



TRIBUNALE DI NAPOLI

5ª SEZIONE CIVILE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 1516/2009

Promosso da:

“Pop NPLS 2018 S.r.l.”

(cessionaria del credito di Banca Popolare di Bari Soc. coop. per azioni)

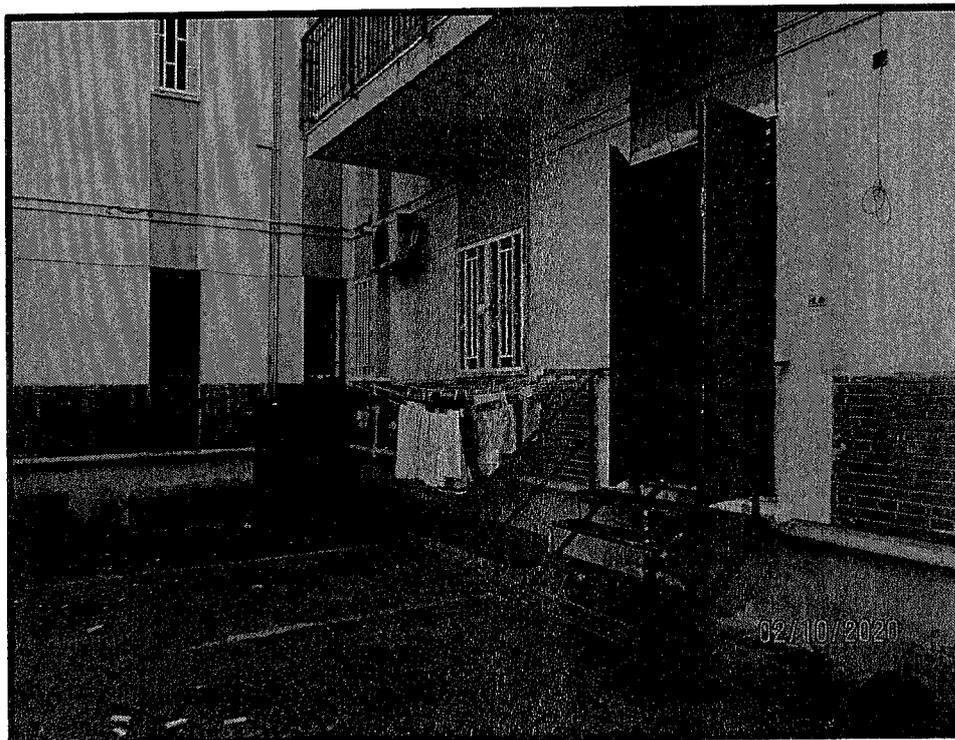
Contro

~~_____~~

G.E. Dott. Salvatore DI LONARDO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

(redatta in conformità alle modifiche apportate all'art. 568 c.c. dall'art. 13 decreto legge n. 83 del 27.06.2015 convertito in legge n. 132 del 06.08.2015)



Viale Formisano n. 38 San Giorgio a Cremano (NA)

REDATA DAL CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Geom. Luigi DI MICCO VIA ARTE DELLA LANA N. 17 - 80138 NAPOLI - tel. 081/7586975 cell. 335 8365628 e-mail dimicco.luigi@alice.it
VIA DUCA D'AOSTA N. 64 - 80026 CASORIA -NA-pec luigi.dimicco@geopec.it

Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di NAPOLI n. 8883 ctg. “II[^]”
VALUTATORE IMMOBILIARE CERTIFICATO UNI CEI EN ISO/IEC 17024:12 n. 0052



RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO

CAUSA: PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 1516/2009

CREDITORE PROCEDENTE: Pop NPLS 2018 s.r.l.

(cessionaria del credito di Banca Popolare di Bari Soc. coop. per azioni)

DEBITORE ESECUTATO: [REDACTED]

AUTORITÀ GIUDIZIARIA: TRIBUNALE DI NAPOLI 5° SEZ. CIV. ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE ESECUZIONE: DOTT. SALVATORE DI LONARDO.

C.T.U.: LUIGI DI MICCO ISCRITTO ALL'ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI NAPOLI AL N. 4942 E NELL'ELENCO DEI CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI NAPOLI AL N. 8883 DELLA ctg "II".

-Premessa-

Con apposita ordinanza, ex art. 569 comma 1 c.p.c., del 10 febbraio 2020, il G.E. dott. Salvatore DI LONARDO, nominava me sottoscritto Geom. Luigi Di Micco, con studio in Casoria alla Via Duca D'Aosta n. 64, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Napoli con n. 4942, Esperto nella procedura di espropriazione immobiliare n. 1516/2009 del R.G.E. promossa "Pop NPLS 2018 s.r.l." (quale cessionaria del credito di Banca Popolare di Bari Soc. coop. per azioni) con sede in Conegliano (TV) alla Via V. Alfieri n. 1, Codice fiscale, Partita I.V.A. n. 04952350264 in danno a [REDACTED], fissando, l'udienza ex art. 569 c.p.c. per il giorno 22/09/2020 per la comparizione delle parti e per l'adozione dei conseguenti provvedimenti in ordine alla vendita del seguente bene pignorato:

- ❖ Quota pari a 1/1 della piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso appartamento, facente parte del fabbricato sito in San Giorgio a Cremano (NA) al Viale Formisano civ. 46 (oggi civico 38), posto al piano rialzato (piano terra catastale), contraddistinto con interno 1/B della scala A, censita in N.C.E.U. con i seguenti identificativi catastali:



✓ Foglio 3, p.lla 25, sub 80, cat. A/3, classe 2, vani 1,5 classe 2, R.C.
Euro 104,58.

Purtroppo subito dopo l'incarico ricevuto, a seguito dell'emergenza sanitaria dovuta alla pandemia da COVI-19, veniva disposta la sospensione delle attività sino alla fine del mese di giugno 2020, rallentando di fatti le attività peritali affidate sia al sottoscritto Esperto sia al nominato Custode giudiziario il quale, a causa dell'insorgere di tali difficoltà, solo in data 09 settembre 2020, con raccomandate postali, fissava primo accesso presso l'immobile pignorato.

In tale data, recatomi regolarmente presso i luoghi, si rinveniva la presenza del custode giudiziario, con il quale in uno ad un mio collaboratore di fiducia si procedeva ad individuare l'appartamento pignorato all'interno di un fabbricato plurifamiliare del quale lo stesso è parte. Fatto capo al portiere e all'amministratore del fabbricato, si appurava che l'immobile risultava disabitato e non frequentato da tempo, pertanto constatata l'impossibilità di poter accedere presso l'immobile pignorato e quindi di poter portare a termine il mandato ricevuto, l'Avv. Marco Avecone, nella qualità di custode nominato, con istanza depositata al G.E. in data 09.09.2020, rappresentate le difficoltà riscontrate ad accedere presso l'immobile pignorato in quanto l'unità immobiliare risultava allo stato disabitata ed il debitore esecutato irreperibile, chiedeva emissione di ordine di liberazione ed accesso all'immobile in modo forzoso con ausilio di fabbro.

A seguito dell'istanza da parte del custode giudiziario, in data 12.09.2020, l'Ill.mo G.E. emanava ordine di liberazione dell'immobile ai sensi dell'art. 560, comma 2, cpc, con il quale veniva autorizzato il custode ad avvalersi della forza pubblica e di ogni altro ausiliario necessario per il compimento delle attività materiali occorrenti.

Attesi quindi, i tempi di perfezionamento della notifica dell'atto di avviso di liberazione al debitore esecutato, constatata la reiterata irreperibilità dello



stesso, in data 02.10.2020 alle ore 9,00 il custode giudiziario disponeva accesso forzoso presso l'immobile pignorato mediante ausilio di fabbro.

Solo quindi in data 02.10.2020, è stato possibile prendere visione dell'immobile pignorato potendo solo in tale data svolgere le operazioni di rilievo sia grafiche che fotografiche, costringevano lo scrivente a non poter rispettare i termini di deposito dell'elaborato peritale con conseguente richieste di proroghe per il deposito dell'elaborato peritale.

-SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI-

Considerata l'irreperibilità del debitore esecutato e quindi l'impossibilità materiale di poter accedere liberamente nell'immobile pignorato, a seguito di istanza da parte del custode giudiziario, in data 12.09.2020, l'Ill.mo G.E. emanava ordine di liberazione dell'immobile ai sensi dell'art. 560, comma 2, cpc, con il quale veniva autorizzato il custode ad avvalersi della forza pubblica e di ogni altro ausiliario necessario per il compimento delle attività materiali occorrenti.

Al perfezionamento dei tempi di notifica dell'atto di avviso di liberazione al debitore esecutato, constatata la reiterata irreperibilità dello stesso, in data **02.10.2020** alle ore 10,00 il custode giudiziario disponeva accesso forzoso presso l'immobile pignorato mediante ausilio di fabbro.

In tale data, alle ore 10,00, accompagnato da un mio collaboratore di fiducia, mi recavo in San Giorgio a Cremano al Viale Formisano civ. 46, presso il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto di pignoramento e precisamente presso l'appartamento posto al piano terra della palazzina, contraddistinto dall'int. 1/B e facente parte della Scala A, con accesso indipendente da un'area scoperta privata posta in adiacenza al complesso immobiliare del Condomini con accesso dal civico 38.

Ivi alla presenza del custode giudiziario, non essendo il proprietario presente all'orario indicato, si procedeva all'apertura forzata del locale con l'ausilio di



un fabbro. All'esito dell'apertura del locale, lo stesso è stato trovato in stato di abbandono.

Nel contempo, il sottoscritto in uno al proprio collaboratore, provvedeva ad effettuare un dettagliato rilievo grafico e fotografico dello stato dei luoghi, nonché a raccogliere tutti i dati necessari per la determinazione del prezzo base di vendita del cespite pignorato. Concluse le operazioni di rilievo, il locale veniva richiuso mediante sostituzione delle serrature.

Alle ore 10,30, avendo completato tutto quanto necessario per l'espletamento del mandato, dichiaravo al custode giudiziario terminate le attività peritali, questo, alla presenza di tutte le parti intervenute chiudeva le operazioni di sopralluogo, redigendo opportuno verbale che veniva regolarmente firmato in calce dai presenti (*Cfr. All.to n. 1 – Copia del Verbale di sopralluogo redatto in data 02.10.2020 dal Custode Giudiziario*).

1. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

-Premessa-

Allo scopo di rendere intelligibile il contenuto della presente relazione, quindi per comodità di consultazione, ho dato risposta ai quesiti ricevuti seguendo l'ordine secondo il quale sono stati posti.



-A-

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

1. *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.*

Agli atti della procedura, è stato depositato in sostituzione della documentazione ipo-catastale, come previsto dal secondo comma dell'art. 567 c.p.c., certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei

registri immobiliari, per il periodo corrente tra la trascrizione del pignoramento per cui si procede ed il ventennio precedente. Dall'esame della certificazione redatta dal notaio dott. Mauro Tomasetta, Notaio in Lauro (AV), depositato agli atti della procedura, **si è verificato che la documentazione presente in atti risulta completa ed idonea.**

Dall'esame dei documenti in atti, riportati nella certificazione notarile, depositata agli atti della procedura, nonché dalle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari eseguiti dal sottoscritto presso i rispettivi archivi sia del Agenzia del Territorio sia della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1, si è accertato la piena corrispondenza tra i dati risultanti dai documenti ipotecari e catastali ex art. 567 c.p.c. riportati nella relazione notarile e nella relativa copia della nota di trascrizione del pignoramento con a quelli effettivi del bene staggito.

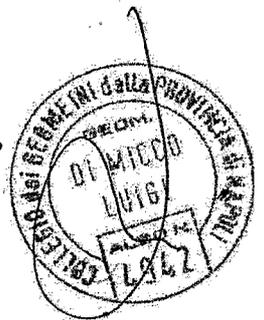
Nello specifico, risulta di proprietà del debitore esecutato il sig. ~~_____~~

~~_____~~
diritto di proprietà pari a 1/1 dell'appartamento ubicato al piano T (terra) del fabbricato sito nel Comune di San Giorgio a Cremano (NA) al Viale Formisano n. 46, riportato in N.C.E.U. al Foglio 3, P.Illa 25, sub 80, cat. A/3, classe 2, vani 1,5, R.C. Euro 104,58; **dati che trovano piena corrispondenza** nei documenti ipotecari e catastali ex art. 567 c.p.c. depositati in atti dal creditore procedente.

2. *Acquisisca, copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).*

Presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 è stato acquisito copia del titolo di provenienza del bene pignorato in favore del debitore esecutato in quanto non risultante dalla documentazione in atti, nello specifico:

- con atto di **compravendita** per Notaio dott. Giancarlo IACCARINO di Napoli del **17.02.2005** rep. 12857 racc. 7198, **trascritto a Napoli 2** presso



la Conservatoria dei RR.II. il 21.02.2005 ai nn. 8029/4843, il debitore
esecutato il sig. [REDACTED]
[REDACTED], acquistava dalla
sig.ra A. [REDACTED], in stato
civile libera, la quota pari a 1/1 della piena proprietà dell'unità immobiliare
ad uso appartamento, facente parte del fabbricato sito in San Giorgio a
Cremano (NA) al Viale Formisano civ. 40 (oggi civico 38), posto al piano T
(piano terra catastale), contraddistinto con interno I/B della scala A,
riportato in N.C.E.U. al Foglio 3, p.lla 25, sub 80, cat. A/3, classe 2, vani
1,5 classe 2, R.C. Euro 104,58 (Cfr. All.to n. 2 - Copia atto di
compravendita per Notaio dott. Giancarlo IACCARINO di Napoli del
17.02.2005 rep. 12857 racc. 7198, trascritto a Napoli 2 presso la
Conservatoria dei RR.II. il 21.02.2005 ai nn. 8029/4843 e relativa nota di
trascrizione).



3. *Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario: a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto; b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.*

Dalla verifica dei certificati depositati in atti dal creditore precedente, nonché dagli accertamenti eseguiti dal sottoscritto presso i registri dello stato civile del Comune di San Giorgio a Cremano, ufficio anagrafe e servizi demografici, risulta che il debitore esecutato il sig. [REDACTED]
[REDACTED] (Cfr. All.to n. 2 - Estratto di Matrimonio con annotazioni marginali del debitore esecutato).

4. *Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo documentazione ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e*

in cui la titolarità della quota di 1/1 del bene si trasferisce al debitore esecutato per atto di acquisto, relativamente al bene oggetto di espropriazione gli accertamenti **non** hanno rilevato iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e non risultano gravami di sorta, ad eccezione di quelli precedentemente elencati (Cfr. All.to n. 8 –Visura Ipotecatale telematica generale per soggetto ristretta all'immobile dell'Agenzia del Territorio Napoli 2 relativo al periodo dal 17/02/2005 al 01/09/1972 eseguita sul dante causa del debitore esecutato).

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

5. *Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando: -la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.); -i dati reali ed attuali relativi a : Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipotecata agli atti ex art. 567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica; -la superficie commerciale ed utile; -la loro tipologia e natura, reale e catastale; -tutti i riferimenti catastali attuali; -almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza; descriva le ulteriori caratteristiche dei beni;*

L'immobile pignorato, oggetto della presente procedura di espropriazione immobiliare, fa parte di un fabbricato condominiale sito nel Comune di San Giorgio a Cremano (NA) al Viale Formisano civ. n. 46, esso consiste in un **appartamento per civile abitazione** posto al piano rialzato (terra catastale) avente accesso indipendente dal civ. n. 38 dello stesso Viale Formisano, tramite un cancello carraio che immette in un cortile privato adiacente al fabbricato di cui è parte.

