

---

# TRIBUNALE DI NAPOLI

V SEZIONE CIVILE G.E. dott. PELUSO RELAZIONE RG. 1166 /2012



**S.G.A. S.p.A.** [REDACTED]

Immobili siti in Forio d'Ischia (NA) intestati a [REDACTED] e [REDACTED] in comunione legale:

- 1) IMMOBILE località "Pellacchio" C.T. F.25; p.lla 139
- 2) IMMOBILE località "Pellachio" C.T. F.25; p.lla 140
  
- 3) IMMOBILE località "Corbara" C.T. F.28; (exp.lla 244) p.lla 395 e 396
- 4) IMMOBILE località "Corbara" C.T. F.28; (ex p.lla 301) p.lla 397e 398
- 5) IMMOBILE località "Corbara" C.T. F.28; p.lla 303

C.T.U. Arch. Lucia Trapanese  
Iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli al n. 3963  
Iscritta all'Albo dei Consulenti del Tribunale settore Civile al n. 6814/87  
Iscritta all'Albo dei Periti del Tribunale settore Penale al n. 210/04  
Iscritta al MEDI come Conciliatore Professionista  
Iscritta al PCT con codice n. 10034 dal 11/03/2011  
Mail [lucia.trapanese@archiworldpec.it](mailto:lucia.trapanese@archiworldpec.it)  
tel 081. 421194 cell. 3385690989

---

**PREMESSA** Nella causa civile S.G.A. S.p.A. / [REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] n. 1166/2012, il Giudice dell'Esecuzione, dr. Peluso, dispose la nomina del C.T.U., dell' arch. Lucia Trapanese, con studio in Napoli alla via del Parco Margherita n. 65, iscritta all' ordine degli architetti di Napoli al n. 3963.

Accettato l'incarico il giorno 13/02/13, venne prestato il giuramento di rito, e rinviata la causa per il prosieguo delle operazioni al 17/10/13, in tale data il G.E.ha ritenuto disporre chiarimenti in merito alla "Rettifica del Pignoramento" trascritta alla agenzia delle entrate il 17.12.13 con R.G. 56019 e R.p. 37507 sui beni che dalle originarie "p.lle 244 e 301 pignorate", risulta ricadere ora sulle nuove particelle generate dalla soppressione delle precedenti che sono:

-per la prima le p.lle 395 e 396 e per la seconda le p.lle 397 e 398.

Per quanto attiene alla problematica relativa all'atto di vendita per notar Albore del 29.09.1999, trascritto a Napoli l'11.10.1999 ai nn. 35242/24564, tra le p.lle vendute non risulta la p.lle 244 ne le successive p.lle 395 e 396 (generate dalla soppressione della precedente p.lla 244), per cui l'annotazione al Catasto dell'intestazione all'Azienda [REDACTED]

[REDACTED] risulta errata e pertanto tale particella (la n. 244 da cui sono derivate le p.lle 395 e 396) risulta ancora di loro proprietà.

### **CAPITOLO I PROVENIENZA ANTIVENTENNALE DEL BENE**

La provenienza delle unità in oggetto si ricava dalla allegata relazione notarile del **dr. Gaetano Romano**, Notaio in Marano di Napoli, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Napoli Torre Annunziata e Nola, esaminati i documenti e consultati i registri del catasto e della competente Conservatoria dei RR II ed effettuate le altre necessarie indagini

A CARICO DEI SIGNORI:

[REDACTED],  
codice fiscale [REDACTED];

[REDACTED]  
codice fiscale [REDACTED];

entrambi residenti in Forio (NA), via Corbaro 33.

#### **DESCRIZIONE IMMOBILI assunta dall'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE notificato alle parti il 17 luglio 2012:**

1) Località Pellaccio, zona terreno della sup. di mq. 1133 (millecentotrentetre) riportata in catasto al f. 25 p.lla 139 are 11,33 di proprietà di [REDACTED]

2) ivi zona di terreno della sup. di mq. 659 (seicentocinquantanove), in catasto al f. 25 p.lla 140 are 6,59, di proprietà del menzionato [REDACTED].

3) Località Corbaro, zona di terreno della sup. di mq. 132 (centotrentadue), riportata in catasto al f. 28 p.lla 244 are 132 di proprietà del menzionato [REDACTED] quanto alla quota pari a 5000/1000 e [REDACTED], quanto alla quota pari a 500/1000.

4) ivi, zona di terreno della superficie di mq. 149 (centoquarantanove) in catasto al f. 28 p.lla 301 are 1,49 di proprietà dei menzionati [REDACTED] e [REDACTED], ciascuno per la quota di proprietà piena e indivisa in ragione di 500/1000 ciascuno;

5) ivi zona di terreno della superficie di mq.38 (trentotto), in catasto al f. 28, p.lla **303** di are 0,38 di proprietà dei menzionati [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] ciascuno per la quota di proprietà piena e indivisa in ragione di 500/1000 ciascuno.

#### DICIARA

1) con atto per notar Albore Alfredo dell'1.09.1976 trasc. a Napoli il 24.09.1976 ai nn.19436/16863 [REDACTED] in regime patrimoniale di comunione legale dei beni con il coniuge [REDACTED], acquista i mappali 139 e 140 del foglio 25 (beni descritti ai numeri 1 e 2) e gli stessi risultano tutt'ora in ditta al menzionato [REDACTED] (in realtà sono di [REDACTED] e [REDACTED] per una quota di proprietà piena ed indivisa in ragione di 500/1000 (ciascuno in virtù del regime patrimoniale di comunione legale dei beni tra loro vigente al momento dell'acquisto);

Contro tali beni risulta:

