

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli
coordinatore per la sicurezza
consulente esterno (rai way, S. Paolo Imi, provincia)

espr. imm. n. 14/2010 – Unicredit Consumer Financing Bank c/o [REDACTED] – relazione

TRIBUNALE DI NAPOLI

V Sezione Civile Espropriazioni

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio alla procedura n. 14/2010

promossa da Unicredit Consumer Financing Bank c/o [REDACTED]

All'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Salvatore Di Lonardo

PREMESSO

- che, l'11 gennaio dell'anno 2013, la S.V.I., nominava la sottoscritta arch. Adriana Pettinati, con studio in Napoli, alla Via Foria n. 234, tel. 081/5535210, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli al n° 5507, *esperto* nella procedura di espropriazione immobiliare indicata in epigrafe;

- che, dopo il giuramento di rito, come da verbale dell'11.01.2013, le veniva affidato il seguente incarico:

- A -

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

- 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 nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento e in ogni caso fino ad un titolo di acquisto o acquisizione a favore dell'esecutato o dei suoi dante causa, anche anteriore, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed evidenziando l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni.*

- 2) *Dica, in particolare, anche mediante controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, se i dati risultanti dai documenti ipotecari e catastali ex art. 567 c.p.c. ovvero dalla relazione notarile agli atti corrispondano a quelli effettivi, indicando, per il caso di non corrispondenza, le eventuali differenze e le loro cause.*

- 3) *Proceda, sulla base della documentazione già in atti, alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, individuando tutti coloro che ne furono proprietari in tale periodo, altresì indicando il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio.*

- 4) *Dica se alla data di trascrizione del pignoramento gli immobili pignorati erano in tutto o in parte di proprietà dell'esecutato o degli esegutati e se alla data predetta vi erano eventuali comproprietari, indicando in tal caso le relative quote.*

- 5) *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 risultante dalla documentazione in atti).*

- 6) *Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli in ordine cronologico (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali,*



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli
coordinatore per la sicurezza
consulente esterno (rai way, S. Paolo lmi, provincia)

espr. lnm. n. 14/2010 – Unicredit Consumer Financing Bank c/o [REDACTED] blazione

sentenze dichiarative di fallimento, decreti di ammissione a procedure di concordato, ecc.) ed evidenzi l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse;

- 7) indichi ogni altro elemento utile da lui acquisito ai fini di una compiuta valutazione della situazione proprietaria dell'immobile pignorato.

- B -

**Identificazione (comprensiva dei confini e dei dati catastali)
e sommaria descrizione del bene**

- 7) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, all'uopo indicando:

- a) la loro tipologia, altresì specificando se trattasi di terreno o fabbricato (in quest'ultimo caso indicando le sue porzioni individuali: singoli appartamenti o negozi, fabbricato rurale, ecc.);

- b) i riferimenti catastali del comune di appartenenza, quali, precisamente, per i fabbricati: foglio, particella, subalterno, categoria, classe, consistenza, rendita; per i terreni: foglio, particella, qualità, classe, superficie, reddito dominicale ed agrario;

- c) i confini, così come desumibili dalla documentazione catastale e, più precisamente, dalle visure e dalle planimetrie le modalità indicate.

- 8) Acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

- 8) Descriva, previo necessario accesso, anche mediante allegazione di planimetrie e di idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente di video filmati epurati dalle persone occupanti, gli immobili pignorati, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano e interno.

- 9) Descriva le ulteriori caratteristiche dei beni, all'uopo distinguendo tra:

terreni: per i quali occorre indicare l'estensione, la giacitura, la conformazione, l'esposizione, l'accessibilità, la natura edificatoria o meno, le coltivazioni eventualmente condotte e la loro conformità con la categoria catastale dichiarata, la presenza di sistemazioni idrauliche e costruzioni rurali, nonché la conformità geometrica alle risultanze catastali;

fabbricati: in tal caso la descrizione dell'immobile deve fornire informazioni dettagliate relative all'ubicazione della costruzione nel contesto territoriale di pertinenza, alla sua tipologia strutturale ed architettonica, allo stato conservativo dei prospetti esterni e degli interni, alla composizione e disposizione degli ambienti interni, all'eventuale certificazione ed al grado di manutenzione degli impianti interni, alla destinazione d'uso corrente, alle rifiniture e all'eventuale esistenza dell'attestato di certificazione energetica.

- 10) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

- 11) Proceda, ove necessario ai fini dell'esatta identificazione del bene, previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

- C -

Stato di possesso



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli
coordinatore per la sicurezza
consulente esterno (rai way, S. Paolo lmi, provincia)

espr. imm. n. 14/2010 – Unicredit Consumer Financing Bank c/o [REDACTED] elazione

- 12) Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio. Esprima il proprio giudizio circa la congruità del canone.
- 13) 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.;

- D -

**Esistenza di formalità, vincoli o oneri
anche di natura condominiale**

- 14) Indichi i diritti reali a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento e gli altri eventuali vincoli, oneri, formalità esistenti sull'immobile ivi inclusi a titolo esemplificativo quelli di carattere storico-artistico, paesaggistico, idrogeologico etc. o derivanti da contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria del fondo.
- 15) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo), all'uopo acquisendo l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.
- 16) Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolite nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c.).
- 17) Rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.
- 18) Verifichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, acquisendo presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune ove si è celebrato il matrimonio l'estratto dell'atto di matrimonio, dal quale risultino il regime patrimoniale prescelto dai coniugi ed eventuali convenzioni matrimoniali. In caso di matrimonio contratto anteriormente alla data pignoramento e di comunione dei beni pignorati, ovvero di convenzioni matrimoniali gravanti su questi ultimi, riscontri l'esistenza in atti (verificandone la regolarità) della documentazione ipocatastale del ventennio antecedente il pignoramento concernente il coniuge non esecutato, onde appurare se lo stesso non abbia posto in essere atti di disposizione sul bene pignorato opponibili alla procedura.

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

- 19) Nel caso di immobili urbani indichi la destinazione d'uso dell'immobile e specifichi se essa è compatibile con quella individuata dallo strumento urbanistico per la specifica zona omogenea di cui al D.M. 1444 del 1968, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito.
- 20) Accerti la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi.
- 21) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati.
Dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e, dunque, sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, giusta l'art. 46 comma 5°, del D.P.R.

80139 Napoli-Via Foria n. 234-tel fax 081-5535210 - P.Iva 07405180634
E-Mail adriana.pettinati@tin.it

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli
coordinatore per la sicurezza
consulente esterno (rai way, S. Paolo lmi, provincia)

espr. imm. n. 14/2010 – Unicredit Consumer Financing Bank c. [REDACTED] – relazione

380/01 ovvero sia condonabile ai sensi dell'art. 40, comma 6°, della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 32 D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326.

Indichi altresì l'eventuale pendenza dell'istanza di sanatoria, accertando se la stessa è stata respinta, approva o sia ancora in corso di approvazione.

- 21) Verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.

- 22) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa).

- 23) Nel caso di terreni verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.

- 24) 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.

- F -

Formazione dei lotti

- 25) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei relativi confini e (solo previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione) alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

- 26) Dica, qualora l'immobile sia stato pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali congruagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078.

- 27) Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

- che durante lo svolgimento delle operazioni peritali la scrivente rilevava che il compendio subastato, in data successiva al pignoramento, era stato oggetto di acquisizione gratuita al Patrimonio del Comune di Napoli, con trascrizione del 28/01/2011 nn. 2538/1815 (cfr. **ALLEGATO 12**).



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli
coordinatore per la sicurezza
consulente esterno (rai way, S. Paolo lmi, provincia)

espr. imm. n. 14/2010 – Unicredit Consumer Financing Bank c/ [REDACTED] – relazione

- che con nota del 12.06.2014, previa autorizzazione del G.E., la scrivente richiedeva, al Servizio Antiabusivismo Edilizio del Comune di Napoli, autorizzazione al frazionamento catastale del compendio immobiliare pignorato, al fine di poter vendere almeno la parte legittima dislocata al piano primo;
- che il Comune di Napoli forniva una prima risposta negativa con la nota PG 91287 del 2.02.2015 (cfr. **ALLEGATO 31**), e poi autorizzava con nota 58418 del 22/01/2016 il frazionamento richiesto (cfr. **ALLEGATO 32**);
- che, in data 27/04/2017, la scrivente provvedeva al frazionamento catastale autorizzato, con procedura Docfa (cfr. **ALLEGATO 28**).

CIO' PREMESSO

Esaminati gli atti e i documenti di causa, il bene pignorato, di proprietà del debitore esecutato (Sig. [REDACTED]), risultava il seguente:

- *“... immobile sito nel comune di Napoli, alla Via Chiesa di Polvica n. 16, e precisamente:*
- *appartamento dislocato tra il primo e il secondo piano (...) riportato nel NCEU del detto Comune alla sezione CHA, foglio 2, p.lla 321, sub 14 ...”* (cfr. atto di pignoramento immobiliare).

Si dava quindi inizio alle operazioni peritali, producendo la seguente

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

- Svolgimento delle operazioni peritali.

In data **4.03.2013**, alle ore 10,00, dopo averne dato comunicazione alle parti (cfr. **ALLEGATO 1**) mi sono recata, sui luoghi di accertamento e, precisamente, nel Comune di Napoli, località Chiaiano, alla via Chiesa di Polvica, n. 16. Sul posto non ho rinvenuto nessuno per cui non è stato possibile accedere ai luoghi “de quo”.

In data **7.03.2013**, alle ore 10,00, mi sono recata nuovamente sui luoghi di accertamento



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli
coordinatore per la sicurezza
consulente esterno (rai way, S. Paolo Imi, provincia)

espr. Imm. n. 14/2010 – Unicredit Consumer Financing Bank c/o [REDACTED] relazione

e, precisamente, nel Comune di Napoli, alla via Chiesa di Polvica n. 16, presso l'immobile, oggetto della presente disamina, per dare inizio alle operazioni di sopralluogo (cfr. **ALLEGATO 2**). Sul posto ho rinvenuto la [REDACTED] alla sua presenza, ho effettuato un rilievo metrico e fotografico dei luoghi, oggetto di causa (cfr. **ALLEGATI 3-4**).

In data **21.03.2013**, alle ore 17,30, mi sono recata nuovamente sui luoghi di accertamento e, precisamente, nel Comune di Napoli, alla via Chiesa di Polvica n. 16, presso la seconda unità immobiliare del compendio "de quo" (parte sempre dell'originario subalterno 14 pignorato) dislocato al piano secondo. Sul posto ho rinvenuto il [REDACTED] alla sua presenza ho effettuato un rilievo metrico e fotografico della restante parte del compendio pignorato (cfr. **ALLEGATI 3A-4A**). Ho altresì confrontato la documentazione in mio possesso con lo stato attuale dei luoghi, rilevando i confini, le caratteristiche costruttive, nonché lo stato di conservazione e manutenzione dei cespiti in oggetto, avendo acquisito tutte le informazioni utili e necessarie per l'espletamento del mandato affidatomi, dichiaravo chiuse le operazioni peritali.

Durante le operazioni peritali, mi sono recata più volte presso l'Ufficio del Territorio di Napoli per raccogliere tutti i dati (estratto di mappa censuaria, vax, visure, planimetrie attuali e pregresse) per l'identificazione catastale dell'immobile esaminato (cfr. **ALLEGATI 5-6-7-8-16-20-21-22-23-24-25-26-27-36-37-38-39-40-41-42**).

Mi sono, altresì, recata presso lo studio del Notaio Filippo Improta per richiedere copia del titolo di provenienza (cfr. **ALLEGATI 9**) nonché presso la Conservatoria dei RR.II. per effettuare delle ispezioni ipotecarie relative al debitore esecutato e al bene, oggetto di pignoramento con i dati attuali e pregressi (cfr. **ALLEGATI 10-11-12-35**).

Mi sono altresì recata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Napoli per richiedere copia del provvedimento amministrativo di acquisizione gratuita al patrimonio comunale (cfr.

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli
coordinatore per la sicurezza
consulente esterno (rai way, S. Paolo lmi, provincia)

espr. Imm. n. 14/2010 – Unicredit Consumer Financing Bank c/o [REDACTED] relazione

ALLEGATI 13), nonché presso l'ufficio Servizi Demografici del Comune di Napoli per richiedere copia [REDACTED] (cfr. **ALLEGATO 14**) e presso il Servizio Antiabusivismo per richiedere l'autorizzazione al frazionamento catastale del compendio immobiliare pignorato (cfr. **ALLEGATI 29-30-31-32**).

In data **30.05.2014**, alle ore 17,00, mi recavo nuovamente sui luoghi di accertamento e, precisamente, nel Comune di Napoli, alla via Chiesa di Polvica n. 16. Sul posto ho rinvenuto il [REDACTED] giudiziario Avv. Massimiliano Romano e alla loro presenza ho effettuato una verifica dei rilievi metrici già effettuati.

In data **2.03.2017**, alle ore 13,00, si è reso necessario ulteriore sopralluogo presso i luoghi di accertamento e, precisamente, nel Comune di Napoli, alla via Chiesa di Polvica n. 16, al fine di verificare la inalterabilità dello stato dei luoghi, essendo trascorsi circa tre anni dall'ultimo accesso effettuato. Sul posto ho rinvenuto [REDACTED] alla sua presenza ho confrontato la documentazione in mio possesso con lo stato attuale dei luoghi, avendo acquisito tutte le informazioni utili e necessarie per l'espletamento del mandato affidatomi, dichiaravo chiuse le operazioni peritali.

In data 27.04.2017 si rieffettuava con procedura Docfa il frazionamento catastale autorizzato e inizialmente respinto dall'Agenzia del Territorio (cfr. **ALLEGATI 28-41**).

Quindi sulla scorta dei documenti di cui ai fascicoli e dei rilievi effettuati, la sottoscritta iniziava una serie di indagini presso luoghi simili, agenzie di intermediazione, ecc., al fine di rispondere dettagliatamente ai quesiti di cui al mandato ricevuto.

Risposte ai quesiti contenuti nel mandato.

- 1) verifichi, prima di ogni attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c (...) evidenziando l'eventuale mancanza di continuità delle trascrizioni

E' stata verificata la completezza della documentazione di cui all'ex art. 567, 2° comma c.p.c., in particolare della relazione notarile del Dott. Fabrizio Corrente, depositata in cancelleria in data 2.07.2010.



