

TRIBUNALE DI NAPOLI
SEZIONE XIV CIVILE
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
G.E. Dr. ssa MARIA LUDOVICA RUSSO

GIUDIZIO DI DIVISIONE
NEL CORSO DELL'ESECUZIONE N.R.G.E. 1930/1992

R.G. 15378 /2020

ELABORATO PERITALE

L'Esperto Stimatore
arch. Raoul Massimiliano De Bono

Napoli, li 24.1.2022

TRIBUNALE DI NAPOLI

SEZIONE XIV CIVILE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI G.E. Dr. ssa MARIA LUDOVICA RUSSO

GIUDIZIO DI DIVISIONE NEL CORSO DELL'ESECUZIONE N.R.G.E. 1930/1992

R.G. 15378 /2020

Lo scrivente arch. Raoul Massimiliano De Bono in qualità di Esperto, in espletamento dell'incarico conferito dall'Ill.mo G.E. Dott.ssa Maria Ludovica Russo nel procedimento indicato in epigrafe in data 24.3.2021, iscritto all'Ordine degli Architetti, Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della Provincia di Napoli, rassegna il presente:

ELABORATO PERITALE

Il giudice dell'esecuzione, alla luce della perizia depositata e degli atti depositati in questo giudizio, incaricava l'esperto stimatore di dare atto:

1. della completezza della documentazione ipocatastale relativa a tutte le quote del bene pignorato;
2. della esistenza di ulteriori sequestri o ipoteche afferenti a parti diverse da quelle inserite nel presente giudizio;
3. della rinnovazione o meno delle trascrizioni dei pignoramenti e della loro tempestività;
4. della comoda divisibilità del cespite;
5. dello stato di occupazione e di ogni altro elemento non già individuato, ma utile.

ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

PREMESSA

Oggetto della domanda giudiziale é l'immobile sito in Napoli alla via Manzoni n.71, posto al secondo piano della scala B - int. 9, censito nel NCEU del comune di Napoli alla sezione CHI - foglio 40 - particella 44 - sub 10.

QUESITO n. 1: completezza della documentazione ipocatastale relativa a tutte le quote del bene pignorato

L'Esperto, dopo aver verificato quanto riportato nella certificazione notarile redatta in data 15.2.2021 dal notaio Dott. ***** e depositata agli atti del presente giudizio, da atto della completezza della documentazione ipocatastale relativa a tutte le quote del bene pignorato.

Il bene pignorato risulta, per la quota di 1/3 ciascuno della proprietà, in capo a:

- *****;
- *****;
- *****.

In particolare nella certificazione notarile:

- si certificano le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari a partire dal 23.5.1957 (data del primo titolo anteriore al ventennio) ed a tutto il 12.1.2021 (data di trascrizione della domanda giudiziale);
- si certifica che contro il de cuius ***** non vi sono formalità iscritte, anche in epoca successiva al decesso dello stesso;
- si certifica che non vi sono formalità pregiudizievoli contro gli eredi, ad eccezione di quelle riportate dal n.2 al n.8 della certificazione notarile già in atti e riportate di seguito in risposta al quesito n. 3;
- si giunge fino al primo titolo a carattere inter vivos anteriore i venti anni dalla data di trascrizione della domanda giudiziale, costituito da atto di compravendita del ***** a rogito del Notaio ***** repertorio n.52998, raccolta n.1269, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 3 in data ***** Registro Generale 19485 Registro Particolare 13796. Con tale atto ***** acquista da ***** , il quartino alla via Manzoni n. 71 al secondo piano int.9;
- si certifica che l'immobile oggetto della domanda giudiziale risulta di proprietà dei signori ***** per i diritti indivisi pari a 1/3 ciascuno;
- si dà atto degli identificativi catastali attuali dell'immobile.