L'appartamento, presenta una **superficie utile calpestabile pari a mq. 20,60** ed una **superficie commerciale di mq. 24,09**. L'altezza utile interna



dell'appartamento è pari a **ml. 3,00**, ed è composto nel suo insieme da un unico Vani e un Bagno.

Lo stesso come riportato nella Visura storica e Planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio, è individuato al N.C.E.U., del Comune di San Giorgio a Cremano (NA) in ditta a ~~_____~~
~~_____~~ per i diritti di 1/1 di piena proprietà, con gli estremi di seguito indicati e con i confini accertati in sede di sopralluogo:

❖ **appartamento**, Comune di San Giorgio a Cremano – Viale Formisano civ. 46, scala "A", piano T (terra), int. 1/B, Scala A, Foglio 3, Particella 25, Sub. 80, Categ. A/3, Classe 2, Consistenza 1,5vani, Rendita €. 104,58 (Cfr. *All.to n. 9 –Visura storica e Planimetria catastale attuali dell'appartamento pignorato*);

lo stesso confina, a:

- **nord** con cortile privato, adiacente al fabbricato, adibito ad area parcheggio e dal quale si accede all'immobile;
- **sud** con altro appartamento stesso fabbricato, posto al piano terra della scala "A" e contraddistinto con interno 1;
- **est** con altro appartamento stesso fabbricato, posto al piano terra della scala "A" e contraddistinto con interno 1;
- **ovest** con altro appartamento stesso fabbricato, posto al piano terra della scala "B" e contraddistinto con interno 1.

La descrizione sintetica dei beni, gli identificativi catastali contenuti nel pignoramento e nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., sono conformi a quelli attuali e reperiti dal sottoscritto presso l'Agenzia dell'Entrata – Ufficio del Territorio della Provincia di Napoli.

6. *Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di*



*condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra).
All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica
ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e
delle pertinenze.*

L'immobile pignorato, sottoposto ad esecuzione immobiliare, è costituito da un appartamento per civile abitazione, facente parte di un fabbricato condominiale ubicato in Viale Formisano civ. 46, del Comune di San Giorgio a Cremano, geograficamente georeferenziato con le seguenti coordinate in gradi decimali: "40.836319, 14.349108".

Il Comune, di San Giorgio a Cremano, è situato alle falde del Vesuvio, si estende su una superficie di 4,11 Km² ad un'altitudine di 56 metri sul livello del mare e conta circa 44.500 abitanti. Si pone al terzo posto nella classifica dei comuni italiani con maggiore intensità abitativa (10.830 ab./Km²). Confina con il comune di Napoli, di Ercolano, di Portici e di San Sebastiano al Vesuvio, fa parte della "Città Metropolitana di Napoli" insieme ad altri 91 comuni. Ormai è considerato parte integrante dell'agglomerato urbano della città di Napoli ed è ben collegato ad essa mediante la rete ferroviaria, infatti dispone di tre stazioni: "Pietrarsa - San Giorgio a Cremano" sulla linea Napoli-Salerno; "Stazione di San Giorgio Cavalli di Bronzo" sulla linea Napoli-Poggioreale; "Ferrovia Botteghele - San Giorgio a Cremano" sulla linea Napoli-Nola-Baiano. Sono presenti scuole materne, elementari, medie e istituti superiori, sono presenti anche due sedi Asl, una per il "Distretto 54 dell'ASL Napoli 3 Sud" e un'altra per "ASL Napoli 5", oltreché un Comando dei Carabinieri e un Comando di Polizia Municipale. Il Comune spesso è ricordato per essere stato la città di Alighiero Noschese, di Luca Giordano e di Massimo Troisi, ma è anche conosciuta per le sue ricchezze architettoniche sia religiose che civili, infatti, dispone di sei splendide chiese e vanta più di trenta ville storiche, alcune appartenenti anche al cosiddetto "Miglio d'Oro". Il Comune è munito



anche di uno Stadio comunale a servizio della prima squadra di calcio, che milita nel campionato di “Eccellenza Campania”, e a servizio di altre società sportive presenti sul territorio (Foto n. 1, n. 2, n. 3, n. 4, n. 5, n. 6 e n. 7).

L’immobile pignorato, fa parte di un fabbricato residenziale realizzato agli inizi degli anni 70’. L’intera struttura edilizia, è costituita da un edificio in cemento armato che si eleva per sei livelli fuori terra oltre ad un piano seminterrato adibito a deposito. L’edificio presenta quattro scale identificate rispettivamente come “Scala A”, “Scala B”, “Scala C”, “Scala D”, tutte munite di ascensore con fermata ai piani. L’intera struttura presenta dieci prospetti liberi, tutti con affaccio su aree cortilizie del complesso immobiliare. Le aree cortilizie sono adibite a viali di accesso alle palazzine, sosta auto e ad aiuole. Complessivamente l’intera struttura è composta da 78 unità immobiliari.

La copertura del fabbricato è costituita da terrazzo piano.

Le strutture portanti dell’edificio, sono costituite da telai di pilastri e travi con orizzontamenti intermedi a solai piani di tipo misto latero-cementizio, con balconi a sbalzo e tamponamenti in muratura ordinaria; le pareti esterne del fabbricato sono rivestite con intonaci ordinari a rifinitura liscia, la tinteggiatura delle pareti è rifinita con pittura al quarzo, il tutto si presenta in buono stato di conservazione.

All’interno del fabbricato vi si accede dal civico n. 46 di Viale Formisano, tramite un varco protetto da un portone in ferro, ad eccezione dell’immobile oggetto di pignoramento che è accessibile dal civico 38 dello stesso viale Formisano, tramite un cancello carraio che immette nel cortile privato adiacente al fabbricato, adibito a parcheggio (Foto n. 8, n. 9, n. 10, n. 11, n. 12, n. 13 e n. 14).

Lo stato di conservazione dell’edificio è da definirsi buono nella sua totalità.

Per quanto attiene le caratteristiche costruttive del fabbricato, di cui sono parte i beni pignorati, le principali caratteristiche edilizie sono le seguenti:



- struttura in calcestruzzo armato a telai di pilastri e travi con orizzontamenti intermedi a solai piani di tipo misto latero-cementizio;
- verticali con balconi a sbalzo;
- tamponamenti in muratura ordinaria;
- intonaci esterni ordinari a rifinitura liscia in buono stato di conservazione;
- rivestimento esterno delle pareti delle facciate del fabbricato rifinite con pittura al quarzo in buono stato di conservazione;
- prospetti improntati sulla massima semplicità.

Descrizione dei singoli cespiti pignorati.

L'immobile pignorato, consiste in un **appartamento per civile abitazione** posto al piano rialzato (terra catastale) contraddistinto con int. 1/B della scala A, avente accesso indipendente dagli altri appartamenti che insistono nella palazzina, attraverso un'area privata posta a nord in adiacenza al complesso immobiliare. L'accesso a detta area privata, prevalentemente adibita a parcheggio auto, avviene dal civico 38 di Viale Formisano, attraverso un varco protetto da un cancello in ferro scorrevole automatizzato. Su detta area affacciano tutti gli immobili facenti parte della Scala A e B del complesso immobiliare prospicienti il versante nord (*Foto n. 15*).

Per rendere visibile la sua consistenza dell'immobile pignorato, ho eseguito una planimetria in scala 1:100 (*Cfr. All.to n. 10 – Grafico del rilievo dello stato dei luoghi dell'appartamento -Lotto Unico-*), riportando le denominazioni degli ambienti così come li ho descritti in appresso:

Vano 1: Vi si accede dal cortile privato adiacente il fabbricato attraverso una scala in ferro di quattro gradini che conduce alla porta d'ingresso (unica fonte di area e luce diretta con l'esterno), ha una superficie utile netta pari a mq. 18,51 ed un'altezza dal piano calpestio di ml. 3,00. La pavimentazione è costituita per tutta la sua superficie da piastrelle in ceramica smaltata, le pareti sono rifinite con pittura lavabile, il soffitto del solaio è rivestito da pittura a



tempera. L'ingresso è dotato sia da una porta in ferro che di una porta in alluminio protetta da un avvolgibile in doghe di pvc. L'ambiente è sprovvisto sia di piano cottura sia di lavabo quindi, inadatto ad essere classificato sia per dimensioni sia per dotazioni a civile abitazione (Foto n. 16, n. 17, n. 18, n. 19, e n. 20).

