

# TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI NORD

## III SEZIONE CIVILE

Ill. mo G. E. Dott.ssa Paola Caserta

Proc.n. 249/2022 R.G.Esec.

1 /

La sottoscritta arch. Diana Caldarone, regolarmente iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli al n. 6329, in data 28. 12.2023 veniva nominata esperto stimatore nella causa in epigrafe, in data 15.09.2024 depositava la propria relazione di stima.

Successivamente in data 07.10.2024, da un confronto telefonico avuto con il custode avv. Marco D'Arcangelo, venivano chiesti da quest'ultimo i seguenti chiarimenti:

1. vorrà l'esperto precisare quando è avvenuta la costituzione della p.lla 1915 del fog. 54 su cui sorge l'immobile oggetto di causa e da quali particelle soppresse la stessa deriva:

Nella SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA del 29/03/2001 rep. n.1837 a firma Notar Ida D'Ambrosio, la società costruttrice

.. acquistava i terreni fog. 54 p.lla 1723 - fog. 54 p.lla 1724 - fog. 54 p.lla 1726 - fog. 54 p.lla 1727 sui quali edificava il complesso edilizio di cui è parte l'immobile oggetto di causa; successivamente con Variazione del 15/07/2003 Pratica n. 565876 le p.lle 1723-1724-1726-1727 del fog. 54 vengono soppresse e si costituisce la p.lla 1915 del fog. 54.

La sottoscritta per completezza allega le visure ipotecarie fatte sulle p.lle 1723-1724-1726-1727-1915 del fog. 54 (Cfr. all. 1-2-3-4-5-6) e le trascrizioni delle accettazioni tacite (Cfr. all. 17-18-19-20) e le trascrizioni dell'atto di asservimento(Cfr. all.15) e la Trascrizione dell'atto unilaterale d'obbligo edilizio (Cfr. all.16).



2. dal momento che nell'atto di compravendita dell'appartamento del 29.01.2004 per notar Giovanni Vitolo, rep. 5204, è precisato che "è condominiale all'intero complesso edilizio la corte sub. 111" e che, invece, nella perizia di stima, pag. 21, è precisato che è "condominiale all'intero del complesso edilizio la corte subalterni 111 e 137", vorrà l'esperto precisare le motivazioni sottese all'indicazione anche del sub. 137 nonché se detti subalterni sono accatastati come ente urbano.

È d'uopo una premessa. Gli elaborati planimetrici depositati dal 2003 al 2022 sono ben 15.

Comune: GIUGLIANO IN CAMPANIA  Sezione:

Sezione urbana:  Foglio: 54 Particella: 1915

Elaborato planimetrico Formato  A3  A4

Elenco subalterni Formato  DAT  PDF

**Lista elaborati planimetrici disponibili**

Selezione	Numero Protocollo	Anno	Data presentazione
<input type="radio"/>	NA0216069	2022	18/07/2022
<input type="radio"/>	NA0133726	2019	10/05/2019
<input type="radio"/>	NA0046236	2018	19/02/2018
<input type="radio"/>	NA0437950	2011	05/05/2011
<input type="radio"/>	NA0727905	2007	02/10/2007
<input type="radio"/>	NA0014019	2007	09/01/2007
<input type="radio"/>	NA0013854	2007	09/01/2007
<input type="radio"/>	NA0434441	2006	27/07/2006
<input type="radio"/>	NA0325062	2005	09/05/2005
<input type="radio"/>	NA0233948	2005	31/03/2005
<input type="radio"/>	NA0225836	2005	24/03/2005
<input type="radio"/>	NA0349080	2004	25/06/2004
<input type="radio"/>	000759655	2003	22/10/2003
<input type="radio"/>	000725520	2003	15/10/2003
<input type="radio"/>	000606999	2003	31/07/2003

Nell'elaborato planimetrico allegato alla relazione (Cfr. all.18) la corte (Bene comune non censibile) è rappresentata con il sub 137 che deriva dalla soppressione del sub 111 (Cfr. all. 7); l'atto di compravendita del 2004 fa riferimento all'elaborato planimetrico di quell'anno (Cfr. all. 8) in cui la corte è rappresentata dal sub 111; stessa cosa dicasi per le aree di manovra a piano seminterrato che nel 2004 nell'elaborato planimetrico sono il sub



20, sub 47 e sub 74. Successivamente con VARIAZIONE del 05/05/2011 Pratica n. NA0437950 tali subalterni sono stati soppressi (Cfr. all.9-10-11) e la soppressione ha originato il sub 141 come indicato nell'ultimo elaborato planimetrico allegato alla relazione del 18.07.2022.(Cfr. all.12)

Pertanto a pag. 21 a rigo 9 si deve eliminare il sub 137 e a rigo 19 le aree di manovra sono sub. 20, sub. 47 e sub 74 (oggi sub 141 e non, come per mero errore materiale indicato in perizia, sub 41).

