TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. dott.ssa Margherita Lojodice / Triglione Lorella

Custode: avv. Maria Cristina Postorino

udienza 27/5/2025 ore 10:30

Procedura a carico di:

Legale:

Procedura RGE: 330/2021

Promossa da: RED SEA SPV srl

Legale: *avv.to Raffaella Greco PEC avvraffaellagreco@pec.giuffre.it*

Intervento.

Legale: *avv.to Roberto Zicchiero PEC robertozicchiero@avvocatinapoli.legalmail.it*

INTEGRAZIONE (deposito del 13/12/2025)

CTU: *geometra Aldo Dacomo - Via Gabriele Jannelli, 104 - 80131 Napoli*
email aldo.dacomo@gmail.com ***PEC****: aldo.dacomo@geopec.it*

Firmato Da: ALDO DACOMO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2f58f263e0709563270ff221bb4ce49e

In data 13/12/2025 ho proceduto al rinnovo delle ispezioni Conservatoriali al fine di accertare se fossero mutate le condizioni del bene o se fossero intervenute ulteriori circostanze e situazioni da porre all'attenzione del signor Giudice.

Dalla lettura del sintetico estrapolato con sistema telematico offerto dalla Sister per l'Agenzia delle Entrate risulta il seguente atto:
"**Certificazione Notarile di Rettifica**" per notar Maria Luisa D'Anna del distretto notarile di Napoli, documento datato 25/6/2025 con repertorio n. 116525 e Raccolta n. 52535 che veniva

- Trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Napoli 2 il 30/6/2025 con RP 25356 e RG 32989 in riferimento alla provenienza (Trascrizione n. 53107 del 2009)"
- Iscritto presso la Conservatoria dei RRII di Napoli 2 il 30/6/2025 con RP 5308 e RG 32990 in riferimento al mutuo (Iscrizione n. 13315 del 2009)"

Detto atto va a correggere data di nascita e codice fiscale della esecutata nei due atti di riferimento **senza fare però alcun riferimento allo stato coniugale patrimoniale**.

In detta circostanza, ed alla luce delle rettifiche perpetrate dal notaio D'Anna, vengono variati alcuni punti della relazione depositata, e precisamente il punto "A" ed il "quesito 5" che devono quindi essere così intesi.

Nessun variazione per il resto della Relazione

Firmato Da: ALDO DACOMO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2f58f263e0709563270ff221bb4ce49e

SEZIONE A – CONTROLLO PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE

verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

1) Precisare se il creditore procedente ha optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato oppure ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (**certificati delle iscrizioni e trascrizioni**), precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

2) …….

Il creditore procedente ha optato per il deposito della Certificazione notarile sostitutiva; questa, redatta per il notar Viviana Frediani è datata **23/9/2021** e riporta l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni fino a risalire ad un titolo di acquisto derivativo a titolo oneroso antecedente al ventennio sul nominativo di

Dati indicati nella certificazione notarile:

Pignoramento:

Trascritto il 6/8/2021 ai numeri 31350/42109 contro la signora nata a il **CF** ed a favore della RED SEA SPV s.r.l. **gravante sul 100%** della **piena** proprietà dell'immobile individuato come Foglio 32 particella 1556 subalterno 4 del Comune di Giugliano in Campania.

(La certificazione notarile non contempla la "rettifica del pignoramento" Trascritta a Napoli 2 il 31/10/2024 ai numeri 52360/41188 con cui viene attribuita a la quota del 50% della piena proprietà in luogo della piena proprietà).

Provenienza all'esecutata

Atto di compravendita per notar Maria Luisa D'Anna del 15/12/2009 repertorio 99227/37982 trascritto alla Conservatoria dei RRII di

Firmato Da: ALDO DACOMO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2f58f263e0709563270ff221bb4ce49e

Napoli 2 il 22/12/2009 con RP 53107 RG 43876.) e "Certificazione Notarile di Rettifica" dei dati anagrafici per notar Maria Luisa D'Anna, del 25/6/2025 rep. 116525 Racc. 52535 Trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Napoli 2 il 30/6/2025 con RP 25356 e RG 32989. Con l'atto di rettifica NON VIENE corretto il regime patrimoniale coniugale. Venditori

(padre e madre del coniuge

Atto di provenienza ultra ventennale

Riguarda l'area su cui edificato il fabbricato che pervenne al signor

a seguito dei seguenti atti:

- Atto di compravendita per notar Angelo Spena del 17/1/1922 (nella certificazione notarile viene richiamato e ripetuto l'errore contenuto nella Trascrizione e viene indicato come anno di stipula il 1922 **in luogo del 1985**) repertorio 68806 Trascritto alla Conservatoria dei RRII di Napoli 2 il 12/2/1985 con RP 3471 RG 4169 riferito alla particella catasto terreni 557 ex part. 342/b
- Atto di compravendita per notar Armida Lombardi del 22/11/2000 repertorio 26478 Trascritto alla Conservatoria dei RRII di Napoli 2 il 30/11/2000 con RP 27368 RG 38448 riferito alla particella catasto terreni 1412

Alla certificazione notarile è stato allegato l'estratto di mappa (VAX) con evidenziata la particella catasto terreni su cui il fabbricato ove insiste il bene staggito nonché copia certificata della trascrizione del verbale di pignoramento d'immobili.