Passaggi di proprietà fino al titolo ultraventennale

A partire dalla data di trascrizione della domanda giudiziale, sino alla data del primo titolo di provenienza anteriore al ventennio a carattere traslativo, risultano i seguenti passaggi di proprietà:

Atto di compravendita (ultraventennale)

in virtù dell'atto del ***** a rogito del Notaio***** repertorio n.52998, raccolta n.1269, registrato a Napoli il 4.6.1957 al n.27669 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 3 in data 1.6.1957 Registro Generale 19485 Registro Particolare 13796.

a favore *****

contro *****

Immobile: quartino alla via Manzoni n. 71 al secondo piano int.9

Dichiarazione di successione

denuncia di successione***** , trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il ***** Registro Generale 22757 Registro Particolare 14913, successione legittima al signor *****e deceduto in Napoli, ab intestato, il *****

a favore ***** ,

***** ,

contro *****

Immobili (tra altri): abitazione in Napoli NCEU sezione CHI foglio 40 p.la 44 sub 10

Accettazione tacita di eredità

trascritta il ***** Registro Particolare 9717 Registro Generale 20839

a favore *****

per la quota di 1/3 della proprietà

contro *****

per la quota di 1/3 della proprietà

Immobile: abitazione in Napoli NCEU sezione CHI foglio 40 p.la 44 sub 10

Accettazione tacita di eredità

trascritta il ***** Registro Particolare 12177 Registro Generale 15986

a favore *****

per la quota di 1/3 della proprietà

contro *****

per la quota di 1/3 della proprietà

Immobile: abitazione in Napoli NCEU sezione CHI foglio 40 p.la 44 sub 10

Dichiarazione di successione

denuncia di successione *****trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 9.7.2019 Registro Particolare 14808 Registro Generale 19551, successione legittima al signor ***** e deceduto in Napoli in data *****, ab intestato, di stato civile libero

a favore *****

per la quota di 333/1000 del diritto di proprietà

contro *****

per la quota di 333/1000 del diritto di proprietà

Immobili (tra altri): abitazione in Napoli NCEU sezione CHI foglio 40 p.la 44 sub 10)

Accettazione di eredità con beneficio di inventario

trascritta il 18.4.2018 Registro Particolare 10915 Registro Generale 8410

a favore *****

contro *****

NOTE

Il signor ***** ha dichiarato di accettare con il beneficio di inventario l'eredità del proprio padre signor ***** deceduto in data *****, senza lasciare disposizioni di ultima volontà.

Atto di compravendita

atto a rogito del Notaio ***** di Napoli del giorno *****, repertorio n.4615, raccolta n.725, registrato a Napoli il 14/5/2007 al n.4105/1T e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 il 15/5/2007 Registro Generale 208840 Registro Particolare 9718

a favore *****

per la quota di 1/3 della proprietà

contro *****

per la quota di 1/3 della proprietà

Immobile: abitazione in Napoli NCEU sezione CHI foglio 40 p.la 44 sub 10

Atto di donazione

a rogito del Notaio***** , repertorio n.5340, raccolta n.1226, registrato a Napoli il 26.2/.010 al n.4455/1T e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 in data 1.3.2010 Registro Generale 5551 Registro Particolare 3453

a favore *****

per la quota di 1/3 della proprietà

contro *****

per la quota di 1/3 della proprietà

Immobilie: abitazione in Napoli NCEU sezione CHI foglio 40 p.la 44 sub 10

NOTE SULLA PROVENIENZA

Quanto alla accettazione di eredità da parte dell'esecutato***** , l'ordinanza emessa dal G.E. dott. ***** in data 22/12/2009, evidenzia come lo stesso sia comparso di persona all'udienza del ***** e, con la conferma data dell'esattezza della devoluzione ereditaria, abbia effettuato accettazione tacita della suddetta eredità.

Dati catastali

L'immobile oggetto di divisione è identificato al N.C.E.U. nel comune di Napoli:

- Sezione CHI - foglio 40 - particella 44 - sub 10 - categoria A/2 - classe 8 - consistenza 7 vani - Sup. Cat. 139 mq (Sup. escluso aree scoperte 130 mq) - Rendita € 1.988,36, *****
 ***per la quota di 1/3 ciascuno della proprietà.

L'immobile, a partire dal 26.9.1961, è sempre stato individuato, quanto a Sezione, foglio, p.la e sub, con gli stessi identificativi catastali.

