

**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**  
**III SEZIONE- Ufficio Esecuzioni Immobiliari**  
**Procedura Esecutiva immobiliare n. 497/21**  
**INTEGRAZIONE AD ELABORATO PERITALE**

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto architetto Emilio Porcaro, nella qualità di esperto stimatore nell'ambito della procedura espropriativa in epigrafe

RAPPRESENTA

Che la S.V.Ill.ma con ordinanza del 05/07/2024 indicava all'attenzione dell'Esperto quanto a seguire:

1)

rilevato che il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento ha natura di atto "*mortis causa*", si rende necessario risalire ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo;

rilevato che non risulta acquisito l'atto di acquisto a titolo derivativo *inter vivos*;

ritenuto che l'esperto stimatore come da quesito n. 5 del modulo di conferimento incarico deve, nel caso in cui il primo atto antecedente di venti anni la trascrizione del pignoramento abbia natura di atto *mortis causa* (trascrizione di denuncia di successione; trascrizione di verbale di pubblicazione di testamento), l'esperto dovrà eseguire autonoma ispezione presso i registri immobiliari sul nominativo del dante causa, individuando l'atto d'acquisto in favore dello stesso e risalendo ad un atto *inter vivos* a carattere traslativo (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; ecc.). Qualora l'atto individuato abbia parimenti natura di atto *mortis causa* oppure si tratti di atto *inter vivos* ma a carattere non traslativo (ad esempio: divisione), l'esperto dovrà procedere ulteriormente a ritroso sino ad individuare un atto *inter vivos* a carattere traslativo nei termini sopra precisati.

Qualora l'ispezione non sia in grado di condurre all'individuazione di un atto *inter vivos* a carattere traslativo sebbene condotta a ritroso per un considerevole lasso di tempo, l'esperto darà conto di tale circostanza nella relazione.

In tal caso, l'esperto preciserà comunque se quantomeno l'intestazione nei registri del Catasto corrisponda al nominativo del soggetto indicato dai Registri Immobiliari,



giusta denuncia num.68 vol.227, trascritta presso la Conservatoria di Caserta-SMCV addi' 16/04/1958 ai nn.10360/9414 e relativa accettazione tacita di eredità per notar [REDACTED] del 04/05/2005, rep. 24434, trascritta presso la Conservatoria di Caserta-SMCV addi' 19/06/2015 ai nn.17306/13490, con la quale il de cuius lascia al coniuge [REDACTED] la quota di usufrutto uxorio ed ai figli [REDACTED] le restanti quote di proprietà del fondo alla località Tagliaporto non ancora accatastato;

La presenza della divisione per notaio Ugo De Cesare del 14/07/1958, di cui lo scrivente ha preso visione e lettura dell'atto, fa propendere per la esaustività della documentazione ipotecaria prodotta poiché considerato che la Corte di Cassazione a Sezioni Unite, con la sentenza n. 25021 del 7.10.2019, ha espressamente indicato che "*... lo scioglimento della comunione deve ritenersi ricompreso tra gli atti tra vivi ...*", da cui la divisione, sia essa ordinaria che ereditaria ha natura costitutiva, come tale idonea a produrre trasferimento di diritti reali, quale atto di provenienza inter vivos, con cui può ritenersi completa la storia ventennale ipotecaria degli immobili rispetto alla trascrizione del vincolo pignoratizio.

- 2) Che lo scrivente ha depositato il certificato di stato civile nel fascicolo telematico in data 04/07/2023 (deposito delle ore 09.18) e che lo stesso viene riallegato alla presente integrazione
- 3) Che lo scrivente nell'accesso agli atti eseguito presso gli Uffici Tecnici del Comune di Orta di Atella, relativo a quanto depositato in fascicolo al momento del deposito della perizia estimativa, ovvero alla data del 04/07/2023, non ha rinvenuto alcun ordine di demolizione, o altro provvedimento da parte dell'Ufficio preposto, e che, a seguito dell'ordinanza della S.V.III.ma del 05/07/2024, ha richiesto all'Ufficio Tecnico di emettere attestazione di esito negativo di presenza di tali tipi di ordine. Dal riscontro ottenuto l'ufficio tecnico attesta che all'attualità alcun ordine di demolizione e che l'Ufficio Tecnico specifica: "*... non è stato emesso alcun altro provvedimento...*".

L'Ufficio Tecnico, per completezza, informa anche:

**SI COMUNICA CHE**

a seguito del provvedimento n° 71 emesso in data 4 dicembre 2009 per l'annullamento del titolo abilitativo alla realizzazione degli immobili ubicati in via Clanio n.33, denominati "Parco arcobaleno" (P. d C. n° 59 del 19 aprile 2005) non è stato emesso alcun altro provvedimento.

Quest'ufficio, dovendo provvedere conseguentemente, in data 23 agosto 2024, con nota interna inviata sia al Responsabile degli uffici finanziari sia al signor Sindaco, ha chiesto di prevedere nel bilancio in fase di redazione, un nuovo capitolo "incarichi tecnici per l'adozione di provvedimenti sanzionatori", e di stanziare la somma di € 30.000,00. Tale richiesta è stata formulata perché per l'emissione dell'ordinanza di demolizione, occorre individuare con esattezza i dati anagrafici di tutte le ditte proprietarie dell'intero complesso (inizialmente era di 144 appartamenti, aumentati successivamente) e lo scrivente, con un contratto part-time di 12 ore settimanali, sicuramente non è in grado di svolgere.

Si allega alla presente integrazione la documentazione citata e reperita.

Ringraziando per la fiducia accordata porgo cordiali saluti

**Napoli li 28/08/2024**

**L'Esperto stimatore**  
Arch. Emilio Porcaro