

arch. Mariano RUSSO
Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale di Napoli

TRIBUNALE DI NAPOLI
PERFEZIONATA IN CANCELLERIA
DEPOSITATA
Oggi 25 FEB. 2009
IL CANCELLIERE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SCHEDA SINTETICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

OGGETTO:

**Procedimento Esecutivo Immobiliare
R.G.E. n. 1799 dell'Anno 2007**

contro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

COMMITTENTE:

Tribunale di Napoli XII
V Sezione Civile

Giudice dell'Esecuzione: Dr. Michelangelo Petruzzello

ASTE
GIUDIZIARIE.it



1. Scheda sintetica dell'immobile pignorato

Il sottoscritto arch. Mariano Russo, con studio professionale in Napoli [redacted], [redacted] della Provincia di Napoli, [redacted] d'Ufficio [redacted] è stato nominato esperto per il procedimento esecutivo immobiliare in oggetto, con Ordinanza del 01/10/2008 pronunciata dal Giudice dell'Esecuzione dr. Michelangelo Petruzzello.

Il sottoscritto, con la suddetta Ordinanza, è stato invitato nei locali del Tribunale di Napoli, V Sezione Civile, presso l'aula d'udienza del dr. Petruzzello, per il giorno 14/10/2008 ore 11:00 dove, dopo il giuramento di rito, ha ricevuto dal Signor Giudice il mandato di procedere alle verifiche ed alle valutazioni indicate nel verbale di conferimento incarico agli atti.

Il procedimento ha per oggetto l'espropriazione di una unità immobiliare facente parte del fabbricato sito nel Comune di Giugliano (NA), alla via Casacelle, piano III, del fabbricato 15, interno 7, riportata nel Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 32, particella 688, sub 20.

Lo scrivente, in relazione a quanto previsto per l'istanza di vendita dall'articolo 567 c.p.c. (come modificato dalla legge n. 263 del 28/12/2005), ha verificato che agli atti del Procedimento di Esecuzione Immobiliare in oggetto è allegata la seguente documentazione esibita dal creditore pignorante:

- Certificazione Ipotecaria, a firma del Notaio Roberto Chiari [redacted] [redacted] attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Dalla sopradetta Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecario Ventennale, a firma del Notaio Roberto Chiari, si evincono le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

ISCRIZIONI CONTRO:

- ipoteca volontaria nn. 3800/428 del febbraio 1988, per la somma di lire 4.860.000.000, a favore del "Credito Fondiario S.p.A.", con sede in Roma, contro [redacted] [redacted] (rinnovata il 30 gennaio 2008 ai nn. 5596/1042, per la somma di euro 2.509.980,53, a favore del "Credito Fondiario S.p.A.", con sede in Roma, [redacted], tra l'altro, [redacted] a responsabilità limitata", con sede in Napoli, per il solo terreno riportato nel

NCT al foglio 32 particelle 688 e 689), accesa a garanzia di un mutuo di lire 1.800.000.000, concesso con atto per notaio Antonio Formisano di Napoli del 28 gennaio 1988, gravante, tra l'altro, sull'area della superficie complessiva di are 7.08 in Giugliano in Campania, sita alla nuova strada di Piano di Zona, con sovrastante fabbricato distinto con il numero "15", da cielo a sottosuolo, ad uso civili abitazioni ed autorimesse, composto da piano terra, sei piani superiori e sovrastrutture, non ancora censito nel NCEU, mentre l'area sulla quale insiste è riportata nel NCT al foglio 32 particella 688 ex particella 646/e di are 7.08.

Detta formalità risulta annotata, tra l'altro, di frazionamento del mutuo (nn.31109/3302 del 10 ottobre 1990), per cui la quota gravante sull'immobile in oggetto è di lire 129.600.000 di cui lire 48.000.000 per quota capitale, in virtù di atto per notaio Antonio Formisano del 25 maggio 1990;

- ipoteca volontaria nn.11669/2125 del 26 febbraio 1988, per la somma di euro 2.509.980,53, a favore del "Credito Fondiario S.p.A.", con sede in Roma, contro [REDACTED], [REDACTED], accesa a garanzia di un mutuo di euro 929.622,42, concesso con atto per notaio Antonio Formisano di Napoli del 28 gennaio 1988, gravante sull'area della superficie complessiva di are 7.08 in Giugliano in Campania, sita alla nuova strada di Piano di Zona, con sovrastante fabbricato distinto con il numero "15", da cielo a sottosuolo, ad uso civili abitazioni ed autorimesse, composto da piano terra, sei piani superiori e sovrastrutture, non ancora censito nel NCEU, mentre l'area sulla quale insiste è riportata nel NCT al foglio 32 particella 688 ex particella 646/e di are 7.08 e sull'immobile in oggetto.

