

---

# TRIBUNALE DI NAPOLI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Postiglione Biagio, nell'Esecuzione Immobiliare 75/2019 del R.G.E.

Codice fiscale : 0052200

VIA S. ...

contro

Codice fiscale : ...

VIA CAMPEGNA N.85 NAPOLI

Codice fiscale : f ...

VIA CAMPEGNA N.85 NAPOLI

Codice fiscale : ...

VIA CAMPEGNA N.85 NAPOLI



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	4
Descrizione .....	4
Lotto Unico.....	4
Completezza della documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità .....	5
Confini.....	5
Consistenza immobiliare.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali .....	6
Precisazioni.....	6
Stato conservativo .....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici .....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	7
Stato di occupazione .....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli .....	9
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 713/2016 del R.G.E.....	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16

## INCARICO

---

Con Decreto di Fissazione di Udienza, ex art.569 c.p.c., del 27/02/2023, il G.E., dott.ssa Balletti, nominava esperto estimatore, il sottoscritto Dott. Ing. Postiglione Biagio, con studio in Via dei Missionari, 11 - 80124 - Napoli (NA), email [biagio.postiglione@uninapoli.it](mailto:biagio.postiglione@uninapoli.it), PEC: [biagio.postiglione@uninapoli.it](mailto:biagio.postiglione@uninapoli.it), Tel. 081 5555555, Fax 081 5555555. In data 07/03/2023, lo scrivente trasmetteva, telematicamente, l'accettazione dell'incarico, prestando il giuramento di rito.

-Il G.E. disponeva che l'esperto estimatore risponda ai quesiti indicati nel modulo di accettazione dell'incarico omissis... e, segnatamente i quesiti dettagliatamente formulati nella SEZIONE A CONTENUTO DELL'INCARICO DELL'ESPERTO ESTIMATORE, cui integralmente si rinvia;

-che l'esperto estimatore si attenga alle modalità di svolgimento dell'incarico indicate nel modulo di accettazione dell'incarico reperibile omissis... e segnatamente, le modalità dettagliatamente indicate nella SEZIONE B: PRESCRIZIONI OPERATIVE DELL'ESPERTO ESTIMATORE cui integralmente si rinvia;

-che l'esperto estimatore si attenga alle modalità di deposito degli atti con modalità telematiche indicate nel modulo di accettazione dell'incarico reperibile omissis... e segnatamente, le modalità dettagliatamente indicate nella SEZIONE C: PRESCRIZIONI PER IL DEPOSITO TELEMATICO, cui integralmente si rinvia.

-Il G.E., autorizzava l'esperto estimatore a:

a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarre copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla Legge 31/12/96 n. 675, sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali", nonché :

b) richiedere al Comune competente, certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - - immobile sito in Napoli (NA), alla Discesa Coroglio, n.102- piano terra, censito presso l'Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizi Catastali alla Sezione CHI, foglio 35, p.lla 616, sub 2, zona censuaria 10, categoria A/5, classe 4, consistenza 1,5 vani, rendita Euro 116,20..

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di una unità immobiliare, categoria catastale A/5, (abitazioni di tipo ultrapopolare). Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifiniture di bassissimo livello), adibita a locale commerciale (v. foto allegate), ubicata in una zona residenziale, in prossimità del Capo Posillipo di Napoli. Allo stato, come si rileva dal report fotografico redatto dallo scrivente, è annessa ad un'altra unità immobiliare che costituiscono un unico ambiente adibito come sala ristorazione, del ristorante ".....". Dalla documentazione in atti, già nel 1954, (atto di divisione per notar Staffa) al predetto locale, unitamente a quello adiacente fu rilasciata dal Comune di Napoli, la licenza commerciale per svolgere l'attività di esercizio di bar.



Il locale è gestito, come attività di ristorazione, dalla Società [redacted] nella persona dell'Amministratore sig. [redacted], proprietario del locale attiguo. La predetta Società conduttrice, corrisponde ai proprietari del locale oggetto di pignoramento sig. [redacted], **proprietario per 1/2, esecutato**, e alla sig.ra [redacted], proprietaria per l'altro 1/2, un canone di locazione mensile di € [redacted],00 annui alla sig.ra [redacted] e € [redacted] al sig. [redacted] come da allegato contratto di locazione modificato. L'unità immobiliare è iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli- Territorio- Servizi Catastali, categ. A/5. Pertanto, per l'unità immobiliare in oggetto, lo scrivente ha accertato una irregolarità amministrativa, derivante dal fatto che, come già enunciato in precedenza, già dal 1956, vi è stata una variazione di destinazione d'uso rispetto a quella originaria (*categ. Catastale A/5 abitazione di tipo ultrapopolare a locale commerciale*), priva delle necessarie autorizzazioni comunali, nonché la fusione con l'attiguo locale di proprietà, come detto del sig. [redacted] a gestore del ristorante "[redacted]", a seguito dell'eliminazione della parete divisoria tra i due immobili. Annesso al predetto locale, vi è un piccolo vano retrostante, adibito, per la maggior superficie a cucina ed in parte a w.c., in comune con l'attiguo vano.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## LOTTO UNICO