- a) iscritta ipoteca giudiziale numeri 12786/1912 in data 6.04.2001 derivante da decreto ingiuntivo, a favore del Banco di Napoli SpA per complessive £.900.0000.000 (novecentomilioni).
- b) iscritta ipoteca legale nn.27482/9460 in data 19.04.2006 a favore di UNIRISCOSSIONI SpA rep.111517/110 del 4.04.2006, per euro 32.245,84;
- c) iscritta ipoteca legale numeri 31457/10510 in data 27.04.2007 a favore RISCOSSIONE UNO SpA rep.109543/110 del 3 aprile 2007 per €20142, 90;
- d) iscritta ipoteca legale numeri 51724/10174 in data 30.09.2008 a favore Equitalia Polis SpA rep.114420/71 del 18.09.2008 per €4.884,82;
- e) trascritto atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili numeri 31876/24632 in data 26.07.2012, rep. 479 del 17.07.2012 Tribunale di Napoli Sez. Disc. di Ischia;

2) con atto per notaio Albore Alfredo del 28.10.1981 trascritto a Napoli il 17.11.1981 ai nn.27867/24122 [REDACTED] e [REDACTED] acquistano in permuta i mappali 244, 301 e **303** del F.28 (cespiti descritti ai nn. 3, 4 e 5);

Contro tali beni risulta:

- a) iscritta ipoteca giudiziale come alla lettera a) n.1 (uno);
- b) iscritta ipoteca legale come alla lettera b) n.1(uno), tranne il mappale 303;
- c) iscritta ipoteca legale come alla lettera c) n.1(uno), tranne il mappale 303;
- d) iscritta ipoteca legale come alla lettera d) n.1(uno), tranne il mappale 303;
- e) trascritto il pignoramento di cui alla lettera e) n.1(uno);

Da un esame della storicità degli indicati mappali, risulta:

A) i mappali 139 e 140 del foglio 25 sono intestati a [REDACTED], nella consistenza indicata;

B) il mappale 244 del foglio 28 è stato soppresso originando i mappali 395 e 396 (tipo mappale del 10.11.2008 numero 961937.1/2008);

NELLE MOTIVAZIONI DEL CATASTO lo stesso mappale risulta venduto con atto per notaio Albore del 29.09.1999 tras. a Napoli l' 11.10.1999 ai nn.35242/24564 a [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] (in realtà le p.lle indicate sono: 74, 79 del foglio 19);

40, 95, 264, 45, 56, 233, 265, 81 e 105 del foglio 28) e quindi riscattato dalla

con sede legale in Forio C.F.04689080630 giusta Sentenza del Tribunale di Napoli del 2.05.2002, trascritta a Napoli il 5.08.2003 ai nn.33995/24545 (i mappali oggetto della stessa sono gli stessi di quelli indicati innanzi per la vendita a favore di )

C) il mappale 301 risulta soppresso, originando i mappali 397 e 398 in ditta alla menzionata Azienda Agricola con la indicata motivazione; il m.le 398 risulta avere una estensione di mq.131 (centotrentuno) e il m.le 397 soppresso e unito al m.le 81 del F.28, in ditta alla menzionata Azienda Agricola, ora ENTE URBANO di complessive are 6,48,

D) il mappale 303, derivato dal mappale 243, risulta in ditta a fin dall'impianto meccanografico del 12 febbraio 1985. A tutto il 12 settembre 2012 i cespiti descritti risultano gravati dalle indicate formalità ipotecarie.

#####

#### DALLE VERIFICHE IPOTECARIE EMERGE:

0) **Nota Trascrizione R.G. 56019 R.p. 37507 del 17.12.2013**

**Atto Giudiziario Tribunale di Napoli** del 05.12.2013 n. rep. 34994 dati derivanti da

**Atto Esecutivo Cautelare Verbale di Pignoramento Immobile**

Formalità di riferimento R.p. n. 34875 del 14.11.2012

Immobili:

*Immobile 1*

Comune di Forio Terreni F.25 p.lla139 Loc. Pellacchio are 11,33 centiare

*Immobile 2*

Comune di Forio Terreni F.25 p.lla140 Loc. Pellacchio are 6,59 centiare

*Immobile 3*

Comune di Forio Terreni F. 28 p.lla 395 Loc. Corbara

*Immobile 4*

Comune di Forio Terreni F. 28 p.lla 396 Loc. Corbara

*Immobile 5*

Comune di Forio Terreni F. 28 p.lla 397 Loc. Corbara

*Immobile 6*

Comune di Forio Terreni F. 28 p.lla 398 Loc. Corbara

*Immobile 7*

Comune di Forio Terreni F. 28 p.lla 303 Loc. Corbara

*A favore:*

Società per la gestione di Attività S.G.A. S.P.A.

Contro:

[REDACTED]

#### ULTERIORI INFORMAZIONI

**RETTIFICA PIGNORAMENTO** trascritta il 17.12.13 R.g.56019 e R.p.37507

Con la presente si **RETTIFICA il Pignoramento** immobiliare trascritto in data **14.11.2012** ai numeri 45191/34975, che aveva in precedenza **rettificato il pignoramento immobiliare trascritto in data 26/07/2012** ai nn. 31876/24632, sui beni di [REDACTED]

costituiti da terreni in Forio alla loc. PELLACCHIO, in cat. al F.25, p.lla139 e 140, nonché in Forio alla loc. CORBARA in cat. al F. 28, p.lla 244, 301 e **303**.

La rettifica si è resa necessaria in quanto la p.lla 244 del F.28 è stata soppressa, originando le p.lle 396 e 396; la p.lla 301 risulta soppressa originando le p.lle 397 e 398.

**(IL CTU evidenzia l'errore della ripetizione della p.lla 396 e 396) (IL CTU evidenzia che la p.lla 395 poi comunque risulta soppressa) (IL CTU evidenzia che la p.lla 303 non è ben chiaro a chi è intestata)** (Il CTU fatta l'Ispezione Ipotecaria per la p.lla303 non ricava spiegazioni)

**I) atto amministrativo del 4.4.2006** (R.G. 27482 r.p.9460)

Ipoteca Legale

sui terreni in Forio F. 25 p.lla 139 (a.11,33) e 140 (a. 6,59)

sui terreni in Forio F. 28 p.lla 244 (a.1,32) e 301 (a.1,49)

a favore di UNIRISCOSSIONI S.P.A. contro [REDACTED] per diritto di proprietà 1/1 per il primo bene e 1/2 per il secondo bene.

