

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA*Ufficio Esecuzioni Immobiliari*

Procedura: Banca S.c.p.A. + 1 c/o + 2 R.G.E. n. 187/2007 + 258/2007

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO****GIUDICE****DELL'ESECUZIONE:** Dr. Michele DI MARTINO.**OGGETTO:** Individuazione, descrizione, identificazione catastale e verifica regolarità edilizia degli immobili siti in Pimonte (NA) – località Tralia - alla Via Casa Cuomo II nn. 2 – 4 – 6 e 10 ed alla Via Casa De Rosa II nn. 8 e 10.**CREDITORE
PROCEDENTE:****BANCA S.c.p.A.**, con sede in Bari al Corso Cavour n. 19 e P.IVA: 0, rappresentata e difesa dall'Avv. SOMMELLA, con studio in Napoli alla Via .**CREDITORE
CO-PIGNORANTE:****Omissis**, nato a omissis ed ivi residente alla Via omissis - C.F.: , rappresentato e difeso dagli Avv. VITALE, con studio in Gragnano alla Via .**DEBITORI
ESECUATI:**

- 1) **Omissis** , nato a omissis ed ivi residente alla Via omissis n. 10 - C.F.: omissis;
- 2) **Omissis**, nata a omissis ed ivi residente alla Via omissis n. 10 - C.F.: omissis
- 3) **Omissis**, nato a omissis (NA) il e residente in (NA) alla n. 10 – C.F.: omissis, rappresentato e difeso dall'Avv. RUOCCO, con studio in Gragnano al

**CREDITORI
INTERVENUTI:**

- 1) **Omissis**), con sede in Napoli alla Via Roberto Bracco n. 20 – P.IVA: 07843060638, rappresentata e difesa dall'Avv. FORZATI, con studio in Napoli alla Via Toledo n. 256, nei confronti di omissis con atto depositato in cancelleria in data 26.05.2008;
- 2) **Omissis** con sede in Napoli alla Via Roberto Bracco n. 20 – P.IVA: 07843060638, rappresentata e difesa dall'Avv. FORZATI, con studio in Napoli alla Via Toledo n. 256, nei confronti di con atto depositato in cancelleria in data 26.05.2008;



- 3) **Omissis**, con sede in Napoli alla Via Roberto Bracco n. 20 – P.IVA: 07843060638, rappresentata e difesa dall’Avv. FORZATI, con studio in Napoli alla Via Toledo n. 256, nei confronti di con atto depositato in cancelleria in data 29.05.2008;
- 4) **Omissis S.p.A.**, con sede in Bologna alla Via Indipendenza n. 2 – C.F.: 02218780373, rappresentata e difesa dall’Avv. Mario LUIZ DE MENEZES, con studio in Napoli alla Via Giovanni Bausan n. 24, nei confronti di omissis con atto depositato in cancelleria in data 17.06.2008;
- 5) **Omissis**, con sede in Napoli al Viale della Costituzione Is. F/3 – C.F.: 80014140638, rappresentata e difesa dall’Avv. Pietro Paolo FUSCO, con studio in Afragola alla Via Torino n. 4, nei confronti di omissis con atto depositato in cancelleria in data 19.06.2009;
- 6) **Omissis**, nato a omissis ivi residente alla Via omissis - C.F.: omissis, rappresentato e difeso dall’Avv. Vincenzo VITALE, con studio in Gragnano alla Via V. Veneto n. 261, nei confronti di omissis con atto depositato in cancelleria in data 24.07.2013;
- 7) **Omissis**, nato a omissis ed ivi residente alla Via - C.F.:ommissis , rappresentato e difeso dall’Avv. Giuseppe VITIELLO, con studio in Scafati alla Via Nazionale n. 124, nei confronti di omissis con atto depositato in cancelleria in data 12.11.2014;
- 8) **Omissis S.p.A. in Amministrazione Straordinaria**, con sede in Napoli alla Via Crispi n. 4 – C.F.: 03738200637, rappresentata e difesa dall’Avv. Francesco TUCCILLO, con studio in Napoli alla Via A. D’Isernia n. 8, nei confronti di omissis con atto depositato in cancelleria in data 23.02.2015;
- 9) **Omissis S.c.p.A.**, con sede in Torre del Greco (NA) al Corso Vittorio Emanuele – Palazzo Vallelonga - C.F.: 00423310630, rappresentata e difesa dall’Avv. Luciano SANTANGELO, con studio in Torre del Greco alla Via Sedivola n. 51, nei confronti di omissis con atto depositato in cancelleria in data 07.04.2015;
- 10) **Omissis S.p.A.**, con sede in Napoli alla Via Roberto Bracco n. 20 – C.F.: 11210661002, rappresentata dal Sig. (quale delegato ex art. 41 D.Lgs. 112/99), nei confronti di omissis con atto depositato in cancelleria in data 18.06.2015;
- 11) **Omissis** ., con sede in Napoli alla Via Roberto Bracco n. 20 – C.F.: 11210661002, rappresentata dal Sig. (quale delegato ex art. 41 D.Lgs. 112/99), nei confronti di omissis con atto depositato in cancelleria in data 18.06.2015.



**CUSTODI
GIUDIZIARI:**

- 1) Avv. Luca VITALE, con studio in Torre Annunziata (NA) alla Via Carlo Poerio n. 11 (nella procedura n. 187/2007 R.G.E.);
- 2) Dott. , con studio in Gragnano (NA) alla Via Nuova San Leone n. 99 (nella procedura n. 258/2007 R.G.E.).

**DELEGATO ALLA
VENDITA:**

Notaio Roberto AMODIO, con studio in Napoli al Corso Vittorio Emanuele n. 663/B.

**ESPERTO
STIMATORE:**

Geom. Cosimo SILVESTRO, con studio in Napoli al Corso Secondigliano n. 206 ed iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Napoli al n. 5332.

MANDATO:

In data 08.06.2016 il Giudice dell'Esecuzione, Dr. Michele Di Martino, previo giuramento di rito, conferì al sottoscritto il seguente incarico:

«l'esperto stimatore, tenuto conto delle osservazioni di cui alla relazione del delegato professionista dell'8 settembre 2015 e previo sopralluogo presso gli immobili staggiti, mediante aggiornamento delle planimetrie degli immobili pignorati e individuazione del pignorato in base alla sagoma e alle indicazioni rinvenienti nei precedenti atti notarili (e, segnatamente, quelle relative all'accesso all'immobile dalla corte individuata al fg 3 p.lla 239), provveda ad indicare l'esatta identificazione catastale dell'immobile oggetto di pignoramento».

RINVIO UDIENZA: 20.04.2017.

SOMMARIO:

- A) Calendario degli accessi;
- B) Premessa;
- C) Individuazione e descrizione degli immobili pignorati;
- D) Identificazione catastale degli immobili;
- E) Costituzione dei lotti;
- F) Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni;
- G) Conclusioni;
- H) Allegati.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

A) CALENDARIO DEGLI ACCESSI:

- 08.06.2016: 1° accesso al Tribunale di Torre Annunziata per affidamento incarico;
- 09.06.2016: 2° accesso alla Regione Campania per richiesta certificato usi civici;
- 11.06.2016: 3° accesso al Comune di Pimonte per richiesta certificati di residenza storica e stato civile degli esecutati;
- 11.06.2016: 4° accesso al Catasto per estrazione visure storiche, planimetrie e vax terreni relativamente all'immobile Fg 3 p.lla 225;
- 13.06.2016: 5° accesso al Comune di Pimonte per sollecito rilascio certificati;
- 17.06.2016: 6° accesso alla Regione Campania per ritiro certificato usi civici;
- 18.06.2016: 7° accesso al Comune di Pimonte per sollecito rilascio certificati;
- 22.06.2016: 8° accesso al Tribunale di Torre Annunziata per estrazione copia fascicolo;
- 14.09.2016: 9° accesso al Comune di Pimonte per richiesta copia atti;
- 24.09.2016: 10° accesso al Catasto per estrazione visure storiche, planimetrie e vax terreni relativamente all'immobile Fg 3 p.lla 400-420;
- 26.09.2016: 11° accesso sui luoghi per ricognizione, rilievo fotografico e planimetrico degli immobili;
- 14.10.2016: 12° accesso al Tribunale di Torre Annunziata per deposito istanza di proroga termini;
- 17.10.2016: 13° accesso sui luoghi per ricognizione, rilievo fotografico e planimetrico degli immobili;
- 26.10.2016: 14° accesso sui luoghi per ricognizione, rilievo fotografico e planimetrico degli immobili;
- 08.11.2016: 15° accesso al Comune di Pimonte per ricerca e ritiro copia atti;
- 16.11.2016: 16° accesso al Comune di Pimonte per ricerca e ritiro copia atti;
- 24.11.2016: 17° accesso al Tribunale di Torre Annunziata per udienza di rinvio;
- 06.12.2016: 18° accesso al Comune di Pimonte per ricerca e ritiro copia atti;
- 14.12.2016: 19° accesso al Comune di Pimonte per ritiro copia atti;
- 25.02.2017: 20° accesso al Tribunale di Torre Annunziata per deposito relazione.

B) PREMESSA:

Il sottoscritto Geom. Cosimo SILVESTRO, ha proceduto, in primo luogo, ad esaminare approfonditamente tutto il carteggio presente nel fascicolo d'ufficio, al fine di esattamente identificare gli immobili pignorati, nonché di "ricostruire" l'iter della procedura che oggi ci occupa.

Con atto di pignoramento datato 09.05.2006, la S.p.A. (ora S.p.A.) sottoponeva ad esecuzione forzata (per una quota pari a ½ essendo l'esecutato in regime di comunione legale col coniuge) alcuni beni di proprietà omissis.