- Il lotto è formato dai seguenti beni:

**Bene N° 1** – *immobile sito in Napoli (NA), alla Discesa Coroglio, n.102- piano terra, censito presso l'Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio Servizi Catastali alla Sezione CHI, foglio 35, p.lla 616, sub 2, zona censuaria 10, categoria A/5, classe 4, consistenza 1,5 vani, rendita Euro 116,20..*

## COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, risulta completa.

Il sottoscritto dopo aver consultato l'allegata certificazione notarile, del dott. Massimo Lottini, Notaio in S. Antonio Abate, con studio ivi alla Via Giosué Carducci n.4, iscritto al Collegio Notarile del Distretto Notarile dei Riuniti di Napoli, Torre Annunziata e Nola, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli, e ha verificato la completezza della predetta documentazione.

## TITOLARITÀ

Dalla consultazione della certificazione notarile e dalla visura storica allegate, l'unità immobiliare in oggetto, risulta intestata:

-[redacted] nato a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted] F, proprietà per 500/1000, **esecutato**;

[redacted], nata a [redacted], il [redacted] C.F. [redacted] /, proprietà per 500/1000.

Si allega estratto di matrimonio con annotazione dell'esecutato, sig. [redacted] da cui risulta che gli sposi hanno scelto il regime della separazione nei loro rapporti matrimoniali. Inoltre con provvedimento del Tribunale di Napoli n.r.g. [redacted], in data 15/03/2006, è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi cui all'atto di matrimonio controscritto, a Napoli [redacted]

## CONFINI

L'unità immobiliare in oggetto confina con la via Discesa Coroglio, Discesa Coroglio, terraneo con civico 101 e proprietà "me e" o aventi causa.

## CONSISTENZA IMMOBILIARE

Il bene in esame non è comodamente divisibile in natura. Prima di definire il valore unitario di mercato per metro quadro degli immobili de quo nel capitolo "Stima dell'immobile", è indispensabile procedere a determinare l'altro parametro necessario per la loro valutazione e cioè:

"Superficie Commerciale Convenzionale = "Sc"

Nella valutazione delle superfici vendibili, destinate ad appartamenti e/o attività commerciali, si deve innanzi tutto ricordare che particolare rilevanza assumono le superfici delle pertinenze accessorie degli appartamenti che, in questo caso, non risultano. Quindi per la determinazione della "Superficie complessiva commerciale" lo scrivente ha preferito fare riferimento alle norme vigenti in materia e, in particolare, a quanto disposto nell'allegato "C" del

**D.P.R. 138/98 (Norme Tecniche per la determinazione delle superfici catastali delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, nella quale tiene conto della larghezza dei muri perimetrali, tramezzi, ecc.).**

### SVILUPPO SUPERFICIE APPARTAMENTO

-sala ristorazione                      mq 36,16

-vano retrostante con w.c.        mq 11.50

Totale sup. convenzionale        mq 47,66

Pertanto, per la determinazione della superficie interna lorda dell'unità immobiliare, si è ritenuto equo applicare al valore sopra determinato, un coefficiente pari ad 1,10, per tener conto dello spessore dei muri perimetrali, per cui si ha:

**mq 47,66 x 1,10= mq 52,43 superficie lorda dell'unità immobiliare**

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Situazione degli intestati dal 26/07/1996 ad oggi	nato a Napoli il C.F. F proprietà 500/1000;  nata a Napoli il C.F. 500/1000                      proprietà	<b>Catasto</b> <b>Fabbricati</b> <i>Sezione CHI, foglio 35, p.lla 616, sub 2, zona censuaria 10, categoria A/5, classe 4, consistenza 1,5 vani, rendita Euro 116,20.</i>  <i>RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 26/06/1996 Pubblico Ufficiale F. DENTE Sede Napoli, repertorio n. 106858- RETTIFICA D'UFFICIO AIF 2008°02- Voltura n. 39000.1/2008- Pratica n. NA0501410 in atti dal 05/06/2008</i>
Periodo	Proprietà	Dati catastali
Situazione degli intestati dal 26/07/1996 ad oggi	INTESTAZIONE PARZIALE  napoli il	<b>Catasto</b> <b>Fabbricati</b> <i>Sezione CHI, foglio 35, p.lla 616, sub 2, zona censuaria 10, categoria A/5, classe 4, consistenza</i>

