinaro del 30/11/1971 a favore e contro i germani .....*, trascritto presso la Conservatoria di Santa Maria Capua Vetere del 16/12/1971 al n. 40017- si è parimenti raccolto l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni marginali anche della predetta parte venditrice, attestante che la presente compravendita è effettuata in *regime di comunione patrimoniale, per assenza di annotazioni a margine dell'estratto stesso.*

COMUNE DI AVERSA  
PROVINCIA DI CASERTA  
STATO CIVILE

G-0014-00110001-P  
il giorno VENTISETTE del mese di DICEMBRE  
dell'anno MILLENOVECENTOCINQUANTATRE  
alle ore diciotto e minuti venti  
nel Comune di AVERSA  
Nell'atto suddetto non risultano annotazioni

**Atto di compravendita** del 05/08/2008 Rep. 93394 Racc. 54640 per notaio *Raffaele Orsi* in Santa Maria Capua Vetere, registrato a SMCV il 16/08/2008 al n. 6790, trascritto presso la Conservatoria di competenza - Ufficio provinciale di Caserta/Servizio di Pubblicità Immobiliare - il 07/08/2008 ai nn. 38113/26194, con cui ..... in regime di *celibato* (come risulta da allegato certificato stato civile raccolto presso il comune di Aversa) acquista da potere di ..... (a cui l'unità appartiene in qualità di *bene personale*), TRA L'ALTRO, il diritto di piena proprietà nella quota intera sull'unità negoziale riunita nel LOTTO 1. porzione del fabbricato alla **Via Piave 40**, comune di Aversa, meglio identificata al NCEU del medesimo comune al:

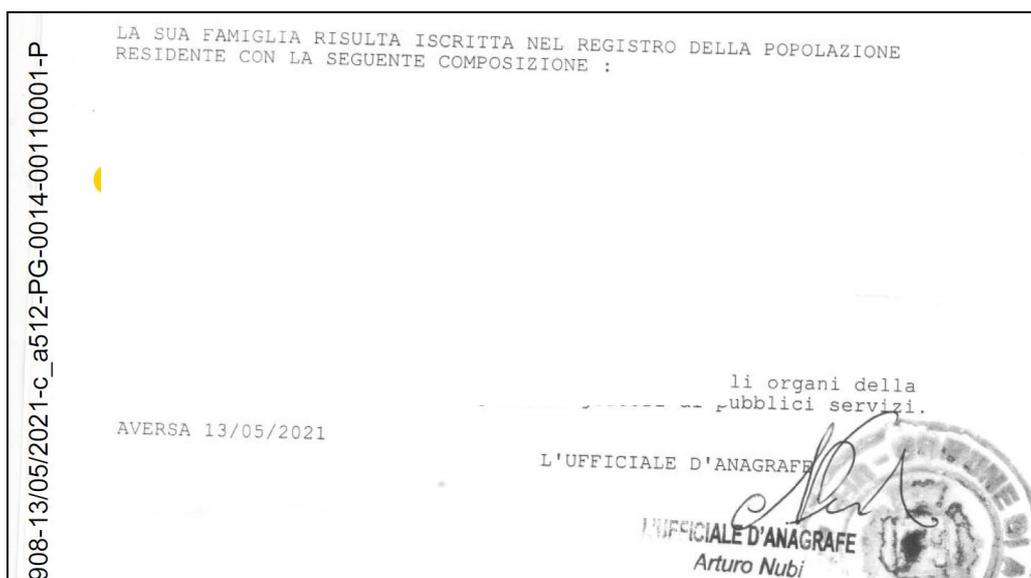
- f.lio 500, p.lla 213, sub 15, Cat. A4, classe 5, Vani 3,5, Rendita urbana euro 207,87, **Via Piave n. 40**, Piano T -I.