Bagno: Vi si accede dal "Vano 1", ha una superficie utile netta pari a mq. 2,09 ed un'altezza dal piano calpestio di ml. 3,00 m. La pavimentazione è costituita per tutta la superficie da piastrelle in ceramica smaltata, le pareti risultano rivestite per un'altezza di circa ml. 1,80 con piastrelle di ceramica smaltata, mentre la restante parte è tinteggiata con pittura lavabile, il soffitto del solaio è tinteggiato con pittura a tempera. L'ambiente non ha aperture esterne e quindi privo di aria e luce diretta, è dotato di sola tazza igienica e lavabo, lungo una parete è installata una piccola cassaforte ad incasso (Foto n. 21, n. 22 e n. 23).

Per quanto attiene lo stato di manutenzione e conservazione generale dell'immobile, esso è dotato di un infisso esterno costituito da porta-finestra in alluminio con vetro camera, protetto all'esterno da un serramento in ferro a due ante tipo "Napoletana" ed è dotato di tapparelle avvolgibili in pvc, l'unico infisso interno, che collega il Vano 1 con il Bagno, è costituito da una porta in legno tamburato, il tutto in un discreto stato di conservazione e manutenzione. La dotazione impiantistica dell'immobile è minima, al di sotto degli standard, in quanto risulta sprovvisto in impianto di riscaldamento, di impianto citofonico, il bagno è privo di piatto doccia e bidet, manca la cucina. Inoltre al momento del sopralluogo non erano attive le forniture di energia elettrica, acqua e gas. L'immobile risulta poco luminoso e trattandosi di un monolocale con bagno senza finestra ed unico affaccio sul cortile, il confort abitativo è considerato scarso.

Dalle ricerche eseguite presso il sistema informatico dipartimentale della Regione Campania è stato possibile accertare che l'immobile è sprovvisto



dell'attestato di certificazione energetica. Il costo per la predisposizione di siffatto Attestato, da parte di un tecnico abilitato in materia, è quantificabile in € 600,00 circa al lordo dell'I.V.A. e oneri di cassa come per legge, ivi incluso l'onere per sopralluogo e rilievo delle caratteristiche termofisiche delle chiusure d'ambito.

Gli atti catastali reperiti, sono in linea di massima conformi allo stato dei luoghi rilevato in sede di accertamento.

Per quanto concerne, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni, l'immobile pignorato, come meglio descritto nei paragrafi che precedono, è parte di un fabbricato per civile abitazione costituito nel suo insieme da quattro scale in uno ad aree scoperte di pertinenza. Relativamente ad eventuali accessori e millesimi di parti comuni (*lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.*), da un attenta ricerca degli atti ante-ventennali nonché dalla lettura degli atti di trasferimento del bene recuperati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, si è riscontrato che l'intero complesso immobiliare di cui è parte l'immobile pignorato è munito di apposito Regolamento di Condominio interno con allegate Tabelle Millesimali, depositato a firma del notaio dott. Nicola Margarita di Napoli in data 11.07.1973 repertorio n. 41686 racc. n. 7980 e trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 2 ai nn. 23366/20409 del 30.07.1973 (*Cfr. All.ti n. 11 – Copia Regolamento di Condominio e Tabelle Millesimali del "Fabbricato in San Giorgio a Cremano (NA) al Viale Formisano civ. 38" e relativa nota di Trascrizione*).

Nello specifico, risultano di proprietà comune e indivisibile in proporzione della rispettiva quota di proprietà espressa in millesimi: l'area su cui sorge il fabbricato con le relative pertinenze come superfici di rispetto verso le strade, le fondazioni, e strutture portanti, i solai fra piano e piano, le facciate, le murature di tompagno esterno e la loro estetica (considerate in ogni loro parte,



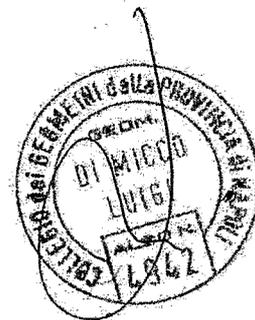
anche se di proprietà esclusiva, come balconi, infissi, ringhiere, tapparelle), gli androni per le rispettive scale, il vano ascensore, il locale macchine ascensore, le area esterna del fabbricato di accesso alle scale, la rete fognaria interna con i relativi canali, griglie e pozzetti d'ispezione, fino all'immissione nella fogna, la rete di distribuzione dell'energia elettrica per la illuminazione delle parti comuni dell'edificio, l'impianto di citofoni per il collegamento delle singole unità immobiliari, i muri perimetrali del complesso immobiliare, il locale guardiola posto a destra per chi entra nel fabbricato, il locale caldaia oggi in disuso e adibito a deposito di materiale di pulizia, i lastrici di copertura e tutto quanto secondo ciò che viene regolamentato dall'ex art. 1117 c.c.

7. *Acquisisca, per i terreni pignorati, e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.*

Il bene pignorato oggetto della presente procedura, consiste in un immobile autonomamente utilizzabili di fabbricato urbano, non occorre il certificato di destinazione urbanistica, come invece, previsto per i terreni.

Identificazione pregressa dei beni

8. *Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con: -i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567c.p.c.; -i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole; -i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione; -i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti. Ai fini di cui sopra, alleghi: visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.*



Presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 sono stati acquisiti gli atti di provenienza fino a quello ultraventennale del bene pignorato, in quanto, non risultanti dalla documentazione in atti. Nello specifico in merito alla verifica e alla conferma della provenienza fino a quella **ultraventennale** nonché di tutti i passaggi di proprietà relativi al bene pignorato, intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, fino al primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, le indagini effettuate dal sottoscritto presso gli Uffici del Catasto e presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2, hanno rilevato che l'immobile sottoposto ad esecuzione immobiliare, pervenne al debitore esecutato, con i seguenti atti traslativi di compravendita:

- **al sig.** [REDACTED], in stato civile celibe, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, con atto di **compravendita** per Notaio dott. Giancarlo IACCARINO di Napoli del **17.02.2005** rep. 12857 racc. 7198, **trascritto a Napoli 2 presso la Conservatoria dei RR.II. il 21.02.2005 ai nn. 8029/4843**, pervenne dalla sig.ra [REDACTED], in stato civile libera, l'intera proprietà dell'unità immobiliare ad uso appartamento, facente parte del fabbricato sito in San Giorgio a Cremano (NA) al Viale Formisano civ. 40 (oggi civico 38), posto al piano T (terra catastale), contraddistinto con interno 1/B della scala A, riportato in N.C.E.U. al **Foglio 3, p.lla 25, sub 80, cat. A/3, classe 2, vani 1,5 classe 2, R.C. Euro 104,58** (Cfr. All.to n. 2 – Copia atto di compravendita per Notaio dott. Giancarlo IACCARINO di Napoli del 17.02.2005 rep. 12857 racc. 7198, trascritto a Napoli 2 presso la Conservatoria dei RR.II. il 21.02.2005 ai nn. 8029/4843 e relativa nota di trascrizione);
- **alla sig.ra** [REDACTED], in stato civile libera, per il diritto di proprietà per la quota di altro 1/1, l'immobile pervenne fra altri, con atto di **divisione** per Notaio dott. Alberto