**II) atto amministrativo del 3.4.2007** (R.G. 31457 r.p.10510)

Ipoteca Legale

sui terreni in Forio F.25 p.lla 139 (a.11,33) e p.lla 140 (a.6,59)

sui terreni in Forio F. 28 p.lla 244 (a.1,32) e p.lla 301 (a.,49)

a favore di RISCOSSIONE UNO S.P.A. contro [REDACTED] per diritto di 1/1 per il primo bene e per diritto di 1/2 per il secondo bene.

**III) atto amministrativo del 26.1.2006** (R.G. 7894 r.p.2399)

Ipoteca Legale

sui terreni in Forio f. 28 p.lla 244 (a.1,32) e p.lla 301 (a.1,49)

a favore di UNIRISCOSSIONI S.P.A. per diritto di proprietà ½ contro [REDACTED] per diritto di proprietà di ½

**DALLE VISURE STORICHE CATASTALI EMERGE:**

**- F. 25, sub.139** incolto produttivo Cl.2 are11,33ca. r.d. € 0,29 r.a. € 0,06  
Impianto meccanografico del 1985

Intestato a [REDACTED] proprietà per 1000/1000

**- F. 25, sub.140** incolto produttivo Cl.2 are06,59ca. r.d. € 0,17 r.a. € 0,03  
Impianto meccanografico del 1985

Intestato a [REDACTED] proprietà per 1000/1000

**-F.28, sub. 244 (ora 395 e 396); 301(ora 397 e 398) e 303**

(di [REDACTED]):

**-F. 28, sub. 395** SOPPRESSO are 00,00ca. Tipo Mappale del 10.11.2008 (protocollo n. NA0961937) la soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili **F.28 p.lla 391**

**- F. 28, sub.396** vigneto Cl.3 are01,23ca. r.d. €1,56 r.a. €1,56  
 Tipo mappale del 10.11.2008 n.961937 .1/2008 in atti dal 10.11.2008 (protocollo n. NA0961937)  
 Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:  
 F.28, p.lla 332; -f.28, p.lla 264; -f.28 p.lla 265; **-f.28, p.lla 244**; f.28, p.lla 301.  
 sono stati inoltre variati i seguenti immobili:  
 -f.28, p.lla 81; p.lla 387; p.lla 388; p.lla 389; p.lla 390; p.lla 391; p.lla 392; p.lla 393; p.lla 394, p.lla 395 p.lla 397, p.lla 398.

L'intestazione alladadatarichiestaderivadaisequenti atti:

Intestato a AZIENDA AGRICOLA [REDACTED] con sede in Forio  
 -dati derivanti da reg. del 10.11.2008 n.961937.1/2008 in atti dal 10.11.2008 proprietà per 1/1;  
 Dati derivanti da:

-f.28, p.lla 396 qualità vigneto cl. 3 sup. a.01,23 ca. r.d. €1,56 r.a. €1,56  
 Tipo mappale del 10.11.2008 n.961937 .1/2008 in atti dal 10.11.2008 (protocollo n.NA0961937)  
 nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:  
 -F.28 p.lla 81; p.lla 387, p.lla 388; p.lla 389; p.lla390; p.lla 391; p.lla 392; p.lla 393; p.lla 304; p.lla 395; p.lla 397; p.lla 398.

L'intestazione alladadatarichiestaderivadaisequenti dati:

Intestato a AZIENDA AGRICOLA [REDACTED] con sede in Forio  
 -F.28 p.lla 244 vigneto are,32 r.d.€1,67 r.a.€1,67 Impianto mecc. 12/2/1985

Situazione degli intestatari dal 02/05/2002:

Intestato a AZIENDA AGRICOLA [REDACTED] con sede in Forio  
 dati derivanti da sentenza (atto dell'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 02/05/2002 voltura n. 69607 .1/2008 in atti dal 06.10.2008 (p.llo NA0816721) Rep. 15689 Rogante Tribunale di Napoli sede Napoli del 05.08.2003  
 ESERIZIO DIRITTO DI RILASCIO

Situazione degli intestatari dal29.09.1999:

[REDACTED]  
 dati derivanti da: Atto Pubblico del 29.09.1999 in atti dal 06.10.2008 rep. n. 66157 rogante Albore sede Forio  
 registrazione: UU Sede Ischia n.72 del 11.10.1999

Situazione degli intestatari relativa all'atto del26.10.1981(antecedente all'imp.meccanografico)

[REDACTED]  
 dati derivanti da atto pubblico del 26.10.1981 voltura n.1381 .1/2000 in atti dal 21.02.2000 rep. n. 12032  
 rogante Albore sede Forio Reg. U.R. Sede Ischia volume 176 n. 2247 del 13.11.81  
 Situazione degli intestatari dall'impianto meccanografico:

**-F. 28, sub 391** ente Urbano a.00,15c.a. Tipo Mappale del 10.11.2008 n. 961937 .2/2008 in atti dal 10.11.2008 p.llo n. NA0961937)

nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:  
 F.28 p.lla 387, p.lla 388, p.lla 390, p.lla397, p.lla395  
 sono stati inoltre variati i seguenti immobili f.28 p.lla 81.  
 Area di enti urbani e promiscui da 10.11.2008  
 F.28 p.lla 391 Ente urbano are 00,06 tipo mappale del 10.11.2008  
 Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:  
 f. 28 p.lla 332, f.28 p.lla 264, f.28 p.lla 265, f. 28 p.lla 244, f. 28 p.lla 301.  
 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:  
 f.28 p.lla 81, f.28 p.lla387, p.lla 388, p.lla 389, p.lla 390 ,p.lla 392, p.lla 393, p.lla 394 , p.lla 395, p.lla 396 p.lla 397 e p.lla 398

Situazione dell'immobile che ha generato il precedente:

f.28 p.lla 265 seminativo U are 30,50

**L' intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti dati ( 29/09/1999 ) :**

AZIENDA AGRICOLA [REDACTED] sede Forio  
 dati derivanti da sentenza dell'autorità giudiziaria del 02.05.2002 Voltura n. 69607 .1/2008 in atti dal 06.10.2008 (protocollo Na0816721) rep.15689 rogante Tribunale di Napoli sede Napoli reg. sede del 05.08.2003 ESECIZIO DIRITTO DI RISCATTO.