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli
coordinatore per la sicurezza
consulente esterno (rai way, S. Paolo lmi, provincia)

espr. Imm. n. 14/2010 – Unicredit Consumer Financing Bank c/ [redacted] relazione

La relazione notarile, depositata agli atti, contiene il quadro sinottico della provenienza, nel ventennio, dal quale si rileva che il compendio immobiliare, sottoposto a pignoramento, è pervenuto a [redacted] coniugato in regime di separazione dei beni, giusta atto per notar Filippo Improta, stipulato in data 17.02.2006, rep. n. [redacted] acc. n. [redacted], trascritto a Napoli il 23.02.2006 ai nn. 7074-3262 (cfr. **ALLEGATO 9**) come verrà meglio specificato nei paragrafi successivi.

Dall'esame dei citati documenti si può dunque affermare che vi è continuità tra le trascrizioni nel ventennio anteriore alla trascrizione dell'atto di pignoramento, almeno per una parte del compendio immobiliare subastato e, precisamente per l'unità immobiliare che verrà posta in vendita (riportata attualmente in NCEU con i seguenti dati: Sez. CHA, foglio 2, particella 321, sub 19 – cfr. **ALLEGATI 36-37**).

Mentre il diritto di piena proprietà relativo al sottotetto (porzione acquisita al patrimonio del Comune di Napoli) parte dell'originario subalterno pignorato (Sez. CHA, foglio 2, particella 321, sub 14) che non sarà oggetto di vendita forzata (attualmente riportato in NCEU Sez. CHA, foglio 2, particella 321, sub 20– cfr. **ALLEGATI 38-39**) non appare congruente con le ricostruzioni storiche effettuate, infatti le quote di comproprietà indicate in capo agli originari comunisti non sono coerenti con la ricostruzione proprietaria effettuata nel titolo di provenienza del 29/07/2005 (cfr. **ALLEGATO 15**), come specificato anche dal Notaio Fabrizio Corrente.

Si è inoltre provveduto ad allegare, alla presente, le visure catastali storiche nonché le ispezioni ipotecarie aggiornate (cfr. **ALLEGATI 5-6-7-8-10-11-12-16-20-21-22-23-24-25-26-27-35**).

- 2) Dica, in particolare, anche mediante controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, se i dati risultanti dai documenti ipotecari e catastali ex art. 567 c.p.c. ovvero dalla relazione notarile agli atti corrispondano a quelli effettivi, indicando, per il caso di non corrispondenza, le eventuali differenze e le loro cause.

I dati risultanti dalla relazione notarile (ipotecari e catastali), presente agli atti, **corrispondono** a quelli effettivi.



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli
coordinatore per la sicurezza
consulente esterno (rai way, S. Paolo lmi, provincia)

espr. Imm. n. 14/2010 – Unicredit Consumer Financing Bank c/ [REDACTED] - relazione

- 3) Proceda, sulla base della documentazione già in atti, alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, individuando tutti coloro che ne furono proprietari in tale periodo, altresì indicando il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio.

Il pignoramento fu trascritto in data 15/06/2010 ai nn. 16719/11056.

Il compendio immobiliare, oggetto della presente procedura, è pervenuto al debitore [REDACTED], nato a Napoli [REDACTED], coniugato in regime di separazione dei beni, per la quota di 1/1 di proprietà, giusta atto per notar Filippo Improta, stipulato in data 17.02.2006, rep. n. [REDACTED], racc. n. [REDACTED] trascritto a Napoli il 23.02.2006 ai nn. 7074-3262 (cfr. ALLEGATO 9).

Si fa presente che l'identificativo catastale pignorato (Sez CHA, fl. 2, p.lla 321, **sub 14**-cfr. ALLEGATI 7-8), intestato [REDACTED] deriva dalla fusione del 16/12/2005 n. 115106.1/2005 in atti dal 16/12/2005 (protocollo n. NA0803102) delle unità immobiliari urbane distinte con i seguenti dati: Sez, CHA, foglio 2, p.lla 321, **sub 7**, piano 1° (la cui planimetria catastale è del 20.02.1940- cfr. ALLEGATI 20-21) e Sez. CHA, foglio 2, p.lla 321, **sub 12**, piano 2° (in atti dal 22/12/2004- cfr. ALLEGATO 22).

PROVENIENZA

Quanto all'immobile già riportato in Catasto al foglio 2, p.lla 321, sub 7 – piano 1°

- **In data 07/12/1948 con atto per notaio Alfonso Monda trascritto il 21/12/1948 ai nn. 21244-16075 [REDACTED] Salvatore vende a [REDACTED] fu Salvatore, fabbricato sito in Napoli, sezione Chiaiano, alla via Chiesa di Polvica, già via Parrocchia, n. 12 e 16 con due portoni d'ingresso, formato da diversi vani a pianterreno interni e di bassi con i nn. 8, 10, 14 nonché di un piano superiore e di annesso giardino di circa are 38 e centiare 2. Detti immobili confinano con via Chiesa già via Parrocchia, con proprietà già Michele Orlando, con proprietà già Giuseppe De Trana con proprietà già Tobia Priore; riportati in Catasto del Comune di Napoli alla partita n. 1434 Sezione Chiaiano, il fabbricato a [REDACTED] con l'indicazione ----- (riga così inserita nella nota) ed il giardino alla partita 440 di Chiaiano. La vendita è fatta una ad ogni accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, diritto e servitù, niente escluso.**
- **In data 12/11/1967 (secondo quanto riportato nella nota di trascrizione della denuncia di successione) muore in Napoli [REDACTED] nato a Chiaiano [REDACTED] Denuncia di successione n. 805 vol. 1915 trascritta il 16/11/1968 ai nn. 52527-37756. Successione devolutasi per legge a favore dei figli [REDACTED] nata a Chiaiano il [REDACTED] nato a Chiaiano il [REDACTED] nato a Chiaiano il [REDACTED]**

80139 Napoli-Via Foria n. 234-tel fax 081-5535210 - P.Iva 07405180634
E-Mail adriana.pettinati@tin.it

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
 dottore in composizione architettonica
 consulente del tribunale di napoli
 coordinatore per la sicurezza
 consulente esterno (rai way, S. Paolo lmi, provincia)

espr. imm. n. 14/2010 – Unicredit Consumer Financing Bank c/o [redacted] – relazione

[redacted] nato a Chiaiano il [redacted], [redacted] nato a Chiaiano il [redacted]
 [redacted] nata a Chiaiano il [redacted], [redacted] nata a Chiaiano il [redacted]
 [redacted] nato a Chiaiano il [redacted] e del coniuge superstite [redacted]
 [redacted] nata a Napoli il [redacted]. Cespiti denunziati:

- 1) Terreno in Giugliano ettari 00,90,88omissis.;
- 2) Utile dominio del terreno di are 38 con un vano rurale in Chiaiano, località Polvica, in catasto alla partita n. 441, fol. 2, n. 408 e 407, RD L. 627 e RA L. 72,20;
- 3) Terreno in Chiaiano località Grieco superficie di ett. 1,26,70 in catasto alla partita n. 1005, fol. 1, n. 116 - 117, 123, 124 e 135/3 RD L. 1648,15 e RA L. 193,25, con un vano terraneo uso stalla, cellaio, deposito vani due ed accessori;
- 4) fabbricato in Chiaiano località Polvica di circa vani 37 tre terranei e vani soprano in catasto alla partita n. 43032 (partita di impianto – cfr. ALLEGATO 40):

5) fabbricato di vani 9, tre terranei e soprani in Chiaiano, al vico Tirone e via Chiesa di Polvica.
 Si osserva che nella nota di trascrizione dell'appresso citata accettazione tacita di eredità la data di morte di [redacted] è riportata come "[redacted]".

- In data 03/05/1994 muore [redacted] nata a Napoli il [redacted]
- In data 28/07/1998 con atto per notar Salvatore Sica (rep. [redacted]) trascritto il 08/08/1998 ai nn. 15706-10725 [redacted] nata a Napoli il [redacted] per la quota di 1/8 di proprietà, [redacted] nato a Napoli il [redacted], per la quota di 1/8 di proprietà, [redacted] nata a Napoli il [redacted], per la quota di 1/8 di proprietà, [redacted] nato a Napoli il [redacted] per la quota di 1/8 di proprietà, [redacted] nato a Napoli il [redacted] per la quota di 1/8 di proprietà, [redacted] nato a Napoli il [redacted] per la quota di 1/8 di proprietà, [redacted] nato a Napoli il [redacted] per la quota di 1/8 di proprietà, [redacted] nato a Napoli il [redacted] per la quota di 1/8 di proprietà, procedono alla divisione attribuendosi a:

= [redacted] nato a Napoli il [redacted] per la quota di 1/1 di proprietà le seguenti unità immobiliari in Napoli:

Via Chiesa di Polvica piano 1 NCEU fl. 2 p.lla 321 sub 7 ctg. A/5 vani 1,5

NCEU fl. 2 p.lla 321 sub 3 ctg. C/2 mq. 30

piano T NCEU fl. 2 p.lla 321 sub 4 ctg. A/5 vani 2,0

piano 1 NCEU fl. 2 p.lla 321 sub 8 ctg. A/5 vani 2,0

= [redacted] nata a Napoli il [redacted] e seguenti unità immobiliari in Napoli: per la quota di 1/1 di proprietà: Chiaiano NCT fl. 10 p.lla 123 are 16,60 - NCT fl. 10 p.lla 124 are 0,28

per la quota di 1/2 di proprietà: Vicolo Tirone n. 29 NCEU fl. 2 p.lla 321 sub 11 ctg. A/2 vani 6,5

= [redacted] nato a Napoli il [redacted] per la quota di 1/1 di proprietà le seguenti unità immobiliari in Napoli:

Vicolo Tirone n. 29 piano T NCEU fl. 2 p.lla 9 sub 1 ctg. A/5 vani 1,0

piano T NCEU fl. 2 p.lla 9 sub 2 ctg. A/5 vani 2,0

piano 1 NCEU fl. 2 p.lla 9 sub 3 ctg. A/5 vani 2,0

piano 1 NCEU fl. 2 p.lla 9 sub 4 ctg. A/5 vani 1,0

= [redacted] nata a Napoli il [redacted] per la quota di 1/1 di proprietà le seguenti unità immobiliari in Napoli:

Via Tirone 6 piano 1 NCEU fl. 1 p.lla 1185 sub 102 ctg. A/3 vani 3,5

NCEU fl. 1 p.lla 1185 sub 101 ctg. C/2 mq. 49

NCT fl. 10 p.lla 1185 sub 3 fabb. rur.

= [redacted] nato a Napoli il [redacted] per la quota di 1/1 di proprietà le seguenti unità immobiliari in Napoli:

Via Chiesa di Polvica n. 9 piano T NCEU fl. 2 p.lla 295 sub 2 ctg. A/5 vani 1,5 piano 1 NCEU fl. 2 p.lla 295 sub 1 ctg. A/5 vani 1,5

NCEU fl. 2 p.lla 321 sub 10 ctg. A/5 vani 2,0

80139 Napoli-Via Foria n. 234-tel fax 081-5535210, - P.Iva 07405180634

E-Mail adriana.pettinati@tin.it

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli
coordinatore per la sicurezza
consulente esterno (rai way, S. Paolo lmi, provincia)

espr. lmm. n. 14/2010 – Unicredit Consumer Financing Bank c/o [redacted] relazione

= [redacted] nato a Napoli il [redacted] le seguenti unità immobiliari in Napoli:
per la quota di 1/1 di proprietà: Via Chiesa di Polvica NCEU fl. 2 p.lla 323 sub 2 ctg. C/6 mq. 24
per la quota di 1/2 di proprietà: Vicolo Tirone n. 29 NCEU fl. 2 p.lla 321 sub 11 ctg. A/2 vani 6,5
= [redacted] nato a Napoli il [redacted] per la quota di 1/1 di proprietà le seguenti unità immobiliari in Napoli:
Via Chiesa di Polvica NCEU fl. 2 p.lla 323 sub 3 ctg. C/6 mq. 19
piano 1 NCEU fl. 2 p.lla 323 sub 4 ctg. A/5 vani 1,0
NCEU fl. 2 p.lla 323 sub 5 ctg. A/5 vani 1,0
piano 1 NCEU fl. 2 p.lla 323 sub 6 ctg. A/5 vani 2,0
piano T NCEU fl. 2 p.lla 321 sub 9 ctg. A/4 vani 3,0
= [redacted] nata a Napoli il [redacted] per la quota di 1/1 di proprietà le seguenti unità immobiliari in Napoli:
Via Chiesa di Polvica NCEU fl. 2 p.lla 321 sub 6 ctg. A/4 vani 3,0
piano T NCEU fl. 2 p.lla 321 sub 5 ctg. A/4 vani 3,0
NCEU fl. 2 p.lla 321 sub 2 ctg. A/5 vani 2,0.

➤ **Trascrizione in data 11/11/2008 ai nn. 4388-29336 – Accettazione tacita di eredità contro il de cuius** [redacted] nato a Napoli il [redacted] deceduto il 12/10/1968 (secondo quanto indicato nella nota di trascrizione dell'accettazione tacita di eredità) per la quota 1/1 di proprietà ed a favore di [redacted] nata a Napoli il [redacted] per la quota di 1/8 di proprietà, [redacted] nato a Napoli il [redacted] per la quota di 1/8 di proprietà, [redacted] nato a Napoli il [redacted] per la quota di 1/8 di proprietà, [redacted] nato a Napoli il [redacted] per la quota di 1/8 di proprietà, [redacted] nato a Napoli il [redacted] per la quota di 1/8 di proprietà, [redacted] nato a Napoli il [redacted] per la quota di 1/8 di proprietà, [redacted] nato a Napoli il [redacted] per la quota di 1/8 di proprietà, [redacted] nata a Napoli il [redacted] per la quota di 1/8 di proprietà, derivante da atto di divisione per Notar Salvatore Sica del 28/07/1998 trascritto il 08/08/1998 ai nn. 15706-10725. Risultano dichiarati:

- appartamento in Napoli, nel Catasto Fabbricati alla Sez. CHA fl. 2 p.la 321 sub 8 ctg. A/5
- locale deposito in Napoli, nel Catasto Fabbricati alla Sez. CHA fl. 2 p.la 321 sub 13 ctg. C/2

Dalla Sezione "D" della nota di trascrizione: "La presente accettazione di eredità nasce dall'atto di divisione per notaio Salvatore Sica del 28.7.1998, rep. 97418, trascritto ai n.ri 15706/10725 - 8.8.1998".