**Si precisa, altresì, che il f.lio 500 deriva dalla soppressione del f.lio 9**

#### Dichiarazione urbanistica

La parte alienante dichiara l'antiorità dell'edificazione del bene alla data del 01/09/1967 e l'assenza di alcuna modifica subentrata a tale termine, necessitante di rilascio di autorizzazioni urbanistiche ex ante o ex post

**Si è ritenuto necessario** reperire presso l'ufficio stato civile di Aversa, il certificato di stato civile della parte acquirente, ..... attestante che la presente compravendita è effettuata in *regime di CELIBATO*



LOTTO 2.: BENE URBANO IN AVERSA

DERIVAZIONE IPOTECARIA ULTRAVENTENNALE

LOTTO 2: abitazione popolare alla via Piave 13, P.T- f.lio 500, p.lla 124, sub 3, Via Piave n. 13, P.T

**Divisione giudiziale** derivante da *causa civile* iscritta nel Registro Generale al n. 2920/64 innanzi al **G.I. dott. Michele Di Tolla** per la ripartizione del relitto ereditario proveniente dalla morte ab intestato dei comuni genitori, inerente l'intero fabbricato in via Piave 13 a favore e contro i *tre germani* .....

- .....
- .....
- .....

A seguito emanazione di **n. 3 ORDINANZE** del Giudice Istruttore - Tribunale di SMCV -, in merito alla:

- **Predisposizione del progetto di divisione in tre lotti del 01.10.1966**
- **Esecutività del progetto di divisione del 12.07.1968**
- **Approvazione del sorteggio di quote del 15.11.1968**

la divisione giudiziale in premessa si conclude con la **trascrizione** del **10/04/1974** ai nn. 9818/8537 presso la Conservatoria di Santa Maria Capua Vetere (allegata alla presente) dei predetti tre decreti e relative risultanze, in virtù della quale a ....., a tacitazione dei diritti dalla stessa vantati sull'intero asse ereditario, viene assegnata - **infra maggiore consistenza della "QUOTA B"** - il vano terraneo con wc oltre il sottoscala, il tutto meglio identificato al NCEU al **flio 9, p.lla 124, SUB 3**

**Denuncia di successione ab intestato** registrata con Rep. 3, Vol. 446 il **31/08/1999** presso l'Ufficio del Registro di Aversa, *trascritta* **30/08/2000** ai nn. 23592/18744, derivante dalla morte di ....., con cui cade nel relitto ereditario della de cuius - tra l'altro - il **diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota di 1/1** sull'unità negoziale riunita nel LOTTO 2. porzione del fabbricato alla Via Piave 13, comune di Aversa, e meglio identificata al NCEU del medesimo comune al:

- **f.lio 9, p.lla 124, sub 3**, Cat. A4, classe 3 Vani 1,5, Via Piave n. 13, Piano T

**Eredità devoluta a favore dei tre figli**, legittimi chiamati all'eredità, nelle quote stabilite OPE LEGIS secondo il diritto successorio post - riforma del 1975 - stante la premorienza del coniuge - .....

- ..... - piena proprietà nella quota di 1/3 dell'intero
- .....- piena proprietà nella quota di 1/3 dell'intero
- .....- piena proprietà nella quota di 1/3 dell'intero

**Atto di divisione** del **02/10/2004** Rep. 39381 per notaio *Francesco Paolo Pelosi* di Succivo trascritto presso la Conservatoria di Caserta il 25/10/2004 ai nn. 51023/38378, con cui i tre condividenti - *legittimi successibili* dei comuni danti causa - con il consenso di tutti e a tacitazione e saldo dei diritti vanatati a qualsiasi titolo sul

patrimonio indiviso, attribuiscono al comunista ..... - *infra maggiore consistenza della "QUOTA A"* - il vano terraneo con wc, porzione del fabbricato alla via Piave n. 13 caduto in successione per la morte ab intestato della propria madre, il tutto meglio identificato al NCEU al flio 9, p.lla 124, SUB 3 : *come già esposto, resta esplicitamente esclusa dalla titolarità del sub 3 alcun diritto di proprietà o comproprietà sul "caserino e scala terranei", rappresentati viceversa nei dati grafici di scheda rappresentativi del sub 3, in qualità di ben pertinentziali.*

A/a	di
ritti, viene attribuito quanto segue:	
-porzione di fabbricato sita in Aversa, <u>via Piave, n.13, co-</u>	
stituita da:	
<u>un vano e W.C.al piano terra,</u>	
sarà attribuito con il present	
cortile comune, con proprietà	
Schiavone, o aventi causa;	
<u>in N.C.E.U. al foglio 9, p.lla 124 sub 3, cat. A/\$, cl.3,</u>	
<u>v.1,5, R.C.E. 65,07;</u>	
Sono compresi i proporzionali diritti di comproprietà sul-	
l'androne e sul cortile comuni, <u>con precisazione che sono e-</u>	
<u>scelusi i diritti di comunione sul caserino al piano terra, e</u>	
<u>scala, nonchè passetto, terrazzo e caserino ubicati al primo</u>	
piano.	