Situazione degli intestatari relativa all'atto del 19/07/1980:

Dati derivanti da istrumento atto pubblico del 29.09.1999 voltura n. 10003 .1/1999 in atti dal 06.10.2008 (p.llo n. NA81672) rep. 66157 rogante notaio Albore di Forio Reg. UU. sede Ischia n. 72 del 11.10.1999 vendita

**Situazione degli intestatari dall'impianto meccanografico:**

[REDACTED]

Istrumento atto pubblico del 19.07.1980 Voltura n.11249 .1/1985 in atti dal 22.01.1989 repertorio n. 10694 rogante Alfredo albore di Ischia volume 175 n.1765 del 06.08.1980.

Situazione degli intestatari dall'impianto meccanografico: [REDACTED] fino al 19.07.1980.

**F.28 p.lla 81** Ente Urbano are6,48 Tipo mappale del 10.11.2008 n. 961937 .2/2008 in atti dal 10.11.2008

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

f.28, p.lla 387, p.lla 388, p.lla 390, p.lla 397 e p.lla 395.

sono stati variati anche i seguenti immobili: f. 28 p.lla 391

**Area di enti urbani e promiscui da 10.11.2008**

F.28 p.lla 81 ente urbano are 01.04 tipo mappale del 10.11.2008 n.961937 .1/2008

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

F.28, p.lla 332, p.lla 264, p.lla 265, p.lla 244, p.lla 301.

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

F.28 p.lla 387, p.lla 388, p.lla 389, p.lla 390, p.lla 391, p.lla 392, p.lla 393, p.lla 394, p.lla 395, p.lla 396, p.lla 397, p.lla 398.

Situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico:

F. 28 p.lla 81 Fabb. Rurale are 01,04 Impianto meccanografico 12.02.1985

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestatari dal 02.05.2002

AZIENDA AGRICOLA [REDACTED] sede Forio  
dati derivanti da sentenza dell'autorità giudiziaria del 02.05.2002 Voltura n. 69607 .1/2008 in atti dal 06.10.2008 (protocollo Na0816721) rep.15689 rogante Tribunale di Napoli sede Napoli reg. sede del 05.08.2003 ESECIZIO DIRITTO DI RISCATTO.

Situazione degli intestatari relativa all'atto del 19/07/1980:

[REDACTED]

Dati derivanti da istrumento atto pubblico del 29.09.1999 voltura n. 10003 .1/1999 in atti dal 17.05.2001 rep. 66157 rogante notaio Albore di Forio Reg. UU. sede Ischia n. 631 del 18.10.1999 vendita

**Situazione degli intestatari dall'impianto meccanografico:**

[REDACTED]

Istrumento atto pubblico del 19.07.1980 Voltura n.11249 .1/1985 in atti dal 22.01.1989 repertorio n. 10694 rogante Alfredo albore di Ischia volume 175 n.1765 del 06.08.1980.

Situazione degli intestatari dall'impianto meccanografico: [REDACTED] fino al 19.07.1980.

###

**F.28 p.lla 397** **SOPPRESSO** sup. are00.00 tipo mappale del 10.11.2008 (protocollo n.NA0961937)

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

-f.28 p.lla 387, p.lla338, p.lla 339, p.lla 81

**F.28 p.lla 398** VIGNETO cl. 2 sup. are01.31 R.D. €1,66 R.A. €1,66 tipo mappale del 10.11.2008

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

-f.28 p.lla 332, p.lla 264, p.lla 265, p.lla 244, p.lla 301.

-f.28 p.lla 81, p.lla 387, p.lla 388, p.lla 389, p.lla 390, p.lla 391, p.lla 392, p.lla 393 p.lla 394, p.lla 395 p.lla 396, p.lla 397.

L'intestazione alla data della richiesta deriva da i seguenti dati:

AZIENDA AGRICOLA [REDACTED] sede Forio

Dati derivanti da 10.11.2008 n. 961937.2008 in atti dal 10.11.2008

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente relativa ad atto del 17.10.1981 (ant. all'imp. mecc.)

F.28 p.lla 301 Vigneto cl.3 are 01.49 r.d. €1,89 R.A. €1,89 Frazionamento del 17.10.1981 n. 91.1/1981

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

F.28 p.lla 304

Situazione dell'immobile relativo all'atto del 04.11.1980 (ante impian. mecc.)

F, 28 p.lla 301 VIGNETO cl.2 sup. are 01.50 Frazionamento del 04.11.1980 n. 91 .1.1980 in atti dal 21.02.2000

Sono stati inoltre varati i seguenti immobili:

F.28 p.lla 243

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

AZIENDA AGRICOLA [REDACTED] sede Forio





Elenco sintetico delle formalità in cui è presente l'immobile richiesto

1. Iscrizione del 06.04.2001 – R.p. 1912 R.G. 12786  
Pubblico Ufficiale Tribunale di Napoli R.p. 882 del 07.12.1999  
Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo
2. Iscrizione del 19.04.2006 R.p. 9460 R.G. 27482  
Pubblico Ufficiale UNRISCOSSIONI S.P.A. Rep. 111517/110 del 04.04.2006  
Ipoteca Legale derivante da Ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 Modificato dal D.L.G.S. 46/99 e dal D.L.G.S. 193/01
3. Iscrizione del 27.04.2007 R.p. 10510 R.G.31457  
Pubblico Ufficiale Riscossione Uno S.P.A. Rep. 109543/110 del 03/2007  
Ipoteca Legale derivante d Ipoteca Legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 Modifica dal D.L.G.S. 46/99 e dal D.L.G.S. 193/01
4. Iscrizione del 30.09.2008 R.p. 10174 R.G. 51724  
Pubblico Ufficiale Equitalia Polis S.p.A. Rep. 114420/71 del 18.09.2008  
Ipoteca Legale derivante da Ipoteca Legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 Modifica dal D.L.G.S. 46/99 e dal D.L.G.S. 193/01
5. **Trascrizione del 26.07.2012 R.p. 24632 R.G. 31876**  
**Pubblico Ufficiale tribunale di Napoli sez. Dist. Ischia rep. 479 del 17.07.2012**  
**Atto Esecutivo o Cautelare Di Pignoramento Immobili**