Quanto all'immobile già riportato in Catasto al foglio 2, p. lla 321 sub. 12 – piano 2°

Dichiara il notaio Fabrizio Corrente che il subalterno 12, p.la 321 viene individuato dai condomini dello stabile di cui è parte come bene comune sfuggito all'accatastamento ed appartenente agli stessi pro quota. Pertanto la remota provenienza dello stesso coincide con la remota provenienza del subalterno 7 suindicato.

A tale proposito si fa presente che il sub 12 individua il piano 2° della consistenza immobiliare pignorata che, come di seguito specificato, verrà esclusa dalla vendita forzata "de qua" poiché si riferisce a immobile oggetto di acquisizione gratuita al patrimonio del Comune di Napoli, per cui verrà di seguito riportata la provenienza del sub 12 solo per completezza esautiva.

Si osserva che con gli atti che seguono in corsivo sono state trasferite unità immobiliari nel medesimo fabbricato, unitamente agli accessori e diritti comuni tra cui, evidentemente, pro-quota, il suindicato subalterno 12 p.la 321 fg. 2.

➤ **In data 28/07/1998 con atto per notaio Salvatore Sica trascritto il 08/08/1998 ai nn. 15707-10726** [redacted] nata a Napoli il [redacted] (che si dichiara essere coniugata in regime di separazione di beni), vende per la quota di 1/2 di proprietà a [redacted] nato a Napoli il [redacted] (che si dichiara essere coniugata in regime di

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di Napoli
coordinatore per la sicurezza
consulente esterno (ral way, S. Paolo lmi, provincia)

espr. imm. n. 14/2010 – Unicredit Consumer Financing Bank c/o [redacted] relazione

comunione legale), l'unità immobiliare sita in Napoli Via Chiesa di Polvica nel NCEU fl. 2 p.la 321 sub 11 ctg. A/2 vani 6,5

- In data 10/07/2001 con atto per notaio Alfonso Monda trascritto il 03/08/2001 ai nn. 17925-12313 [redacted] nato a Napoli il [redacted] (che si dichiara essere coniugato in regime di separazione di beni), vende per la quota di 1/1 di proprietà [redacted] nato a Napoli il [redacted] e [redacted] nata a [redacted] che si dichiara essere coniugati tra loro in regime di comunione legale dei beni) l'unità immobiliare sita in Napoli Via Chiesa di Polvica n. 16 piano T, nel NCEU CHA fg. 2, p. lla 321 sub 10 ctg. A/5 vani 2,0.

Dalla Sezione "D" della nota di trascrizione: Relativamente al quadro "B" si precisa che la vendita comprende ogni accessorio, accessione, dipendenze, pertinenze, ogni onere, peso e gravame tutte le connesse servitù attive e passive, ogni ragione, azione e diritto ed in particolare con i proporzionali diritti sulle parti comuni del fabbricato di cui quanto venduto e porzione (art. 1117 c. c.) ed avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il cespite si trova ben noto alla parte acquirente, a corpo.

- In data 06/09/2004 muore in Napoli [redacted] nata a Napoli il [redacted] Denuncia di successione presentata in data 29.06.2005 ed annotata al n. [redacted] vol. [redacted] trascritta il 23/02/2007 ai nn. 8231-4059. Successione devolutasi per legge a favore del coniuge [redacted] nato a Mugnano di Napoli il [redacted] e dei germani [redacted] nato a Napoli il [redacted] nato a Napoli il [redacted] nato a Napoli il [redacted] nato a Napoli il [redacted] nato a Napoli il [redacted] Cespiti denunziati in Napoli:

per la quota di 1/1 di proprietà

Via Chiesa di Polvica 20 p. T nel Catasto Fabbricati alla Sez. CHA fl. 2 p.la 321 sub 2 ctg. A/5 vani 2,0

Via Chiesa di Polvica 16 p. T nel Catasto Fabbricati alla Sez. CHA fl. 2 p.la 321 sub 5 ctg. A/4 vani 3,0

Via Chiesa di Polvica 16 p. 1 nel Catasto Fabbricati alla Sez. CHA fl. 2 p.la 321 sub 6 ctg. A/4 vani 3,0

per la quota di 12,5/100 di proprietà

Via Chiesa di Polvica 16 p. 2 nel Catasto Fabbricati alla Sez. CHA fl. 2 p.la 321 sub 12 ctg. C/2 mq. 30

Via Chiesa di Polvica 16 p. 2 nel Catasto Fabbricati alla Sez. CHA fl. 2 p.la 321 sub 13 ctg. C/2 mq. 45

- In data 20/01/2005 con atto per notaio Alfonso Monda trascritto il 04/02/2005 ai nn. 3570-1748 [redacted] vende per la quota di 1/1 di proprietà a [redacted] nata a Napoli [redacted] seguenti unità immobiliari in Napoli:

Via Chiesa di Polvica n. 16 piano T nel Catasto Fabbricati al fl. 2 p.la 321 sub 4 ctg. A/5 vani 2,0

Via Chiesa di Polvica n. 18 piano T nel Catasto Fabbricati al fl. 2 p.la 321 sub 3 ctg. C/2 mq. 30.

Dalla Sezione "D" della nota di trascrizione: Relativamente al quadro "B" si precisa che la vendita comprende ogni accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, ogni onere, peso e gravame, tutte le connesse servitù attive e passive, ogni ragione, azione e diritto ed in particolare con i proporzionali diritti sulle parti comuni del fabbricato di cui quanto venduto è porzione, tra cui il cortile; ma con esclusione di qualsiasi diritto sui locali sottotetto ed avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il cespite si trova ben noto alla parte acquirente, a corpo.

- In data 29/07/2005 con atto per notaio Gaetano Romano (rep. 2311) trascritto il 04/08/2005 ai nn. 30551-15001 (cfr. ALLEGATO 15) [redacted] nato a Napoli il [redacted] che si dichiara essere coniugato in regime di comunione legale dei beni), per la quota di 45/700 di proprietà, [redacted] nata a Napoli il [redacted] (che si dichiara essere coniugata in regime di comunione legale dei beni) per la quota di 35/700 di proprietà, [redacted] nato a Napoli [redacted] che si dichiara essere coniugato in regime di separazione di beni), per la quota di 10/700 di proprietà [redacted] nato a Napoli il [redacted] (che si dichiara essere coniugato in regime di comunione legale dei beni), per la quota di 80/700 di proprietà, [redacted] nato a Napoli il [redacted] che si dichiara essere coniugato in regime di comunione legale dei beni) per la quota di 10/700 di proprietà, [redacted] nata a Napoli il [redacted] (che si dichiara essere coniugato in regime di comunione legale), per la quota di 10/700 di proprietà, [redacted] nato a Mugnano di Napoli il [redacted] per la quota di 140/700 di proprietà, [redacted] nato a Napoli il [redacted] che si dichiara essere coniugato in regime di comunione legale dei beni), per la quota di 40/700 di proprietà, [redacted] nata a Napoli il [redacted] che si dichiara essere coniugata in regime di comunione legale dei beni), per la quota di 40/700 di proprietà e [redacted] nata a Napoli il [redacted] per la quota di 140/700 di proprietà cedono a titolo

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
 dottore in composizione architettonica
 consulente del tribunale di napoli
 coordinatore per la sicurezza
 consulente esterno (rai way, S. Paolo lmi, provincia)

espr. imm. n. 14/2010 – Unicredit Consumer Financing Bank c/d [redacted] relazione

gratuito a [redacted] nato a Napoli il [redacted] (che si dichiara essere coniugato in regime di comunione legale dei beni), per la quota di 550/700 di proprietà le seguenti unità immobiliari in Napoli:

-sottotetto sovrastante l'appartamento al piano primo del detto fabbricato (p.lla 321, sub 7) (...) Via Chiesa di Polvica n. 16 nel Catasto Fabbricati alla Sez. CHA fg. 2, p.lla 321, sub 12 ctg. C/2 mq. 30.

-Via Chiesa di Polvica n. 16 nel Catasto Fabbricati alla Sez. CHA fg. 2 p.lla 321 sub 13 ctg. C/2 mq. 45.

Nel suindicato titolo è indicato che i costituiti dichiarano che con atto per notar Salvatore Sica atto del 28 luglio 1998, registrato a Napoli il 6 agosto successivo ai n.16126 e trascritto a Napoli l'8 agosto detto ai nn.15706-7/10725-6, i

[redacted] e [redacted] procedettero alla divisione dei beni loro relitti dal defunto genitore [redacted] nato a Napoli il 6 [redacted] ed ivi deceduto ab intestato il [redacted] la cui denuncia di successione era stata presentata all'Ufficio del registro di Napoli in data 11 marzo 1968 ed annotata al n.805 del VOL. 1915;

che ai costituiti [redacted] ed alla predetta [redacted] vennero assegnate porzioni del fabbricato sito in Napoli-Chiaiano alla via Chiesa di Polvica civico 16 ed in particolare al costituito [redacted] vennero assegnati i seguenti cespiti

a) appartamento composto di vani catastali uno e mezzo al piano terra, confinante con eredi Napolano, via Chiesa di Polvica ed androne riportato nel NCEU sez. CHA foglio 2 particella 321 sub7

b) appartamento al piano terra, ubicato a destra del cortile, di tre vani catastali; confinante con cortile, via Chiesa di Polvica e beni eredi [redacted] riportato nel NCEU sez. CHA. foglio 2 particella 321, subalterni 3 e 4;

c) appartamento al primo piano, con accesso a sinistra entrando dal civico 20, di due vani catastali; confinante con la Chiesa di Polvica, cortile e beni [redacted] nel NCEU sez. CHA, foglio 2, particella 321 sub.8;

che in detto atto venne precisato che le assegnazioni venivano fatte con ogni accessione, annessione, dipendenza, pertinenza, comunioni, con la proporzionale quota alle parti condominiali dell'edificio, presunte tali a norma dell'art. 1117 c.c. e non si precisò che l'assegnazione al [redacted] era comprensiva dei sottotetti sovrastanti agli appartamenti predescritti distinti coi subalterni 7 e 8, in quanto all'epoca, pur essendo di vecchissima costruzione, non erano riportati in catasto.

Il Notaio Corrente osserva dunque che:

[redacted] nata a Napoli il [redacted] nonostante sia costituita e vanti diritti ereditari in morte di [redacted] (sul sub 12), non è riportata come proprietaria di alcuna quota né vende alcunché e asserisce che le quote di comproprietà indicate in capo ai comunisti non sono coerenti con la ricostruzione proprietaria nello stesso atto effettuata.

- In data 17/02/2006 con atto per notaio Filippo Improta, trascritto il 23/02/2006 ai nn. 7074-3262, [redacted] nato a Napoli il [redacted] vende per la quota di 1/1 di proprietà a [redacted] nato a Napoli il [redacted] in regime di separazione di beni, l'unità immobiliare in Napoli Via Chiesa di Polvica n. 16 piano 1-2 nel Catasto Fabbricati alla Sez. CHA, fg. 2, p.lla 321, sub 14, ctg A/3, vani 2,5 (cfr. ALLEGATO 9).
- Trascrizione in data 11/11/2008 ai nn.43887-29335 - Accettazione tacita di eredità contro la de cuius [redacted] nata a Napoli il [redacted] deceduta il 06/09/2004) per la quota di 12,500/100 di proprietà ed a favore di [redacted] nata a Napoli il 09/05/1942 per la quota di 35/700 di proprietà, [redacted] nato a Napoli il [redacted]

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
 dottore in composizione architettonica
 consulente del tribunale di napoli
 coordinatore per la sicurezza
 consulente esterno (ral way, S. Paolo lmi, provincia)

espr. Imm. n. 14/2010 – Unicredit Consumer Financing Bank c/c [redacted] relazione

[redacted] per la quota di 12,500/2100 di proprietà, [redacted] nata a Napoli il
 [redacted] per la quota di 12,500/2100 di proprietà, [redacted] nato a Napoli il
 [redacted] per la quota di 12,500/2100 di proprietà, [redacted] nato a Napoli il
 [redacted] per la quota di 12,500/2100 di proprietà. [redacted] nato a Napoli il
 [redacted] per la 12,500/2100 di proprietà, [redacted] nato a Napoli il
 [redacted] per la 12,500/2100 di proprietà, [redacted] nato a Mugnano di Napoli il
 [redacted] per la quota di 25/300 di proprietà, [redacted] nato a Napoli il [redacted]
 per la quota di 40/700 di proprietà, [redacted] nata a Napoli il [redacted] per la
 quota di 40/700 di proprietà, [redacted] nata a Napoli il [redacted] per la quota di
 140/700 di proprietà derivante da atto per Notar Gaetano Romano del 29/07/2005 (rep. 2311)
 trascritto il 04/08/2005 ai nn. 30551/15001. Risulta dichiarato:

- immobile in Napoli nel Catasto Fabbricati alla Sez. CHA fg. 2 p.lla 321 sub 13 ctg. C/2.

Dalla Sezione "D" della nota di trascrizione: " *La presente accettazione di eredità nasce dall'atto di cessione di diritti per notaio Gaetano Romano del 19.7.2005, rep. 2311, trascritto ai n.ri 30551/15001 - 4.8.2005.*

Il Notaio Fabrizio Corrente osserva che nella ora riportata nota di trascrizione di accettazione tacita di eredità sono stati inseriti nella sezione "C" soggetti non eredi di [redacted] e precisamente [redacted] nata a Napoli il [redacted] moglie di [redacted] nato a Napoli il [redacted] nata a Napoli il [redacted] nata a Napoli il [redacted]

- 4) Dica se alla data di trascrizione del pignoramento gli immobili pignorati erano in tutto o in parte di proprietà dell'esecutato o degli esecutati e se alla data predetta vi erano eventuali comproprietari, indicando in tal caso le relative quote.