	C.F. 500/1000	3V, proprietà	1,5 vani , rendita Euro 116,20.  Atto del 26/07/1996 Pubblico Ufficiale FRANCESCO DENTE Sede NAPOLI rep. n.106858- COMPARVENDITA volturan.6294.1/1997 in atti dal 21/02/1997
<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>		<b>Dati catastali</b>
Situazione degli intestati dal 28/02/1996 a 26/07/1996.	U.C.F. proprietà 500/1000 fino al  A a fu ni proprietà 500/1000 fino al : 13/06		<b>Catasto</b> <b>Fabbricati</b> Sezione CHI, foglio 35, p.lla 616, sub 2, zona censuaria 10, categoria A/5, classe 4, consistenza 1,5 vani, rendita Euro 116,20.  Atto del 20/02/1996 Pubblico Ufficiale FRANCESCO DENTE Sede NAPOLI rep. n.104957- COMPARVENDITA volta n. 16326.1/1996 in atti dal 14/02/1997
<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>		<b>Dati catastali</b>
Situazione degli intestati fino 28/02/1996i			<b>Catasto</b> <b>Fabbricati</b> Sezione CHI, foglio 35, p.lla 616, sub 2, zona censuaria 10, categoria A/5, classe 4, consistenza 1,5 vani, rendita Euro 116,20.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
CHI	35	616	7		A/5	4	1,5 VANI		€116,20	T	

### *Corrispondenza catastale*

Non è stato possibile eseguire alcun raffronto tra lo stato dei luoghi e la piantina catastale, in quanto quest'ultima non presente negli archivi dell'Agenzia delle Entrate. Per tale motivo lo scrivente ha inoltrato a Codesto Ufficio una richiesta scritta, che si allega, richiedendo copia della piantina catastale. Avendo l' Ufficio risposto, a mezzo, PEC, nella quale comunicava l'assenza di detta piantina, il sottoscritto ha provveduto, previa autorizzazione della Agenzia delle Entrate, al rilievo dell'immobile de quo nonché alla redazione del DOCFA di cui si acclude copia.

## PRECISAZIONI

Come si rileva dall'allegato atto di compravendita per notar Dente del 20/02/1996, in cui la metà dell'unità immobiliare in oggetto venne trasferita all'esecutato, sig. \_\_\_\_\_ l'art 3 si legge quanto segue: "La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile attualmente si trova con ogni accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza. Diritti di comproprietà sulle parti comuni il tutto come pervenuto alla parte veditrice e di cui si dirà in seguito".

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile di che trattasi è in normale stato conservativo, con finiture di discreta qualità.

### SERVITÙ, CENSI, LIVELLO, USI CIVICI

Per l'immobile in oggetto non gravano servitù, censi ed usi civici di particolare entità.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui fa parte il locale pignorato in questione è in buono stato conservativo,

- Presenta le seguenti caratteristiche costruttive:
- Fondazioni dirette;
- Strutture verticali: muratura con blocchi in tufo;
- Solai: putrelle in ferro e pignatte;
- Copertura: di tipo orizzontale;
- Manto di copertura: guaina bitumplastica;
- Pareti esterne : intonacate e tinteggiate;
- Impianto elettrico, idrico, altri impianti: ( sottotraccia)

### STATO DI OCCUPAZIONE

Nell'accesso eseguito dallo scrivente congiuntamente al Custode Giudiziario, avv. Vitale (v. verbale allegato), si è accertato che il cespite oggetto è stato concesso in locazione dai proprietari alla Società [redacted], con sede in Napoli, alla Via [redacted] 18, in persona del legale rappresentante protempore, sig. [redacted], nato a [redacted] attualmente utilizzato come sala ristorazione, unitamente ad un vano attiguo di proprietà dello stesso [redacted] a, che svolge anche l'attività di ristorazione, al suo interno.

In data 14/04/2023, lo scrivente riceveva, a mezzo PEC, una comunicazione del Custode Giudiziario, avv. Luca Vitale, nella quale richiedeva allo scrivente di quantificare l'indennità di occupazione, atteso che il canone attuale corrisposto, per la sua quota, appare iniquo, in quanto il nuovo contratto di locazione risulta inopponibile alla presente procedura esecutiva, poiché il rinnovo è avvenuto successivamente alla data del pignoramento. Pertanto, a seguito di indagini eseguite dal sottoscritto Estimatore, è risultato che per immobili con attività similari a quello oggetto dell'esecuzione, nella zona di Posillipo, il canone presunto mensile risulta pari ad € [redacted] pertanto, l'indennità di occupazione che dovrà corrispondere la Società [redacted] conduttrice dell'immobile oggetto di pignoramento è pari alla metà dell'importo sopra determinato, ovvero pari ad €/mes [redacted] quota dell'esecutato.