#### **Catasto terreni F. 25 P.lla 140**

Elenco sintetico delle formalità in cui è presente l'immobile richiesto

1. Iscrizione del 06.04.2001 – R.p. 1912 R.G. 12786  
Pubblico Ufficiale Tribunale di Napoli P.p. 882 del 07.12.1999  
Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo
2. Iscrizione del 19.04.2006 R.p. 9460 R.G. 27482  
Pubblico Ufficiale UNRISCOSSIONI S.P.A. Rep. 111517/110 del 04.04.2006  
Ipoteca Legale derivante da Ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 Modificato dal D.L.G.S. 46/99 e dal D.L.G.S. 193/01
3. Iscrizione del 27.04.2007 R.p. 10510 R.G.31457  
Pubblico Ufficiale Riscossione Uno S.P.A. Rep. 109543/110 del 03/2007  
Ipoteca Legale derivante d Ipoteca Legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 Modifica dal D.L.G.S. 46/99 e dal D.L.G.S. 193/01
4. Iscrizione del 30.09.2008 R.p. 10174 R.G. 51724  
Pubblico Ufficiale Equitalia Polis S.p.A. Rep. 114420/71 del 18.09.2008  
Ipoteca Legale derivante da Ipoteca Legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 Modifica dal D.L.G.S. 46/99 e dal D.L.G.S. 193/01
5. **Trascrizione del 26.07.2012 R.p. 24632 R.G. 31876**  
**Pubblico Ufficiale tribunale di Napoli sez. Dist. Ischia rep. 479 del 17.07.2012**  
**Atto Esecutivo o Cautelare Di Pignoramento Immobili**

#### **Catasto terreni F. 28 P.lla 244**

Elenco sintetico delle formalità in cui è presente l'immobile richiesto

1. Iscrizione del 06.04.2001 – R.p. 1912 R.G. 12786  
Pubblico Ufficiale Tribunale di Napoli P.p. 882 del 07.12.1999  
Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo
2. Iscrizione del 09.02.2006 Rp. 2399 R.G.7897  
Pubblico Ufficiale UNIRISCOSSIONI S.P.A. Rep. 103038/110 del 26.01.2006  
Ipoteca legale derivante da Ipoteca Legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 Modificato dal D.L.G.S. 46/99 e dal D.L.G.S. 193/01
3. Iscrizione del 19.04.2006 R.p. 9460 R.G. 27482  
Pubblico Ufficiale UNRISCOSSIONI S.P.A. Rep. 111517/110 del 04.04.2006  
Ipoteca Legale derivante da Ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 Modificato dal D.L.G.S. 46/99 e dal D.L.G.S. 193/01
4. Iscrizione del 27.04.2007 R.p. 10510 R.G.31457  
Pubblico Ufficiale Riscossione Uno S.P.A. Rep. 109543/110 del 03/2007  
Ipoteca Legale derivante d Ipoteca Legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 Modifica dal D.L.G.S. 46/99 e dal D.L.G.S. 193/01
5. Iscrizione del 30.09.2008 R.p. 10174 R.G. 51724  
Pubblico Ufficiale Equitalia Polis S.p.A. Rep. 114420/71 del 18.09.2008

Ipoteca Legale derivante da Ipoteca Legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 Modifica dal D.L.G.S. 46/99 e dal D.L.G.S. 193/01

- 6. Trascrizione del 26.07.2012 R.p. 24632 R.G. 31876  
Pubblico Ufficiale tribunale di Napoli sez. Dist. Ischia rep. 479 del 17.07.2012  
Atto Esecutivo o Cautelare Di Pignoramento Immobili**

**Catasto terreni F. 28 P.lla 301**

Elenco sintetico delle formalità in cui è presente l'immobile richiesto

1. Iscrizione del 06.04.2001 – R.p. 1912 R.G. 12786  
Pubblico Ufficiale Tribunale di Napoli P.p. 882 del 07.12.1999  
Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo
2. Iscrizione del 09.02.2006 Rp. 2399 R.G.7897  
Pubblico Ufficiale UNIRISCOSSIONI S.P.A. Rep. 103038/110 del 26.01.2006  
Ipoteca legale derivante da Ipoteca Legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 Modificato dal D.L.G.S. 46/99 e dal D.L.G.S. 193/01
3. Iscrizione del 19.04.2006 R.p. 9460 R.G. 27482  
Pubblico Ufficiale UNRISCOSSIONI S.P.A. Rep. 111517/110 del 04.04.2006  
Ipoteca Legale derivante da Ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 Modificato dal D.L.G.S. 46/99 e dal D.L.G.S. 193/01
4. Iscrizione del 27.04.2007 R.p. 10510 R.G.31457  
Pubblico Ufficiale Riscossione Uno S.P.A. Rep. 109543/110 del 03/2007  
Ipoteca Legale derivante d Ipoteca Legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 Modifica dal D.L.G.S. 46/99 e dal D.L.G.S. 193/01
5. Iscrizione del 30.09.2008 R.p. 10174 R.G. 51724  
Pubblico Ufficiale Equitalia Polis S.p.A. Rep. 114420/71 del 18.09.2008  
Ipoteca Legale derivante da Ipoteca Legale ai sensi art. 77 DPR 602/73 Modifica dal D.L.G.S. 46/99 e dal D.L.G.S. 193/01
- 6. Trascrizione del 26.07.2012 R.p. 24632 R.G. 31876  
Pubblico Ufficiale tribunale di Napoli sez. Dist. Ischia rep. 479 del 17.07.2012  
Atto Esecutivo o Cautelare Di Pignoramento Immobili**

**Catasto terreni F. 28 P.lla 303**

Elenco sintetico delle formalità in cui è presente l'immobile richiesto

1. Iscrizione del 06.04.2001 – R.p. 1912 R.G. 12786  
Pubblico Ufficiale Tribunale di Napoli P.p. 882 del 07.12.1999  
Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo
- 2. Trascrizione del 26.07.2012 R.p. 24632 R.G. 31876  
Pubblico Ufficiale tribunale di Napoli sez. Dist. Ischia rep. 479 del 17.07.2012  
Atto Esecutivo o Cautelare Di Pignoramento Immobili**

**CAPITOLO II DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEL BENE (accesso)  
IDENTIFICAZIONE DEL BENE (comune via confini e dati catastali)  
-IDENTIFICAZIONE DEI BENI**

I terreni siti alla località“PELLACCHIO” nel comune di Forio in Ischia (NA) sono due (p.lla 139 e 140) e risultano siti in una zona difficilmente accessibile. Tali terreni, infatti, non hanno accesso diretto da un asse stradale e si trovano in una zona particolarmente scoscesa.