Il compendio immobiliare pignorato alla data di trascrizione del pignoramento (15/06/2010) risulta di piena proprietà del debitore esecutato Sig. [redacted] per ciò che concerne il piano primo

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli
coordinatore per la sicurezza
consulente esterno (rai way, S. Paolo lmi, provincia)

espr. imm. n. 14/2010 – Unicredit Consumer Financing Bank c/o [REDACTED] – relazione

(attuale Sez CHA, fl. 2, p.lla 321, **sub 19**, derivante dal subalterno 14 pignorato) che sarà sottoposto a vendita forzata.

Discorso a parte merita il piano secondo, oggetto di acquisizione gratuita al patrimonio comunale, che non sarà considerato nella presente valutazione (originario CHA/2, p.lla 321, **sub 12**, attuale CHA/2, p.lla 321, **sub 20**, derivante dal frazionamento del sub 14, oggetto di pignoramento), le cui quote non sembrano coerenti con la ricostruzione contenuta **nell'atto di provenienza del notaio Gaetano Romano** (rep. 2311) trascritto il 04/08/2005 ai nn. 30551-15001 (cfr. **ALLEGATO 15**).

- 5) 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 risultante dalla documentazione in atti).

Il compendio immobiliare, oggetto della presente procedura, pervenne al [REDACTED], coniugato in regime di separazione dei beni, per la quota di 1/1 di proprietà, giusta atto per notar Filippo Improta, stipulato in data 17.02.2006, rep. n. 74066, racc. n. 7812, trascritto a Napoli il 23.02.2006 ai nn. 7074-3262 (cfr. **ALLEGATO 9**).

Si fa presente che con lo stesso atto [REDACTED], nata a Napoli il [REDACTED], per conto del proprio padre [REDACTED], vendeva alla Sig.ra [REDACTED], anche l'unità adiacente (CHA/2, p.lla 321 **sub 15**) a quella oggetto di pignoramento.

- 6) Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli in ordine cronologico (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, decreti di ammissione a procedure di concordato, ecc.) ed evidenzi l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse

Formalità pregiudizievoli al ventennio, alla data del 15.03.2013 e sull'originario sub 7 fino al 6/03/2017:

Iscrizione nn. 7076-2667 del 23/02/2006 - Ipoteca volontaria per la somma di € 166.000,00 a garanzia di un capitale di € 83.000,00 a favore BANCA PER LA CASA S.p.A. con sede in Milano (domicilio ipotecario eletto: presso la propria sede di Milano via Tortona n. 33) contro [REDACTED] nato a Napoli il [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà.- Atto per notar Filippo Improta del 17/02/2006. Grava sull'unità immobiliare in Napoli Via Chiesa di Polvica n 16 piano 1-2 nel Catasto Fabbricati alla Sez CHA, fl. 2 p.lla 321 sub 14 ctg A/3 vani 2,5.

80139 Napoli-Via Foria n. 234-tel fax 081-5535210 - P.Iva 07405180634
E-Mail adriana.pettinati@tin.it

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
 dottore in composizione architettonica
 consulente del tribunale di napoli
 coordinatore per la sicurezza
 consulente esterno (rai way, S. Paolo lmi, provincia)

espr. Imm. n. 14/2010 - Unicredit Consumer Financing Bank c/o [REDACTED] relazione

Durata anni 30.

Trascrizione nn. 16719/11056 del 15/06/2010 - Verbale di pignoramento immobiliare notificato il 31/12/2009, a favore UNICREDIT CONSUMER FINANCING BANK SPA, con sede in Milano e contro [REDACTED] nato a Napoli il [REDACTED] Grava sull'unità immobiliare in Napoli Via Chiesa di Polvica n. 16 piano 1-2 nel Catasto Fabbriati alla Sez. CHA, fl. 2 p.lla 321 sub 14 ctg. A/4 vani 2,5.

Dalla Sezione "D" della nota di trascrizione: **"ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** ad istanza di UNICREDIT CONSUMER FINANCING BANK SPA, con sede legale in Milano, Via Calabria, 31 - capitale sociale euro 2.422.844.000,00, iscrizione al Registro delle Imprese di Milano e codice fiscale n. 05140920017, partita IVA 12916650158 - R.E.A. n. 1596659 - ABI 3218.5, Banca iscritta all'Albo delle Banche ed appartenente al Gruppo Bancario UniCredit iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari cod. n. 3135.1 - Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi, società' con efficacia 1 gennaio 2009 ha perfezionato la fusione per incorporazione di UNICREDIT BANCA PER LA CASA SPA e, pertanto, ha assunto di pieno diritto e senza soluzione di continuità, ai sensi dell'art. 2504 bis del Codice Civile, tutti i diritti e gli obblighi di UNICREDIT BANCA PER LA CASA subentrando, fra altro, in tutti i rapporti giuridici e contrattuali, nonché processuali; la prosecuzione da parte della Banca incorporante dei rapporti contrattuali intrattenuti dalla "Società incorporata" ha pure ad oggetto i mandati o le procure in essere e i correlati poteri, anche di rappresentanza e di firma; poteri che sono stati confermati nell'atto di fusione sottoscritto il 18 dicembre 2008 - Dott. Pietro Sormani -- Notaio in Milano - rep. 366372 - racc. n. 79551. UNICREDIT CONSUMER FINANCING BANK SPA, in forza di procura generale del 27/01/2009 per notar Pietro Sormani, Notaio in Milano, rep. 366848 e racc. 79747, ha conferito il mandato per la gestione giudiziale e stragiudiziale di tutti i crediti anomali acquistati in virtù della precitata cessione ad UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK SPA, nuova denominazione assunta dalla UGC BANCA - UNICREDITO GESTIONE CREDITI SPA a far data dal 15/04/2008, con sede legale in Verona alla Piazzetta Monte 1, capitale sociale euro 41.280.000,00 interamente versato, appartenente al Gruppo bancario "Unicredito Italiano", (iscritto nell'Albo dei Gruppi Bancari tenuto dalla Banca d'Italia numero di codice 3135.1), iscritta al n. 44184 del Registro delle Imprese di Verona e ai nn. 5252.20 cod. matricola e 10639.3 cod. meccanografico dell'Albo previsto dall'Art.13 del DLGS n. 385/1993 (CF 00390840239 e P.IVA 02659940239), in persona del suo presidente del Consiglio di amministrazione e Legale rappresentante Sala Giovanni, rappresentata e difesa, in forza delle procure generali alle liti per notar Maurizio Marino di Verona rilasciate dalla UGC Banca Spa, dall'avvocato [REDACTED] (procura del 06.03.02 rep.56448 e rac.12457) e dall'avvocato [REDACTED] (procura del 07.03.03 rep.57751 e rac.13083), con studio in Napoli alla Via Nuova Marina, 5, ove elettivamente domicilia ai fini del presente atto. Si dichiara di voler ricevere le notifiche telematiche all'indirizzo di posta elettronica [REDACTED] ed al numero di fax 081/2451311. **PREMESSO** che nell'ambito del processo di riorganizzazione del Gruppo UniCredit, con efficacia 1 gennaio 2009 e' stata perfezionata la fusione per incorporazione di UniCredit Banca per la Casa Spa in UniCredit Consumer Financing Bank Spa; che l'UniCredit Consumer Financing Bank Spa ha, pertanto, assunto di pieno diritto e senza soluzione di continuità, ai sensi dell'art. 2504 bis del Codice Civile, tutti i diritti e gli obblighi di UniCredit Banca per la Casa subentrando, fra altro, in tutti i rapporti giuridici e contrattuali, nonché processuali; che la prosecuzione da parte dell'UniCredit Consumer Financing Bank Spa dei rapporti contrattuali intrattenuti dalla "Società incorporata" ha pure ad oggetto i mandati o le procure in essere e i correlati poteri, anche di rappresentanza e di firma, poteri che sono stati confermati nell'atto di fusione sottoscritto il 18 dicembre 2008 - Dott. Pietro Sormani - Notaio in Milano - rep. 366372 - racc. 79551; che l'UniCredit Consumer Financing Bank Spa agisce per mezzo della sua mandataria Unicredit Credit Management Bank Spa, nuova denominazione assunta dalla Ugc Banca - Unicredito Gestione Crediti Spa a far data dal 15/04/2008; che la Banca, con atto del 17/02/2006, per notar Filippo Improta, in Napoli, rep. 74067, racc. 7813 ha concesso mutuo fondiario, ai sensi degli artt. 38,39,40 e 41 del T.U. delle Leggi in materia bancaria e creditizia - D.Lgs n. 385 dell'01/09/1993, a [REDACTED] al quale ha erogato la somma di euro [REDACTED] che, a garanzia di detto mutuo fondiario, la Banca ha iscritto ipoteca per l'importo di euro [REDACTED] sull'immobile appartenente per la quota di piena proprietà a [REDACTED] sito nel Comune di Napoli (NA) alla via Chiesa di Polvica n. 16, e, precisamente: - appartamento dislocato tra il primo e il secondo piano, composto da 2,5 vani catastali, confinante con la Chiesa di Polvica, con cortile e con proprietà eredi [REDACTED] salvo altri, riportato nel NCEU del detto Comune alla sez CHA, foglio 2, p.lla 321, sub 14, via Chiesa di Polvica n. 16, pi 1-2, , zc 1, cat

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli
coordinatore per la sicurezza
consulente esterno (rai way, S. Paolo lmi, provincia)

espr. lrm. n. 14/2010 – Unicredit Consumer Financing Bank c/o [REDACTED] relazione

A/4, cl 3, vani 3, rc euro 162,68; che il debitore non ha rispettato il piano di ammortamento per il pagamento del mutuo rendendosi inadempiente e che lo stesso è tenuto al pagamento di euro 7.955,57 per rate scadute e non pagate; che la Banca ha notificato atto di precetto il 9/10/2009 a [REDACTED] per il complessivo importo di euro 8.495,57, formulando espressa riserva, in caso di inadempimento, di proporre atto di intervento per il maggior credito nell'instauranda procedura esecutiva; che tale intimazione e' rimasta infruttuosa. Io sottoscritto Ufficiale Giudiziario HO SOTTOPOSTO A PIGNORAMENTO l'immobile appartenente per la quota di piena proprietà a [REDACTED] sito nel Comune di Napoli (NA) alla via Chiesa di Polvica n. 16, e, precisamente: - appartamento dislocato tra il primo e il secondo piano, composto da 2,5 vani catastali, confinante con la Chiesa di Polvica, con cortile e con proprietà eredi [REDACTED], salvo altri, riportato nel NCEU del detto Comune alla sez CHA, foglio 2, p.lla 321, sub 14, via Chiesa di Polvica n. 16, pi 1-2, , zc 1, cat A/4, cl 3, vani 3, rc euro 162,68; Il pignoramento si estende ad ogni accessione, dipendenza, pertinenza ed ogni altro utile diritto"

Trascrizione nn. 2538/1815 del 28/01/2011 - a favore COMUNE DI NAPOLI reneritorio 687/2009 del 14/12/2009, contro [REDACTED] nato a Napoli il [REDACTED] e [REDACTED] nata a Napoli il [REDACTED] Grava sull'unità immobiliare atto amministrativo – provvedimento di acquisizione gratuita al patrimonio del Comune. Tale formalità non è riportata nella relazione notarile agli atti perché ad essa successiva.

(cfr. relazione notarile del Dott. Fabrizio Corrente, depositata in cancelleria in data 2.07.2010 e ispezioni ipotecarie effettuate-ALLEGATI 10-11-12-35).

-7) Descrizione e identificazione del bene oggetto del pignoramento (comprensiva dei confini e dei dati catastali)

Il compendio pignorato è parte del fabbricato, sito nel Comune di Napoli, Sezione Chiaiano, avente accesso da via Chiesa di Polvica, civico 16. Il corpo di fabbrica, di cui è parte la consistenza immobiliare in oggetto, è stato identificato sia nell'estratto di mappa catastale che nella vax catastale allegate (cfr. ALLEGATI 5-6).

La porzione immobiliare, oggetto della presente disamina è costituita da **due unità immobiliari**, dislocate rispettivamente al piano primo e al piano secondo del corpo di fabbrica suindicato, e precisamente:

PIANO PRIMO

Unità immobiliare ubicata al **piano primo** dello stabile avente accesso dalla prima porta posta sul ballatoio dislocato sul lato sud del corpo di fabbrica, il ballatoio comune esterno è accessibile da una rampa posta all'interno della corte raggiungibile dal civico 16 di via Chiesa di Polvica, come indicato nella vax catastale che si allega (cfr. ALLEGATO 6). L'immobile non è contraddistinto

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli
coordinatore per la sicurezza
consulente esterno (rai way, S. Paolo lmi, provincia)

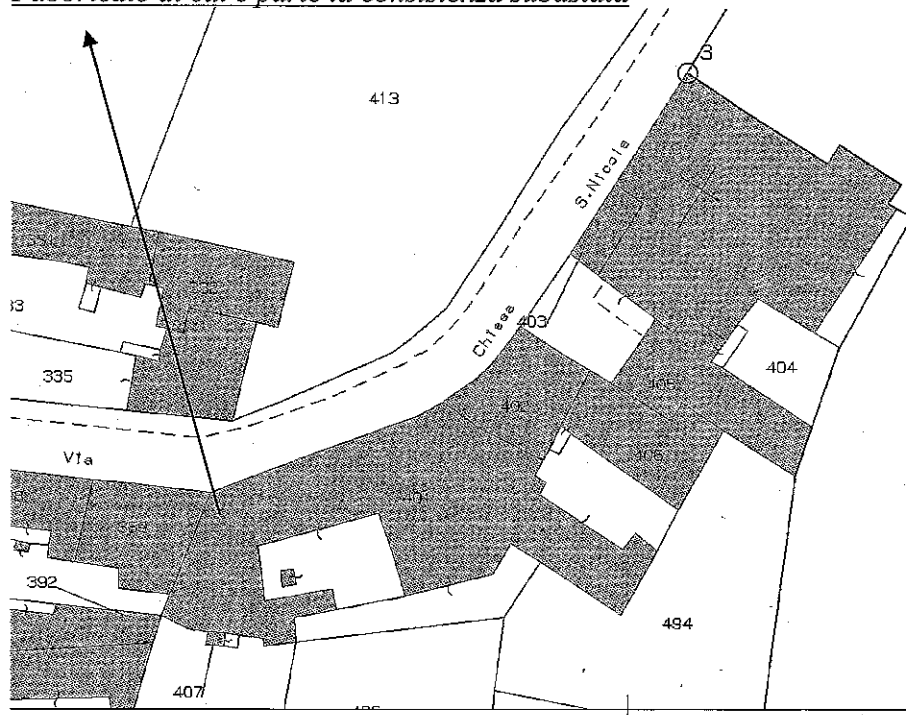
espr. Imm. n. 14/2010 – Unicredit Consumer Financing Bank c/o [REDACTED] relazione

da numero interno, la porta di accesso è la prima posta sul ballatoio comune, a sud dello stabile.