### PROVENIENZA VENTENNALE

Nel periodo preso in esame, a partire dal rivenuto titolo ante-ventennale, si rilevano le seguenti provenienze:

Periodo	Proprietà	Atti			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	A [redacted] proveniva per la quota di comproprietà: pari ai 1/2, che lo ha aacuoistato in	Atto di compravendita			

Firmato Da: POSTIGLIONE BIAGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7ac7c8d01533881aaaf8133dee851a7d



<p>virtù di atto di compravendita per notar Francesco Dente del 20/02/1996 rep. n. 1049578 racc. 40833, in cui il sig. _____ a vende</p> <p>la piena proprietà dei diritti pari alla metà dell'intero al cedente spettante sul seguente immobile, sito in Napoli, alla Discesa Coroglio 102 e precisamente: locale terraneo con retrostante vanella confinante con Discesa Coroglio, terraneo con civico 101 e proprietà _____ o _____ aventi causa. La parte venditrice di chiara circa la provenienza che gli stessi gli sono pervenuti per successione da _____ i deceduto il _____</p> <p>successivo atto di divisione per notaio Aristide Staffa di Napoli dell'11/11/1954 al n. 9969 e trascritto il 9/12/1954 ai n.ri33031/25622</p> <p>Il venditore dichiara inoltre che quanto alienato è stato costruito in data anteriore al primo settembre 1967.</p> <p>Dall'atto di divisione per notar Aristide Staffa dell' 11/11/1954, al sig _____ nonno dell'esecutato viene assegnata la seconda quota che è comprensiva dei due vai terranei distinti con i numeri civici 101 e 102 con sovrastante terrazza e piccola vanella retrostante. Già all'epoca detti terranei erano adibiti ad esercizio di bar _____ " fornito delle necessarie licenze commerciali.</p>	Notaio Francesco Dente	20/02/1996	104957	40833
	<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per l'immobile oggetto di pignoramento sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla certificazione notarile del dott. Massimo Lottini, Notaio in S. Antonio Abate, con studio ivi alla Via Giosué Carducci n. 4, iscritto al Collegio Notarile del Distretti Notarili di Napoli, Torre Annunziata e Nola a seguito delle risultanze delle visure eseguite presso i registri dei competenti Uffici Provinciali dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio Servizi Catastali e Ufficio Servizio di Pubblicità Immobiliare, di Napoli, si certifica quanto segue:

*"...la consistenza in oggetto risulta individuata nel Catasto Fabbricati del Comune di Napoli, alla Sez. CHI, foglio 35, p.lla 616, subalterno 2, z.c. 10, categoria A75, classe 4, vani 1,5, rendita euro 116,20 Discesa Coroglio n. 102 P.T..*

*Intestata a [redacted] nato a [redacted], proprietà per 500/1000 e [redacted] nata a [redacted], codice fiscale [redacted], proprietà per 500/1000; che da visure dei Registri immobiliari effettuate presso l'Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1, per il periodo dal 20/02/1996 al 15/03/2019, riguardo a detta consistenza immobiliare risultano le seguenti formalità:*

### PROVENEINZA:

*Con atto per Notaio Francesco Dente in data 20 febbraio 1996, repertorio n. 104957, trascritto il 12 marzo 1956 ai nn. 4848/3434, il sig. [redacted] ha acquistato, in regime di separazione dei beni, la quota di comproprietà pari ad un mezzo del cespite in oggetto dal sig. [redacted] nato a [redacted]*

### FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI /O FORMALITA' INERENTI.

*-trascrizione del pignoramento in oggetto.*

*Si precisa che la restante quota di un mezzo del cespite in oggetto è di proprietà della sig.ra [redacted] nata a [redacted] che lo ha acquistato, in regime di separazione dei beni, dalla sig.ra [redacted] nata a Napoli il [redacted], con atto per Notaio Francesco Dente in data 26 luglio 1996, trascritto il primo agosto 1996 ai nn. 14981/10211:*

*-che da visure dei Registri Immobiliari effettuate presso l'Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1, per il periodo dal 20/02/1996 al 15/03/2019, la quota immobiliare in oggetto di proprietà della suddetta [redacted] non è gravata da trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli.*

## NORMATIVA URBANISTICA

Per l'unità immobiliare sita in Napoli alla Discesa Coroglio n. 102 sono state eseguite le seguenti visure urbanistiche (V. ALLEGATI):

- VINCOLO PAESAGGISTICO : Decreti Ministeriali L. 1497/39 ora Decreto Legislativo 42/2004
- VINCOLO ARCHEOLOGICO :art. 58 della Variante al P.R.G.
- ZONIZZAZIONE : Agglomerati di recente formazione - Bb Espansione recente
- ZONIZZAZIONE ACUSTICA : Zona IV

-VINCOLO GEOMORFOLOGICO : Area a bassa instabilità

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri, né diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile. Il sottoscritto, al fine di acquisire la documentazione attestante la regolarità edilizia del fabbricato ove è ubicato l'immobile in oggetto, si è recato presso i competenti uffici del Comune di Napoli - Edilizia Privata ove ha richiesto di consultare la licenza edilizia con i relativi grafici. Tale indagine ha dato esito negativo, in quanto non è stato possibile consultare nessuna pratica, a causa dell'interdizione all'accesso dei locali archivio di Napoli- Soccavo.