TRASCRIZIONI CONTRO:

- trascrizione nn. 31867/23817 del 17 ottobre 1990 del regolamento di condominio depositato negli atti del notaio Adolfo Branca di Napoli in data 27 settembre 1990, a favore e contro [REDACTED] [REDACTED] con sede in Napoli, ed altri, relativo al complesso immobiliare di Giugliano in Campania, alla via Casacelle, composto da 18 fabbricati, realizzati sulla zona di terreno di cui sopra, tra i quali è compreso il fabbricato 15 di cui è parte l'immobile in oggetto;

- trascrizione nn. 761/619 del 10 gennaio 1995 dell'ordinanza del sequestro conservativo emesso dal Tribunale di Napoli in data 27 dicembre 1994, fino alla concorrenza della somma di lire 800.000.000, a favore della Banca Nazionale dell'Agricoltura S.p.A., con sede in Roma,

contro la [REDACTED], con sede in Napoli, avente ad oggetto il terreno in Giugliano in Campania, riportato nel NCT al foglio 32 particelle 415, 438, 471, 669, 670, 673, 674, 675, 676, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688 ex 646/e, 689 e 690;

- trascrizione nn. 24946/18771 del 4 settembre 1996 della sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Napoli in data 20 marzo 1996, trascrizione rettificata il 24 ottobre 2001 ai nn. 38372/28464, a favore della [REDACTED],

[REDACTED], contro la [REDACTED] a relazione [REDACTED], con sede in Napoli, contenente l'acquisizione alla massa fallimentare, tra l'altro, dell'immobile in oggetto.

Si evidenzia che detta rettifica riguarda l'erronea acquisizione alla massa fallimentare di altro immobile;

- trascrizione nn. 31129/24026 del 14 ottobre 1997 dell'azione di rivendica notificata dall'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Napoli in data 18 settembre 1997, a favore del "Comune di Giugliano in Campania", con sede in Giugliano in Campania, contro [REDACTED] re [REDACTED], con sede in Napoli, e [REDACTED].

[REDACTED], con sede in Napoli, avente ad oggetto, tra l'altro, la zona di terreno in Giugliano in Campania, nel NCT foglio 32 particelle 415 e 646;

- trascrizione nn. 1232/783 del 9 gennaio 2008 dell'atto di pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario dell'Ufficio Unico Esecuzioni presso la Corte di Appello di Napoli in data 29 novembre 2007, a favore di SAGRANTINO ITALY S.r.l., con sede in Milano (selettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avvocato Montesano), contro [REDACTED]

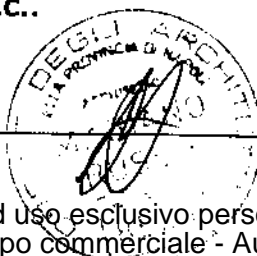
[REDACTED], con sede in Napoli, gravante sull'immobile in oggetto.

Lo scrivente, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Giugliano in Campania, ha visionato e prodotto copie della Concessione edilizia n. 174 del 1989, richiesta in data 24/07/1989 e rilasciata il 12/10/1989, riguardante la costruzione del Fabbricato n. 15, Lotto B/2 che ospita l'immobile oggetto di pignoramento.

Inoltre, in allegato alla suddetta concessione edilizia, il relatore ha visionato e prodotto copie del titolo di provenienza (REP. N. 22976 e RACC. N. 4399) e relativi grafici del cespite oggetto di relazione.

Si ritiene completa la suddetta documentazione in relazione a quanto previsto dall'articolo 567 c.p.c..

ASTE
GIUDIZIARIE.it



L'immobile pignorato fa parte di un complesso edilizio, sorto a seguito di una convenzione per lottizzazione tra la società **[REDACTED]**

Tale convenzione per lottizzazione, formalizzata con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Antonio Formisano, è datata 23/09/1987 e trascritta il 14/12/1987 ai nn. 32069/24250.

Il complesso edilizio che ospita l'immobile, attualmente è chiamato proprio **[REDACTED]** - e, risulta essere costituito di quattro lotti distinti dai simboli "A/5", "B/1", "B/2" e "B/3". Del suddetto lotto B/2 fa parte il fabbricato "15" di cui è parte l'immobile pignorato.

L'abitazione risulta riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Giugliano in Campania al foglio 32, particella 688, sub 20.

Da verifiche effettuate presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Napoli lo scrivente non è riuscito a trovare la visura planimetrica del cespite pignorato, pertanto, come riferimento grafico, rispetto allo stato dei luoghi, si è tenuto conto sia dei grafici allegati al contratto di mutuo (produzioni dello **[REDACTED]**), sia dei grafici allegati alla concessione edilizia.