Questi sono pervenuti ai debitori a seguito di atto del notaio A. Albore del dell'1.09.1976 tras. a Napoli il 24.09.1976 ai nn.19436/16863 con cui XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX in regime patrimoniale di comunione legale dei beni con il coniuge

██████████, acquista i mappali 139 e 140 del foglio 25 e gli stessi risultano tutt'ora in ditta al menzionato ██████████, in realtà questi risultano essere di ██████████ e ██████████ per una quota di proprietà piena ed indivisa in ragione di 500/1000 (cinquecento millesimi) ciascuno in virtù del regime patrimoniale di comunione legale dei beni tra loro vigente al momento dell'acquisto.

Al momento del sopralluogo, i suoli, non risultano edificati e sulla loro superficie non risulta esservi neanche un manufatto edilizio di comodo agricolo. Pertanto definiti catastalmente rispettivamente come incolto produttivo classe 2 ed incolto produttivo classe 2, sono da considerarsi solo come suoli agricoli.

In dettaglio si fa presente che tali terreni presentano una superficie di:

Lotto I corrispondente al F.25 p.lla 139 a.11,33 pari a mq. 1.133

Lotto II corrispondente al F. 25 p.lla 140 a.6,59 pari a mq. 659

Confinano con le incolte limitrofe p.lle 144; 145; 146; 141; 120, 130; 138; 153, considerate a partire dal fronte sud e procedendo in senso antiorario.

I terreni siti allalocalità "CORBARO" nel comune di Forio in Ischia (NA) sono riportati nel catasto terreni al F.28, p.lle 244, 301 e 303.

Questi sono pervenuti ai debitori con atto del notaio A. Albore del 28 .10.1981 tras. a Napoli il 17.11.1981 ai nn.27867/24122 (con il quale ██████████ e ██████████ acquistano per permuta le p.lle244, 301 e 303 del F.28).

Tali terreni confinanti con i beni della "Azienda Agricola ██████████" sita a via Cuotto n.9, non essendo dotati di linea di confine o di recinzione che ne individua e delimita i confini, sono in uso dai gestori di tale azienda (sine titolo).

Dal sopralluogo effettuato risulta che tali terreni, di modesta estensione e con una conformazione stretta e lunga, poi con un piccolo slargo ed in fine con una pianta a forma triangolare sono poco utilizzabili.

In dettaglio si fa presente che tali terreni presentano una superficie di:

Lotto III al F.28 (ex p.lla 244) corrispondente alla p.lla 395 soppressa e 396

Lotto IV al F.28 (ex p.lla 301) corrispondente alla p.lla 397soppressa e 398

Lotto V al F.28 p.lla 303

Confinano con le P.lle 86; 356; 245; 243; 204; 81 (in parte edificata della “Azienda Agricola [REDACTED]”) e 394, considerate a partire dal fronte sud e procedendo in senso antiorario.

**CAPITOLO III CONFORMI TA’ DEL BENE CON IL PIGNORAMENTO VERIFICA DEI DATI**

I dati riportati nella “Certificazione Notarile” (all. agli atti) corrispondono con quelli riportati nell’atto di pignoramento e più precisamente con quelli riportati nell’atto di Rettifica del Pignoramento immobiliare notificato alle parti il 23.10.2012 dove si precisa che dalla relazione notarile emergeva che i beni siti in Forio alla località “Pellacchio” in Catasto Terreni al f.25. p.lla139 della superficie di a.11,33, nonché in Catasto Terreni al f.25 p.lla140 della superficie di a. 6,59, non si appartenevano in piena proprietà all’intimato

Per gli immobili di cui al F.28, questi devono fare riferimento alla Nota di Trascrizione del 17.12.13 che va a RETTIFICARE il pignoramento Immobiliare trasc. in data 14.11.12 ai nn.45191/34975, che aveva in precedenza **rettificato il pignoramento immobiliare trascritto in data 26/07/2012** ai nn. 31876/24632, sui beni di [REDACTED], costituiti da terreni in Forio alla loc. PELLACCHIO, in cat. al F.25, p.lla139 e 140, nonché in Forio alla loc. CORBARA in cat. al F. 28, p.lla 244, 301 e 303.

La rettifica si è resa necessaria in quanto la p.lla 244 del F.28 è stata soppressa, originando le p.lle 396 e 396; la p.lla 301 risulta soppressa originando le p.lle 397 e 398.

Il CTU fa presente che date le rettifiche e le osservazioni evidenziate anche la relazione notarile dovrebbe essere rivista e perfezionata allo stato.

**(IL CTU evidenzia l’errore del duplicato della p.lla 396 e 396)**

**(IL CTU evidenzia che la p.lla 395 poi comunque risulta soppressa)**

**(IL CTU evidenzia che per la p.lla 303 non è chiara la proprietà).**

Lo stato attuale degli immobili corrisponde con quanto riportati nei grafici delle allegate VAX Catastali relative ai Fogli 25 e 28 (per ulteriori precisazioni si fa riferimento a quanto riportato e descritto negli altri capitoli).