Ad ogni buon conto, il sottoscritto ha inviato, a mezzo PEC, in data 27 aprile c.a., una richiesta scritta all'Ufficio preposto del Comune di Napoli ([urp@pec.comune.napoli.it](mailto:urp@pec.comune.napoli.it)) richiedendo una copia della licenza edilizia della piccola costruzione in cui è ubicata l'immobile pignorato. Ad oggi si è ancora in attesa di una risposta scritta in quanto detta richiesta non è stata ancora evasa dal Comune di Napoli.

Si precisa, inoltre che a seguito del reperimento presso l'Archivio Notarile di Napoli dell'atto di divisione per notar Aristide Staffa dell'11/11/ 1954, detto immobile contraddistinto dai numeri civici 101 e 102, sito alla Via Via Discesa Coroglio, era, all'epoca, già adibito all'esercizio di " ", fornito di tutte le licenze e autorizzazioni necessarie per la predetta attività commerciale. Pertanto, è presumibile che il Comune di Napoli, al fine del rilascio delle citate licenze e/o autorizzazioni, abbia verificato la legittimità dell'immobile stesso.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la certificazione energetica dell'appartamento.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

## VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

---

Come si rileva dall'allegato verbale di accesso, redatto dal Custode Giudiziario, avv. Luca Vitale, non risulta l'esistenza un condominio per il cespite in oggetto. A conferma di ciò, come dichiarato anche dal conduttore dell'attività commerciale, in quanto trattasi di una piccola costruzione ad un solo livello costituita dalle unità immobiliari contraddistinte dal numero civico 101 e 102, di cui quest'ultima pignorata.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Per la ricerca del più probabile valore di mercato del bene oggetto di pignoramento, si è optato per il procedimento di stima sintetica comparativa perché più rispondente alle condizioni economiche del mercato locale. Per detto procedimento è fondamentale poter confrontare, poi, i valori desunti da beni analoghi a quello in esame apportando variazioni in aumento o diminuzione rispetto al parametro in funzione di elementi positivi o negativi rispetto al valore. E' chiaro che gli elementi "positivi" sono quelli che aumentano il valore del bene e sono determinati sia da fattori intrinseci del bene che da

5/20

elementi di rapporto bene-ambiente. Pertanto, lo scrivente per determinare il valore commerciale del bene pignorato, ha considerato alcune variabili, che qui di seguito si riportano, che incidono notevolmente sul valore di stima da attribuire a ciascuna unità immobiliare:

- grado di manutenzione;
- ubicazione dell'immobile;
- facilità di raggiungimento della zona ove è ubicato l'immobile (strade, mezzi pubblici, ecc.);
- caratteristiche geometriche dell'immobile;
- esposizione;
- presenza di eventuali vincoli o servitù attive/passive;
- situazione del mercato nelle compravendite nella zona ove è ubicato l'immobile pignorato.

Detti parametri, insieme alle valutazioni ufficiali eseguite dallo scrivente con la massima e puntuale ricerca, miranti all'individuazione dell'attuale valore di mercato, hanno contribuito a determinare il più probabile valore da attribuire all'immobile oggetto di stima. E' necessario definire quale parametro di base il valore unitario (V.um.) di mercato per metro quadrato di superficie convenzionale di beni similari nella stessa zona. Per quanto sopra esposto, lo scrivente, ha espletato una serie di indagini, che ha ritenuto utili, consultando, sia i valori desunti dal **Borsino Immobiliare (v. allegato)** che alcune **Agenzie Immobiliari, site nella zona**

Da tali indagini, si è determinato che il valore complessivo dell'unità immobiliare in questione è pari a :

**NAPOLI - Unità immobiliare sita alla Discesa Coroglio n. 102**

**Valori di stima**

-unità immobiliare di circa mq 53,00 (superficie commerciale compresi muri perimetrali)	
<i>Borsino immobiliare - Fascia media</i> € (v. allegato Borsino immobiliare)	€ 200.610,00
<b>che in cifra tonda risulta pari ad</b>	<b>€ 201.000,00</b>

**Poiché l'immobile non è comodamente divisibile, sia per la sua ridotta superficie ((53 mq), sia per la sua conformazione planimetrica in quanto è dotata di un'unica apertura sulla strada comunale nonché di un piccolo w.c. nella zona retrostante, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:**