L'immobile è ancora intestato, per la quota di 1/3 della proprietà, al signor***** , per inevasa voltura.

QUESITO n. 2: della esistenza di ulteriori sequestri o ipoteche afferenti a parti diverse da quelle inserite nel presente giudizio

Le ispezioni ipotecarie sono state effettuate nel ventennio, su tutti i nominativi di cui al presente giudizio, e sull'immobile a partire dal 1.6.1994. Non sono emerse formalità pregiudizievoli, ad eccezione di quelle elencate in risposta al quesito n.3.

I soggetti di cui al presente giudizio sono titolari della quota dell'intero di proprietà, per i diritti di 1/3 ciascuno, per averli acquistati come dettagliato alla risposta al quesito n.1 e, per quanto agli atti, sono le uniche parti aventi diritto sull'immobile in oggetto.

In particolare:

.....

Il sig.*****ha acquisito il bene in virtù di successione paterna e dunque, quale bene personale;

*****, figlio del sig. ***** (quest'ultimo figlio del de cuius *****) deceduto in data*****, ha acquisito il bene in virtù di successione paterna e dunque, quale bene personale.

QUESITO n. 3: della rinnovazione o meno delle trascrizioni dei pignoramenti e della loro tempestività

Formalità pregiudizievoli e/o inerenti

Trascrizioni

Verbale di pignoramento immobili trascritto a Napoli 1 il *****Registro Particolare 17503 Registro Generale 24995 derivante da atto di pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Napoli il 10/11/1992

a favore *****

per la quota di 1/3 della proprietà

contro *****

per la quota di 1/3 della proprietà

immobile: abitazione in Napoli NCEU sezione CHI foglio 40 p.la 44 sub 10

NOTE

Da detto pignoramento è scaturita la Procedura Esecutiva immobiliare n.1930/92 RGE. **Detta trascrizione non risulta rinnovata.**

Trascrizioni

Verbale di pignoramento immobili trascritto a Napoli 1 il ***** Registro Particolare 19311 Registro Generale 27575 derivante da atto di atto di pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario presso la Corte di Appello di Napoli il 7/12/1992

a favore *****

per la quota di 1/12 della proprietà

contro *****

per la quota di 1/12 della proprietà

immobile: abitazione in Napoli NCEU sezione CHI foglio 40 p.la 44 sub 10

NOTE

Da detto pignoramento è scaturita la Procedura Esecutiva Immobiliare n. 2070/92 RGE, che è stata ESTINTA e CANCELLATA in data 24 dicembre 2009 e RIGETTATA ISTANZA DI VENDITA limitatamente all'immobile alla Sez. CHI, fol. 40, p.la 44, sub.10.

Detta trascrizione non risulta rinnovata.

Trascrizioni

Verbale di pignoramento immobili trascritto a Napoli 1 il***** Registro Particolare 22399 Registro Generale 34635 derivante da atto di pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario presso la Corte di Appello di Napoli il 21/5/2008, repertorio n.14276/2008

a favore *****per la quota di 1/3 della proprietà

contro***** per la quota di 1/3 della proprietà

immobile: abitazione in Napoli NCEU sezione CHI foglio 40 p.la 44 sub 10

NOTE

Da detto pignoramento è scaturita la Procedura Esecutiva Immobiliare n. 706/2008 RGE, per la quale in data 24 dicembre 2009 è stata RIGETTATA ISTANZA DI VENDITA.

Trascrizioni

Verbale di pignoramento immobili trascritto a Napoli 1 il ***** Registro Particolare 12828 Registro Generale 17159 derivante da pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario presso la Corte di Appello di Napoli il 6/2/2009, repertorio n.814

a favore *****per la quota di 1/3 della proprietà

contro *****per la quota di 1/3 della proprietà

immobile: abitazione in Napoli NCEU sezione CHI foglio 40 p.la 44 sub 10

NOTE

Da detto pignoramento è scaturita la Procedura Esecutiva Immobiliare n. 186/2009 RGE riunita alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 192/1992 RGE.

