

TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE XIV CIVILE
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
G.E. Dr.ssa Laura Martano

PROCEDURA ESECUTIVA

PROMOSSA DA

R.G. 297/2025

La scrivente Arch. Erminia Sicignano, Esperto Stimatore, nominato nella procedura in epigrafe, effettuata la redazione della perizia immobiliare, deposita le presenti:

NOTE DI PRECISAZIONE SULL'IMMOBILE PIGNORATO

PREMESSA

A seguito di trasmissione dell'elaborato peritale avvenuta a mezzo pec in data 20.2.2026, si è ricevuta, in data 16.3.2026, pec di richiesta di precisazione da parte del custode giudiziario, in merito ai diritti pari a 13,298% relativi a tutte le aree comuni ed indivise, riportati in catasto al foglio 8 particella 388 sub 2, b.c.n.c di cui alla perizia redatta dalla scrivente.

Nella perizia immobiliare la scrivente ha precisato che sono compresi nel Lotto Unico, i diritti pari a 13,298 % relativi a tutte le aree comuni ed indivise, in catasto foglio 8 particella 388 sub 2, b.c.n.c., come trasferiti all'esecutata con l'atto di compravendita per Notaio Francesco Dente del 20.12.2005, repertorio n.179423, raccolta n.20758, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 24.12.2005 ai nn. 47394/22810.

Come poi specificato nel paragrafo dei passaggi di proprietà, con l'atto sopra citato venivano trasferiti il locale adibito ad attività industriale, sezione CHI foglio 8 particella 384 sub 37 e locale adibito ad attività industriale in catasto, sezione



CHI foglio 8 particella 384 sub 38 categoria D/8, oltre ai *diritti pari a 13,298/100 relativi a tutte le aree comuni ed indivise, in catasto foglio 8 particella 388 sub 2, anche se non espressamente menzionate come da pattuizione tra le parti acquirenti.*

Nel titolo, venivano trasferiti i due immobili dai quali, in seguito a variazione catastale del 11.5.2007, venivano generati, il sub 43 non pignorato (oggi sub 59) ed il sub 44 pignorato.

Per quanto nel titolo vengano trasferiti due immobili, dei quali solo uno pignorato, non essendo specificato nel titolo la quota attribuita ad ognuna delle due unità immobiliari e non essendo possibile verificare il calcolo dal quale è scaturita l'unica percentuale assegnata ai due immobili, non è possibile determinare una percentuale distinta per ognuno dei due cespiti.

La scrivente ha dunque indicato la quota così come stabilita nell'atto, pari a 13,298/100, che deve intendersi comune al sub 59 non pignorato ed al sub 44 pignorato.

In ogni caso si rappresenta che l'immobile viene trasferito con ogni accessorio, pertinenza, dipendenze, servitù attive e passive, diritto di comunione, come posseduti e pervenuti al debitore e come riportato nei titoli di provenienza citati e nei più remoti titoli ai quali si rimanda integralmente.

Con osservanza

Napoli, li 18 marzo 2026

L'Esperto Stimatore

Arch. Erminia Sicignano