La procedura, incardinata al **n. 75/2006 R.G.E.**, riguardava gli immobili siti in Pimonte (NA), così descritti:

- 1) appartamento sito alla Via Casa Cuomo II n. 10, posto al primo piano e piano sottotetto, proveniente da atto di compravendita n. 4089 del 13.02.2004;
- 2) appartamento sito alla Via Casa Cuomo II n. 10, posto al piano terra, proveniente da atto di compravendita n. 4088 del 13.02.2004;
- 3) comprensorio di vani siti alla Via Casa Cuomo II n. 4-8-14, provenienti da atto di compravendita n. 12864 del 31.05.2000;
- 4) abitazione sita alla Via Casa Cuomo II n. 2, proveniente da atto di compravendita n. 35020 del 01.12.2003.



Il G.E. assegnatario nominava quale Custode Giudiziario l'Avv. Luca Vitale e quale Esperto Stimatore il Geom. Giuseppe La Marca.

All'esito della udienza di comparizione delle parti ed esame della regolarità degli atti, veniva nominato quale professionista delegato il Notaio Roberto Amodio, il quale esperiva alcuni tentativi di vendita risultati infruttuosi.

Nelle more, con altro atto di pignoramento datato 07.08.2007 la BANCA S.p.A. sottoponeva ad esecuzione forzata, in danno di omissis, alcuni beni siti in Piemonte (NA) e specificatamente:

a) in danno di omissis (coniugati in regime di comunione legale) i beni siti alla Via Casa Cuomo II n. 10 così descritti:

- 1) appartamento posto al primo piano e piano sottotetto, composto di due vani di cui uno adibito a cucina, ingresso e gabinetto, riportato nel N.C.E.U. al Fg 3 p.lla 420 sub 8 e p.lla 427 sub 2 (graffate) giusta scheda di accatastamento n. 470 del 1976;
- 2) appartamento posto al piano terra, composto di 1 vano, cucina ed ingresso, riportato nel N.C.E.U. al Fg 3 p.lla 420 sub 7 e p.lla 427 sub 1 (graffate) giusta scheda di accatastamento n. 469 del 1976;
- 3) appartamento sviluppatosi al piano terra e primo, composto di tre vani catastali, riportato nel N.C.E.U. al Fg 3 p.lla 420 sub 2;
- 4) appartamento sviluppatosi al piano terra e primo, composto di due vani e mezzo catastali, riportato nel N.C.E.U. al Fg 3 p.lla 400 e p.lla 420 sub 1.

b) in danno di omissis il bene sito alla Via Casa De Rosa II n. 10 (nell'atto di pignoramento erroneamente indicato alla Via Casa Cuomo II n. 10) così descritto:

- 5) appartamento posto al piano terra, composto di cinque vani e mezzo catastali, riportato nel N.C.E.U. al Fg 3 p.lla 225 sub 1.

Questa procedura, recante il n. 187/2007 R.G.E., veniva successivamente riunita alla precedente n. 75/2006 R.G.E. (che già comprendeva tutti i beni di proprietà omissis), con la conferma dell'Avv. Luca Vitale quale Custode Giudiziario, del Geom. Giuseppe La Marca quale Esperto Stimatore (al quale fu commissionato un supplemento di C.T.U. relativo al solo bene di proprietà Imparato Salvatore) e del professionista delegato Notaio Roberto Amodio.

Parallelamente, con ulteriore atto di pignoramento datato 22.10.2007 il Sig. omissis sottoponeva ad esecuzione forzata, in danno di omissis, dell'immobile così descritto:

- 1) fabbricato di vani 5,5 sito nel Comune di Piemonte, in Catasto Fabbricati al Foglio 3 Particella 225 sub 1.

In questa procedura, iscritta al n. 258/2007 R.G.E., venivano nominati il Dott. Vincenzo De Simone (quale Custode Giudiziario), l'Arch. Valentina Flaminio (quale Esperto Stimatore) ed il Notaio Mariavalentina Puca Giusti (quale Professionista delegato alla vendita).

Con istanza depositata in data 24.07.2013, il Sig. omissis chiedeva la riunione dei fascicoli fino ad allora originati in testa agli odierni eseguiti e per i medesimi beni, a seguito della quale:

- la procedura n. 75/2006 R.G.E. era separata dalla n. 187/2007 R.G.E. e dichiarata improcedibile (per errata indicazione della quota di proprietà colpita);

- era disposta la riunione della procedura n. 258/2007 R.G.E. a quella antecedente n. 187/2007 R.G.E.;
- era disposta la sospensione delle operazioni di vendita delegate al Notaio Puca Giusti nella procedura n. 258/2007 R.G.E.;
- era disposta la prosecuzione dell'attività del C.G. Avv. Luca Vitale (relativamente ai beni pignorati in danno di Imparato Pasquale - n. 187/2007 R.G.E.) e del C.G. Dott. Vincenzo De Simone (relativamente al bene pignorato in danno di Imparato Salvatore - n. 258/2007 R.G.E.).

Per le perplessità manifestate dal Professionista delegato, Notaio Roberto Amodio, in ordine alla esatta identificazione catastale degli immobili staggiti, alla operata suddivisione dei lotti, alla probabile inclusione nel pignoramento di una parte dell'edificato di Via Casa De Rosa II n. 10 (non menzionata nelle precedenti C.T.U.) ed all'insufficiente verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni, l'odierno G.E., Dott. Michele Di Martino, affidava al sottoscritto l'incarico sopra specificato.

C) INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI:

Il sottoscritto Esperto Stimatore eseguì sopralluogo presso i beni oggetto di procedura in data 26.09.2016, 17.10.2016 e 26.10.2016, i cui verbali, redatti rispettivamente alla presenza dei Custodi Giudiziari nominati, Avv. Luca Vitale e Dott. Vincenzo De Simone, di uno degli esecutati, Sig. omissis, e di tale omissis (occupante una unità immobiliare alla Via Casa De Rosa II n. 10) sono riportati nell'*Allegato n. 1*).

Sulla scorta dei rilievi compiuti ha potuto esattamente individuare gli immobili per cui è procedura, la cui descrizione, distinta per singolo edificato, è appresso riportata.

➤ Immobili siti in Piemonte (NA) alla Via Casa Cuomo II n. 2 – 4 – 6 e 10:

Tutti i beni, nel pignoramento del 07.08.2007 (in danno di omissis, coniugati in regime di comunione legale) così descritti:

- 1) appartamento posto al primo piano e piano sottotetto, composto di due vani di cui uno adibito a cucina, ingresso e gabinetto, riportato nel N.C.E.U. al Fg 3 p.lla 420 sub 8 e p.lla 427 sub 2 (graffate) giusta scheda di accatastamento n. 470 del 1976;
- 2) appartamento posto al piano terra, composto di 1 vano, cucina ed ingresso, riportato nel N.C.E.U. al Fg 3 p.lla 420 sub 7 e p.lla 427 sub 1 (graffate) giusta scheda di accatastamento n. 469 del 1976;
- 3) appartamento sviluppatosi al piano terra e primo, composto di tre vani catastali, riportato nel N.C.E.U. al Fg 3 p.lla 420 sub 2;
- 4) appartamento sviluppatosi al piano terra e primo, composto di due vani e mezzo catastali, riportato nel N.C.E.U. al Fg 3 p.lla 400 e p.lla 420 sub 1,

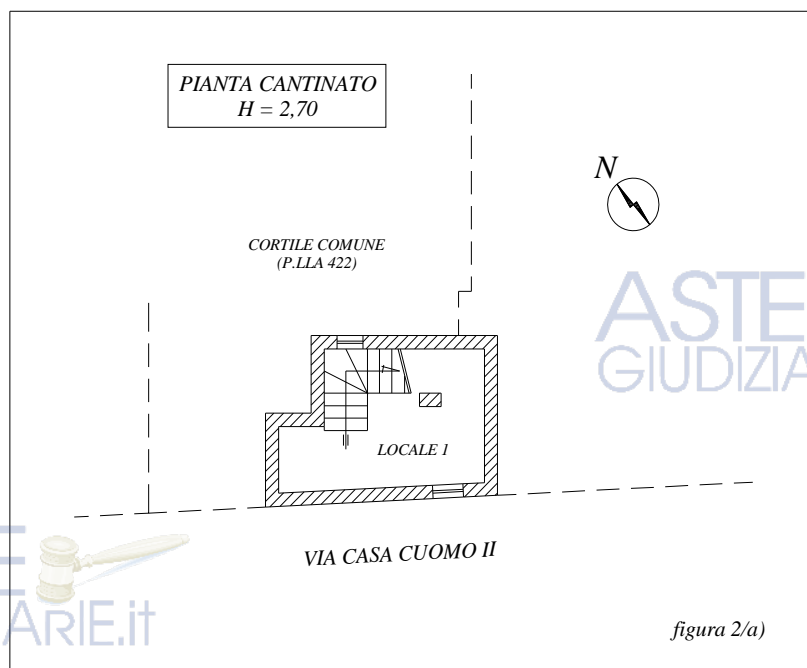
sono risultati, all'attualità, ricompresi in un unico edificato allo stato rustico, avente accesso dai civv. 2 – 4 – 6 e 10 della Via Casa Cuomo II.