Trascrizioni

Verbale di pignoramento immobili trascritto a Napoli 1 il ***** Registro Particolare 13494 Registro Generale 20428 derivante da atti di pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario presso la Corte di Appello di Napoli il 28/4/2010, repertorio n.1349/2010

a favore *****per la quota di 2/3 della proprietà

contro

- *****per la quota di 1/3 della proprietà
 - *****per la quota di 1/3 della proprietà
- immobile:** abitazione in Napoli NCEU sezione CHI foglio 40 p.la 44 sub 10

Trascrizioni

Verbale di pignoramento immobili trascritto a Napoli 1 il ***** Registro Particolare 13340 Registro Generale 19192 derivante da atto di pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario presso la Corte di Appello di Napoli il 2/5/2011, repertorio n.10406/2011

a favore *****per la quota di 2/3 della proprietà
contro

- *****per la quota di 1/3 della proprietà
- *****per la quota di 1/3 della proprietà

immobile: abitazione in Napoli NCEU sezione CHI foglio 40 p.la 44 sub 10

NOTE

Da detto pignoramento è scaturita la Procedura Esecutiva Immobiliare n. 619/2011 RGE riunita alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 192/1992 RGE.

Trascrizioni

domanda giudiziale trascritta a Napoli 1 il ***** Registro Particolare 385 Registro Generale 521 derivante da provvedimento del Tribunale di Napoli del 13/7/2020, repertorio n.27505/2020.

a favore

- *****
- *****
- *****

contro

- *****
- *****

Iscrizione

Ipoteca giudiziale iscritta a Napoli 1 il***** Registro Particolare 4017 Registro Generale 25019 derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Napoli il 12/11/1992, repertorio n.8911/92

Capitale: lire 127.756.102

Somma iscritta: lire 173.000.000

a favore *****

contro

- *****per la quota di 1/3 della proprietà
- *****per la quota di 1/3 della proprietà

immobili (tra altri): abitazione in Napoli NCEU sezione CHI foglio 40 p.la 44 sub 10

NOTE

Detta iscrizione è **stata tempestivamente rinnovata** in data *****ai nn. 27472/3265.

Iscrizione

Ipoteca giudiziale iscritta a Napoli 1 il***** Registro Particolare 4235 Registro Generale 26581 derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Napoli il 30/11/1992, repertorio n.9534

Capitale: lire 41.879.710

Somma iscritta: lire 65.000.000

a favore *****

contro

- *****per la quota di 1/3 della proprietà
- *****per la quota di 1/3 della proprietà

immobili (tra altri): abitazione in Napoli NCEU sezione CHI foglio 40 p.la 44 sub 10

NOTE

Detta iscrizione è **stata tempestivamente rinnovata** il *****ai nn. 27473/3266.

Iscrizione

Ipoteca giudiziale iscritta a Napoli 1 il ***** Registro Particolare 796 Registro Generale 5593 derivante da derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Napoli

Capitale: lire 49.303.601

Somma iscritta: lire 90.000.000

a favore *****con sede in Roma *****

contro

- *****per la quota di 1/3 della proprietà
 - *****per la quota di 1/3 della proprietà
- immobili (tra altri):** abitazione in Napoli NCEU sezione CHI foglio 40 p.la 44 sub 10

NOTE

Detta iscrizione è **stata tempestivamente rinnovata** in data ***** ai nn.7418/854.

Iscrizione

Ipoteca giudiziale iscritta a Napoli 1 il ***** Registro Particolare 1190 Registro Generale 7978 Decreto Ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Napoli il 15/4/1993, repertorio n.4706/93

Capitale: lire 28.845.750

Somma iscritta: lire 41.500.000

a favore *****

contro

- *****per la quota di 1/3 della proprietà
 - *****per la quota di 1/3 della proprietà
- immobili (tra altri):** abitazione in Napoli NCEU sezione CHI foglio 40 p.la 44 sub 10