Per chiarezza si riporta quanto indicato in relazione con le correzioni:

- in data 29 gennaio 2004 con atto di compravendita firma del Notaio Giovanni Vitolo (Repertorio n.5204/1622, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. Napoli 2 il 03.02.2004 ai nn. 3906/2912), la \_\_\_\_\_ C.F.

\_\_\_\_\_ vendeva ai sig.ri \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_, al tempo nubile e celibe, la piena proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno l'appartamento oggetto della presente relazione, precisando che è condominiale all'intero del complesso edilizio la corte subalterno 111 (oggi sub 137). (Cfr. all.13)

- in data 29 gennaio 2004 con atto di compravendita firma del Notaio Giovanni Vitolo (Repertorio n.5206/1624, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. Napoli 2 il 03.02.2004 ai nn. 3908/2913), la \_\_\_\_\_ C.F.

\_\_\_\_\_ vendeva ai sig.ri \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_, al tempo nubile e celibe, la piena proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno il box auto oggetto della presente relazione, precisando che le aree di manovra sub 20, sub 47 e sub 74 (oggi sub 141) a piano S1 sono condominiali ai soli box che servono. (Cfr. all.14)



3. vorrà l'esperto precisare che le formalità gravanti i beni non sono cancellate a cura e spese della procedura; e che, tra l'altro, il fondo patrimoniale, le domande giudiziali nonché l'atto di asservimento e l'obbligo unilaterale edilizio sono formalità che non potranno essere cancellate nell'eventuale decreto di trasferimento.

Per quanto osservato dal custode la sottoscritta precisa che tra le formalità gravanti sul compendio pignorato, potranno essere cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario soltanto le seguenti:

1. Iscrizione d'ipoteca volontaria a garanzia di mutuo rogata dal Notaio Vitolo Giovanni del 29.01.2004 al rep. n. 5205 iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di NAPOLI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 2 il 03.02.2004 ai NN. 3907/562 di formalità in favore \_\_\_\_\_, Codice fiscale \_\_\_\_\_  
contro \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ per la  
complessiva somma di Euro 201.000,00 (capitale di Euro 134.000.000).

2. Pignoramento notificato dall'UNEP Corte D'Appello Di Napoli il 07.07.2022 Rep. n. 7556, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di NAPOLI NORD- Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di NAPOLI 1 il 22.07.2022 ai NN. 37526/28588 di formalità in favore di \_\_\_\_\_ sede \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_  
sugli immobili oggetto della procedura (sub 37 e sub 48) per i diritti pari ad 1/2 di proprietà.

L'esperto stimatore ritenendo di aver espletato l'incarico nei limiti del mandato conferito e dei mezzi d' indagine a disposizione tanto in adempimento del mandato ricevuto, ai sensi della tecnica, in serena coscienza.

Napoli 10.10.2024

L'esperto stimatore  
Arch. Diana Caldarone



# ALLEGATI



## Elenco allegati:

- 1) Visura catastale p.lla 1915
- 2) Visura ipotecaria p.lla 1723
- 3) Visura ipotecaria p.lla 1724
- 4) Visura ipotecaria p.lla 1726
- 5) Visura ipotecaria p.lla 1727
- 6) Visura ipotecaria p.lla 1915
- 7) Visura catastale sub 111
- 8) Elaborato planimetrico 2004
- 9) Visura catastale sub 20
- 10) Visura catastale sub 47
- 11) Visura catastale sub 74
- 12) Elaborato planimetrico 2022
- 13) Atto di compravendita appartamento Notar Vitolo
- 14) Atto di compravendita box Notar Vitolo
- 15) Trascrizione ATTO DI ASSERVIMENTO
- 16) Trascrizione ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO
- 17) Trascrizione reg. part. 28146 accettazione tacita
- 18) Trascrizione reg. part. 28147 accettazione tacita
- 19) Trascrizione reg. part. 28148 accettazione tacita
- 20) Trascrizione reg. part. 45504 accettazione tacita