**Nota di trascrizione di accettazione tacita di eredità** del 24/07/2019 ai nn. 25506/19621 presso la Conservatoria di Caserta derivante da **atto di divisione** del 02/10/2004 Rep. 39381 per notaio *Francesco Paolo Pelosi* di Succivo trascritto presso la Conservatoria di Caserta il 25/10/2004 ai nn. 51023/38378, richiesta ex art. 2648 c.c., con cui *i tre soggetti successibili ex lege*

- .....
- .....
- .....

accettano la quota intera di piena proprietà loro spettante ope legis, nella misura di 1/3 cadauno, proveniente dalla denuncia di successione per la morte ab intestato della propria comune madre – C..... - *registrata* con Rep. 3, Vol. 446 il 31/08/1999 presso l'Ufficio del Registro di Aversa, *trascritta* 30/08/2000 ai nn. 23592/18744, avente a oggetto il diritto di piena ed esclusiva proprietà nella quota di 1/1 sull'unità negoziale riunita nel LOTTO 2. porzione del fabbricato alla Via Piave 13, comune di Aversa, meglio identificata al NCEU del medesimo comune al:

- f.lio 500, p.lla 124, sub 3, Cat. A4, classe 3 Vani 1,5, Via Piave n. 13, Piano T, giusta variazione d'identificativo del f.lio urbano da 9 a 550, del 07/10/2013 protocollo n. CE0205647.

**Atto di compravendita** del **05/08/2008** Rep. 93394 Racc. 54640 per notaio Raffaele Orsi in Santa Maria Capua Vetere, registrato a SMCV il 16/08/2008 al n. 6790, trascritto presso la Conservatoria di competenza - Ufficio provinciale di Caserta/Servizio di Pubblicità Immobiliare - il 07/08/2008 ai nn. 38113/26194, con cui .....in regime di *celibato* (come risulta da allegato certificato stato civile raccolto presso il comune di Aversa) acquista da potere di ..... (a cui l'unità appartiene in qualità di *bene personale*), TRA L'ALTRO, il diritto di piena proprietà nella quota intera sul vano terraneo con wc del fabbricato alla via Piave n. 13 - unità negoziale riunita nel LOTTO 2., meglio identificato al NCEU del comune di Aversa al:

- f.lio 500, p.lla 124, sub 3, Cat. A4, classe 3 Vani 1,5, Via Piave n. 13, Piano T

#### Dichiarazione urbanistica

La parte alienante dichiara l'antiorità dell'edificazione del bene alla data del 01/09/1967 e l'assenza di alcuna modifica subentrata necessitante di rilascio di autorizzazioni urbanistiche ex ante o ex post

**Si è ritenuto necessario** reperire presso l'ufficio stato civile di Aversa, il certificato di stato civile della parte acquirente, ..... attestante che la presente compravendita è effettuata in *regime di CELIBATO*

Elenco delle formalità pregiudizievoli:

Le risultanze delle ispezioni ipotecarie relative alle formalità pregiudizievoli effettuate dall'esponente nel periodo ultraventennale antecedente la trascrizione del pignoramento del **09/07/2019** ai nn. 23472/18045 (*derivante da atto giudiziario del 23/05/2019 rep. 5774*), e di seguito sintetizzate - note d'iscrizione, trascrizione e annotazione contro i soggetti esecutati - attestano che, alla data della stesura della presente relazione, i compendi staggiti risultano liberi da pesi di qualsiasi natura, ad eccezione delle formalità ipotecarie di seguito dettagliatamente elencate:

**Iscrizione di ipoteca volontaria** del **07/08/2008** ai nn. 38114/6474 presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Caserta, Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da **atto di mutuo** del **05/08/2008** Rep. 93395 Racc. 54641 per notaio *Raffaele Orsi* di Santa Maria Capua Vetere, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. con sede in Roma (RM) *Codice fiscale* 09339391006 (*creditore ipotecario*) contro:

- **Debitore datore di ipoteca:**

.....

- **Debitore NON datore di ipoteca**

.....