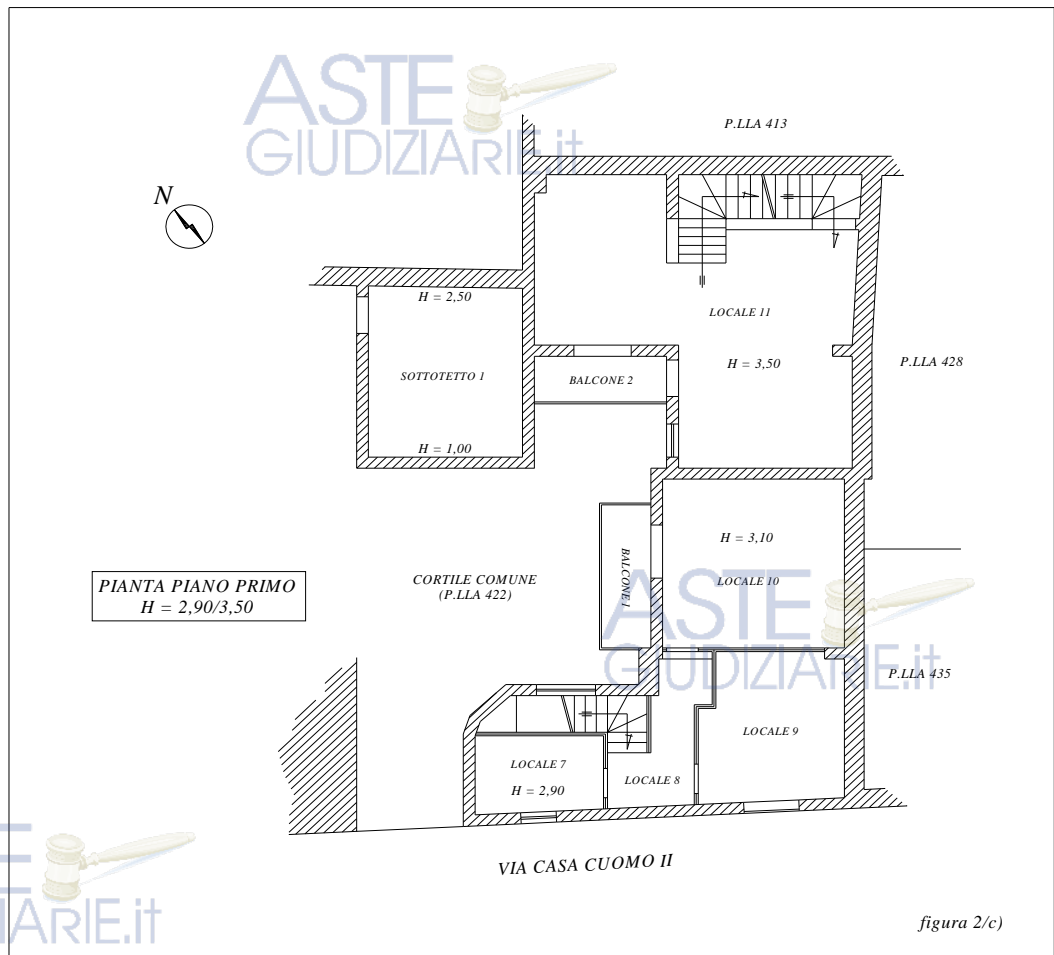
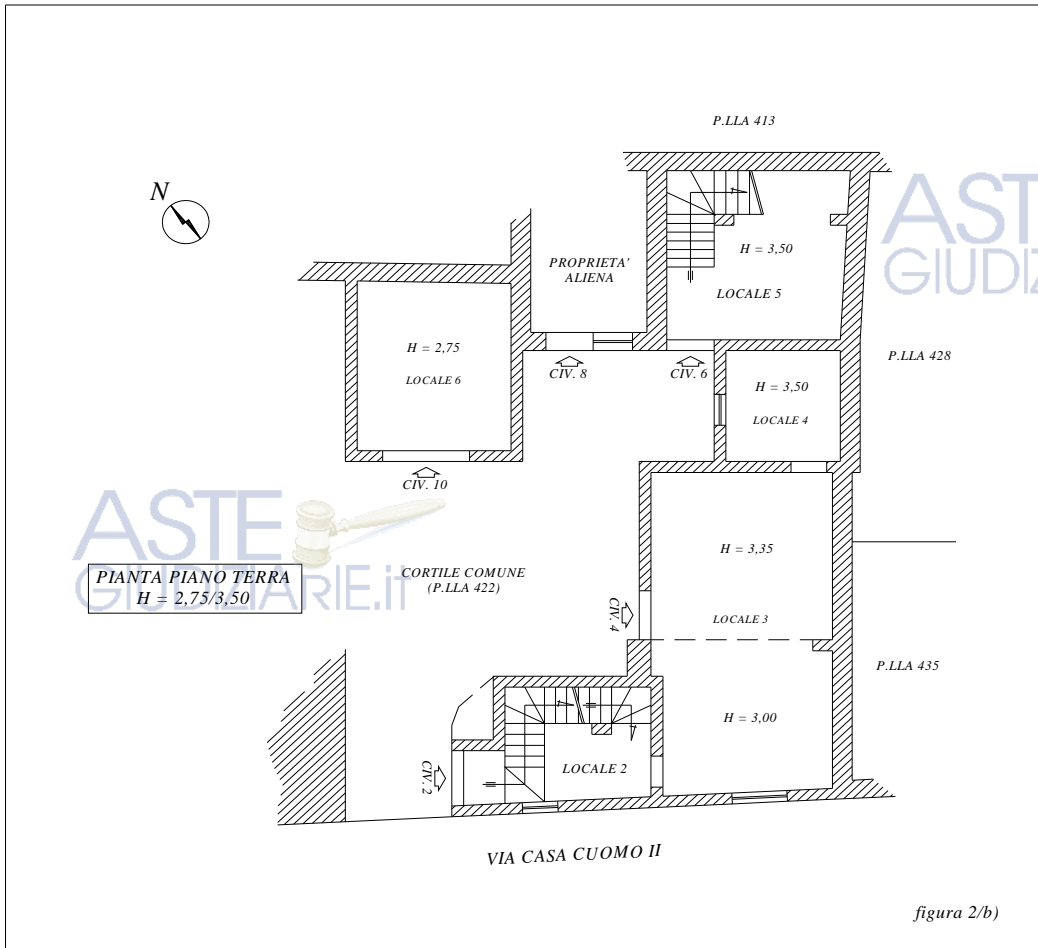
Gli originari fabbricati, gravemente danneggiati dagli eventi sismici del 1980, furono oggetto di una pratica di demolizione e ricostruzione ai sensi della legge n. 219/1981, ad istanza di tale omissis (allora proprietaria e delegata), come meglio specificato nel successivo capitolo F).

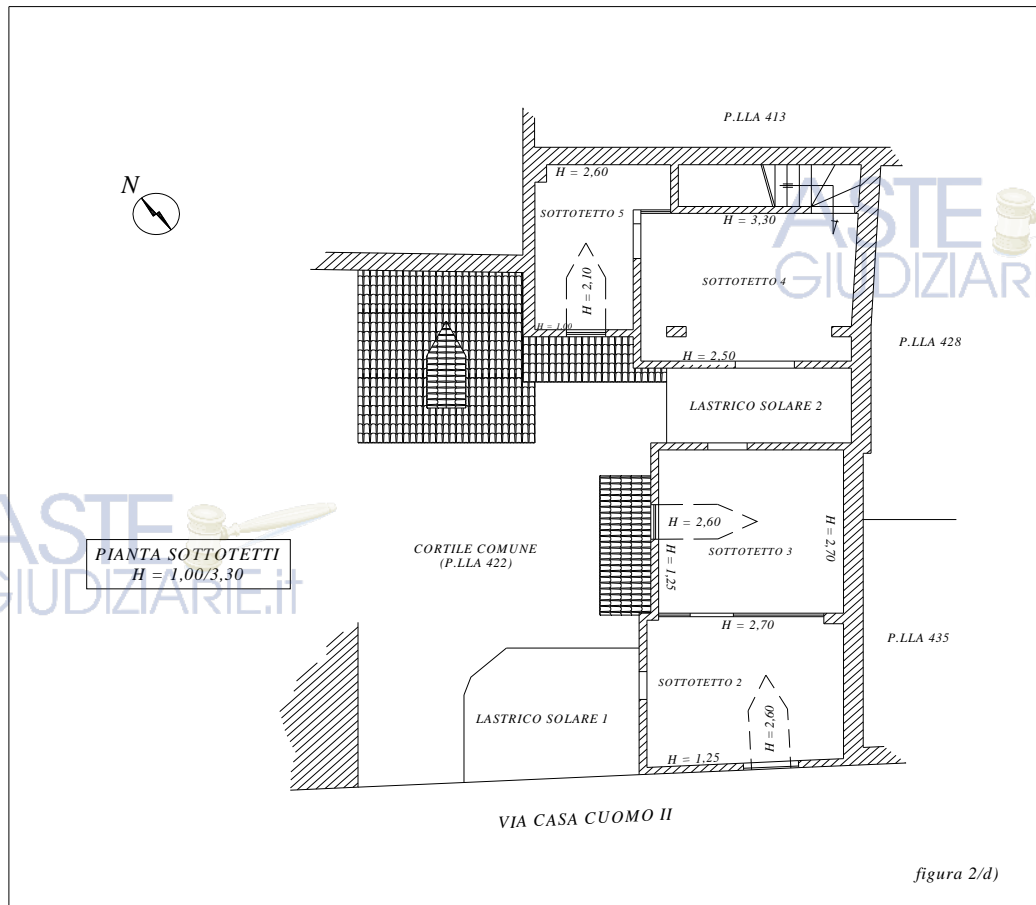
Per una più facile individuazione, nella *fig. 1)* seguente è sintetizzata una foto satellitare con evidenziazione del fabbricato di interesse, più ampiamente sviluppata nell'Allegato n. 2).



L'edificato si sviluppa su tre livelli fuori terra (terra, primo e sottotetto - raccordati da due scale interne) e da un piano cantinato, come planimetricamente riportato nell'Allegato n. 3) e schematicamente riprodotto nelle successive *figg. 2/a), 2/b), 2/c) e 2/d)*.