L'unità immobiliare si articola su due livelli collegati da una scala interna a chiocciola. Il primo



Fabbricato di cui è parte la consistenza subastata



80139 Napoli-Via Foria n. 234-tel fax 081-5535210 - P.Iva 07405180634
E-Mail adriana.pettinati@tin.it



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli
coordinatore per la sicurezza
consulente esterno (rai way, S. Paolo lmi, provincia)

espr. imm. n. 14/2010 – Unicredit Consumer Financing Bank c/o [REDACTED] – relazione



Piano secondo originario sub 12 – attuale sub 20 oggetto di acquisizione al patrimonio comunale
Piano primo originario sub 7 – attuale sub 19 che verrà posto in vendita

livello si compone di un unico ambiente con angolo cottura, il secondo livello di camera da letto, un bagno e un ripostiglio- cfr. **ALLEGATI 2-3**). Si precisa che l'immobile non ha i requisiti di abitabilità, l'altezza interna del primo livello è di metri lineari 2,26, mentre nel soppalco l'altezza interna misura metri lineari 1,97.

La superficie calpestabile si estende per mq. 38,98 al piano primo e per mq. 38,16 al piano soppalco.

Tutti gli ambienti fruiscono di illuminazione diretta ad eccezione del ripostiglio posto al secondo livello. Le dotazioni tecnologiche, di cui è fornita l'unità immobiliare staggita, sono: l'impianto

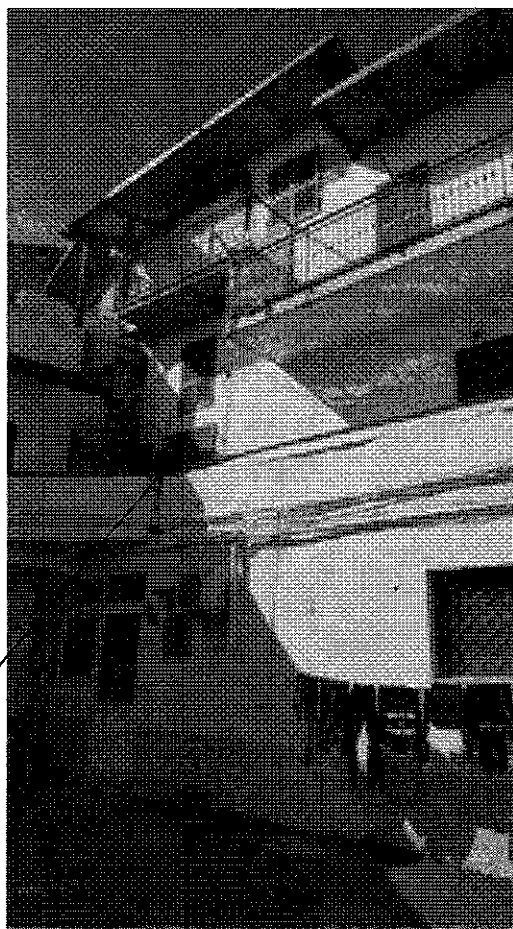
80139 Napoli-Via Foria n. 234-tel fax 081-5535210 - P.Iva 07405180634
E-Mail adriana.pettinati@tin.it



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli
coordinatore per la sicurezza
consulente esterno (rai way, S. Paolo lmi, provincia)

espr. Imm. n. 14/2010 – Unicredit Consumer Financing Bank c/d [REDACTED] - relazione

elettrico, idrico e fognario. Le pareti sono in parte tinteggiate e in parte rivestite con carta da parato. Nel bagno le pareti sono rivestite con piastrelle in monocottura per tutta l'altezza. I pavimenti sono in monocottura. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con scudi in ferro antintrusione, l'immobile è sprovvisto delle porte interne. Lo stato di manutenzione del cespite è mediocre.



Via chiesa di Polvica – ballatoio di accesso all'unità posto a sud del corpo di fabbrica

Confini

L'unità immobiliare descritta confina a:

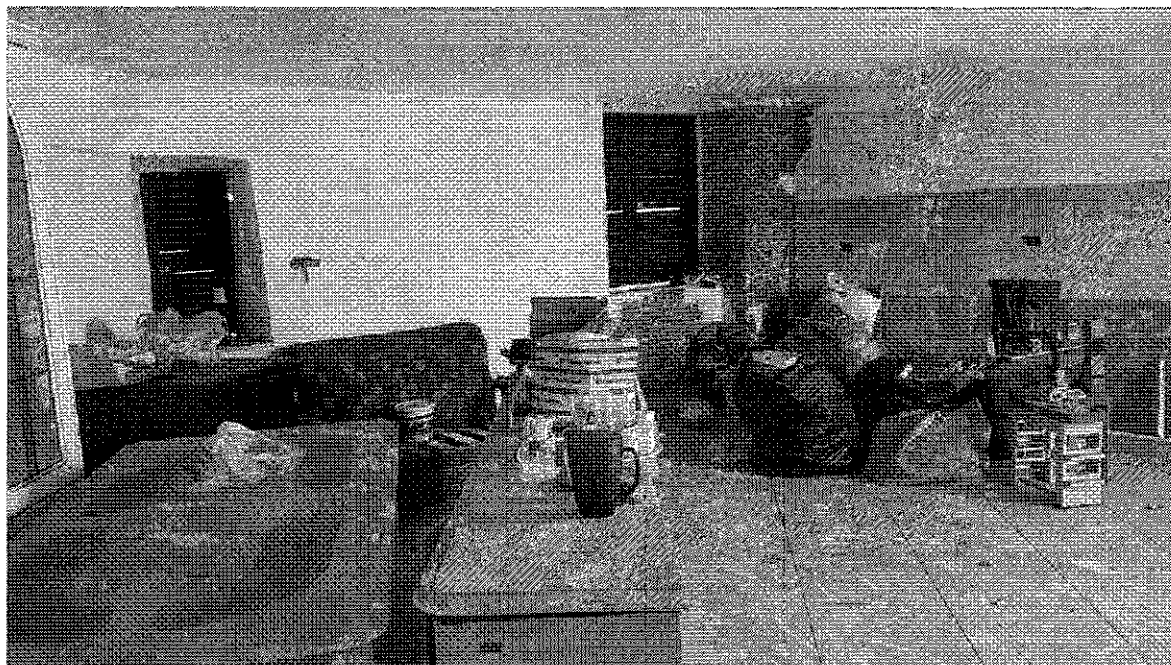
- Nord con via Chiesa di Polvica;

80139 Napoli-Via Foria n. 234-tel fax 081-5535210 - P.Iva 07405180634
E-Mail adriana.pettinati@tin.it

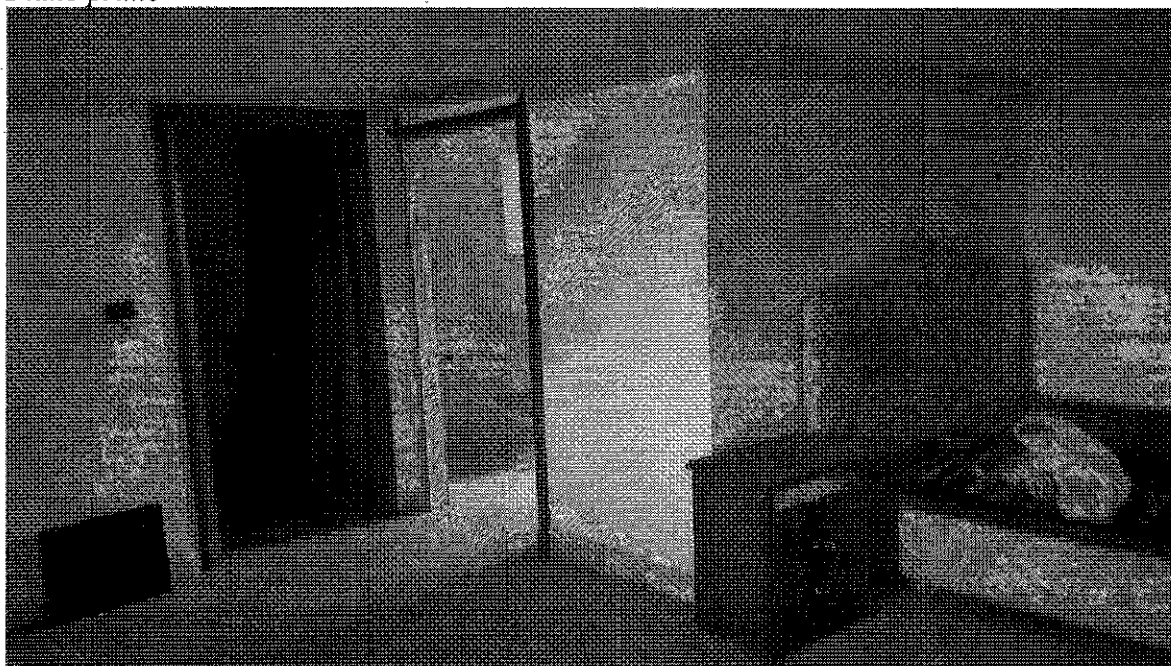


ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli
coordinatore per la sicurezza
consulente esterno (rai way, S. Paolo lmi, provincia)

espr. Imm. n. 14/2010 – Unicredit Consumer Financing Bank c/o [REDACTED] relazione



Piano primo



Piano soppalco

- Est con unità immobiliare accessibile dalla seconda porta, per chi sale le scale, posta sul ballatoio a sud del corpo di fabbrica;

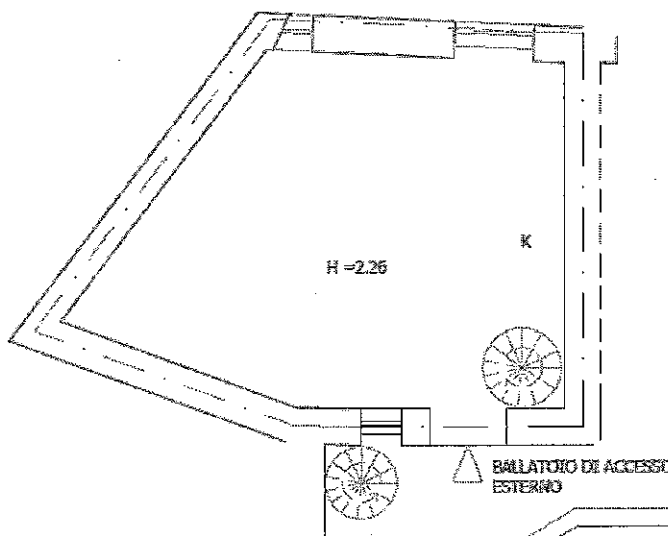
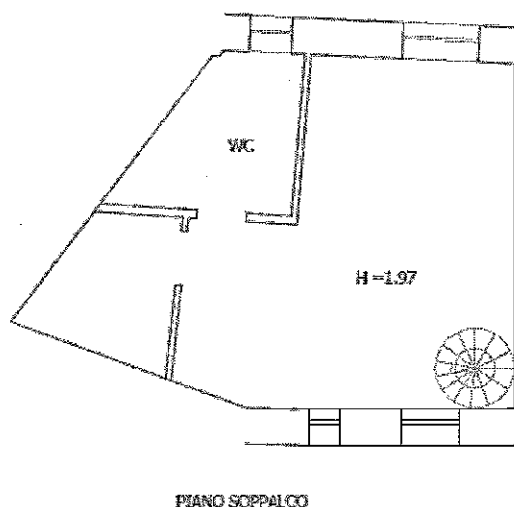
80139 Napoli-Via Foria n. 234-tel fax 081-5535210 - P.Iva 07405180634
E-Mail adriana.pettinati@tin.it



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli
coordinatore per la sicurezza
consulente esterno (rai way, S. Paolo lmi, provincia)

espr. Imm. n. 14/2010 – Unicredit Consumer Financing Bank c/o [REDACTED] - relazione

- Sud con ballatoio esterno di accesso.



IMMOBILE AL PIANO SECONDO NON OGGETTO DI VENDITA FORZATA- UNITA'
ACQUISITA AL PATRIMONIO COMUNALE

Unità immobiliare ubicata al **piano secondo** dello stabile avente accesso dalla scala esterna a chiocciola che si diparte dal ballatoio comune posto al primo piano, a sud del fabbricato, l'immobile è posto in proiezione verticale sopra l'unità immobiliare precedentemente descritta, trattasi di un appartamento di due vani, bagno e ingresso living con angolo cottura. L'immobile non è contraddistinto da numero interno, la porta di accesso è l'unica posta sul ballatoio di accesso del piano secondo posto a sud dello stabile. L'altezza interna varia da un minimo di metri lineari 2,45 ad un massimo di metri lineari 2,99. La superficie calpestabile interna misura mq. 49,04.

Tutti gli ambienti fruiscono di illuminazione diretta. Le dotazioni tecnologiche, di cui è fornita l'unità immobiliare subastata, sono: l'impianto elettrico, idrico e fognario. Le pareti sono in parte

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli
coordinatore per la sicurezza
consulente esterno (ral way, S. Paolo lmi, provincia)

espr. lnm. n. 14/2010 – Unicredit Consumer Financing Bank c/o [REDACTED] – relazione

tinteggiate e in parte rivestite con carta da parato. Nel bagno le pareti sono rivestite con piastrelle in monocottura per tutta l'altezza. I pavimenti sono in monocottura. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato, l'immobile è sprovvisto delle porte interne. Lo stato di manutenzione del cespite è mediocre.