- a garanzia delle obbligazioni contratte per un capitale iniziale € 85.000 e un totale € 170.000 al tasso d'interesse annuo 8,98, da restituire in anni 25
- a carico del diritto di piena proprietà nella quota intera sui due beni attualmente staggiti, meglio censiti al N.C.E.U. del medesimo comune al:
  - *f.lio 500, p.lla 213, sub 15, Cat. A4, classe 5 Vani 3,5, Rendita urbana euro 207,87, Via Piave n. 40, P.T-I*
  - *f.lio 500, p.lla 124, sub 13, Cat. A4, classe 3 Vani 1,5, Rendita urbana euro 65,07, Via Piave n. 13, P.T*

**Iscrizione di ipoteca legale** del **20/02/2015** ai nn. 5248/428 presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Caserta, Servizio di pubblicità immobiliare, derivante da **atto amministrativo** del 17/02/2015 Rep. 1419/2815 a favore di Equitalia Sud S.P.A. *codice fiscale* 11210661002 con sede in Roma (RM), contro:

**Debitore datore di ipoteca:**

- .....

- a garanzia delle obbligazioni contratte per un capitale iniziale € 112.127,11 e un totale € 224.254,22
- a carico del diritto di piena proprietà nella quota intera sui due beni attualmente staggiti, meglio censiti al N.C.E.U. del medesimo comune al:
  - *f.lio 500, p.lla 213, sub 15, Cat. A4, classe 5 Vani 3,5, Rendita urbana euro 207,87, Via Piave n. 40, P.T-I*
  - *f.lio 500, p.lla 124, sub 13, Cat. A4, classe 3 Vani 1,5, Rendita urbana euro 65,07, Via Piave n. 13, P.T*

**Trascrizione di verbale di pignoramento immobiliare** presso l’Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Caserta, Servizio di pubblicità immobiliare - in data 09/07/2019 ai nn. 23472/18045 derivante da atto giudiziario del 23/05/2019 rep. 5774 emesso dal Tribunale di Napoli Nord, a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** con sede in ROMA (RM) *codice fiscale* 09339391006, contro:

- .....
- a carico del diritto di piena proprietà nella quota intera sui due beni attualmente staggiti, meglio censiti al N.C.E.U. del medesimo comune al:
  - *f.lio 500, p.lla 213, sub 15, Cat. A4, classe 5 Vani 3,5, Rendita urbana euro 207,87, Via Piave n. 40, P.T-I*
  - *f.lio 500, p.lla 124, sub 13, Cat. A4, classe 3 Vani 1,5, Rendita urbana euro 65,07, Via Piave n. 13, P.T*

### **Disamina**

Fermo restando la criticità ex art. 2650 cc. inerente il lotto 2. di cui alla precedente disamina, in merito alla corrispondenza tra DIRITTO e QUOTA REALE indicati nell’atto di pignoramento e diritto e quota reale in legittima titolarità della parte debitrice esecutata, si ritiene sussista piena correlazione e allineamento sostanziale: esso sottopone a esecuzione quota e diritto reale pari a quanto legittimamente posseduto dalla parte debitrice esecutata a carico della consistenza in premessa.

In ordine al secondo profilo - BENI PIGNORATI - assumendo come riferimento unicamente i dati d’identificazione catastale dei beni indicati nell’atto di pignoramento -, si assevera che i medesimi corrispondono pienamente ai dati catastali oggettivi di visura esistenti in banca dati al momento della trascrizione del pignoramento

*Si conclude asserendo che  
l’atto di pignoramento è formalmente e sostanzialmente corretto*

CAPITOLO 3.

RISPOSTA AI QUESITI DELL'ILL.MO. G.E. DI CUI AL PRESTAMPATO ALLEGATO AL GIURAMENTO

QUESITO n. 1:

*Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento*

*L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 1/2, 1/4; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento.*

*In ordine al primo profilo (diritti reali pignorati), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.*

*Al riguardo:*

*- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di 1/2; quota di 1/2 in luogo della minor quota di 1/4; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);*

*- qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di 1/2 in luogo dell'intera proprietà; quota di 1/4 in luogo della maggior quota di 1/2 ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.*

*In ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n.2).*

*Al riguardo:*

*- nell'ipotesi di "difformità formali" dei dati di identificazione catastale (dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:*

- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali completamente errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);*
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);*
- nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), 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.lla e sub catastali. I dati di altro tipo (rendita catastale; classamento; ecc.) e le relative modifiche non devono essere presi in considerazione dall'esperto. In particolare, quindi, le variazioni intercorse quanto alla rendita; classamento, ecc. non devono essere riportate nel testo della relazione. Al fine dell'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, l'esperto stimatore deve sempre effettuare una sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEL.