#### **CAPITOLO IV STRUMENTO URBANISTICO CONFORMI TA'**

In merito alla normativa vigente si fa presente che, tenuto conto che il Comune di Forio non ha mai approvato il P.R.G., lo strumento urbanistico vigente è:

-la normativa urbanistica dettata dalle leggi nazionali e regionali e dal Regolamento Edilizio approvato con delibera di G.M. n.41 del 12.08.1926 e successive modifiche ed integrazioni;

-che l'entrata in vigore della L. R. n. 17 del 20.03.82 è divenuto inapplicabile l'art.1 del 06.05.75 n.26 che recitava "nel territorio di tutti i comuni della Regione Campania, che siano tutt'ora sprovvisti di piani regolatori o di programmi di fabbricazione debitamente approvati, continuano ad applicarsi le limitazioni delle attività edilizia di cui all'art.17 della legge 06.08.67 n.765, ciò per l'espresso dispositivo dell'art.8 della L.R. n.17/82 che ne sancisce la cessazione";

-che all'art. 4 della richiamata legge n. 17 è stabilito che nei Comuni sprovvisti di strumenti urbanistici approvati, "all'interno dei centri abitati, definiti ai sensi del precedente art.3, è vietato ogni intervento edilizio ad eccezione delle opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione che non comportino aumento delle volumetrie e delle superfici utili preesistenti";

-che "all'interno dei centri abitati, definiti ai sensi del precedente art. 3, l'edificazione a scopo residenziale è soggetta alla limitazione di mc. 0,03 per ogni metro quadrato di area edificabile e per le opere strettamente accessorie all'attività agricola è consentito un indice di fabbricabilità aggiuntiva pari a 0,07 mc/mq.";

-che in data 08.02.1999 è stato approvato con decreto Ministeriale il Piano Territoriale Paesistico dell'Isola d'Ischia pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n.

94 del 23.04.99 il quale vieta su tutto il territorio del Comune di Forio qualsiasi intervento che comporti la realizzazione di volumi ex-novo sui terreni in edificati;

- che con delibera del Commissario ad acta n.1 del 30.08.02 è stato adottato il P.R.G. del Comune di Forio in pubblicazione il giorno 16.12.02, trasmesso alla amministrazione provinciale di Napoli in data 10.04.2003, ad oggi non ancora approvato e vigente.

In merito ai beni in oggetto, essendo questi tutti terreni inedificati, tenuto conto che con D.M. del 8.2.99 è stato approvato il Piano Territoriale Paesistico dell'Isola d'Ischia (pubb. sulla Gazzetta Ufficiale n. 94 del 23.04.99) su di essi è vietato qualsiasi intervento che comporti la realizzazione di volumi ex-novo.

#### **CAPITOLO V DI VISIBILITA' DEL BENE**

I beni sono costituiti tutti da terreni che presentano modeste estensioni, tuttavia essendo dotati di propri dati identificativi, risultano vendibili in lotti separati.

#### **CAPITOLO VI DETENZIONE DEL BENE VINCOLI**

##### **LOTTO I**

L'immobile costituito da un terreno incolto al momento non risulta occupato.

##### **LOTTO II**

L'immobile costituito da un terreno incolto al momento non risulta occupato.

##### **LOTTO III**

L'immobile costituito da un terreno al momento risulta destinato a verde in uso dai gestori sine titolo della limitrofa "Azienda Agricola [REDACTED]".

##### **LOTTO IV**

L'immobile costituito da un terreno al momento risulta destinato a verde in uso dai gestori sine titolo della limitrofa "Azienda Agricola [REDACTED]".

##### **LOTTO V**

L'immobile costituito da un terreno al momento risulta destinato a verde in uso dai gestori sine titolo della limitrofa "Azienda Agricola [REDACTED]".

#### **CAPITOLO VII VALUTAZIONE IMMOBILE**

**LOTTO I** IMMOBILE località "Pellacchio" C.T. F.25; p.lla 139 are 11,33 € 33.000,00

**LOTTO II** IMMOBILE località "Pellachhio" C.T. F.25; p.lla 140 are 6,59 € 20.000,00

**TOTALE LOTTO I e II** **TOTALE € 53.000,00**  
(€33.000,00 + €20.000,00 = cinquantatremila,00 euro)

**LOTTO III** IMMOBILE località "Corbara" C.T. F.28 (ex p.lla 244) 395 e 396 = €6.600,00

**LOTTO IV** IMMOBILE località "Corbara" C.T. F.28 (ex p.lla 301) 397 e 398 = €7.450,00

**LOTTO V** IMMOBILE località "Corbara" C.T. F.28; p.lla 303 = €1.900,00

**TOTALE LOTTO III, IV e V** **TOTALE € 15.950,00**  
(€6.600,00 + €7.450,00 + €1.900,00 = quindicimilanovecentocinquanta,00 euro)

## **CAPITOLO VIII CONSLUSIONI PER L'ORDINANZA DI ESPROPRIO**

La provenienza delle unità si ricava dalla relazione del notaio Gaetano Romano

1) con atto notar Alfredo Albore dell'1.09.76 tras. a Napoli il 24.9.76 nn.19436/16863 [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED], acquista del F.25 le p.lle 139 e 140;

Contro tali beni risulta:

- a) iscritta ipoteca giudiziale n. 12786/1912 in data 6.04.01;
- b) iscritta ipoteca legale nn.27482/9460 in data 19.04.06;
- c) iscritta ipoteca legale nn.31457/10510 in data 27.04.07;
- d) iscritta ipoteca legale nn.51724/10174 in data 30.09.08 a favore Equitalia;
- e) trascritto-Verbale Pignoramento Immobili nn.31876/24632 in data 26.07.12, rep. 479 del 17.07.12 Tribunale di Napoli Sez. Disc. di Ischia;

2) con atto per notaio Albore Alfredo del 28.10.81 tras. a Napoli il 17.11.81 nn.27867/24122 [REDACTED] acquistano in permuta i del F.28 le p.lle 244, 301 e 303

Contro tali beni risulta:

- f) iscritta ipoteca giudiziale come alla lettera a) n.1 (uno);
- g) iscritta ipoteca legale come alla lettera b) n.1(uno);
- h) iscritta ipoteca legale come alla lettera c) n.1(uno);
- i) iscritta ipoteca legale come alla lettera d) n.1(uno);
- j) trascritto il pignoramento di cui alla lettera e) n.1(uno);

**K) RETTIFICA PIGNORAMENTO** tras. il 17.12.13 R.g.56019 e r.p.37507

**RETTIFICA Pignoramento** immobiliare trascritto in data 14.11.2012 ai numeri 45191/34975, che aveva in precedenza rettificato il pignoramento immobiliare trascritto in data 26/07/2012 ai nn. 31876/24632, sui beni di [REDACTED], costituiti da terreni in Forio alla loc. PELLACCHIO, in cat. al F.25, p.lla139 e 140, nonché in Forio alla loc. CORBARA in cat. al F. 28, p.lla 244, 301 e 303.