Di altezza interna variabile da 2,70 m a 3,00 m, sviluppa una s.u. complessiva di mq 186,12 ed una s.n.r. complessiva di mq 137,93, così distinte:

n. ord	Declaratoria	Superficie utile (mq)	Superficie non residenziale (mq)
	PIANO CANTINATO		
1	Locale 1		10,00
	PIANO TERRA		
2	Locale 2	5,47	
3	Locale 3	39,38	
4	Locale 4	8,85	
5	Locale 5	16,98	
6	Locale 6		18,07
	PIANO PRIMO		
7	Locale 7	6,73	
8	Locale 8	6,66	
9	Locale 9	14,29	
10	Locale 10	21,16	
11	Locale 11	43,72	
12	Balcone 1		5,20
13	Balcone 2		4,36
	SOTTOTETTI E LASTRICI SOLARI		
14	Sottotetto 1		18,07
15	Lastrico solare 1		16,15
16	Sottotetto 2		20,92
17	Sottotetto 3		22,09
18	Lastrico solare 2		10,11
19	Sottotetto 4	22,88	
20	Sottotetto 5		12,96
	Totali	186,12	137,93

La struttura portante è a pilastri e travi in c.a.; i solai sono del tipo latero-cementizi gettati in opera.

Si presenta allo stato rustico e manchevole di qualsivoglia rifinitura (intonaci, impianti, pavimentazioni, attintatura, serramenti esterni, infissi interni, pezzi igienici e rubinetterie), come evincesi dall'ampia documentazione fotografica di Allegato n. 4), in parte di seguito riprodotta.



Prospetto edificato su
Via Casa Cuomo II



Vista d'insieme dell'edificato



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Prospetto edificato su
cortile interno



Prospetto edificato su
cortile interno

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Scala che conduce al cantinato



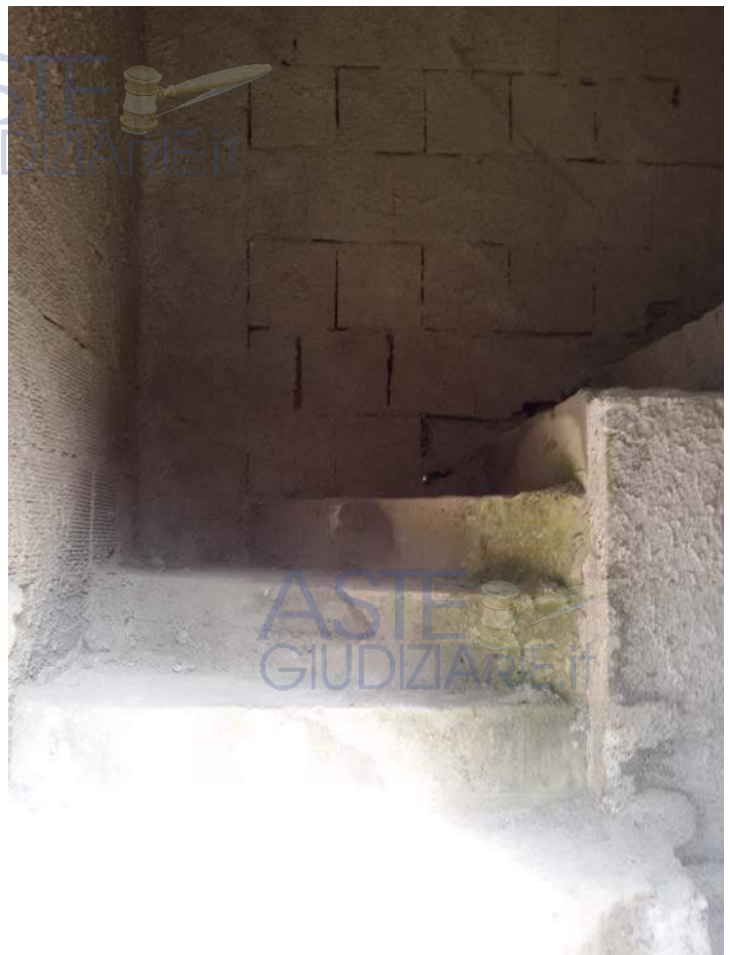
Vista d'insieme del Locale 1





ASTE
GIUDIZIARIE.it

Vista d'insieme
del locale 2



Scala che conduce
al piano primo

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Vista d'insieme del Locale 3



Altra vista del Locale 3





Vista d'insieme del Locale 4

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Vista d'insieme del Locale 5

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Scala che conduce al piano primo



Vista d'insieme del Locale 6

ASTE GIUDIZIARIE.it





ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Vista d'insieme
del Locale 7



Vista d'insieme
del Locale 8

ASTE
GIUDIZIARIE.IT





Vista d'insieme del Locale 9

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Vista d'insieme del Locale 10

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





ASTE
GIUDIZIARIE.it

Balcone 1



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Vista d'insieme del Locale 11





ASTE
GIUDIZIARIE.it

Scala che conduce ai sottotetti



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Lastrico solare 1





Vista d'insieme del Sottotetto 2



Vista d'insieme del Sottotetto 3

ASTE
GIUDIZIARIE.IT





ASTE
GIUDIZIARIE.it

Lastrico solare 2



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Vista d'insieme del Sottotetto 4





Vista d'insieme del Sottotetto 5



Vista esterna dei sottotetti



Confina, nell'insieme, con Via Casa Cuomo II per un lato e, procedendo in senso antiorario, con particelle 435 e 428 per il secondo lato, con particella 413 per il terzo lato e con cortile comune (particella 422) per il quarto lato.

➤ **Immobilabile sito in Piemonte (NA) alla Via Casa De Rosa II n. 8 e 10:**

Questo bene, nel pignoramento del 07.08.2007 (in danno di omissis) descritto come:

- 1) appartamento posto al piano terra, composto di cinque vani e mezzo catastali, riportato nel N.C.E.U. al Fg 3 p.lla 225 sub 1,

e nel pignoramento datato 22.10.2007 (sempre in danno di omissis) così descritto:

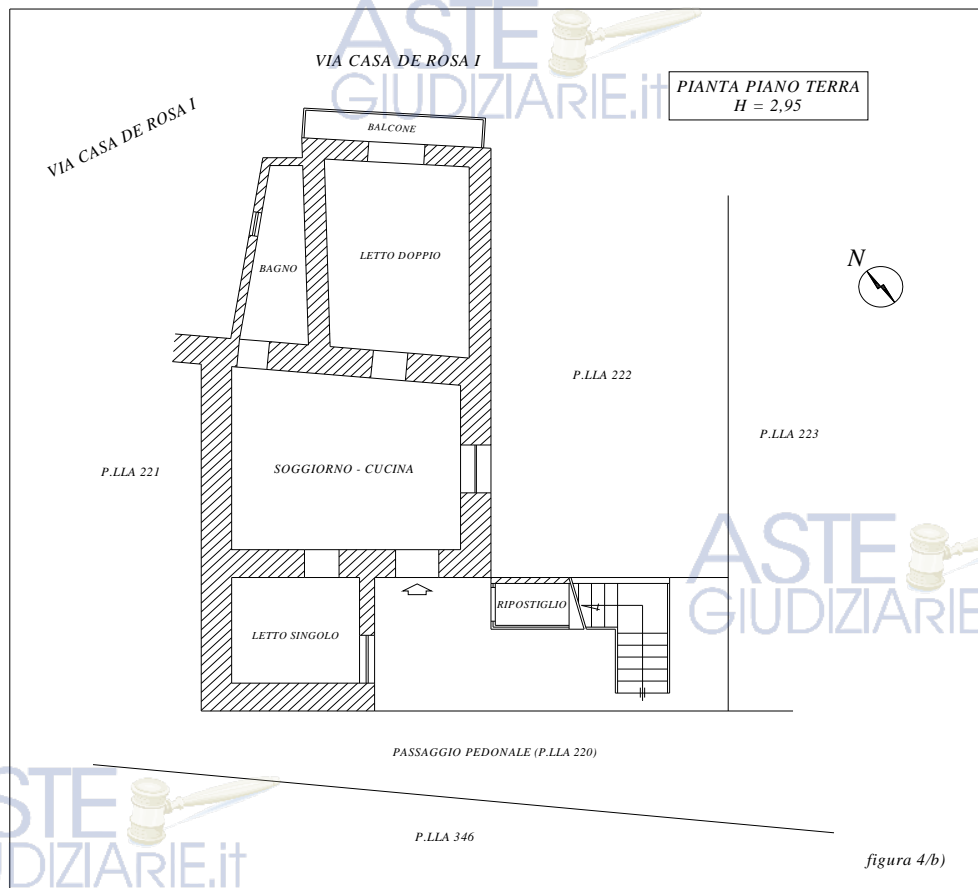
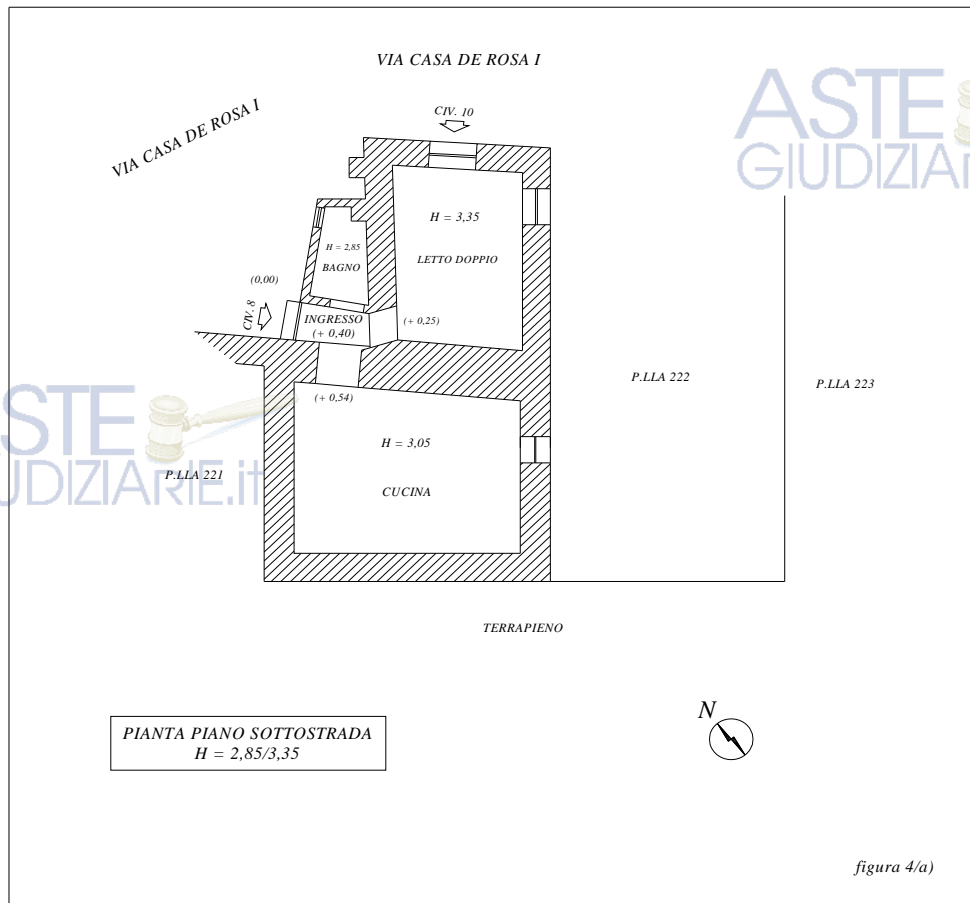
- 1) fabbricato di vani 5,5 sito nel Comune di Piemonte, in Catasto Fabbricati al Foglio 3 Particella 225 sub 1,

