

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 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,

2) rilevato che l'esperto non ha rinvenuto il certificato di stato civile ma tale atto è necessario ai fini della vendita;

3) rilevato infine che l'esperto non ha precisato se pende sull'immobile ordine di demolizione;

Lo scrivente da quale riscontro a quanto richiesto ai fini integrativi a quanto già depositato in fascicolo:

1) Che per mero errore materiale lo scrivente non ha indicato quanto già presente nella certificazione notarile del ventennio che riporta atto ultraventennale ovvero:

1) successione di [REDACTED] nata a ORTA DI ATELLA il 22/02/1930 e deceduta a NAPOLI il 20/06/2002, giusta denuncia num.6172 vol.4436 e relative accettazioni tacita di eredità per notar [REDACTED] del 04/05/2005, rep. 24434/8595, trascritta presso la Conservatoria di Caserta-SMCV addi' 25/02/2011 ai nn.6501/4688 e per notar [REDACTED] del 04/05/2005, rep. 24434, presso la Conservatoria di Caserta-SMCV addi' 19/06/2015 ai nn.17306/13490 (con quest'ultima i signori [REDACTED] l'eredità in qualità di eredi della signora [REDACTED]), con la quale la de cuius lascia al coniuge [REDACTED] e ai figli [REDACTED] la quota di 1/6 di Piena Proprietà degli immobili riportati al Fl.8 p.lla 65, Fl.8 p.lla 66 e Fl.8 p.lla 67;

2) atto di divisione per notar [REDACTED] del 14/07/1958, trascritto presso la Conservatoria di Caserta-SMCV addi' 07/11/1959 ai nn.31554/28576 con il quale [REDACTED] divengono proprietari per la quota di 1/9 di piena proprietà ciascuno e per la quota di 1/18 di nuda proprietà ciascuno con successivo consolidamento di usufrutto in seguito al decesso della signora [REDACTED] nata a ORTA DI ATELLA il 27/01/1903 e deceduta a NAPOLI il 22/11/1982 nascente da successione di [REDACTED] a ORTA DI ATELLA il 11/08/1897 ed ivi deceduto il 16/08/1957,

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 lì 28/08/2024

L'Esperto stimatore

Arch. Emilio Porcaro