Confini

L'unità immobiliare descritta confina a:

- Nord con via Chiesa di Polvica;
- Est con unità immobiliare accessibile dalla seconda porta del piano sottostante, posta sul ballatoio a sud del corpo di fabbrica;
- Sud con ballatoio di ingresso.

Estremi catastali

L'intero compendio immobiliare pignorato (piano primo e secondo) era riportato nel N.C.E.U. del Comune di Napoli, prima del frazionamento catastale effettuato dalla scrivente, con i seguenti dati:

- Sez. CHA, foglio 2, particella 321, **sub 14**, zona censuaria 1, categoria A/4, classe 3, consistenza 3 vani, sup. catastale 60 mq., totale escluse aree scoperte 60 mq., rendita Euro 162,68, indirizzo via Chiesa di Polvica n. 16, piano 1-2, intestato [REDACTED] nato a Napoli il [REDACTED] (cfr. ALLEGATI 7-8).

- 8) Acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Sono state acquisite, per una migliore identificazione del fabbricato di cui è parte la porzione immobiliare, oggetto della presente disamina, la vax catastale e l'estratto di mappa catastale (cfr. ALLEGATI 5-6).

- 9) Descriva le ulteriori caratteristiche dei beni, all'uopo distinguendo tra: terreni: per i quali occorre indicare l'estensione, la giacitura, la conformazione, l'esposizione, l'accessibilità, la natura edificatoria o meno, le coltivazioni eventualmente condotte e la loro conformità



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli
coordinatore per la sicurezza
consulente esterno (rai way, S. Paolo lmi, provincia)

espr. Imm. n. 14/2010 – Unicredit Consumer Financing Bank di [REDACTED] relazione

*con la categoria catastale dichiarata, la presenza di sistemazioni idrauliche e costruzioni rurali, nonché la conformità geometrica alle risultanze catastali;
fabbricati: in tal caso la descrizione dell'immobile deve fornire informazioni dettagliate relative all'ubicazione della costruzione nel contesto territoriale di pertinenza, alla sua tipologia strutturale ed architettonica, allo stato conservativo dei prospetti esterni e degli interni, alla composizione e disposizione degli ambienti interni, all'eventuale certificazione ed al grado di manutenzione degli impianti interni, alla destinazione d'uso corrente, alle rifiniture e all'eventuale esistenza dell'attestato di certificazione energetica.*

Il fabbricato, di cui è parte l'immobile sottoposto a vendita forzata, è privo di portineria ed è dislocato nel centro di Chiaiano. L'area è densamente popolata, sono presenti negozi, centri commerciali, chiese ecc., inoltre la zona è ben servita dai mezzi di trasporto (metropolitana e mezzi pubblici).

Il fabbricato, di cui è parte l'immobile "de quo", è una costruzione in muratura, di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco con corte interna, lo stabile si compone di tre piani fuori terra. Lo stato conservativo dei prospetti esterni è scadente, soprattutto il prospetto lungo la strada principale presenta vistosi distacchi di intonaco, anche all'interno i prospetti presentano scrostamenti di intonaco lungo il parapetto del ballatoio del primo piano, mentre l'intradosso del ballatoio del secondo piano non è intonacato, al ballatoio esterno del secondo piano manca la ringhiera del lato corto a sud.

Gli impianti sono desueti, manca l'attestato di certificazione energetica. Si precisa che la destinazione d'uso corrente è quella abitativa anche se gli immobili, attualmente, non sono abitati. Il soppalco realizzato all'interno del cespite dislocato al piano primo ha determinato sia al primo che al secondo livello locali non abitabili, l'altezza interna, infatti, sia al primo che al secondo livello, è inferiore a quella consentita per i locali adibiti a residenza.

- 10) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando in caso di rilevata difformità:
a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli
coordinatore per la sicurezza
consulente esterno (rai way, S. Paolo lmi, provincia)

espr. Imm. n. 14/2010 – Unicredit Consumer Financing Bank c/o [REDACTED] – relazione

I dati catastali, indicati nell'atto di pignoramento, consentono l'individuazione univoca del compendio immobiliare pignorato mentre la descrizione indicata in esso non è del tutto precisa, trattasi, infatti, attualmente di **due** unità immobiliari con **due accessi indipendenti** poste una al piano primo e l'altra al piano secondo e non di un unico *appartamento dislocato tra il primo ed il secondo piano*. Lo stato attuale dei luoghi non è conforme a quanto riportato nella planimetria catastale relativa al subalterno pignorato (sub 14). La porzione immobiliare urbana pignorata (sub 14) è stata poi frazionata dallo scrivente esperto stimatore al fine di liberare dal provvedimento di acquisizione al Patrimonio del Comune di Napoli, il cespite sito al piano primo (attualmente identificato con il subalterno 19) che sarà oggetto di vendita forzata.

- 11) Proceda, ove necessario ai fini dell'esatta identificazione del bene, previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate

La planimetria catastale relativa alla porzione immobiliare pignorata (sub 14) è difforme dallo stato attuale dei luoghi per una diversa dislocazione degli spazi interni, per la variazione di sagoma e volumetria, per l'inserimento di un soppalco interno al piano primo. Inoltre, come suindicato, attualmente, il compendio pignorato è costituito da **due** unità immobiliari autonome con accessi indipendenti.

Si è reso dunque necessario, al fine di svincolare la parte del compendio immobiliare pignorato legittimo, dal provvedimento di acquisizione del Comune di Napoli, che grava impropriamente sull'intera consistenza immobiliare, procedere al frazionamento dell'originario subalterno 14 con procedura Docfa (cfr. ALLEGATO 28).

Attualmente i dati catastali della consistenza immobiliare pignorata sono i seguenti:

- Sez. CHA, foglio 2, particella 321, **sub 19**, zona censuaria 1, categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani, sup. catastale 101 mq., rendita Euro 135,57, indirizzo via Chiesa di Polvica n. 16, piano

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli
coordinatore per la sicurezza
consulente esterno (rai way, S. Paolo lmi, provincia)

espr. imm. n. 14/2010 – Unicredit Consumer Financing Bank c/o [REDACTED] – relazione

1, intestato a [REDACTED], nato a Napoli il [REDACTED] proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni (cfr. ALLEGATI 36-37).

- Sez. CHA, foglio 2, particella 321, sub 20, zona censuaria 1, categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, sup. catastale 63 mq., rendita Euro 189,90, indirizzo via Chiesa di Polvica n. 16, piano 2, intestato a [REDACTED], nato a Napoli il [REDACTED] proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni (cfr. ALLEGATI 38-39).

Entrambe le unità immobiliari urbane derivano dal frazionamento catastale del subalterno pignorato 14, effettuato con variazione catastale del 27/04/2017 protocollo n. NA0143907 in atti dal 28/04/2017 – *divisione-demolizione parziale-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 53087.1/2017)*.

- 12) Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio. Esprima il proprio giudizio circa la congruità del canone.

Entrambi gli immobili sono liberi, tale situazione è stata accertata nel corso dei sopralluoghi effettuati e confermata dal Custode Giudiziario, Avv. Massimiliano Romano.

- 13) 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.;

Gli immobili, come suindicato, sono liberi.

- 14) Indichi i diritti reali a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento e gli altri eventuali vincoli, oneri, formalità esistenti sull'immobile ivi inclusi a titolo esemplificativo quelli di carattere storico-artistico, paesaggistico, idrogeologico etc. o derivanti da contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria del fondo.

Non vi sono diritti reali a favore di terzi sull'immobile pignorato per quanto concerne il piano primo (originario sub 7), alla data della trascrizione del pignoramento. Le formalità



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
 dottore in composizione architettonica
 consulente del tribunale di napoli
 coordinatore per la sicurezza
 consulente esterno (rai way, S. Paolo lmi, provincia)

espr. imm. n. 14/2010 – Unicredit Consumer Financing Bank c/o [REDACTED] – relazione

pregiudizievoli sono quelle indicata al paragrafo 6 e al quale si rimanda. Grava sull'intera porzione immobiliare subastata provvedimento di acquisizione gratuita al patrimonio del Comune di Napoli.
 Per i vincoli urbanistici si rimanda integralmente al paragrafo 19 della presente relazione.

- 15) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo), all'uopo acquisendo l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

[REDACTED] debitore esecutato, [REDACTED] mi dichiara che non esiste, per lo stabile di cui sono parte gli immobili "de quibus", Amministratore del condominio.

- 16) Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c.).

[REDACTED] del debitore esecutato, [REDACTED], dichiara che non esiste per lo stabile di cui sono parte gli immobili, oggetto della presente disamina, Amministratore di condominio.

- 17) Rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Non sono stati rilevati, nella documentazione presente agli atti e dalla lettura dei titoli di provenienza, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

- 18) Verifichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, acquisendo presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune ove si è celebrato il matrimonio l'estratto dell'atto di matrimonio, dal quale risultino il regime patrimoniale prescelto dai coniugi ed eventuali convenzioni matrimoniali. In caso di matrimonio contratto anteriormente alla data pignoramento e di comunione dei beni pignorati, ovvero di convenzioni matrimoniali gravanti su questi ultimi, riscontri l'esistenza in atti (verificandone la regolarità) della documentazione ipocatastale del ventennio antecedente il pignoramento concernente il coniuge non esecutato, onde appurare se lo stesso non abbia posto in essere atti di disposizione sul bene pignorato opponibili alla procedura.

Viene allegato alla presente certificato di matrimonio dei debitori esecutati in cui si certifica che il [REDACTED] nato a Napoli il [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED], nata a Napoli il [REDACTED] hanno contratto tra loro matrimonio in data [REDACTED], scegliendo il regime della separazione dei beni (cfr. ALLEGATO 14).

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli
coordinatore per la sicurezza
consulente esterno (rai way, S. Paolo lmi, provincia)

espr. imm. n. 14/2010 – Unicredit Consumer Financing Bank c/o [REDACTED] – relazione

- 19) Nel caso di immobili urbani indichi la destinazione d'uso dell'immobile e specifichi se essa è compatibile con quella individuata dallo strumento urbanistico per la specifica zona omogenea di cui al D.M. 1444 del 1968, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito.

Il compendio immobiliare, oggetto della presente disamina, ricade nelle aree di seguito indicate:

Programma di Recupero Urbano del centro storico: ambito di Chiaiano

(cfr. ALLEGATO 18)

dati zonizzazione urbanistica (cfr ALLEGATO 17)

art. norme: art. 26
variante: variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale
sottozona: **zona A - insediamenti di interesse storico (cfr. ALLEGATO 19)**
dati classificazione tipologica centro storico
art. norme: Art.79
categ. tipologica: **Unità edilizia di base ottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco**

dati classificazione tipologica centro storico

art. norme: Art.69
categ. tipologica: Unità edilizia di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco (cfr. ALLEGATO 19)

dati zonizz acustica

Zonizzazione: Zona III

legenda: Aree di tipo misto, con media densità di popolazione, interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con presenza di uffici e attività commerciali.

dati vincoli geomorfologici tav.12 prg

Cdu: area a bassa instabilità

dati ambiti

tipologia: ambiti pianificazione attuativa

Ambito PUA- variante al PRG 323/2004: 44 - Chiaiano

Art. norme: art.170.

Attributi dello shape pac2001

Legenda: cfr delibera CC 16/2013 prime misure di adeguamento ai principi di liberalizzazione attività commerciali

centro edificato

legenda: perimetro del centro edificato

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli
coordinatore per la sicurezza
consulente esterno (rai way, S. Paolo lmi, provincia)

espr. imm. n. 14/2010 – Unicredit Consumer Financing Bank c/d [REDACTED] – relazione

riferimento: individuato con delibera consiliare n.1 del 04.07.1972 ai sensi dell'art.18 della legge 865/71

id: 7

Vincolo Aereoporto legge 58-1963 superficie conica pendenza 1:20.

- 20) Accerti la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi.

Il fabbricato, di cui sono parte i cespiti subastati, è come suindicato un unità edilizia *di base preottocentesca originaria o di ristrutturazione a blocco* e a quell'epoca non occorre alcun provvedimento autorizzativo e/o licenza edilizia per poter edificare.

Fino all'approvazione della Legge Ponte in materia di edificazione vigeva l'art. 31 della Legge "Fondamentale" n. 1150 promulgata il 17 agosto 1942 con efficacia dal 31/10/1942. Esso prevedeva e statuiva che « chiunque intendeva eseguire nuove costruzioni edilizie ovvero ampliare quelle esistenti o modificarne la struttura o l'aspetto nei centri abitati ed ove esisteva il piano regolatore comunale, anche dentro le zone di espansione di cui al n. 2 dell'art. 7, occorre chiedere apposita licenza al podestà del comune. ».

Si fa presente che seppure l'introduzione della necessità di un titolo abilitativo edilizio per l'esercizio dello ius edificandi è da farsi risalire, in generale, al 1942 per i centri storici con la legge urbanistica e, per tutto il territorio nazionale, al 1967 in seguito all'entrata in vigore della L. n. 765 del 1967, la necessità del titolo abilitativo edilizio per il territorio del Comune di Napoli risale, ancor prima, al 1935, in forza di regolamento edilizio.

Come suindicato gli immobili in oggetto sono stati tutti edificati in data ancor più remota, ma l'anteriorità della costruzione al 1935 non è sufficiente ad escludere eventuali illegittimità degli stessi.

Il fabbricato, di cui sono parte gli immobili subastati, nel tempo è stato comunque oggetto di "rimaneggiamenti".



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli
coordinatore per la sicurezza
consulente esterno (rai way, S. Paolo lmi, provincia)

espr. imm. n. 14/2010 – Unicredit Consumer Financing Bank c/o [REDACTED] relazione

Come base di verifica e di confronto con lo stato attuale dei luoghi per determinare la legittimità urbanistica dei due immobili pignorati sono state dunque assunte le planimetrie catastali datate rispettivamente 1940, 2004 e 2013 (cfr. ALLEGATI 8-21-23).