Quindi, dal confronto effettuato tra lo stato dei luoghi, rilevato in corso dei vari accessi, e quanto rappresentato dagli allegati grafici di cui sopra, è emerso che l'immobile pignorato presenta avere, allo stato, un vano in più, nonché parte del balcone posto a servizio dello stesso vano, sottratti dall'appartamento adiacente contraddistinto dal numero d'interno 9.

Da accertamenti eseguiti dallo scrivente si è rilevato che tale ampliamento è stato eseguito in maniera del tutto arbitraria.

L'immobile pignorato è ubicato in un fabbricato che presenta avere la struttura portante in c.c.a. costituita da un'intelaiatura di pilastri e travi.

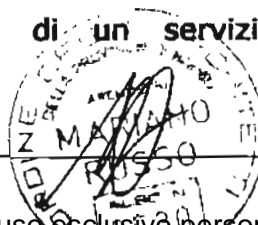
Lo stesso fabbricato è composto di sette piani fuori terra, costituito da diciotto unità abitative e sette box - cantinole.

Il parco che ospita il fabbricato è costituito di aiuole, percorsi pedonali e carrabili, è perimetrato da muretti con ringhiera sovrapposta, cancello in ferro elettronico carrabile con ingresso laterale pedonale e citofoni esterni.

Il fabbricato 15 è servito da una sola scala a due rampe in marmo di uso comune con ascensore, inoltre, presenta avere un doppio ingresso, uno principale con cancello in ferro di colore grigio a doppia battuta ed uno secondario in alluminio anodizzato di colore dorato, entrambi corredati da citofoni esterni.

Il parco, inoltre, dispone di un servizio di guardiania privato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



L'appartamento oggetto della procedura esecutiva, ubicato al terzo piano, interno 7, è composto - considerando come predetto l'ampliamento - di un salone ingresso, due camere da letto, due bagni, una cucina - tinello, un disimpegno e tre balconi.

Le condizioni generali di manutenzione dell'immobile sono, a giudizio dello scrivente, nel complesso discrete.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, impianto idrico, impianto citofonico, impianto di riscaldamento autonomo ed impianto di condizionamento autonomo.

L'ingresso è costituito da un solo portoncino blindato posto in cima alla scala d'accesso al piano sul lato sinistro di chi smonta.

Una volta entrati ci si trova in un salone (S.U.A. 18,18 MQ) con balcone (S.U.A. 14 MQ), dallo stesso salone si passa attraverso una porta, posta sulla parete di fronte a chi entra, in un disimpegno che divide l'appartamento in due parti (il disimpegno è di 5,75 mq, considerando l'ampliamento, e di 4,40 mq senza).

Dal lato del salone, il disimpegno serve un bagno (S.U.A. 6,00 MQ) con balcone in comune con lo stesso salone, mentre sul lato opposto serve una prima camera da letto con balcone - vano sottratto all'appartamento adiacente, interno 9 - (S.U.A. del vano = 13,81 MQ, del balcone a servizio del vano = 4,97 mq), un secondo bagno (S.U.A. 6,30 MQ), servito da finestra, e una seconda camera da letto (S.U.A. 14,20 MQ) anch'essa con balcone (S.U.A. 9,6 MQ).

Adiacente al bagno confinante col salone, c'è la cucina - tinello con balcone (S.U.A. 16 MQ). Come si evince dalle foto e dai disegni allegati, per la precisione, il salone e i due ambienti ad esso adiacenti, rispettivamente bagno e cucina - tinello, sono tutti serviti dallo stesso balcone per mezzo del quale sono comunicanti.

Quindi, l'appartamento risulta godere di sufficiente esposizione e luminosità ed il livello di rumorosità ambientale è contenuto.

La tinteggiatura di tutti gli ambienti è realizzata a tempera lavabile, mentre il pavimento, unico per tutti gli ambienti, ad eccezione dei servizi, è di gres porcellanato.

Gli infissi interni sono in legno e vetro, mentre gli esterni in alluminio anodizzato e vetro.

Il bagno padronale è completamente arredato con sanitari in porcellana di buona qualità e relativa rubinetteria (lavabo, bidet e vaso con sistema di scarico a caduta), nel locale è presente, inoltre, una vasca da bagno.

Per i due bagni, il rivestimento quasi a tutt'altezza delle pareti è realizzato con piastrelle di gres monocottura di formato quadrato.

Per i locali di servizio, il buon deflusso dell'acqua è assicurato dall'inclinazione del pavimento verso lo scarico.

L'immobile confina con: proprietà aliena, facente parte del fabbricato n. 3, con cassa scale, con proprietà aliena interno n. 9, e per due lati affaccia su verde privato del parco.

Al cespite non sono attribuite pertinenze e parti comuni.

 Napoli, 23 febbraio 2009

L'esperto
(arch. Mariano Russo)