La Certificazione riporta i dati catastali attuali e storici originari:

- Dati catastali attuali: Giugliano in Campania (NA) foglio 32 particella 1556 sub 4 di categoria A2 classe 4 vani 5.0 piano 2 originato giusta costituzione del 26 aprile 2007 protocollo n. NA0321513 (n. 3178.1/2007) e fa parte di un maggior fabbricato edificato su area censita al NCT – partita 1 fg. 32 part. 1556 ente urbano di mq. 781.

Firmato Da: ALDO DACOMO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2f58f263e0709563270ff221bb4ce49e

- Il mappale 1556 è stato originato giusta tabella di variazione del 18 giugno 2004 protocollo n. NA0329515 (n. 329515.1/2004) dalla fusione delle seguenti aree: ∗ NCT fg. 32 part. 557 di mq. 550 (ex part. 342 di mq. 3513) ∗ NCT fg. 32 part. 1412 di mq. 231 (ex part. 342 di mq. 1613, già mq. 3513)

La certificazione riporta l'elenco dei gravami del ventennio.

1) Iscrizione nn. 13315/73877 del 22 dicembre 2009 – Ipoteca volontaria Concessione a garanzia di mutuo fondiario A favore della BANCA POPOLARE DI NOVARA SPA e contro e "Certificazione Notarile di Rettifica" dei dati anagrafici per notar Maria Luisa D'Anna, del 25/6/2025 rep. 116525 Racc. 52535 Iscritto presso la Conservatoria dei RRII di Napoli 2 il 30/6/2025 con RP 5308 e RG 32990 – **che rettifica ESCLUSIVAMENTE la data di nascita** e codice fiscale dell'esecutata senza alcun riferimento al regime patrimoniale matrimoniale Debitore non datore

2) Trascrizione nn. 31350/42109 del 6 agosto 2021 – Verbale di pignoramento immobili a favore di RED SEA SPV S.R.L. contro (correttamente indicata come nata il , codice fiscale Gravante sul bene de quo).

Nel fascicolo NON risultano presenti né il certificato di stato civile né l'Estratto di matrimonio con note marginali che, da me recuperato presso gi uffici competenti, già allegato alla Relazione Preliminare, viene riproposto all' allegato 8.

Nel fascicolo telematico non risultano presenti ulteriori Certificazioni notarili, sostitutive od integrative, così come non risulta depositata Certificazione notarile riguardo il coniuge.

Firmato Da: ALDO DACOMO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2f58f263e0709563270ff221bb4ce49e

QUESITO 5
RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA'

Procedere alla ricostruzione di **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti fra la trascrizione del pignoramento e risalendo, a ritroso, **al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento**.

Si procede in chiave schematica alla ricostruzione di tutti passaggi proprietari degli immobili oggetto di stima, a ritroso nel tempo ed in linea al mandato del signor Giudice.

Pignoramento:

Trascritto il 6/8/2021 ai numeri 31350/42109 contro la signora
nata a
ed a favore della RED SEA SPV s.r.l. e rettificato con Trascrizione del 31/10/2024 ai numeri 52360/41188

Provenienza all'esecutata

Atto di compravendita per notar Maria Luisa D'Anna del 15/12/2009 repertorio 99227/37982 trascritto alla Conservatoria dei RRII di Napoli 2 il 22/12/2009 con RP 53107 RG 43876. e "Certificazione Notarile di Rettifica" dei dati anagrafici per notar Maria Luisa D'Anna, del 25/6/2025 rep. 116525 Racc. 52535 Iscritto presso la Conservatoria dei RRII di Napoli 2 il 30/6/2025 con RP 5308 e RG 32990 – **che rettifica ESCLUSIVAMENTE la data di nascita** e codice fiscale dell'esecutata senza alcun riferimento al regime patrimoniale matrimoniale In detto atto dichiara di essere coniugata in regime di separazione dei beni. Venditori

A il terreno su cui edificato il fabbricato pervenne:

- Atto di compravendita redatto per notar Armida Lombardi in data 22/11/2000, repertorio 26478 Trascritto alla Conservatoria dei RRII di Napoli 2 il 30/11/2000 con RP 27368 RG 38448,

Firmato Da: ALDO DACOMO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2f58f263e0709563270ff221bb4ce49e

uistava la particella del catasto terreni 1412 (andata poi a confluire nella 1556) da

- Con atto di compravendita per notar Angelo Spena del 1985 (nella Trascrizione viene indicato per refuso il 1922 in luogo del 1985) repertorio 68806 Trascritto alla Conservatoria dei RRII di Napoli 2 il 12/2/1985 con RP 3471 RG 4169,
  comprava la particella catasto terreni 557 (andata poi a confluire nella 1556) da

Copia dei sintetici delle visure conservatoriali cui sopra, sono state estrapolate dalle Conservatorie dei Registri Immobiliari competenti con sistema informatico e vengono allegate alla presente perizia come

Risultando dall'Estratto di Matrimonio con note marginali rapporto di coniugio con , nato a , in assenza di note marginali, ed essendo avvenuto l'acquisto successivamente, come da mandato si effettuano visure ipocatastali pure su detto nominativo rappresentando che

è il figlio del venditore.

Recapitolando le date:

- Matrimonio tra avvenuto in data senza annotazioni marginali
- Acquisto dell'immobile: 15/12/2009

Dalla lettura del sintetico su si evince che lo stesso è stato dichiarato fallito con sentenza del epertorio trascritto il 7/9/2010 con

Napoli, data del deposito telematico

Firmato Da: ALDO DACOMO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2f58f263e0709563270ff221bb4ce49e