Nello specifico, dal confronto delle planimetrie catastali con lo stato dei luoghi rilevato in situ è emerso quanto segue:

- L'unità al piano primo (originario subalterno 7) era riportata già in una planimetria catastale del 1940 mentre la grafica del sottotetto (originario subalterno 12) viene riportata solo nel 2004 come *unità sfuggita all'accatastamento*.
- La volumetria dell'unità al piano primo, al di là di una modifica di sagoma (per presumibile errata rappresentazione grafica ab origine), della realizzazione di un soppalco interno abusivo (per il quale è stata emessa disposizione di ripristino da parte del servizio antiabusivismo del comune di Napoli) e di variazioni di prospetto, può considerarsi sostanzialmente legittima.
- Anche il sottotetto nella sua originaria consistenza e tipologia edilizia (sub 12), presumibilmente lo era, coevo alla costruzione del fabbricato, come si legge anche nei titoli di provenienza che *pur essendo di vecchissima costruzione*, non fu riportato in catasto.

Invece, successivamente, il sottotetto, di sicuro, in data posteriore al 2013, fu oggetto di ampliamento con incremento di superficie utile e di volume senza alcuna autorizzazione.

Per tale illecito fu emessa ordinanza di demolizione e di ripristino dello stato dei luoghi, ai sensi dell'art. 31 del D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380 succ. modifiche e integrazioni, a nome del [REDACTED] e, precisamente *piano in sopraelevazione in muratura di circa mq. 60,00 x h. m. 3,20/2,50 rispettivamente al colmo e alla gronda del tetto di copertura, completo di scala esterna con accesso indipendente*, notificata in 24.07.2007 al sig. [REDACTED] per il sub 14 e poi il 14 dicembre 2009 alla proprietaria sig.ra [REDACTED] (per l'immobile attiguo [REDACTED] non oggetto di pignoramento).



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli
coordinatore per la sicurezza
consulente esterno (rai way, S. Paolo lmi, provincia)

espr. imm. n. 14/2010 – Unicredit Consumer Financing Bank c/o [REDACTED] relazione

Per la mancata ottemperanza all'ordine di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi, di cui alla citata disposizione dirigenziale n. 704 del 13/07/2007, fu disposto acquisizione gratuita al patrimonio comunale dell'opera abusiva e della sua area di sedime, lastrico solare sovrastante il secondo piano ricadente nella p.lla 321 Foglio CHA/2 del N.C.E.U., trascritta ai nn. 2538/1815 in data 28/01/2011.

Alla luce di tutto quanto suindicato, in considerazione del fatto che il succitato provvedimento di acquisizione grava sull'intero subalterno 14 oltre che 15 (immobile attiguo non oggetto di pignoramento) e che l'ordine di demolizione riguardava sostanzialmente il sottotetto dislocato al piano secondo e non il primo piano, la sottoscritta chiedeva al GE. autorizzazione di procedere al **frazionamento catastale**, previa richiesta di autorizzazione del Servizio Antiabusivismo Edilizio e del Servizio Patrimonio del Comune di Napoli, effettuata con prot. n. 470446 del 12/06/2014 (cfr. **ALLEGATO 29**), ciò al fine di poter staggire autonomamente almeno l'unità sottostante ubicata al piano primo.

In data **28.10.2014** il dirigente ad interim, [REDACTED] – Direzione Centrale – Pianificazione e Gestione del Territorio del Comune di Napoli, comunicava alla scrivente che la richiesta avanzata richiedeva un attento approfondimento sul contenzioso a nome di [REDACTED] e che la richiesta era ancora in corso di istruttoria (cfr. **ALLEGATO 30**).

In relazione alla richiesta formulata dallo scrivente esperto in data 12 giugno 2014, la Direzione Centrale – Pianificazione e Gestione del Territorio del Comune di Napoli forniva una prima risposta negativa con la nota PG 91287 del 2.02.2015 (cfr. **ALLEGATO 31**), alla quale ha fatto seguito l'emissione della disposizione dirigenziale n. 169/A del 28.04.2015 di ripristino dello stato dei luoghi per gli abusi non precedentemente sanzionati (soppalco interno all'unità immobiliare dislocata al piano primo).

Successivamente, invece con nota PG 58418 del 22/01/2016, il Servizio Antiabusivismo autorizzava il predetto frazionamento. Nella nota si legge:

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli
coordinatore per la sicurezza
consulente esterno (rai way, S. Paolo lmi, provincia)

espr. Imm. n. 14/2010 – Unicredit Consumer Financing Bank c/o [REDACTED] relazione

.... Allo stato attuale esistono (...) due diversi immobili, con accessi autonomi, i quali risultano censiti al catasto con un unico subalterno:

1. l'immobile al piano primo, preesistente ed oggetto della procedura esecutiva, è stato sanzionato, ai sensi dell'art. 33 del Dpr 380/2001, per l'abuso edilizio consistente in un "solaio intermedio di mq 40,00 a m. 2,00 dal pavimento e a m. 1,70 dal soffitto " (soppalco), come da disposizione dirigenziale n. 169/A del 28.04.2015;

2. l'immobile in sopraelevazione, di nuova realizzazione, è stato acquisito al patrimonio comunale, ai sensi dell'art. 31 del Dpr 380/2001, per l'abuso edilizio consistente in "piano in sopraelevazione in muratura di circa mq. 60,00 x h m.3,20 / 2,50 rispettivamente al colmo e alla gronda dei tetto di copertura, completo di scala esterna con accesso indipendente ", come da disposizioni dirigenziali n. 704 del 13.07.2007 e n. 687 del 16.11.2009.

Rispetto all'immobile oggetto di procedura esecutiva (piano primo), si evidenzia che le opere abusive in esso eseguite (solaio di mq 40,00 circa) non possono essere oggetto di sanatoria edilizia, in quanto le altezze interne non soddisfano i requisiti igienico-sanitari dei locali di abitazione, stabiliti dalle norme vigenti in materia (art. 43 legge n. 457 del 1978 e D.m. Sanità 5 luglio 1975).

Al fine di garantire il prosieguo della procedura esecutiva, e al contempo il rispetto dell'interesse pubblico alla rimozione delle opere abusive, si ritiene che sussistano i presupposti per autorizzare il frazionamento richiesto, onde censire con due distinti subalterni i due immobili citati, nel rispetto delle seguenti condizioni:

-che l'esperto evidenzi la non sanabilità delle opere abusive prima descritte;

-che la vendita dei bene sia eseguita a condizione che il futuro acquirente sia obbligato a rimuovere le opere abusive sanzionate e a ripristinare lo stato legittimo dei luoghi.

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
 dottore in composizione architettonica
 consulente del tribunale di napoli
 coordinatore per la sicurezza
 consulente esterno (rai way, S. Paolo lmi, provincia)

espr. imm. n. 14/2010 – Unicredit Consumer Financing Bank c/o [REDACTED] – relazione

Si chiede, infine, che il GE., a valle della procedura esecutiva, comunichi a questo Servizio le generalità complete dell'aggiudicatario, per consentire l'esercizio della vigilanza sulle attività urbanistico-edilizie, prevista dagli articoli 27 e seguenti del Dpr 380/2001.

Tutto ciò premesso è stato dunque possibile effettuare il frazionamento catastale del compendio pignorato con procedura Docfa (cfr. ALLEGATO 28), per cui, ad oggi, i nuovi dati catastali identificativi del compendio immobiliare pignorato sono i seguenti:

- Sez. CHA, foglio 2, particella 321, **sub 19**, zona censuaria 1, categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani, sup. catastale 101 mq., rendita Euro 135,57, indirizzo via Chiesa di Polvica n. 16, **piano 1**, intestato a [REDACTED] nato a Napoli il [REDACTED] (cfr. ALLEGATI 36-37).
- Sez. CHA, foglio 2, particella 321, **sub 20**, zona censuaria 1, categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, sup. catastale 63 mq., rendita Euro 189,90, indirizzo via Chiesa di Polvica n. 16, **piano 2**, intestato a [REDACTED] nato a Napoli il [REDACTED] (cfr. ALLEGATI 38-39).

Alla luce di tutto quanto suindicato si ribadisce:

- che è possibile, rispetto all'intero compendio immobiliare pignorato (sub 14), mettere all'asta esclusivamente l'immobile identificato con i seguenti dati : Sez. CHA, Foglio 2, particella 321, sub 19, derivante dal frazionamento catastale del subalterno pignorato 14, effettuato con variazione catastale del 27/04/2017 protocollo n. NA0143907 in atti dal 28/04/2017 – divisione-demolizione parziale-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 53087.1/2017).
- Che il soppalco interno rinvenuto non è in alcun modo sanabile e che è stato sanzionato ai sensi dell'art. 33 del Dpr 380/2001.
- Che i costi occorrenti alla rimozione delle opere sanzionate e al ripristino dello stato dei luoghi (svellimento e rimozione del solaio intermedio, compresa l'eliminazione della scala a chiocciola interna e compresi gli oneri di ripristino del prospetto esterno originario), ammontano all'incirca E. 13.000,00..

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
 dottore in composizione architettonica
 consulente del tribunale di napoli
 coordinatore per la sicurezza
 consulente esterno (rai way, S. Paolo lmi, provincia)

espr. imm. n. 14/2010 – Unicredit Consumer Financing Bank c/o [REDACTED] – relazione

- che il futuro acquirente è obbligato a rimuovere le opere abusive sanzionate (eliminazione del soppalco) e a ripristinare lo stato legittimo dei luoghi.

Si chiede, infine, come prescritto nella nota comunale suindicata, che il GE., a valle della procedura esecutiva, comunichi al Servizio Antiabusivismo le generalità complete dell'aggiudicatario, per consentire l'esercizio della vigilanza sulle attività urbanistico-edilizie, prevista dagli articoli 27 e seguenti del Dpr 380/2001.

Si è inoltre dell'opinione che si debba comunicare, al Servizio Antiabusivismo, l'avvenuto frazionamento catastale al fine di variare il suindicato provvedimento comunale di acquisizione al Patrimonio e la relativa trascrizione, limitando il provvedimento esclusivamente all'attuale subalterno 20 (Sez. Cha, Foglio 2, p.lla 321, sub 20) in luogo del pregresso subalterno 14 che includeva impropriamente anche la proprietà dislocata al piano sottostante (attuale Sez. CHA, Foglio 2, particella 321, sub 19) che sarà invece oggetto di vendita forzata.

-21) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati.

Dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e, dunque, sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, giusta l'art. 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 ovvero sia condonabile ai sensi dell'art. 40, comma 6°, della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 32 D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326.

Indichi altresì l'eventuale pendenza dell'istanza di sanatoria, accertando se la stessa è stata respinta, approva o sia ancora in corso di approvazione.

Gli illeciti suindicati (relativamente al solo subalterno 19 – piano primo) sono:

- soppalco intermedio di circa mq. 39 (incluso l'ingombro della scala a chiocciola) impostato a ml. 1,97 dal soffitto e a m.l. 2,26 dal pavimento;
- variazione di prospetti (inserimento di vani finestra).

Il soppalco come suindicato **non è sanabile** non può essere oggetto di sanatoria edilizia, in quanto le altezze interne non soddisfano i requisiti igienico-sanitari dei locali di abitazione, stabiliti dalle norme vigenti in materia (art. 43 legge n. 457 del 1978 e Dm Sanità 5 luglio 1975). Per tale ragione

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
 dottore in composizione architettonica
 consulente del tribunale di napoli
 coordinatore per la sicurezza
 consulente esterno (rai way, S. Paolo lmi, provincia)

espr. imm. n. 14/2010 – Unicredit Consumer Financing Bank c/o [redacted] relazione

è stata emessa, come suindicato, la disposizione dirigenziale n. 169/A del 28.04.2015 di ripristino dello stato dei luoghi.

La variazione prospettica si configura come intervento di *ristrutturazione edilizia* ai sensi dell'art. 3 lettera d) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 essa non è stata sanata e non è compatibile con gli strumenti urbanistici, la normativa di zona non consente tale tipologia di intervento per cui non è sanabile a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/01, giusta l'art. 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 ne è condonabile ai sensi dell'art. 40, comma 6°, della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 32 D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326, poichè la ragione di credito, per la quale si interviene, è successiva all'ultima legge sul condono. Si è intesa come ragione di credito l'iscrizione di ipoteca nn.. 7076-2667 del 23/02/2006.

- 22) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa).

I costi necessari per la demolizione del solaio intermedio, per la rimozione della scala a chiocciola e per il ripristino originario dei prospetti possono quantificarsi *a corpo* in E. 13.000,00 circa.

- 25) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei relativi confini e (solo previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione) alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Si ribadisce che si è dell'opinione, rispetto all'intero compendio immobiliare pignorato (sub 14), di mettere all'asta esclusivamente l'immobile identificato con i seguenti dati : Sez. CHA, Foglio 2, particella 321, sub 19, derivante dal frazionamento catastale del subalterno pignorato 14, effettuato con variazione catastale del 27/04/2017 protocollo n. NA0143907 in atti dal 28/04/2017 – divisione-demolizione parziale-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 53087.1/2017).

Il bene pignorato può essere venduto in unico lotto , e, precisamente:



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
 dottore in composizione architettonica
 consulente del tribunale di Napoli
 coordinatore per la sicurezza
 consulente esterno (rai way, S. Paolo lmi, provincia)

espr. imm. n. 14/2010 – Unicredit Consumer Financing Bank c/o [REDACTED] relazione

LOTTO UNICO: unità immobiliare sita in Napoli – Chiaiano, Via Chiesa di Polvica n. 16, piano primo (Sez. CHA, foglio 2, particella 321, sub 19) unità immobiliare derivante dal frazionamento del pregresso sub 14, oggetto di pignoramento.

Confini

L'unità immobiliare descritta confina a:

- Nord con via Chiesa di Polvica;
- Est con unità immobiliare accessibile dalla seconda porta, per chi sale le scale, posta sul ballatoio a sud del corpo di fabbrica;
- Sud con ballatoio di ingresso posto al piano primo.

Dati catastali

- Sez. CHA, foglio 2, particella 321, **sub 19**, zona censuaria 1, categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani, sup. catastale 101 mq., rendita Euro 135,57, indirizzo via Chiesa di Polvica n. 16, **piano 1**, intestato a [REDACTED] nato a Napoli il [REDACTED] proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni (cfr. **ALLEGATI 36-37**). L'u.i.u. deriva dal frazionamento catastale del subalterno pignorato 14, effettuato con variazione catastale del 27/04/2017 protocollo n. NA0143907 in atti dal 28/04/2017 – *divisione-demolizione parziale-diversa distribuzione degli spazi interni* (n. 53087.1/2017).