La rettifica si è resa necessaria in quanto la p.lla 244 del F.28 è stata soppressa, originando le p.lle 396 e 396; la p.lla 301 risulta soppressa originando le p.lle 397 e 398.

### **IDENTIFICAZIONE:**

Iterrenisitalia località“PELLACCHIO” nel comune di Forio in Ischia (NA) sono due (p.lla 139 e 140) e risultano siti in una zona difficilmente accessibile. Pertanto definiti catastalmente entrambi come “incolto produttivo” sono da considerarsi solo come suoli agricoli.

Questi confinano con le incolte limitrofe p.lle 144; 145; 146; 141; 120, 130; 138; 153, considerate a partire dal fronte sud e procedendo in senso antiorario.

Iterrenisiti alla località“CORBARO” nel comune di Forio in Ischia (NA) sono riportati nel catasto terreni al F.28, p.lle ex 244, ex 301 e 303 (ora la p.lla 244 del F.28 è stata soppressa, originando le p.lle 396 e 396; la p.lla 301 che risulta soppressa ha originando le p.lle 397 e 398).

Dal sopralluogo effettuato risulta che tali terreni, di modesta estensione e con una conformazione stretta e lunga, poi con un piccolo slargo ed in fine con una pianta a forma triangolare sono poco utilizzabili.

Questi confinano con le P.lle 86; 356; 245; 243; 204; 81 (in parte edificata) e 394, considerate a partire dal fronte sud e procedendo in senso antiorario.

In merito alla normativa vigente, si precisa che, tenuto conto che il Comune di Forio non ha mai approvato il P.R.G. e tenuto conto che con D.M. del 8.2.99 è stato approvato il Piano Territoriale Paesistico dell'Isola d'Ischia (pubb. sulla G.U. n. 94 del 23.04.99) sui beni in oggetto è vietato qualsiasi intervento che comporti la realizzazione di volumi ex-novo (essendo questi terreni ineditati).

I beni sono costituiti tutti da terreni che presentano modeste estensioni.

**LOTTO I e II**

L'immobile costituito da un terreno incolto al momento non risulta occupato.

**LOTTO III, IV e V**

L'immobile costituito da un terreno al momento risulta destinato a verde in uso dai gestori a vario titolo della limitrofa "Azienda Agricola [REDACTED]".

**LOTTO I** IMMOBILE località "Pellacchio" C.T. F.25; p.la 139 are 11,33 € 33.000,00

**LOTTO II** IMMOBILE località "Pellachhio" C.T. F.25; p.la 140 are 6,59 € 20.000,00

**TOTALE LOTTO I e II** **TOTALE** € **53.000,00**

(€33.000,00 + €20.000,00 = cinquantatremila,00 euro)

**LOTTO III** IMMOBILE località "Corbara" C.T. F.28 (ex p.la 244) 395 e 396 = €6.600,00

**LOTTO IV** IMMOBILE località "Corbara" C.T. F.28 (ex p.la 301) 397 e 398 = €7.450,00

**LOTTO V** IMMOBILE località "Corbara" C.T. F.28; p.la 303 = €1.900,00

**TOTALE LOTTO III, IV e V** **TOTALE** € **15.950,00**

(€6.600,00 + €7.450,00 + €1.900,00 = quindicimilanovecentocinquanta,00 euro)

IL C.T.U.

Arch. Lucia Trapanese



Costituiscono parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

## **RELAZIONE I**

### **PARTE I**

- 1) Copia certificazione notarile notaio Gaetano Romano;
- 2) Copia delle Ispezioni Ipotecaria per immobile C.T. F. 25 p.lla 139
- 3) C.T. F. 25 p.lla 140
- 4) C.T. F. 28 p.lla 244
- 5) C.T. F. 28 p.lla 301
- 6) C.T. F. 28 p.lla 303

### **PARTE II**

- 7) Verbale di sopralluogo;
- 8) Rilievo fotografico zona "Corbara";
- 9) Rilievo Fotografico zona "Pellacchio"
- 10) Visura Storica Catastale. F, 25 p.lla 139;
- 11) Visura storica Catastale F.35 p.lla 140;
- 12) Visura storica Catastale F.28 p.lla 396; 391; 81; 398 ;
- 13) Visura Storica Catastale F. 28 p.lla 303 ;
- 14) Visura storica Catastale F. 28 p.lla 81; p.lla 391 ;
- 15) Visura storica per nominativo;
- 16) Situazione Urbanistica rilasciata dal Comune di Forio
- 17) Copia Pignoramento e rettifica Pignoramento

### **PARTE III**

- 18) Copia Planimetrie di rilievo
- 19) Copia corrispondenza
- 20) Copia incarico
- 21) Documentazione spese (documenti comune ecc.)

## **RELAZIONE II**

### **PARTE IV INTEGRAZIONI**

- 1) Relazione del custode avv. R. Raia
- 2) Copia lettera avv. Pantalone
- 3) Nota di Trascrizione in Rettifica del 17.12.13
- 4) Visure catastali p.lla 395, 396; 397 e 398 (e 243 provenienza della 303)
- 5) Visura Ipotecaria **F. 28 p.lla 303**
- 6) VAX f. 25 e f. 28
- 7) VAX f. 25 e f. 28 da cui si ricavano i terreni confinanti (evidenziati).