**Bene N° 1 - immobile sito in Napoli (NA), alla Discesa Coroglio, n.102- piano terra, censito presso l'Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizi Catastali alla Sezione CHI, foglio 35, p.lla 616, sub 2, zona censuaria 10, categoria A/5, classe 4, consistenza 1,5 vani, rendita Euro 116,20..**

Trattandosi di un cespite in normale stato conservativo, **pignorato per la metà (quota di comproprietà del sig. esecutato)** l'importo sopra determinato va ridotto della metà, per cui si ha:

$$€ 201.000,00: 2 = € 105.000,00.$$



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita eseguita	Totale
Bene N° 1 Discesa Coroglio n.102	mq 53,00		€ 201.000,00	50%	€ 105000,00
Valore di stima:					€ 105.000,00

**Valore di vendita dell'immobile 105.000,00 (euro centocinquemila/00)**

*Per rendere autonomo il cespite pignorato, dal punto divista edile, sarà necessario realizzare nuovamente la muratura che lo divideva dal vano attiguo, procedendo, altresì, anche alla suddivisione con l'altro cespite degli impianti (elettrici, idraulici, ecc.).*

***In base all'esperienza professionale maturata dal sottoscritto si stima con buona approssimazione che i predetti costi ammontano ad € 5000,00, oltre spese tecniche.***

*Per quanto riguarda, invece, la vendita all'asta dell'immobile de quo, bisogna tener conto dei costi che un potenziale acquirente dovrà sostenere per rendere l'immobile legittimo dal punto di vista urbanistico. Più precisamente verificare la possibilità di procedere alla sanatoria per la variazione di destinazione d'uso in quanto in origine già nel 1954 (atto per notar Staffa) anche se accatastato come categoria A5 (abitazioni di tipo ultrapopolare), nello stesso atto si legge che il Comune di Napoli rilasciò licenze e/o autorizzazioni al cespite in oggetto per l'esercizio di bar al locale denominato "....."*

*Pertanto, qualora il potenziale acquirente destinerà l'utilizzo del cespite ad abitazione non saranno necessarie ulteriori indagini presso il Comune di Napoli, viceversa sarà indispensabile fare degli approfondimenti per identificare, la sua morfologia originaria se trattasi di struttura in muratura o del tipo mista, al fine di poter determinare la possibilità di poter legittimamente procedere alla variazione di destinazione d'uso*

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V., restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Napoli, li data del deposito..

L'ESPERTO ESTIMATORE : ing. B Postiglione

**ALLEGATI**

- verbale di accesso, redatto dal Custode Giudiziario;
- report fotografico;
- visure catastali e -planimetria catastale;
- atto di divisione per notar Staffa del 11/11/1954;
- atto di compravendita per Notar Dente del 20/02/1996;
- atto di compravendita per Notar Dente del 26/07/1966 ;
- quotazioni immobiliari;
- grafici

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

## LOTTO UNICO

Trattasi di una unità immobiliare, categoria catastale A/5, (abitazioni di tipo ultrapopolare). Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifiniture di bassissimo livello), adibita a locale commerciale (v. foto allegate), ubicata in una zona residenziale, in prossimità del Capo Posillipo di Napoli. Allo stato, come si rileva dal report fotografico redatto dallo scrivente, è annessa ad altra unità immobiliare che costituiscono un unico ambiente adibito la sala ristorazione, del ristorante "O". Dalla documentazione in atti, già nel 1956, al predetto locale, unitamente a quello adiacente fu rilasciata dal Comune di Napoli, la licenza commerciale per svolgere l'attività di bar. Il locale è gestito, come attività di ristorazione, dal proprietario del locale attiguo, sig. \_\_\_\_\_ che corrisponde ai proprietari del locale oggetto di pignoramento sig. \_\_\_\_\_ proprietario per ½, esecutato, ed alla sig.ra \_\_\_\_\_ proprietaria per l'altro ½, un canone di locazione mensile di € \_\_\_\_\_ annui alla sig.ra \_\_\_\_\_ e € \_\_\_\_\_ sig. \_\_\_\_\_, come da allegato contratto di locazione modificato. L'unità immobiliare è iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli- Territorio- Servizi Catastali, come abitazione A/5. Pertanto, per l'unità immobiliare in oggetto, lo scrivente ha accertato una irregolarità amministrativa, derivante dal fatto che, come già enunciato in precedenza, dal 1956, vi è stata una variazione di destinazione d'uso rispetto a quella originaria (categ. Catastale A/5 abitazione di tipo ultrapopolare a locale commerciale), priva di permesso comunale, nonché vi stata la fusione con l'attiguo locale di proprietà, del sig. \_\_\_\_\_ a gestore del ristorante \_\_\_\_\_, a seguito dell'eliminazione della parete divisoria tra i due immobili (v. foto allegate). Annesso al predetto locale, vi è un piccolo vano retrostante, adibito, per la maggior superficie a cucina ed in parte a w.c., sempre in comune sempre con l'attiguo vano. Pertanto, ai fini della vendita sarà necessario ripristinare l'unità immobiliare nella sua configurazione originaria, procedere all'accatastamento mediante la presentazione di un DOCFA, in quanto, non esistente in atti la piantina catastale (come richiesto per iscritto dallo scrivente all'Agenzia del Territorio) e realizzare, nuovamente, il muro divisorio con l'ambiente attiguo. La vendita del bene non è soggetta IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile sito in Napoli (NA), alla Discesa Coroglio, n.102- piano terra, censito presso l'Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizi Catastali alla Sezione CHI, foglio 35, p.lla 616, sub 2, zona censuaria 10, categoria A/5, classe 4, consistenza 1,5 vani, rendita Euro 116,20. Destinazione urbanistica: Per l'unità immobiliare sita in Napoli alla Discesa Coroglio n. 102 sono state eseguite le seguenti visure urbanistiche (V. ALLEGATI):