- 26) Dica, qualora l'immobile sia stato pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078.

L'immobile è stato pignorato per la quota di 1/1 per cui si provvederà alla stima dell'intero relativamente al lotto unico suindicato.

27) Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
 dottore in composizione architettonica
 consulente del tribunale di napoli
 coordinatore per la sicurezza
 consulente esterno (ral way, S. Paolo lmi, provincia)

espr. imm. n. 14/2010 – Unicredit Consumer Financing Bank c/o [REDACTED] – relazione

opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

Nei riguardi dell'immobile in oggetto si è ritenuto opportuno, per esprimere un giudizio di stima sul suo valore, procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato, utilizzando il metodo sintetico o stima comparativa in base ai parametri tecnici.

La metodologia estimativa per la determinazione del "più probabile valore di mercato" del bene in esame, è fondata sull'analisi comparativa dei prezzi di mercato all'attualità, di immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle del cespite oggetto della valutazione.

La stima di un immobile, utilizzando il metodo comparativo, richiede la conoscenza acquisita mediante accurate indagini in loco, di recenti e normali valori di compravendita comparabili, per condizioni intrinseche ed estrinseche, a quello in questione e l'esistenza di un parametro normale in comune o un elemento di confronto.

Nel caso specifico, si è ritenuto di adottare la superficie dell'immobile come parametro tecnico di confronto. Rapportando la sommatoria dei predetti valori recenti di compravendita alla sommatoria delle superfici degli immobili considerati nelle indagini, si perviene al valore medio di mercato dell'immobile per unità di superficie. Ciò posto, per la stima del valore dell'immobile si utilizzerà la seguente espressione:

$V_{im} = V_{um} \times [SI]$ dove:

V_{im} = il più probabile valore di mercato del cespite in oggetto;

V_{um} = valore medio di mercato per unità di superficie in mq.;

SI = superficie lorda coperta (le pareti di confine sono calcolate al 50% per un massimo di 50 cm. di profondità);

Ss = superficie scoperta, di quest'ultima ai fini della stima se ne considera solo il 25%;

Le superfici sono le seguenti:

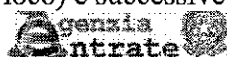
80139 Napoli-Via Foria n. 234-tel fax 081-5535210 - P.Iva 07405180634
 E-Mail adriana.pettinati@tin.it

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
 dottore in composizione architettonica
 consulente del tribunale di napoli
 coordinatore per la sicurezza
 consulente esterno (rai way, S. Paolo lmi, provincia)

espr. imm. n. 14/2010 – Unicredit Consumer Financing Bank c/o [REDACTED] - relazione

- Sgl -Superficie globale lorda = mq. 47,61 in cifra tonda **mq. 48** (non è stata considerata la superficie del soppalco che inficia l'abitabilità del cespite e che sarà oggetto di demolizione).

Da varie ed accurate indagini (Quotazioni Immobiliari - II semestre 2016, Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, riviste specializzate di settore e informazioni assunte in loco) e successive elaborazioni dei dati raccolti, si è giunti alla conoscenza di quanto segue:



Banche dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: NAPOLI

Fascia/zona: Suburbana/CHIAIANO

Codice zona: E35

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

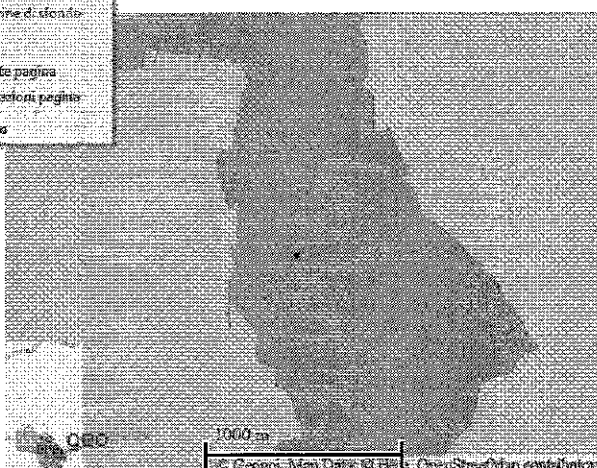
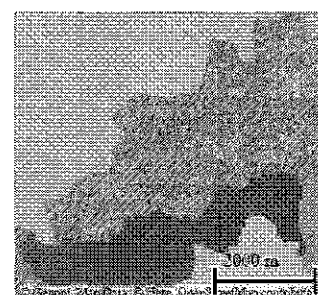
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (Lq)	Valori Locazione (€/mq x mese)		
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1300	2150	L	3,5	5,5	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	950	1450	L	2,4	3,6	N
Box	Normale	300	1200	L	3	4,5	N
Ville e villette	Normale	1450	2200	L	3,7	5,5	N

Stampa

Legenda

Spazio disponibile per annotazioni



Si ritiene che il più probabile valore di mercato, in zona (Fascia Omi E35-zona suburbana Chiaiano) per unità di superficie (mq.) di immobili assimilabili a quello in oggetto (abitazioni di tipo economico con caratteristiche anche della civile abitazione), sia pari a Euro 1.450,00/mq., ciò posto, si ha:

$$Vim = Vum \times SI$$

$$Vim = \text{Euro } 1.450,00/\text{mq.} \times \text{mq. } 48$$

ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli
coordinatore per la sicurezza
consulente esterno (rai way, S. Paolo lmi, provincia)

espr. Imm. n. 14/2010 – Unicredit Consumer Financing Bank c/o [REDACTED] – relazione

Vim = €. 69.600,00, in cifra tonda €. 70.000,00 che rappresenta il più probabile valore della piena proprietà del cespite “de quo”.

Nella valutazione della consistenza immobiliare in oggetto sono stati considerati: l'ubicazione, la tipologia edilizia, l'esposizione, il livello delle finiture, ecc.

A seguito della recente riforma degli artt. 568 cpc e 173 bis disp. att. cpc, introdotta con D.L. 83/2015 - art. 13, comma 1, lett. o) e art.14, comma 1, lett. e). Il valore iniziale stimato verrà decurtato, considerando:

- un abbattimento per l'assenza della garanzia per vizi occulti del bene venduto pari al 5% del prezzo di stima suindicato ossia pari a **E. 3.500,00**;
- una decurtazione per oneri di regolarizzazione urbanistica pari a **E. 13.000,00** come precedentemente indicato;
- per lo stato di possesso nessuna decurtazione verrà effettuata, il cespite è libero;
- per lo stato d'uso e di manutenzione verrà effettuato un abbattimento del 5% del prezzo ossia pari a **E. 3.500,00**;
- per le spese condominiali nessuna decurtazione verrà effettuata. Non esiste amministratore di condominio;
- non sono stati riscontrati vincoli e oneri giuridici non eliminabili.

Si ottiene:

Vim = E. 70.000,00 - E. 3.500,00 - E. 13.000,00 - E. 3.500,00 = E. 50.000,00 che rappresenta il più probabile valore di mercato della piena proprietà del cespite “de quo”, considerando lo stato d'uso, gli oneri di “regolarizzazione” urbanistica, l'assenza di garanzia per vizi occulti, ecc.

Prezzo base di vendita del diritto di piena proprietà dell'appartamento sito in Napoli, Chiaiano, via Chiesa di Polvica n. 16, piano primo (Sez. CHA, foglio 2, particella 321, sub 19) = E.50.000,00.

Si ribadisce nuovamente:

80139 Napoli-Via Foria n. 234-tel fax 081-5535210 - P.Iva 07405180634
E-Mail adriana.pettinati@tin.it



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli
coordinatore per la sicurezza
consulente esterno (rai way, S. Paolo lmi, provincia)

espr. imm. n. 14/2010 – Unicredit Consumer Financing Bank c/o [REDACTED] relazione

- che si ritiene possibile, rispetto all'intero compendio immobiliare pignorato (sub 14), mettere all'asta esclusivamente l'immobile identificato con i seguenti dati : Sez. CHA, Foglio 2, particella 321, sub 19, derivante dal frazionamento dell'originario subalterno 14, effettuato con variazione catastale del 27/04/2017 protocollo n. NA0143907 in atti dal 28/04/2017 – divisione-demolizione parziale-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 53087.1/2017).
- che il soppalco interno rinvenuto non è in alcun modo sanabile e che è stato sanzionato ai sensi dell'art. 33 del Dpr 380/2001.
- che il futuro acquirente è obbligato a rimuovere le opere abusive sanzionate (soppalco) e a ripristinare lo stato legittimo dei luoghi.
- Si chiede, infine, come prescritto nella nota comunale suindicata, che il GE., a valle della procedura esecutiva, comunichi al Servizio Antiabusivismo le generalità complete dell'aggiudicatario, per consentire l'esercizio della vigilanza sulle attività urbanistico-edilizie, prevista dagli articoli 27 e seguenti del Dpr 380/2001.
- Si è inoltre dell'opinione che si debba comunicare, al Servizio Antiabusivismo, l'avvenuto frazionamento catastale al fine di variare il suindicato provvedimento comunale di acquisizione al Patrimonio e la relativa trascrizione, limitando il provvedimento di acquisizione esclusivamente all'attuale subalterno 20 (Sez. Cha, Foglio 2, p.lla 321, sub 20) in luogo del pregresso subalterno 14 che includeva impropriamente anche la proprietà dislocata al piano sottostante (attuale Sez. CHA, Foglio 2, particella 321, sub 19) che sarà invece oggetto di vendita forzata.

Nel congedarmi, ritengo opportuno ribadire che la stima é fissata alla data di presentazione della relazione di consulenza tecnica e da tale data dovranno essere considerate eventuali rivalutazioni dovute alle variazioni del potere di acquisto della moneta.



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli
coordinatore per la sicurezza
consulente esterno (rai way, S. Paolo lmi, provincia)

espr. imm. n. 14/2010 – Unicredit Consumer Financing Bank c/d [REDACTED] relazione

Rassegno pertanto la presente relazione ringraziando la S. V. per la fiducia accordatami, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Napoli, li 5.05.2017

L'Esperto

Arch. Adriana Pettinati

Fanno parte integrante della perizia i seguenti allegati:

- ALLEGATO N. 1 Comunicazioni di inizio operazioni peritali;
- ALLEGATO N. 2 Verbali delle operazioni peritali;
- ALLEGATO N. 3 Rilievo metrico dello stato attuale dei luoghi, rapp.
1:100 – **piano primo**;
- ALLEGATO N. 4 Rilievo fotografico dello stato attuale dei luoghi **piano primo**;
- ALLEGATO N. 3a Rilievo metrico dello stato attuale dei luoghi, rapp.
1:100 – **piano secondo**;
- ALLEGATO N. 4a Rilievo fotografico dello stato attuale dei luoghi **piano secondo**;
- ALLEGATO N. 5 Estratto di mappa catastale;
- ALLEGATO N. 6 Vax catastale;
- ALLEGATO N. 7 Visura storica per immobile sub 14;
- ALLEGATO N. 8 Planimetria catastale **sub 14**;
- ALLEGATO N. 9 Titolo di provenienza;
- ALLEGATO N. 10 Ispezione Ipotecaria- [REDACTED]
- ALLEGATO N. 11 Ispezione Ipotecaria- Fabb. Foglio CHA/2, p.lla 321,
sub 14;



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli
coordinatore per la sicurezza
consulente esterno (rai way, S. Paolo lmi, provincia)

espr. Imm. n. 14/2010 – Unicredit Consumer Financing Bank c/o [REDACTED] – relazione

- ALLEGATO N. 12 Trascrizione nn. 2538/1815 del 28/01/2011;
- ALLEGATO N. 13 Provvedimento di acquisizione;
- ALLEGATO N. 14 Estratto di matrimonio;
- ALLEGATO N. 15 Nota di trascrizione nn. 30551/15001 del 4/08/2005.
- ALLEGATO N. 16 Visura storica per immobile **sub 16**;
- ALLEGATO N. 17 Zonizzazione urbanistica;
- ALLEGATO N. 18 Zonizzazione urbanistica. Programma di recupero
Chiaiano;
- ALLEGATO N. 19 Norme di attuazione - variante al PRG;
- ALLEGATO N. 20 Visura storica per immobile **sub 7**;
- ALLEGATO N. 21 Planimetria catastale **sub 7**;
- ALLEGATO N. 22 Visura storica per immobile **sub 12**;
- ALLEGATO N. 23 Planimetria catastale **sub 12**;
- ALLEGATO N. 24 Visura storica per immobile **sub 15**;
- ALLEGATO N. 25 Planimetria catastale **sub 15**;
- ALLEGATO N. 26 Visura storica per immobile **sub 16**;
- ALLEGATO N. 27 Planimetria catastale **sub 16**;
- ALLEGATO N. 28 Docfa
- ALLEGATO N. 29 Richiesta di frazionamento
- ALLEGATO N. 30 Nota PG 828500 del 28/10/2014
- ALLEGATO N. 31 Nota PG 91287 del 2.02.2015
- ALLEGATO N. 32 Nota PG 58418 del 22.01.2016
- ALLEGATO N. 33 Banca dati quotazioni immobiliari
- ALLEGATO N. 34 Fotocopie di parte delle ricevute delle spese
sostenute;



ARCHITETTO ADRIANA PETTINATI
dottore in composizione architettonica
consulente del tribunale di napoli
coordinatore per la sicurezza
consulente esterno (rai way, S. Paolo Imi, provincia)

espr. imm. n. 14/2010 – Unicredit Consumer Financing Bank c/o [REDACTED] - relazione

- ALLEGATO N. 35 Ispezione Ipotecaria- Fabb. Foglio CHA/2, p.lla 321, 7;
ALLEGATO N. 36 Visura storica per immobile **sub 19**;
ALLEGATO N. 37 Planimetria catastale **sub 19**;
ALLEGATO N. 38 Visura storica per immobile **sub 20**;
ALLEGATO N. 39 Planimetria catastale **sub 20**;
ALLEGATO N. 40 Partita n. 43032;
ALLEGATO N. 41 primo atto di aggiornamento catastale.
ALLEGATO N. 42 visura storica attuale per immobile **sub 14**;

Napoli, 5.05.2017

L'Esperto

Arch. Adriana Pettinati