VITOLO di Napoli del 01.09.1972 rep. 130461 racc. 5831, trascritto a Napoli 2 presso la Conservatoria dei RR.II. il 03.10.1972 ai nn. 46057/33917, con il quale i germani [REDACTED] [REDACTED] procedevano alla divisione del fabbricato di loro proprietà in San Giorgio a Cremano Viale Formisano civico 38 assegnando tra altri beni a [REDACTED] intera Scala A composta di 18 appartamenti e quindi l'intero piano terra costituito dall'interno 1¹, interno 2 e interno 3,omissis e il giardino di mq. 980². Dal frazionamento dell'unità immobiliare contraddistinta con interno 1 della Scala A in due unità immobiliari, è derivata l'unità immobiliare oggi oggetto di pignoramento posta al piano T (terra catastale), contraddistinto con interno 1/B della scala A, riportato in N.C.E.U. al Foglio 3, p.la 25, sub 80, cat. A/3, classe 2, vani 1,5 classe 2, R.C. Euro 104,58 (Cfr. All.to n. 12 - Copia atto di divisione per Notaio dott. Alberto VITOLO di Napoli del 01.09.1972 rep. 130461 racc. 5831, trascritto a Napoli 2 presso la Conservatoria dei RR.II. il 03.10.1972 ai nn. 46057/33917 e relativa nota di trascrizione);



- ai signori [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]; per il diritto di proprietà pari a 1/1, il suolo su cui è stato edificato l'intero fabbricato pervenne con atto di compravendita per Notaio dott. Alberto VITOLO di Napoli del 27.03.1969 rep. 84397 racc. 4628, trascritto a Napoli 2 presso la Conservatoria dei RR.II. il 10.04.1969 ai nn. 17091/12747, dai sig.ri [REDACTED] [REDACTED]

¹ Per quanto concerne in particolare il bene pignorato, esso è derivato dal frazionamento dell'interno 1 della Scala A (già distinto con sub 107) nelle due unità immobiliari indipendenti che oggi costituiscono gli interni 1 ed 1/B (bene pignorato) della Scala A distinte rispettivamente ai sub 79 e sub 80.

² Trattasi dell'attuale area da cui ha accesso l'immobile pignorato che è rimasta nella titolarità dell' [REDACTED]

inoltre, gli estremi che identificano tuttora catastalmente l'immobile pignorato.
Non risultano altre variazioni significative.

Dal confronto quindi, eseguito tra i dati riportati nel pignoramento allegato agli atti della procedura, la descrizione dei beni pignorati contenuta nei titoli di provenienza reperiti dal sottoscritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 (Cfr. All.ti n. 2), la documentazione catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio (Cfr. All.to n. 9) nonché dall'esito del sopralluogo effettuato in relazione a quanto rilevato e graficamente riprodotto dal sottoscritto dal rilievo dello stato dei luoghi del bene pignorato (Cfr. All.to n. 10), ho potuto accertare che:

“sia gli identificativi catastali sia la descrizione del bene indicati nel pignoramento sono conformi a quelli reperiti dal sottoscritto in sede di verifica, consentendo la sua univoca identificazione.

Per una corretta identificazione del bene pignorato è stato reperito presso l'UTE l'estratto di mappa relativo all'intero fabbricato di cui l'immobile pignorato fa parte, riportato al foglio 3 p.lla 25 del Catasto Terreni del Comune di San Giorgio a Cremano, la campitura in giallo ne indica con esattezza la posizione sulla mappa (Cfr. All.to n. 14 -Estratto di mappa Catastale)

9. *Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario; riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi,*



ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

Dalle indagini eseguite e meglio specificate nei capitoli che precedono, **non** sono emerse difformità ai fini della verifica della correttezza del pignoramento al tempo della sua trascrizione, inoltre al fine dell'esatta individuazione del bene pignorato **non** essendo intervenute modificazioni nel tempo e più ampiamente ai fini della esatta cronistoria nel ventennio del bene pignorato dal punto di vista catastale ed ipotecario, la descrizione sintetica del bene, gli identificativi catastali contenuti nel pignoramento e nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., sono conformi a quelli attuali e reperiti dal sottoscritto presso l'Agenzia dell'Entrata –Ufficio del Territorio della Provincia di Napoli pertanto **il pignoramento relativamente al bene staggito risulta corretto.**



Gli atti catastali reperiti, sono in linea di massima conformi allo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, in particolare dal confronto effettuato tra il rilievo planimetrico realizzato in sede di sopralluogo e la planimetria catastale reperita agli atti dell'N.C.E.U., si è potuto riscontrare che sia la sagoma esterna sia la superficie in pianta dell'immobile risultano conformi.

- C -
Stato di possesso

10. Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

Dalla verifica eseguita in fase di sopralluogo unitamente al Custode Giudiziario, si è potuto accertare che l'immobile pignorato, risulta libero da

persone e cose inoltre come meglio riportato nei capitoli che precedono, l'accesso all'immobile è avvenuto a seguito di Ordinanza di liberazione da parte del G.E. con provvedimento del 12.09.2020 a seguito del quale, il custode giudiziario, constatata la reiterata irreperibilità del debitore esecutato, in data 02.10.2020 disponeva accesso forzoso presso l'immobile pignorato mediante ausilio di fabbro.

Allo stato attuale quindi, **l'immobile oggetto di espropriazione deve ritenersi libero** e nella disponibilità della procedura e quindi del custode giudiziario, a cui si rimanda per ogni ulteriore più dettagliata informazione.

11. Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

L'immobile oggetto della presente procedura, non rientra nella casistica che interessa il quesito posto poiché, lo stesso risulta libero e nella disponibilità della procedura e quindi del custode giudiziario.

Tuttavia però per puro tuziorismo, ho ritenuto opportuno effettuare delle verifiche, presso il sistema informatico dell'anagrafe tributaria dell'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate Napoli 2, Ufficio atti privati, le quali hanno rilevato che non risultano contratti di locazione ad uso abitativo, né a nome del debitore esecutato.

Un'ulteriore verifica è stata eseguita anche restringendo la ricerca al solo immobile per dati catastali ed indirizzo, nell'anagrafe Tributaria non risultano mai stati depositati contratti di locazione per l'immobile oggetto di espropriazione.

12. Determini il valore locativo del bene. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c. Nel



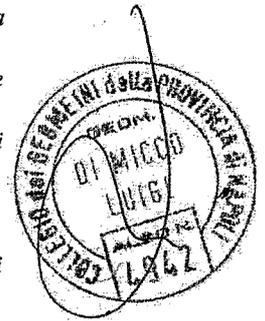
caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

Essendo l'immobile pignorato, libero e nella disponibilità della procedura e quindi del custode giudiziario, non occorre procedere al calcolo di alcun valore locativo del bene.

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

13. *Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo : -esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità; - servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura; - domande giudiziali e giudizi in corso; -vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche; -sequestri penali ed amministrativi; -canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8, se vi sia stata affrancazione da tali peso ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuni dei suddetti titoli. Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 c.p.c. ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di*



proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

Sulla base dei documenti in atti, riportati nella certificazione notarile redatta dal notaio dott. Mauro Tomasetta, Notaio in Lauro (AV), depositata agli atti delle procedure, da un attento esame degli atti traslativi di provenienza reperiti dallo scrivente fino a quello ultraventennale nonché dalle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari eseguite dal sottoscritto presso i rispettivi archivi sia del Agenzia del Territorio sia della Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2, per il periodo corrente tra la trascrizione del pignoramento per cui si procede 08.01.2010 e comunque a far data dalle ispezioni eseguite dal sottoscritto ed il ventennio precedente, è stato possibile accertare che per il bene sottoposto ad esecuzione immobiliare:

- **non è gravato** da diritti reali (quali usufrutto, superficie o enfiteusi) a favore di terzi;
- **non è gravato** da provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- **non risultano** trascrizioni di domande giudiziali né pendono procedimenti giudiziali civili che interessano in parte o tutto il bene oggetto di espropriazione;
- **non pendono** trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura espropriativa e pertanto non vi sono pendenza di altre procedure esecutive relative al medesimo bene;
- **non risultano** servitù attive e/o passive e formalità ipotecarie di tale genere a favore di terzi o di Enti;
- **non** si ha notizia di provvedimenti di sequestro penale.