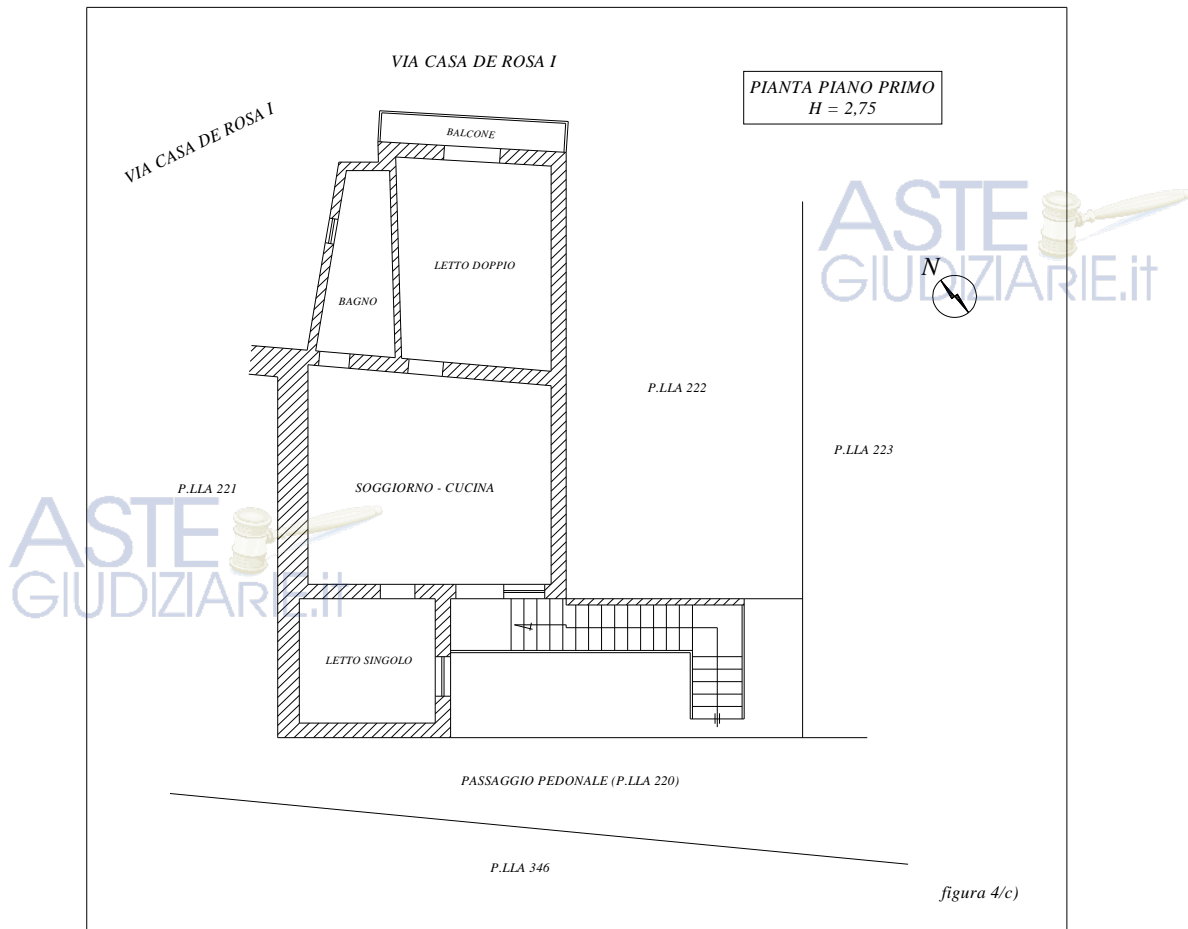
è risultato, all'attualità, formato da un intero fabbricato sviluppatosi su tre livelli, di cui uno con accesso diretto dai civv. 8 e 10 della Via Casa De Rosa II (piano sottostrada) e gli altri due (piano terra e primo) con accesso da un passaggio pedonale posto a livello della Via Nuova Traia (sovrastante la predetta Via Casa De Rosa II).

Per una più facile individuazione, nella *fig. 3)* seguente è sintetizzata una foto satellitare con evidenziazione del fabbricato di interesse, più ampiamente sviluppata nell'*Allegato n. 5)*.



L'edificato, distinto per i vari livelli che lo compongono, è planimetricamente riportato nell'Allegato n. 6 e schematicamente riprodotto nelle successive figg. 4/a), 4/b) e 4/c).





Ha struttura portante mista (muratura/cemento armato) e diaframmi orizzontali in latero-cemento; è sprovvisto di impianto ascensore.

Fornito di tutti i servizi a rete (acqua, energia elettrica, scarichi fognari e telefono), è servito da una buona viabilità di contorno.

Le parti comuni risultano in discreto stato manutentivo e conservativo (vedi fotografie dell'Allegato n. 7, di cui alcune riprodotte qui di seguito).



Passaggio pedonale p.lla 220 con, a dx, l'edificio pignorato



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Prospetto, sul passaggio pedonale,
dell'edificato pignorato (Piano
Terra e Primo)



Passaggio pedonale p.lla 220
verso Via Casa De Rosa II

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Passaggio pedonale p.lla 220 verso Via Casa De Rosa II



Passaggio pedonale p.lla 220 con, in fondo, l'intersezione con Via Casa De Rosa II





Via Casa De Rosa II



Via Casa De Rosa II con, di fronte, il civ. 8





Termine Via Casa De Rosa II



Prospetto edificato pignorato su Via Casa De Rosa II



Appartamento sito al Piano Sottostrada:

Prende accesso dai civv. 8 e 10 della Via Casa De Rosa II e si compone di 2 vani ed accessori.

Di altezza interna variabile tra 2,85 m e 3,35 m, sviluppa una s.u. di mq 38,43, così distinta:

<i>n. ord</i>	<i>Declaratoria</i>	<i>Superficie utile (mq)</i>
1	Ingresso	1,51
2	Bagno	2,61
3	Letto Doppio	13,04
4	Cucina	21,27
	<i>Totale</i>	38,43

La pavimentazione degli ambienti principali è a piastrelle di gres porcellanato; il pavimento ed il rivestimento dei locali igienici è a piastrelle maiolicate; le pareti sono rifinite con intonaco civile ed attintate; i serramenti esterni sono di alluminio e vetri; gli infissi interni sono in legno tamburato.

E' dotato dei più comuni impianti tecnologici (distribuzione energia elettrica, acqua, gas), non aderenti alle vigenti normative; l'acqua calda sanitaria è ottenuta con uno scaldino a gas GPL; è assente l'impianto di riscaldamento ambientale.

Lo stato di conservazione è discreto, come è discreto lo stato manutentivo delle finiture interne, come evincesi dall'ampia documentazione fotografica di *Allegato n. 7)*, in parte di seguito riprodotta.



Accesso civ. 8 di Via
Casa De Rosa II

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Accesso civ. 10 di Via Casa
De Rosa II, ora tompagnato



Vista d'insieme del
locale Ingresso

ASTE
GIUDIZIARIE.it





ASTE
GIUDIZIARIE.it

Vista d'insieme del locale Bagno



Vista d'insieme del locale Letto Doppio

ASTE
GIUDIZIARIE.it





ASTE
GIUDIZIARIE.it

Vista d'insieme del
locale Cucina

Appartamento sito al Piano Terra:

Prende accesso dalla Via Nuova Tralia (attraverso il passaggio pedonale privato insistente sulla p.lla 220) e si compone di 2 vani ed accessori.

Di altezza interna 2,95 m, sviluppa una s.u. di mq 51,62 ed una s.n.r. di mq 4,93 (balcone e ripostiglio esterno), così distinta:

<i>n. ord</i>	<i>Declaratoria</i>	<i>Superficie utile (mq)</i>	<i>Superficie non residenziale (mq)</i>
1	Soggiorno – Cucina	23,03	
2	Letto Singolo	7,82	
3	Bagno	5,21	
4	Letto Doppio	15,56	
5	Balcone		3,15
6	Ripostiglio esterno		1,78
	Totale	51,62	4,93

La pavimentazione degli ambienti principali è a piastrelle di monocottura e/o di gres porcellanato; il pavimento ed il rivestimento dei locali igienici è a piastrelle maiolicate; le pareti sono rifinite con intonaco civile ed attintate; i serramenti esterni sono di legno e/o alluminio e vetri; gli infissi interni sono in legno tamburato e vetri.

E' dotato dei più comuni impianti tecnologici (distribuzione energia elettrica, acqua, gas), non aderenti alle vigenti normative; l'acqua calda sanitaria è ottenuta con uno scaldino a gas GPL; è assente l'impianto di riscaldamento ambientale.