-VINCOLO PAESAGGISTICO : Decreti Ministeriali L. 1497/39 ora Decreto Legislativo 42/2004-VINCOLO ARCHEOLOGICO :art. 58 della Variante al P.R.G.

ZONIZZAZIONE : Agglomerati di recente formazione - Bb Espansione recente

-ZONIZZAZIONE ACUSTICA : Zona IV

-VINCOLO GEOMORFOLOGICO : Area a bassa instabilità **Regolarità edilizia** La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri, né diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile. Il sottoscritto, al fine di acquisire la documentazione attestante la regolarità edilizia del fabbricato ove è ubicato l'immobile in oggetto, si è recato presso i competenti uffici del Comune di Napoli - Edilizia Privata ove ha richiesto di consultare la licenza edilizia con i relativi grafici. Tale indagine ha dato esito negativo, in quanto non è stato possibile consultare nessuna pratica, a causa dell'interdizione all'accesso dei locali archivio di Napoli- Soccavo.

Ad ogni buon conto, il sottoscritto ha inviato, a mezzo PEC, in data 27 aprile c.a., una richiesta scritta all'Ufficio preposto del Comune di Napoli ([urp@pec.comune.napoli.it](mailto:urp@pec.comune.napoli.it)) richiedendo una copia della licenza edilizia della piccola costruzione in cui è ubicata l'immobile pignorato. Ad oggi si è ancora in attesa di una risposta scritta in quanto detta richiesta non è stata ancora evasa dal Comune di Napoli.