Dagli accertamenti eseguiti presso i competenti Uffici del Comune di San Giorgio a Cremano (Edilizia Privata, Dipartimento Pianificazione Urbanistica, Condoni e Antiabusivismo), l'Ufficio Usi Civici del settore B.C.A. della



Regione Campania nonché dall'esame dello strumento Urbanistico vigente, si è potuto accertare che gli immobili pignorati:

- **non rientrano** tra quelli sottoposti a vincoli storici ovvero vincoli ai sensi della L. 1089 del 01/06/1939 (*"Tutela delle cose di interesse artistico o storico"*), della L. 1409 del 30/09/1963 (relativa ai beni archivistici: la si indica per completezza), del D.lgs. 490 del 29/10/1999 (*"Testo Unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali"*);
- **non rientrano** tra quelli sottoposti a vincoli alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- **non presentano** pesi o limitazioni d'uso.
- **non presentano** contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi.

Inoltre l'area su cui sorge l'intero fabbricato di cui sono parte gli immobili pignorati:

- **rientra** tra quelli sottoposti a vincoli artistici di cui al D.lgs. 42 del 22/01/2004 (*Codice per i Beni Culturali e del Paesaggio*), come modificato ed integrato dal D.lgs. 156 del 24/03/2006;
- **ricade in zona "S.I." Satura Interna**, regolata dall'art. 15 delle Norme di Attuazioni vigenti del Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani, approvato con decreto del 4 luglio 2002 del Ministero per i beni ed attività culturali di concerto con il Ministero dell'Ambiente e Tutela del Territorio, pubblicato in data 18.09.2002 sulla G.U. della Repubblica Italiana – serie generale n. 219 – registrato alla Corte dei Conti il 05.08.2002 – uffici di controllo preventivo sui ministeri dei servizi alla persona e dei beni culturali, registro n. 6. foglio n. 54;
- **ricade** all'interno del vincolo imposto dall'autorità del Bacino del Sarno ai sensi della normativa di salvaguardia di cui al piano straordinario;
- **non è gravata** da canoni, livelli, diritti demaniali o diritti di superficie;
- **non è gravata** da servitù pubbliche di qualsiasi genere o usi civici;



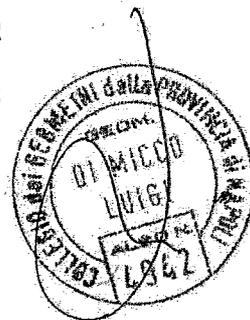
- **non risultano** atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura né rientra secondo l'attuale strumento Urbanistico vigente del Comune di Napoli tra quegli immobili la cui zona urbanistica di appartenenza prevede tali vincoli.

Il diritto reale pignorato è la piena proprietà della suddetta unità immobiliare, per la quota pari a 1/1.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello di cui è titolare il debitore esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

In ordine invece, alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che saranno cancellate ex art. 586 c.p.c. e dunque non opponibili all'acquirente, dall'esame della certificazione notarile attestante le iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento depositato agli atti della procedura, nonché sulla scorta delle visure ipocatastali eseguite dal sottoscritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio Napoli 2, risultano le seguenti formalità:

- **iscrizione di ipoteca volontaria presso Conservatoria RR.II. di Napoli 2 ai nn. 8030/2240 del 21 febbraio 2005** per la somma di Euro 120.000,00, a garanzia della restituzione di un mutuo di Euro 60.000,00 favore della "Banca Popolare di Bari Soc. coop. per azioni" con sede legale in Bari (BA) Codice Fiscale 00254030729, gravante sull'immobile pignorato ed oggetto di espropriazione;
- **trascrizione di pignoramento immobiliare presso la Conservatoria RR.II. di Napoli 2 ai nn. 455/352 del 08 gennaio 2010** dell'atto di pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello del Tribunale di Napoli in data 11/11/2009, repertorio n. 4498/2009 a favore del "Condominio Viale Formisano, 46 San Giorgio a Cremano



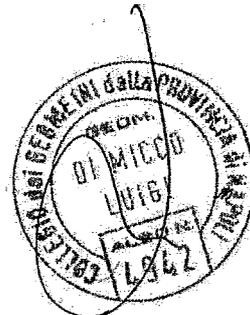
(NA)” con sede in San Giorgio a Cremano (NA) Codice Fiscale 94001050635, gravante sull’immobile pignorato ed oggetto di espropriazione;

- **trascrizione di pignoramento immobiliare presso la Conservatoria RR.II. di Napoli 2 ai nn. 26361/14436 del 13 maggio 2014** dell’atto di pignoramento notificato dall’Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello del Tribunale di Napoli in data 24/04/2014, repertorio n. 12890/2014 a favore della “*Banca Popolare di Bari Soc. coop. per azioni*” con sede legale in Bari (BA) Codice Fiscale 00254030729, gravante sull’immobile pignorato ed oggetto di espropriazione.

Da informazioni assunte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari il costo per la cancellazione è pari alle seguenti imposte:

1. **iscrizione di ipoteca volontaria presso Conservatoria RR.II. di Napoli 2 ai nn. 8030/2240 del 21 febbraio 2005 per la somma di Euro 120.000,00, a garanzia della restituzione di un mutuo di Euro 60.000,00**
 - Tassa Ipotecaria Euro 35,00.
2. **trascrizione di pignoramento immobiliare presso la Conservatoria RR.II. di Napoli 2 ai nn. 455/352 del 08 gennaio 2010 Euro 294,00.**
 - Imposta Ipotecaria Euro 200,00;
 - Bollo Euro 59,00;
 - Tassa Ipotecaria Euro 35,00.
3. **trascrizione di pignoramento immobiliare presso la Conservatoria RR.II. di Napoli 2 ai nn. 26361/14436 del 13 maggio 2014 Euro 294,00.**
 - Imposta Ipotecaria Euro 200,00;
 - Bollo Euro 59,00;
 - Tassa Ipotecaria Euro 35,00.

A tali imposte chiaramente vanno sommati i relativi oneri del soggetto che eseguirà la cancellazione stessa se trattasi di agenzie di servizi ipotecarie.



14. Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc.) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

Il fabbricato di cui sono parte gli immobili pignorati come già accennato nei paragrafi che precedono, è munito di apposito Regolamento di Condominio interno con allegate Tabelle Millesimali, depositato a firma del notaio dott. Nicola Margarita di Napoli in data 11.07.1973 repertorio n. 41686 racc. n. 7980 e trascritto presso Conservatoria RR.II. di Napoli 2 ai nn. 23366/20409 del 30.07.1973 (Cfr. All.ti n. 11 – Copia Regolamento di Condominio e Tabelle Millesimali del "Fabbricato in San Giorgio a Cremano (NA) al Viale Formisano civ. 38" e relativa nota di Trascrizione).

Per quanto concerne quindi, eventuali vicoli di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, si rimanda ai disposti del regolamento di condominio e ai proporzionali diritti sulle parti comuni del fabbricato, con tutte le accessioni, accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive legalmente esistenti, tali per legge, destinazione ed uso, così come, riportate nel Regolamento di Condominio con relative Tabelle Millesimali, che qui si intendono per interamente trascritte.

Nello specifico, risultano di proprietà comune e indivisibile in proporzione della rispettiva quota di proprietà espressa in millesimi: l'area su cui sorge il fabbricato con le relative pertinenze come superfici di rispetto verso le strade, le fondazioni, e strutture portanti, i solai fra piano e piano, le facciate, le murature di tompagno esterno e la loro estetica (considerate in ogni loro parte, anche se di proprietà esclusiva, come balconi, infissi, ringhiere, tapparelle), gli androni per le rispettive scale, il vano ascensore, il locale macchine ascensore, le area esterna del fabbricato di accesso alle scale, la rete fognaria interna con i relativi canali, griglie e pozzetti d'ispezione, fino all'immissione nella fogna, la



rete di distribuzione dell'energia elettrica per la illuminazione delle parti comuni dell'edificio, l'impianto di citofoni per il collegamento delle singole unità immobiliari, i muri perimetrali del complesso immobiliare, il locale guardiola posto a destra per chi entra nel fabbricato, il locale caldaia oggi in disuso e adibito a deposito di materiale di pulizia, i lastrici di copertura e tutto quanto secondo ciò che viene regolamentato dall'ex art. 1117 c.c.