L'esperto deve darne esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito ed inserire le sovrapposizioni effettuate sia nel testo della relazione, che negli allegati alla stessa. Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto o in parte) da procedure di espropriazione per pubblica utilità, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione). In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla formazione - sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi - di UNO O PIÙ LOTTI PER LA VENDITA, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno tre confini ed i dati di identificazione catastale (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali). I confini del bene devono essere menzionati con precisione, preferibilmente mediante l'esatta indicazione dei dati catastali degli immobili confinanti (foglio, p.lla, sub) od altri elementi certi (ad esempio: via; strada; ecc.). L'esperto non deve limitarsi a riportare genericamente la dizione "immobile confinante con fondo agricolo, con proprietà aliena, ecc.". Nella formazione dei lotti, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale. Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

In risposta al quesito in oggetto, si rimanda integralmente all'elenco delle formalità pregiudizievoli sopra approntato, seguente le risultanze delle ispezioni ipotecarie nel periodo ultraventennale antecedente la trascrizione del pignoramento - note d'iscrizione, trascrizione e annotazione contro il soggetto esecutato -

#### FORMAZIONE DEI LOTTI:

Ai fini della vendita giudiziale dei due beni oggetto di pignoramento, si prospetta la composizione di n. 2 LOTTI coincidenti con i due subalterni staggitì, formati secondo criteri di **localizzazione, autonomia destinativa, maggiori opportunità e vantaggi ai fini del recupero del credito** nella presente vendita giudiziale, laddove:

**La riunione forzata dei due beni** – appetibili singolarmente e separatamente - all'interno di un **lotto unitario** di più ampie proporzioni e maggiore impegno economico, risulterebbe **irragionevole** e **vanificherebbe** verosimilmente i tentativi di vendita, obbligando ad una spesa ingiustificatamente onerosa, laddove la vendita disgiunta non impedisce l'acquisto contestuale dei singoli beni.

**Di contro**, non si valuta la possibilità di un eventuale frazionamento dell'appartamento SUB 15/Lotto 1. di maggiori dimensioni in due sub-unità, ai fini della presente vendita giudiziale, in quanto, oltre che **non conveniente ex art. 720 c.c.**, è un intervento urbanistico inammissibile **ex art. 20 bis NTA P.d.R.- PIANO DI RECUPERO -**, in ragione dei *requisiti dimensionali* del cespite in premessa.

### BENI URBANI IN AVERSA

#### LOTTO 1. - diritto di piena proprietà nella quota di 1/1

— **Appartamento** f.l. 500, p.l. 213, sub 15, Cat. A4, classe 5 Vani 3,5, Superficie catastale totale incluso aree scoperte ornamentali mq 119, Superficie catastale totale escluso aree scoperte ornamentali mq 118, Rendita urbana euro 207,87, **Via Piave n. 40**, Piani T -I

#### LOTTO 2. - diritto di piena proprietà nella quota di 1/1

— **Appartamento** f.l. 500, p.l. 124, sub 13, Cat. A4, classe 3 Vani 1,5, Superficie catastale totale incluso aree scoperte ornamentali mq 33, Superficie catastale totale escluso aree scoperte ornamentali mq 33, Rendita urbana euro 65,07, **Via Piave n. 13**, Piano T

Per un inquadramento esaustivo delle **caratteristiche fisiognomiche** delle unità oggetto di esecuzione e per il corretto inquadramento dei relativi **iter evolutivi**, le due unità negoziali sono stati accuratamente ispezionate approntando documentazione grafica e fotografica a cui si chiede di far riferimento, ai fini di un'illustrazione esaustiva ed una pertinente lettura delle caratteristiche proprie di ciascun LOTTO appresso analiticamente descritte, nonché alla documentazione catastale, ipotecaria e urbanistica allegate alla presente.

Ciò premesso, **per maggior comodità di consultazione** della presente consulenza, si sono descritti **separatamente i singoli lotti** come precedentemente formati, approntando **n. 2 distinti elaborati peritali** ciascuno avente a oggetto il lotto come costituito, comprensivo delle singole risposte ai quesiti posti, dal II in poi.