Lo stato di conservazione e manutenzione è normale, come evincesi dall'ampia documentazione fotografica di Allegato n. 7), in parte di seguito riprodotta.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Accesso dal passaggio
pedonale p.lla 220

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Vista d'insieme del locale
Soggiorno - Cucina



ASTE
GIUDIZIARIE.it





ASTE
GIUDIZIARIE.it

Vista d'insieme del
localetto Letto Singolo



Vista d'insieme del
localetto Bagno

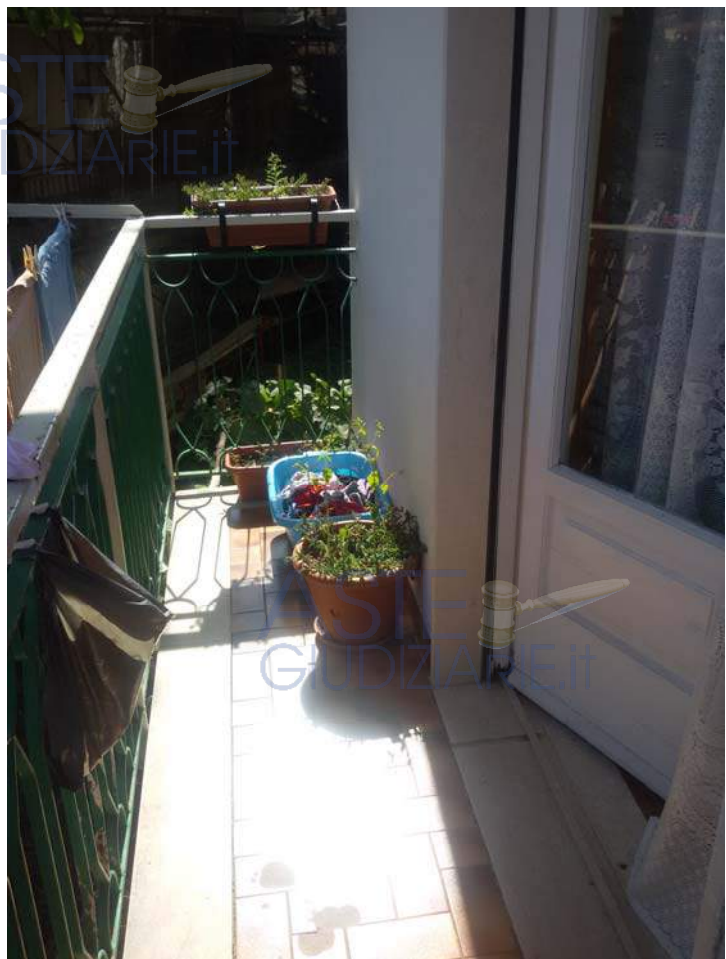
ASTE
GIUDIZIARIE.it





Vista d'insieme del locale Letto Doppio

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Vista d'insieme del Balcone su Via Casa De Rosa II

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Appartamento sito al Piano Primo:

Prende accesso dalla Via Nuova Tralia (attraverso il passaggio pedonale privato insistente sulla p.lla 220) e si compone di 2 vani ed accessori.

Di altezza interna 2,75 m, sviluppa una s.u. di mq 61,50 ed una s.n.r. di mq 3,28 (balcone), così distinta:

<i>n. ord</i>	<i>Declaratoria</i>	<i>Superficie utile (mq)</i>	<i>Superficie non residenziale (mq)</i>
1	Soggiorno – Cucina	28,42	
2	Letto Singolo	9,45	
3	Bagno	6,34	
4	Letto Doppio	17,29	
5	Balcone		3,28
	Totali	61,50	3,28

La pavimentazione degli ambienti principali è a piastrelle di gres porcellanato; il pavimento ed il rivestimento dei locali igienici è a piastrelle maiolicate; le pareti sono rifinite con intonaco civile ed attintate; i serramenti esterni sono di alluminio e vetri; gli infissi interni sono in legno e vetri.

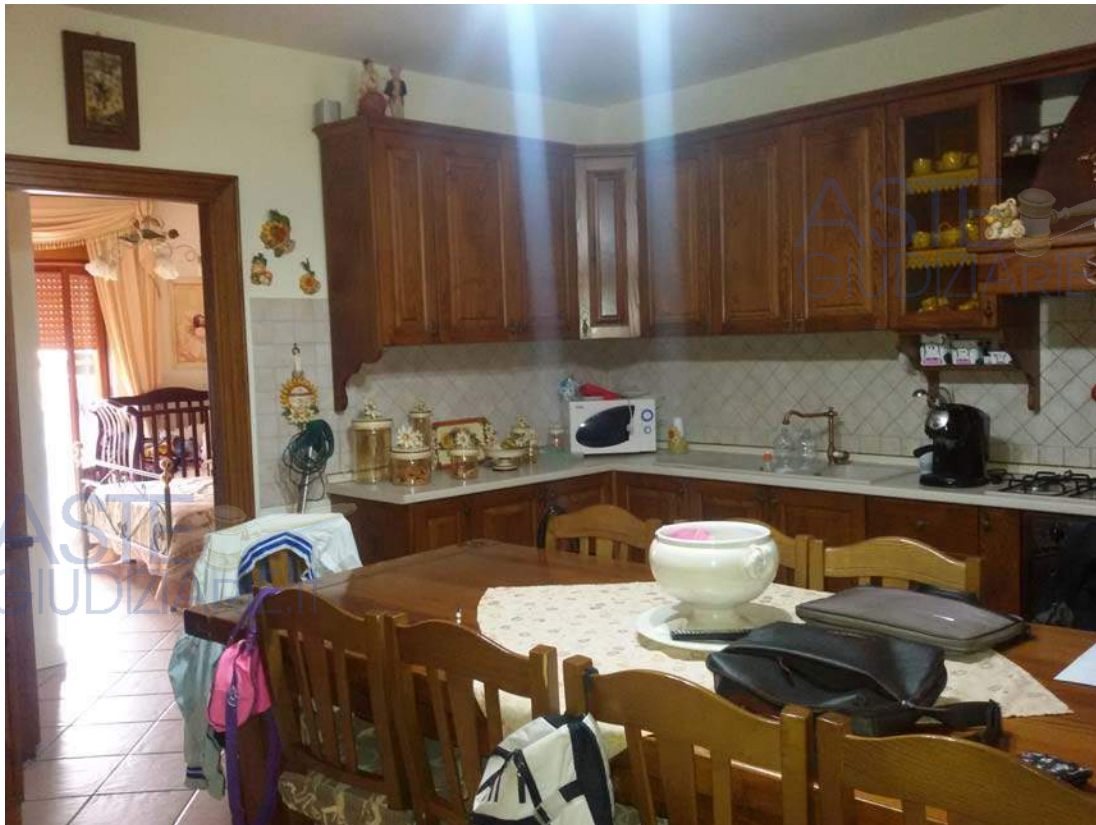
E' dotato dei più comuni impianti tecnologici (distribuzione energia elettrica, acqua, gas), di recente fattura; l'acqua calda sanitaria è ottenuta con una caldaia a gas GPL; è presente l'impianto di riscaldamento ambientale.

Lo stato di conservazione e manutenzione è buono, come evincesi dall'ampia documentazione fotografica di Allegato n. 7, in parte di seguito riprodotta.

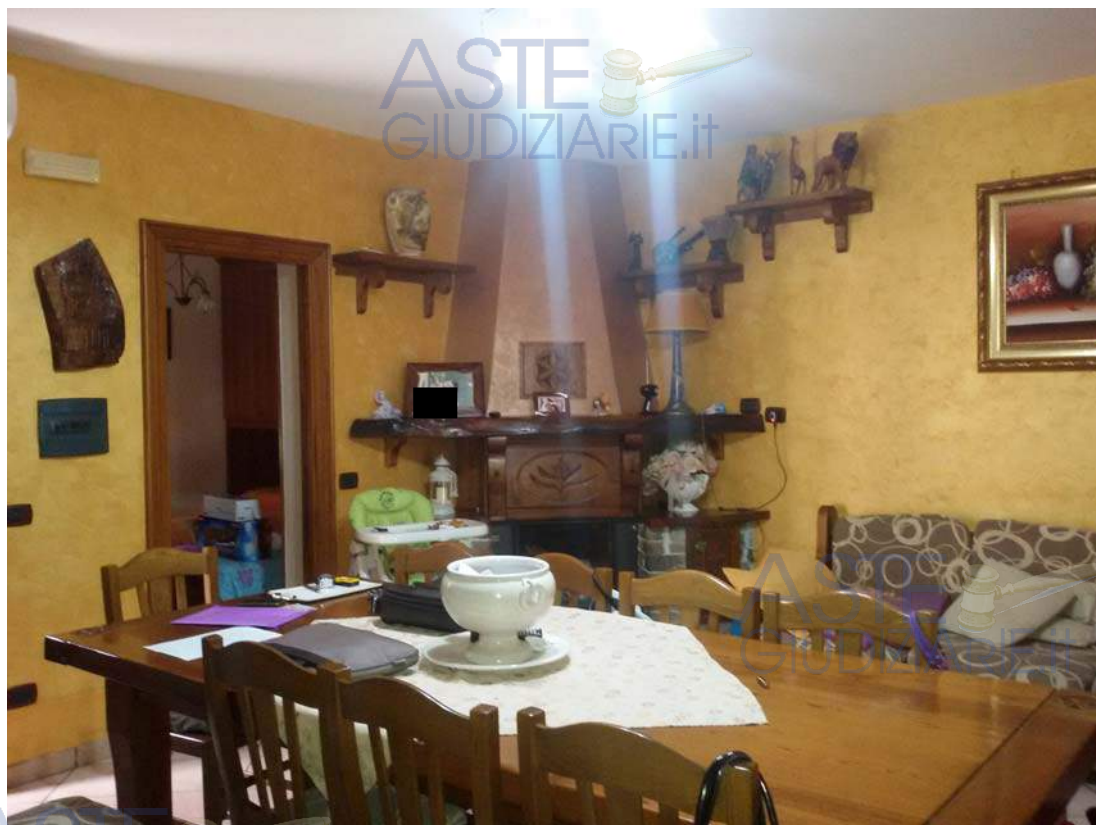


Scala d'accesso dal passaggio pedonale p.lla 220

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Vista d'insieme del locale Soggiorno - Cucina



Altra vista del locale Soggiorno - Cucina

ASTE
GIUDIZIARIE.it





ASTE
GIUDIZIARIE.it

Vista d'insieme del locale
Letto Singolo



Vista d'insieme del
locale Bagno

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Vista d'insieme del locale Letto Doppio



Vista d'insieme del Balcone su Via Casa De Rosa II

ASTE
GIUDIZIARIE.it



L'edificato confina, nell'insieme, con passaggio pedonale (particella 220) per un lato e, procedendo in senso orario, con particella 221 per il secondo lato, con Via Casa De Rosa II per il terzo lato e con particella 222 per il quarto lato.

D) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI:

Esaurita la verifica di cui al precedente capitolo, il sottoscritto ha focalizzato, poi, il proprio lavoro peritale sulla esatta identificazione catastale dei beni, le cui risultanze sono di seguito descritte.

➤ **Immobili siti in Piemonte (NA) alla Via Casa Cuomo II n. 2 – 4 – 6 e 10:**

I beni in oggetto sono censiti nel C.U. di Piemonte, ancora nella loro originaria consistenza,

- a) al **Fg 3 p.lla 420 sub 8 e p.lla 427 sub 2** (graffate) catg A/4 cl 1 v 2,5 R.C. 80,05 Via Casa Cuomo II n. 10 piano 1, in ditta omissis proprietà per 500/1000 in regime di comunione dei beni e omissis proprietà per 500/1000 in regime di comunione dei beni;
- b) al **Fg 3 p.lla 420 sub 7 e p.lla 427 sub 1** (graffate) catg A/4 cl 1 v 2 R.C. 64,04 Via Casa Cuomo II n. 10 piano T, in ditta omissis proprietà per 500/1000 in regime di comunione dei beni e omissis proprietà per 500/1000 in regime di comunione dei beni;
- c) al **Fg 3 p.lla 420 sub 2** catg A/4 cl 1 v 3 R.C. 96,06 Via Casa Cuomo II n. 4 n. 8 n. 14 piano T-1, in ditta omissis proprietà per 1000/1000 in regime di comunione dei beni;
- d) al **Fg 3 p.lla 400 e p.lla 420 sub 1** (graffate) catg A/4 cl 2 v 2,5 R.C. 94,25 Via Casa Cuomo II n. 2 piano T-1, in ditta omissis proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni.

Non sono intervenute variazioni dei dati identificativi essenziali dopo la data di trascrizione del pignoramento, mentre la sovrapposizione delle planimetrie attuali con quelle catastali ha disvelato la completa difformità di quest'ultime, dovuta, come già detto, dalla profonda trasformazione urbanistica realizzata (demolizione delle vecchie fabbriche e ricostruzione di un nuovo edificio, non ancora suddiviso in singole unità né completato).

L'immobile in oggetto è stato realizzato sulle p.lle 420, 421 e 427 del Fg 3 del C.T. di Piemonte.

Le visure catastali storiche sono riportate nell'**Allegato n. 8)**; le planimetrie reperite nell'**Allegato n. 9)**; la vax terreni nell'**Allegato n. 10)**.

➤ **Immobile sito in Piemonte (NA) alla Via Casa De Rosa II n. 8 e 10:**

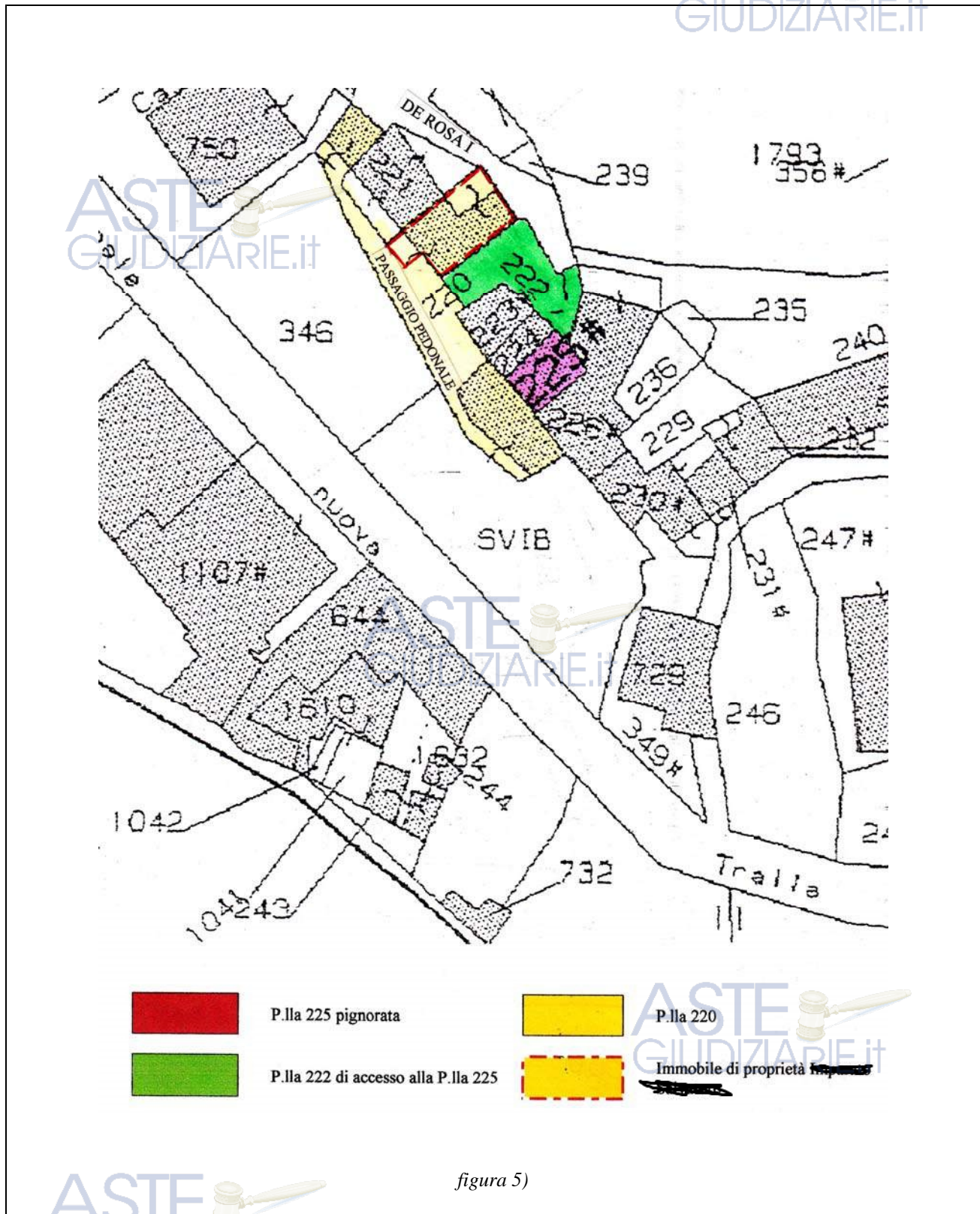
Discorso a parte merita questo bene, identificato nel C.U. di Piemonte al **Fg 3 p.lla 225 sub 1** catg A/4 cl 1 v 5,5 RC 176,11 piano T, in ditta omissis proprietà per 1000/1000 (**Allegato n. 11)**.

L'attenta analisi della vax catastale (attuale e d'impianto - **Allegato n. 12)** e le verifiche dirette sui luoghi, hanno evidenziato che il fabbricato sito alla Via Casa De Rosa II nn. 8 e 10, di proprietà omissis ed oggetto di esecuzione forzata, **non insiste sulla p.lla 225 del Fg 3 di Piemonte, bensì su parte della p.lla 220 dello stesso Fg 3.**



Per una migliore comprensione si è provveduto a realizzare un ingrandimento della mappa, sul quale sono state identificate, con differenti colori, la p.lla 225 (non corrispondente al bene pignorato), la p.lla 222 (di accesso alla p.lla 225) e la p.lla 220 (su parte della quale insiste l'immobile di proprietà omissis).

Detto ingrandimento, riportato nell'Allegato n. 13), è di seguito schematizzato.



Ad ulteriore chiarimento si sono effettuati i successivi rilievi fotografici, che ritraggono l'immobile di proprietà omissis, la p.lla 222 ed il fabbricato insistente sulla p.lla 225.



ASTE
GIUDIZIARIE.it



La planimetria associata ai detti identificativi catastali (Allegato n. 14), poi, non risulta conforme allo stato attuale dei luoghi, giacchè rappresenta la consistenza dell'immobile al 19.12.1938 (data di presentazione della stessa), manchevole, quindi, di tutte le variazioni successivamente apportate.

La stampigliatura presente sul bordo, infine, convalida la planimetria come associata al Fg 3 p.lla 225 subalterno 1, a nulla valendo l'errata indicazione apposta a mano sulla stessa (anche se operata dall'Ufficio) che la identifica al Fg 3 p.lla 255 sub 1.

Ne discende che questo immobile è erroneamente identificato in Catasto al Fg 3 p.lla 225 sub 1 e che l'errore, poi, è stato pedissequamente ripetuto in tutti gli atti traslativi successivi, compreso quello a favore dell'esecutato.