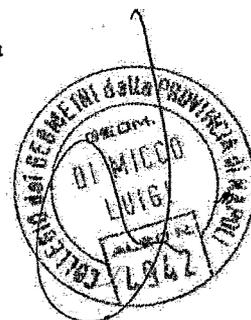
Il Condominio e quindi il complesso immobiliare di cui è parte l'immobile pignorato, **non** è dotato di casa portiere o di locali comuni, ad eccezione di un piccolo locale ubicato nell'area cortilizia comune destinato al ricovero della caldaia dell'impianto di riscaldamento centralizzato oggi dismesso, dei terrazzi di copertura e del locale guardiola posto a destra per chi entra nel fabbricato.



15. Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive.

Il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato, unitamente alle aree comuni, costituiscono un unico condominio denominato "Condominio di Viale Formisano 40/46 San Giorgio a Cremano" con C.F. 94001050635, dotato di amministrazione condominiale gestita dal [REDACTED] con studio in Viale Formisano n. 46 80046 San Giorgio a Cremano (NA), il quale, su specifica richiesta del sottoscritto (Cfr. All.to n. 15 – Copia della richiesta di informazioni condominiali formulate con mail-pec in data 26.04.2021 all'Amministratore del Condominio), dichiarava a mezzo mail-pec del 01.05.2021 (Cfr. All.to n. 16 – Certificazione rilasciata dall'amministratore del Condominio in data 01.05.2021) che relativamente agli immobili pignorati, risulta la seguente situazione:

1. L'ammontare della quota condominiale ordinaria a carico dell'immobile appartamento Piano terra int. A/0 Scala A, è pari a **Euro 11,00 mensile**;
2. che la situazione delle rate ordinarie ad oggi insolute è paria a **Euro 2.015,14**;
3. non ci sono spese straordinarie deliberate in atto;
4. che vi è procedimento giudiziario in atto (Decreto Ingiuntivo) curato per conto del Condominio di Viale Formisano,46 San Giorgio a Cremano dall'
[REDACTED]
5. che non vi sono controversie giudiziali in atto relative all'intero fabbricato e quindi nulla interessa il cespite pignorato;
6. non esiste nel fabbricato l'alloggio portiere condominiale;
7. che esiste un ex locale caldaia di circa 6 mq. adibito a deposito di materiale di pulizia condominiale;
8. il cortile condominiale come comproprietà indivisa è adibito a parcheggio auto per i soli condomini con il pagamento di una somma mensile pari ad € 30,00;
9. non vi sono stenditoi;
10. non vi sono soffitte o cantine comuni;
11. sono di proprietà comune: le fondazioni, la struttura della costruzione in cemento armato, i muri perimetrali, le pluviali, le fogne, i lastrici solari di copertura;
12. non vi sono vincoli condominiali che possono avere pregiudizi sull'immobile pignorato;
13. che vi è servizio di Portierato ma non con alloggio condominiale in quanto inesistente;
14. il fabbricato ha Regolamento di condominio e tabelle millesimali;
15. che i millesimi di parte comune dell'immobile sono pari a mill. 2,5 Tab. A.



-E-

Regolarità edilizia ed urbanistica

16. *Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi; indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto; accerti se siano stati costruiti prima dell'1.09.1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.*



16.1 Regolarità Urbanistico-Amministrativa.

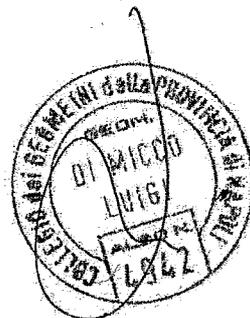
Il fabbricato, di cui è parte l'immobile pignorato, stante alle ricerche effettuate dal sottoscritto risulta allo stato privo di un titolo abilitativo amministrativo valido e quindi privo dei requisiti di normale commerciabilità. Nello specifico, alla luce della documentazione reperita presso i pubblici Uffici, si ritiene doveroso riportare una analitica ricostruzione degli eventi Amministrativi che ad oggi di fatto, **hanno reso illegittimo sotto l'aspetto Urbanistico** l'unico titolo abilitativo con cui è stato edificato l'intero complesso immobiliare di cui l'immobile pignorato è parte.

SINTESI URBANISTICA DELLA VICENDA

In data 31 agosto 1968 il comune di San Giorgio a Cremano rilascia ai Sig.ri M [REDACTED], allora proprietari del fondo rustico, Licenza Edilizia n° 286 per la costruzione di un fabbricato ad uso civili abitazioni non di lusso, composto da un piano cantinato

e sei piani fuori terra, per un totale di sessanta appartamenti distribuiti su due scale.

In data 27 marzo 1969, con atto notarile per Notaio dott. Alberto Vitolo di Napoli rep. 84397 racc. 4628, trascritto a Napoli 2 presso la Conservatoria dei RR.II. il 10.04.1969 ai nn. 17091/12747, i Sig.ri [redacted] [redacted] acquistano dai Sig.ri [redacted] [redacted] la piena proprietà del fondo rustico e in data 28 marzo 1969 con provvedimento sindacale del Comune di San Giorgio a Cremano n° 5650, viene volturata in loro favore la suddetta Licenza Edilizia (Cfr. All.to n. 17 - Copia Licenza Edilizia n. 268 del 30/08/1968 con relativi grafici di progetto approvati e Voltura del titolo Edilizio giusto provvedimento sindacale del 28/03/1969 n° 5650).



In data 1° settembre 1972 i Sig.ri [redacted] [redacted] volendo porre termine allo stato di comunione esistente fra loro, con atto di divisione per Notaio dott. Alberto Vitolo di Napoli del 01.09.1972 rep. 130461 racc. 5831, trascritto a Napoli 2 presso la Conservatoria dei RR.II. il 03.10.1972 ai nn. 46057/33917, hanno proceduto alla divisione del fabbricato in tre quote.

Da quest'ultimo atto si evince una **grave difformità** tra la Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di San Giorgio a Cremano che prevedeva 2 (due) scale e 60 (sessanta) quartini e la consistenza complessiva delle tre quote che presenta ben 4 (quattro) scale e 72 (settantadue) quartini, (dodici in più rispetto alla Licenza).

In relazione a tale difformità, attraverso un'indagine condotta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giorgio a Cremano, è stato accertato che esistono n° 6 domande di condono edilizio ai sensi della legge 47/85 presentate dai Sig.ri Attena (contraddistinte dai numeri di protocollo 763, 762, 258, 257, 256 e 38), e che pur trattandosi di abusi sanabili, non è stato ancora rilasciato il Permesso a Costruire in sanatoria.

È stato altresì accertato che non esistono domande di condono edilizio riguardante direttamente l'unità immobiliare oggetto del pignoramento e che non esiste alcuna certificazione di agibilità, come d'altronde dichiarato da parte venditrice nell'atto di vendita dell'immobile al debitore esecutato.

Successivamente alla costruzione dell'edificio, sono state eseguite diverse modifiche nella distribuzione degli interni, anche attraverso il frazionamento di alcuni appartamenti, tant'è, che alla data di accesso del sottoscritto presso l'immobile, avvenuto in data 02/10/2020, è emerso che il numero degli appartamenti presenti nell'edificio è pari a 78 (settantotto), riscontrando un ulteriore aumento del carico urbanistico di 6 (sei) unità abitative che aggiunte alle 12 (dodici), già riscontrate nella anzi detta difformità, sommano a 18 (diciotto) unità immobiliari in più rispetto alla Licenza Edilizia n. 286 del 31 agosto 1968 rilasciata dal comune di San Giorgio a Cremano.