Si precisa, inoltre che a seguito del reperimento presso l'Archivio Notarile di Napoli dell'atto di divisione per notar Aristide Staffa dell'11/11/ 1954, detto immobile contraddistinto dai numeri civici 101 e 102, sito alla Via Via Discesa Coroglio, era, all'epoca, già adibito all'esercizio di \_\_\_\_\_ fornito di tutte le licenze e autorizzazioni necessarie per la predetta attività commerciale. Pertanto, è presumibile che il Comune di Napoli, al fine del rilascio delle citate licenze e/o autorizzazioni, abbia verificato la legittimità dell'immobile stesso.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la certificazione energetica dell'appartamento.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 75/2019 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	NAPOLI - Discesa Coroglio n. 102 - Quartiere Chiaia		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	<b>50%</b>
<b>Tipologia immobile:</b>	Unità Immobiliare Identificata nel Catasto Fabbricati di Napoli - foglio 8, p.la 82, sub. 7, Via Pagliaro n.55, piano S1, categ. C/2, classe 2, mq 17, superficie catastale mq 23, rendita catastale € 180,86.		
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile di che trattasi si trova in buono stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Trattasi di una unità immobiliare, categoria catastale A/5, (abitazioni di tipo ultrapopolare). Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifiniture di bassissimo livello), adibita a locale commerciale (v. foto allegate), ubicata in una zona residenziale, in prossimità del Capo Posillipo di Napoli. Allo stato, come si rileva dal report fotografico redatto dallo scrivente, è annessa ad altre unità immobiliare che costituiscono un unico ambiente adibito la sala ristorazione, del ristorante L. Dalla documentazione in atti, già nel 1956, al predetto locale, unitamente a quello adiacente fu rilasciata dal Comune di Napoli, la licenza commerciale per svolgere l'attività di bar. Il locale è gestito, come attività di ristorazione, dal proprietario del locale attiguo, sig. , che corrisponde ai proprietari del locale oggetto di pignoramento sig. proprietario per ½, esecutato, eD alla sig.ra , proprietaria per l'altro ½,, un canone di locazione mensile di annui alla sig.ra e € al sig. , come da allegato contratto di locazione modificato. L'unità immobiliare è iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli- Territorio- Servizi Catastali, come abitazione A/5. Pertanto, per l'unità immobiliare in oggetto, lo scrivente ha accertato una irregolarità amministrativa, derivante dal fatto che, come già enunciato in precedenza, dal 1956, vi è stata una variazione di destinazione d'uso rispetto a quella originaria (categ. Catastale A/5 abitazione di tipo ultrapopolare a locale commerciale), priva di permesso comunale, nonché vi stata la fusione con l'attiguo locale di proprietà, del sig. a gestore del ristorante "O", a seguito dell'eliminazione della parete divisoria tra i due immobili (v. foto allegate). Annesso al predetto locale, vi è un piccolo vano retrostante, adibito, per la maggior superficie a cucina ed in parte a w.c., sempre in comune sempre con l'attiguo vano. Pertanto, ai fini della vendita sarà necessario ripristinare l'unità immobiliare nella sua configurazione originaria, procedere all'accatastamento mediante la presentazione di un DOCFA, in quanto, non esistente in atti la piantina catastale (come richiesto per iscritto dallo scrivente all'Agenzia del Territorio) e realizzare, nuovamente, il muro divisorio con l'ambiente attiguo. La vendita del bene non è soggetta IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. L'immobile sito in Napoli (NA), alla Discesa Coroglio, n.102- piano terra, censito presso l'Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizi Catastali alla Sezione CHI, foglio 35, p.la 616, sub 2, zona censuaria 10 , categoria A/5 , classe 4, consistenza 1,5 vani , rendita Euro 116,20.. <b>Destinazione urbanistica:</b> Per l'unità immobiliare sita in Napoli alla Discesa Coroglio n. 102 sono state eseguite le seguenti visure urbanistiche (V. ALLEGATI): -VINCOLO PAESAGGISTICO : Decreti Ministeriali L. 1497/39 ora Decreto Legislativo 42/2004-VINCOLO ARCHEOLOGICO :art. 58 della Variante al P.R.G. -ZONIZZAZIONE : Agglomerati di recente formazione - Bb Espansione recente -ZONIZZAZIONE ACUSTICA : Zona IV -VINCOLO GEOMORFOLOGICO : Area a bassa instabilità <b>Regolarità edilizia</b> La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri, né diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile. Il sottoscritto, al fine di acquisire la documentazione attestante la regolarità edilizia del fabbricato ove è ubicato l'immobile in oggetto, si è recato presso i competenti uffici del Comune di Napoli - Edilizia Privata ove ha richiesto di consultare la licenza edilizia con i relativi grafici. Tale indagine ha dato esito negativo, in quanto non è stato possibile consultare nessuna pratica, a causa dell'interdizione all'accesso dei locali archivio di Napoli-Soccavo.</p> <p>Ad ogni buon conto, il sottoscritto ha inviato, a mezzo PEC, in data 27 aprile c.a., una richiesta scritta all'Ufficio preposto del Comune di Napoli (<a href="mailto:urp@pec.comune.napoli.it">urp@pec.comune.napoli.it</a>) richiedendo una copia della licenza edilizia della piccola costruzione in cui è ubicata l'immobile pignorato. Ad oggi si è ancora in attesa di una risposta scritta in quanto detta richiesta non è stata ancora evasa dal Comune di Napoli. Si precisa, inoltre che a seguito del reperimento presso l'Archivio Notarile di Napoli dell'atto di divisione per notar Aristide Staffa dell'11/11/ 1954, detto immobile contraddistinto dai numeri civici 101 e 102, sito alla Via Via Discesa Coroglio, era, all'epoca, già adibito all'esercizio di ")", fornito di tutte le licenze e autorizzazioni necessarie per la predetta attività commerciale. Pertanto, è presumibile che il Comune di Napoli, al fine del rilascio delle citate licenze e/o autorizzazioni, abbia verificato la legittimità dell'immobile stesso. Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità Non esiste la certificazione</p>		

	energetica dell'appartamento. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI /O FORMALITA' INERENTI.

-trascrizione del pignoramento in oggetto.

Si precisa che la restante quota di un mezzo del cespite in oggetto è di proprietà della sig.ra SA  
acquistato, in regime di separazione dei beni, dalla sig.ra M  
Dente in data 26 luglio 1996, trascritto il primo agosto 1996 al n. 14701/19211.

1947 che lo ha  
n. 10000 Francesco

-che da visure dei Registri Immobiliari effettuate presso l'Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1,  
per il periodo dal 20/02/1996 al 15/03/2019, la quota immobiliare in oggetto di proprietà della suddetta  
trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli. on è gravata da