E) COSTITUZIONE DEI LOTTI:

Il fabbricato di Via Casa De Rosa II nn. 8 e 10 (malgrado gli errori evidenziati nel precedente capitolo e seppure frazionato di fatto in tre distinte unità immobiliari) è attualmente censito in Catasto con un unico subalterno, per la qual cosa va trasferito unitariamente.

Una eventuale suddivisione in lotti presupporrebbe un frazionamento catastale, il quale attribuirebbe ad ogni singola unità immobiliare un proprio identificativo (ovviamente diverso da quello indicato nell'atto di pignoramento), pur permanendo il carattere di abusività del frazionamento stesso.

Parimenti confermabile è l'inclusione nel pignoramento dell'appartamento sito al piano primo dello stesso fabbricato, in quanto realizzato, in sostituzione dei preesistenti sottotetti, antecedentemente all'atto di compravendita a favore dell'esecutato.

F) VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI:

Quanto alla regolarità edilizia ed urbanistica dei beni in oggetto, si è appurato quanto segue:

➤ Immobili siti in Pimonte (NA) alla Via Casa Cuomo II n. 2 – 4 – 6 e 10:

L'attenta disamina delle documentazioni, estratte a più riprese presso il Comune di Pimonte, ha permesso di ricostruire la "storia" del manufatto, di seguito sinteticamente riepilogata:

- 1) in data 31.03.1984 (prot. 1701) la Sig.ra omissis nella qualità di comproprietaria e delegata, avanzava istanza, ai sensi della Legge n. 219/1981, finalizzata alla demolizione e ricostruzione dell'intero fabbricato sito alla Via Casa Cuomo II, gravemente danneggiato dagli eventi sismici del 23.11.1980;
- 2) in data 30.06.1988 (prot. 3979) la pratica veniva integrata dal progetto a firma Geom. ;
- 3) in data 02.06.1997 (prot. 4830) il Comune di Pimonte rilasciava a omissis (nel frattempo sostituitasi a omissis) l'autorizzazione edilizia richiesta, con termine di mesi 3 per l'inizio dei lavori e mesi 24 per il completamento degli stessi;
- 4) in data 29.07.1998 (prot. 1709) veniva richiesta proroga del termine di inizio lavori;
- 5) in data 25.09.1998 veniva concessa la richiesta proroga, che spostava la data di inizio dei lavori al 20.10.1998 e confermava quella di ultimazione;
- 6) in data 08.10.1998 (prot. 2576) era comunicato l'inizio effettivo dei lavori al 12.10.1998;
- 7) in data 23.11.1998 (prot. 9953) si chiedeva l'approvazione del progetto di variante in corso d'opera a firma Arch. omissis;

- 8) in data 26.11.1998 (prot. 9953) veniva rilasciata autorizzazione alla detta variante, con slittamento della data di ultimazione dei lavori al 20.06.1999;
- 9) in data 21.04.1999 (prot. 3059) era avanzata richiesta di approvazione di una 2^a variante in corso d'opera;
- 10) in data 28.07.1999 veniva rilasciata autorizzazione alla detta variante, con slittamento della data di ultimazione dei lavori al 20.06.2000;
- 11) in data 09.05.2000 (prot. 3097) si richiedeva nuova proroga all'ultimazione dei lavori;
- 12) in data 20.06.2000 veniva concessa proroga, che postecipava il termine di ultimazione lavori al 20.06.2001;
- 13) in data 27.07.2001 (prot. 4815) il Comune di Pimonte, a seguito di sopralluogo, contestava la mancata ultimazione dei lavori nei termini concessi ed invitava a richiedere nuova istanza di proroga termini;
- 14) in data 13.02.2004 (prot. 923), infine, veniva avanzata nuova istanza di proroga termini, rimasta inevasa.

Dagli atti analizzati, raccolti nello stesso ordine di esposizione nell'Allegato n. 15), emerge chiaro che la ricostruzione del fabbricato non è stata completata nei termini previsti, onde la decadenza dell'autorizzazione rilasciata.

Vi è da dire, inoltre, che il confronto tra le planimetrie dello stato attuale dei luoghi e quelle allegate alla 2^a variante approvata ha evidenziato difformità in ordine:

- alla mancata perimetrazione delle varie unità immobiliari costituenti l'edificato;
- alla mancata distribuzione degli ambienti interni come progettati;
- alla diversità di alcuni vani esterni, perché non realizzati e/o realizzati in difformità e/o delocalizzati;
- all'innalzamento dell'altezza minima di alcuni sottotetti che, da una quota progettuale di 0,60/0,70 m, è stata aumentata a 1,00/1,25 m, con conseguente aumento di cubatura.

Le ricerche, condotte presso il Comune di Pimonte, non hanno rilevato il rilascio di alcun titolo abilitativo edilizio riguardanti le dette difformità in testa a omissis, da cui deriva la loro completa abusività (vedasi certificato di Allegato n. 17).

Non va sottaciuta, infine, l'alea di incertezza che accompagnerebbe l'eventuale istanza di regolarizzazione urbanistica delle dette difformità, tenuto conto, anche, della vigente legislazione nazionale, regionale e comunale.

➤ **Immobile sito in Pimonte (NA) alla Via Casa De Rosa I n. 8 e 10:**

L'immobile de quo fu di certo realizzato, nella sua originaria consistenza, prima del 19.12.1938 (data di presentazione della primitiva planimetria catastale – Allegato n. 14).

L'inesistenza, poi, di licenze edilizie presso l'archivio del Comune di Pimonte lascia presupporre che lo stesso sia stato costruito antecedentemente al 1935.

Con Licenza Edilizia n. 679 del 1979, rilasciata dal Comune di Pimonte alla Sig.ra omissis, si autorizzava la ristrutturazione del fabbricato e la trasformazione dei preesistenti sottotetti in un piano abitabile (Allegato n. 16).

Dal confronto tra le planimetrie attuali del bene (Allegato n. 6) e quelle allegate alla L.E. n. 679/1979 (Allegato n. 16), si riscontrano le seguenti difformità:

- frazionamento della consistenza in tre distinte unità immobiliari (piano sottostrada, piano terra e piano primo);
- cambio di destinazione d'uso del piano sottostrada, nella L.E. n. 679/1979 dichiarato "cantina" e nella realtà destinato a civile abitazione;
- edificazione dei locali Ingresso e Bagno al piano sottostrada;
- delocalizzazione dei vani di passaggio al piano sottostrada ed apertura di nuovi vani esterni;
- mancata realizzazione del corpo scale previsto nella L.E. n. 679/1979;
- edificazione della scala esterna di collegamento col piano primo;
- diversa sagoma esterna dell'edificio, in corrispondenza degli attuali locali Bagno del piano terra e del piano primo;
- diversa distribuzione interna delle unità del piano terra e del piano primo;
- edificazione degli aggetti balcone al piano terra ed al piano primo;
- delocalizzazione di alcuni vani di passaggio al piano terra ed al piano primo ed apertura di nuovi vani esterni.

Le ricerche, condotte presso il Comune di Pimonte, non hanno rilevato il rilascio di alcun titolo abilitativo edilizio riguardanti le dette difformità in testa a omissis, da cui deriva la loro completa abusività (vedasi certificato di Allegato n. 17).

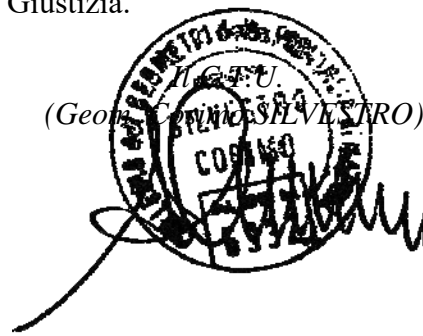
Va evidenziato, infine, che il primo piano (e, probabilmente, parte degli abusi oggi rilevati) fu realizzato dalla Sig.ra omissis conseguentemente al rilascio della già menzionata L.E. n. 679/1979, della qual cosa non si rileva traccia nell'atto di compravendita a favore dell'esecutato.

C) CONCLUSIONI:

Il sottoscritto Geom. Cosimo Silvestro, con studio professionale in Napoli al Corso Secondigliano n. 206 ed iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Napoli al n. 5332, ritenendo di aver assolto con scrupolo professionale il mandato affidatogli, ringrazia l'Ill.mo Sig. Giudice per la fiducia accordatagli e, restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento, rassegna la presente relazione in data 25.02.2017.

Tanto ai sensi della Tecnica, della Verità e della Giustizia.

(Geom. **COSIMO SILVESTRO**)




ALLEGATI:

- 1) Verbali di sopralluogo;
- 2) Foto satellitare con individuazione del fabbricato di Via Casa Cuomo II;
- 3) Planimetrie attuali del fabbricato di Via Casa Cuomo II;
- 4) Rilievi fotografici del fabbricato di Via Casa Cuomo II (esterni ed interni);
- 5) Foto satellitare con individuazione del fabbricato di Via Casa De Rosa I;
- 6) Planimetrie attuali del fabbricato di Via Casa De Rosa I;
- 7) Rilievi fotografici del fabbricato di Via Casa De Rosa I (esterni ed interni);
- 8) Visure catastali storiche del fabbricato di Via Casa Cuomo II;
- 9) Planimetrie catastali del fabbricato di Via Casa Cuomo II;
- 10) Vax terreni del fabbricato di Via Casa Cuomo II;
- 11) Visure catastali storiche del fabbricato di Via Casa De Rosa I;
- 12) Vax terreni del fabbricato di Via Casa De Rosa I;
- 13) Ingrandimento mappa catastale con indicazione delle p.lle interessate;
- 14) Planimetria catastale del fabbricato di Via Casa De Rosa I;
- 15) Documentazione urbanistico-edilizia relativa al fabbricato di Via Casa Cuomo II;
- 16) Documentazione urbanistico-edilizia relativa al fabbricato di Via De Rosa I;
- 17) Certificato di inesistenza pratiche edilizie in capo agli esecutati;
- 18) Corrispondenza varia, con attestazione di spedizione copia della relazione alle Parti.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it