Anche il bene pignorato, oggetto della presente relazione, è derivato dal frazionamento di un appartamento. Nello specifico, l'interno 1 della scala A (già distinto al sub 107) è stato frazionato in due unità abitative distinte in "interno 1 e interno 1/B della scala A" (rispettivamente sub 79 e sub 80). Tale frazionamento è stato dichiarato in catasto in data 03/11/2004 con denuncia n. 31181.1/2004 (protocollo NA0692431) di variazione per "divisione e diversa distribuzione di spazi interni", ma risulta privo di titolo abilitativo amministrativo valido.

Nell'atto di compravendita dell'immobile al debitore esecutato, la parte venditrice ha dichiarato che il frazionamento era stato eseguito in forza di una Denuncia Inizio Attività presentata presso il Comune in data 3 marzo 2000. Tale Denuncia Inizio Attività pur essendo stata individuata dal sottoscritto durante gli accessi agli atti, nei registri dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Giorgio a Cremano al numero di protocollo 26/2000 del 3 marzo 2000, risulta



al momento impossibile reperirla in archivio poiché secondo i funzionari dell'Ufficio Tecnico sarebbe stata riposta fuori luogo.

Tuttavia però analizzando lo scopo della D.I.A., essa si riferisce a lavori di **“frazionamento e fusione”**, per i quali è stata presentata presso il catasto la denuncia di variazione n. 7393.1/2001 del 04/04/2001 (prot. n. 239617), relativa ad una diversa distribuzione planimetrica degli originari appartamenti posti al piano terra identificati con interni n. 1 e n. 2 della scala A (con soppressione degli originari sub 1 e sub 2 e costituzione dei sub 107 e 108), realizzata prima dell'alienazione del neocostituito sub 80, senza incremento delle unità immobiliari e ammissibile dal punto di vista urbanistico previo Dichiarazione Inizio Attività.

Ne consegue quindi, che il frazionamento a seguito del quale è stato costituito il bene pignorato (frazionamento del sub 107 in sub 79 e **sub 80**) è stato eseguito senza titolo o in difformità ad esso volendo presumere che sia stato eseguito appoggiandosi sulla richiamata D.I.A. n. 26/2000 del 03/03/2000, e comunque in violazione della normativa urbanistica vigente nel Comune di San Giorgio a Cremano, ed infatti, occorre evidenziare che per effetto della **Legge Regionale n. 21 del 10/12/2003** “Norme urbanistiche per i comuni rientranti nelle zone a rischio vulcanico dell'area vesuviana”, **l'art. 2 comma 1** recita: *“Gli strumenti urbanistici generali ed attuativi dei comuni di cui all'articolo 1 non possono contenere disposizioni che consentono **l'incremento dell'edificazione a scopo residenziale**, mediante l'aumento dei volumi abitabili e dei carichi urbanistici derivanti da pesi insediativi nei rispettivi territori”*, ne consegue che **nel comune di San Giorgio a Cremano non sono ammissibili frazionamenti che comportino aumento delle unità immobiliari**, pertanto emerge una grave violazione della normativa urbanistica.

L'accertamento della violazione urbanistica e della mancanza di titoli abilitativi amministrativi validi rendono il tipo di **abuso non sanabile** ai sensi del



combinato disposto dagli artt. 46, comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001 e dagli artt. n. 380 e n. 40 comma 6° della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, pertanto sussistono tutti gli elementi necessari per poter dichiarare che **l'immobile oggetto del pignoramento risulta privo dei requisiti di normale commerciabilità.**

16.2 utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

La zona urbanistica ove è compreso il fabbricato di cui l'immobile pignorato è parte, è la Zona "B" (**Aree totalmente o parzialmente edificate**) di cui all'art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al P.R.G. del Comune di San Giorgio a Cremano, approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Napoli n. 747 del 25/09/2001 e pubblicato sul BURC n. 52 del 08/10/2001 (Cfr. All.to n. 18 – Stralcio Tav. 11.3 Zonizzazione foglio 3; Cartografia di inquadramento Urbanistico; Normativa di riferimento art. 16 delle norme di attuazione).

Sono definite aree totalmente o parzialmente edificate tutte le zone del territorio comunale escluse dalla zona A e a destinazione d'uso esclusivamente residenziale.

Esse costituiscono il complesso del territorio comunale urbanizzato suscettibile di operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia di cui all' art. 31 della Legge 457/78.

Per le aree, gli edifici o i complessi che fanno parte di questa zona sono previsti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia, sempre che non comportino modifiche ***alle destinazioni d'uso, al volume ed alle superfici esistenti.***

Per gli eventuali edifici di particolare valore storico o ambientale, individuati con provvedimento adottato, entro sei mesi dall' entrata in vigore del presente Piano, dal Consiglio Comunale sentita la soprintendenza per i beni ambientali ed architettonici territorialmente competente, presenti in questa zona sono



possibili solo interventi di manutenzione ordinaria o di restauro e risanamento conservativo di cui ai sensi dell'art. 31 della Legge 457/78. In questo caso le proposte di intervento non possono prescindere dalla unitarietà del manufatto con le aree esterne di pertinenza sia a cortile che a giardino. *Nelle more dell'individuazione di cui sopra sono consentiti, per tutta la zona, esclusivamente gli interventi di Manutenzione ordinaria e straordinaria e di Restauro conservativo e di consolidamento statico.*

In tutti gli edifici di questa zona è consentito il frazionamento della singola unità immobiliari con superficie abitabile non inferiore a 250 mq., purché questo non comporti, per gli edifici soggetti a vincolo, alterazioni formali nelle parti comuni degli stessi e compatibilmente con le vigenti norme igienico-sanitarie. Per questo tipo di intervento, in particolare, è necessaria la concessione edilizia.

Nella zona è possibile realizzare parcheggi privati, ai sensi della L. 122/89 e secondo le indicazioni di cui all'art. 18 delle presenti norme di attuazione, anche interrati, meccanizzati o non, nella misura necessaria a coprire il fabbisogno di ciascuna unità residenziale.

Dal momento che tutta la zona ha un carattere prevalentemente residenziale sono vietate tutte le modifiche di destinazione d'uso, quali ad esempio magazzini di vendita, depositi e magazzini di merci all'ingrosso, esercizi commerciali o complessi di uffici, con superficie complessiva superiore a 300 mq.

Nel caso particolare di edifici con coperture piane è consentito prevedere interventi di sistemazione delle coperture stesse con piantumazioni di arbusti o piccoli alberi.

Qualora ciò avvenisse è consentito edificare, sulla copertura, un vano, da destinare a deposito di attrezzi o altro, la cui superficie non potrà essere



superiore ad 1/20 della superficie del terrazzo di copertura che viene attrezzato a tetto-giardino con un massimo di 10 mq.

Questo tipo di intervento è consentito esclusivamente per quegli edifici che prospettano su aree pubbliche.

All'interno della zona sono presenti lotti destinati ad attività artigianali e industriali, che si ritiene non siano compatibili con le destinazioni d'uso della zona B, prevalentemente residenziale.

Per le destinazioni d'uso non compatibili è prevista la delocalizzazione.

Per tutti gli edifici o parti di edifici con attuale destinazione d'uso non residenziale sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria.

In caso di incompatibilità l'impianto produttivo deve essere delocalizzato e la struttura esistente può essere riconvertita solo in attrezzature private a servizio della residenza, quali ad esempio parcheggi, aree per il gioco e lo sport etc. senza incremento di volumetria.

Non è altresì consentita la ristrutturazione per usi produttivi di strutture industriali o artigianali attualmente dismesse.

In caso vengano presentate richieste per attività non compatibili l'intervento non potrà essere consentito e la superficie e la volumetria di questi immobili potrà essere destinata esclusivamente ad attrezzature private di pubblico interesse così come indicate nella Circ. n.3210 del 28.10.67 e di seguito specificate: impianti sportivi, gioco e sport, biblioteche, spettacolo, etc.

In ragione delle caratteristiche degli interventi previsti per ciascuna richiesta si applicano le seguenti specifiche prescrizioni:

- gli interventi edilizi su singoli fabbricati, corpi di fabbrica, beni immobiliari edificati, manufatti o sistemazioni di aree scoperte sono ammessi con diretta concessione ad edificare;