NOTE

Detta iscrizione è **stata tempestivamente rinnovata** il ***** ai nn.8835/1037

Iscrizione

Ipoteca giudiziale in rinnovazione iscritta a Napoli 1 il *****Registro Particolare 3265 Registro Generale 27472 derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Napoli il 12/11/1992, repertorio n.4017/92

Capitale: € 65.980,52

Somma iscritta: € 89.347,04

a favore *****

contro

- *****per la quota di 1/3 della proprietà
 - *****per la quota di 1/3 della proprietà
- immobili (tra altri):** abitazione in Napoli NCEU sezione CHI foglio 40 p.la 44 sub 10

NOTE

Detta iscrizione è **in rinnovazione** di ipoteca giudiziale iscritta ai nn. 25019/4017 del *****

Iscrizione

Ipoteca giudiziale in rinnovazione iscritta a Napoli 1 il ***** Registro Particolare 3266 Registro Generale 27473 derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Napoli il 30/11/1992, repertorio n.4235/1992

Capitale: € 21.629,07

Somma iscritta: € 35.569,71

a favore *****per la quota di 2/3 della proprietà

contro

- *****per la quota di 1/3 della proprietà
- *****per la quota di 1/3 della proprietà

immobili (tra altri): abitazione in Napoli NCEU sezione CHI foglio 40 p.la 44 sub 10

NOTE

Detta iscrizione è **in rinnovazione** di ipoteca giudiziale iscritta ai nn. 26581/4235 del *****.

Iscrizione

Ipoteca giudiziale in rinnovazione iscritta a Napoli 1 il ***** Registro Particolare 854 Registro Generale 7418 derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Napoli il 30/11/1992, repertorio n.4235/1992

Capitale: € 25.463,18

Somma iscritta: € 46.481,12

a favore *****con sede in Roma, C.F. *****

contro

- *****
- *****

immobili (tra altri): abitazione in Napoli NCEU foglio 40 p.la 44 sub 10

NOTE

Detta iscrizione è **in rinnovazione** di ipoteca giudiziale iscritta ai nn. 5593/796 del *****.
I dati catastali riportati nella nota non comprendono la sezione.

Iscrizione

Ipoteca giudiziale in rinnovazione iscritta a Napoli 1 il ***** Registro Particolare 1037 Registro Generale 8835 derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Napoli il 15/4/1993, repertorio n.4706/1993

Capitale: € 14.897,59

Somma iscritta: € 21.432,97

a favore *****per la quota di 2/3 della proprietà

contro

● *****per la quota di 1/3 della proprietà

● *****per la quota di 1/3 della proprietà

immobili (tra altri): abitazione in Napoli NCEU sezione CHI foglio 40 p.la 44 sub 10

NOTE

Detta iscrizione è **in rinnovazione** di ipoteca giudiziale iscritta ai nn.7978/1190 del*****.

QUESITO n. 4: della comoda divisibilità del cespite

Esaminato lo stato dei luoghi, la tipologia immobiliare, le caratteristiche morfologiche e distributive dell'immobile costituito da un appartamento con un unico accesso dalla scala condominiale, deriva che l'immobile non può essere comodamente diviso.

QUESITO n. 5: dello stato di occupazione e di ogni altro elemento non già individuato, ma utile.

In seguito al sopralluogo effettuato in data 17.4.2019, unitamente al custode giudiziario, è emerso che l'appartamento era occupato dal sig.*****, comproprietario dell'immobile pignorato. Tale circostanza è confermata dal certificato di residenza allegato agli atti dell'esecuzione immobiliare e dalle recenti informazioni assunte presso l'ufficio anagrafe del comune di Napoli.

Lo scrivente Esperto, rassegna il presente elaborato peritale, ritenendo di aver assolto all'incarico ricevuto, e si rende disponibile all'Ill.mo G.E. per chiarimenti e/o integrazioni. La presente perizia viene depositata in Cancelleria con i seguenti allegati:

Allegati

doc.1 – Visura catastale

doc.2 – Ispezioni ipotecarie

Con osservanza

Napoli, li 24 gennaio 2022

L'Esperto Stimatore

arch. Raoul Massimiliano De Bono