
TRIBUNALE DI NAPOLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Postiglione Biagio, nell'**Esecuzione Immobiliare 40/2023 del R.G.E.**

BPER CREDIT MANAGEMENT SCPA

Codice fiscale : 03667810364 P.IVA 03830780361

VIA S. CARLO N. 15, MODENA

contro

omissis (esecutato)

Codice fiscale : omissis



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.....	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	19



INCARICO

Con Decreto di Fissazione di Udienza, ex art. 569 c.p.c., del 18/09/2023, 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 tecnus@tin.it, PEC: biagio.postiglione@ordingna.it, Tel. 081 2392 945, Fax 081 239 2945. 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 SEZIOE 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 SEZIOE 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 – *locale commerciale facente parte del fabbricato in Napoli, alla Piazza Luigi Poderico n.ri 5/5A, sito al piano terra, della superficie catastale di mq 47, censito presso l'Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio Servizi Catastali alla Sezione VIC, foglio 4, p.lla 55, sub 50 (ex sub 20) Piazza Poderico n.5 /5A, piano T, Z.C. 8, categ. C/1, classe 8, mq 34, R.C. € 1.052,82.*

DESCRIZIONE

Trattasi di una unità immobiliare, categoria catastale C/1, (*negozio*) adibita a locale deposito (v. foto allegate), ubicata in prossimità della Stazione Centrale di Napoli. E' dotato di due ingressi, di cui uno carrabile e l'altro pedonale, identificati. Rispettivamente, dai numeri civici 5 e 5A (v. visura catastale)

Allo stato, come si rileva dal report fotografico redatto dallo scrivente, l'immobile è stato di recente tinteggiato. All'interno del locale è stato realizzato un soppalco calpestable, con annesso w.c., il cui accesso avviene tramite una scala in ferro (v. foto allegate). L'esecutato ha dichiarato, nel corso del sopralluogo, che il citato soppalco è stato realizzato senza le opportune autorizzazioni comunali per



cui accertata una irregolarità amministrativa, si rileva che lo stesso che non può essere sanato, per cui bisogna prevedere i costi per la sua demolizione e il ripristino del w.c. al piano terra.

L'unità immobiliare è iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli- Territorio-Servizi Catastali, categ C/1..

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

- Il lotto unico è formato dai seguenti beni:

Bene N° 1 – *locale commerciale facente parte del fabbricato in Napoli, alla Piazza Luigi Poderico n. 5, sito al piano terra della superficie catastale di mq 47, censito presso l'Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio Servizi Catastali alla Sezione VIC, foglio 4, p.lla 55, sub 50 (ex sub 20) Piazza Poderico n.5 /5A, piano T, Z.C. 8, categ. C/1, classe 8, mq 34, R.C. € 1.052,82.*

COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

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

Il sottoscritto Esperto Estimatore, dopo aver consultato l'allegata certificazione notarile, del dott. Giorgio Castiglioni, Notaio in Bologna, con studio ivi alla Galleria Del Toro n.3, in base alla documentazione consegnategli e dalla consultazione del Catasto e delle competenti Conservatorie dei Registri Immobiliari di Napoli, ha verificato la completezza della predetta documentazione.

TITOLARITÀ

L'unità immobiliare sopra descritta è di piena proprietà del sig. o m i s s i s, (**esecutato**) nato a omissis il omissis, ed i omissis. Si allega lo stato libero dell'esecutato, sig. omissis da cui risulta che lo stesso risulta celibe.

CONFINI

L'unità immobiliare in oggetto confina con Piazza Luigi Poderico, n.5 e per i rimanenti due lati Proprietà omissis e proprietà omissis,

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 LOCALE DEPOSITO

-Locale deposito mt (8,50x 4,50)= mq 38,25

Totale sup. convenzionale mq 38,25

Si precisa che nella computazione della superficie del locale oggetto di pignoramento, lo scrivente non ha tenuto in considerazione il soppalco esistente di circa 25 mq, che, come detto in precedenza, risulta totalmente abusivo, per cui va demolito e nei successivi paragrafi, si quantificherà il costo per la sua demolizione.

Pertanto, per la determinazione della superficie interna lorda dell'unità immobiliare, si è ritenuto equo applicare al valore sopra determinato, un coefficiente pari ad 1,20, per tener conto del notevole spessore dei muri perimetrali, essendo l'immobile ubicato in un fabbricato d'epoca, per cui si ha:

mq 36,00 x 1,20= mq 45,9 superficie lorda dell'unità immobiliare

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Situazione degli intestati ad oggi	omissis omissis proprietà 1/1; Atto del 21/07/2004, Pubblico Ufficiale FERRARA RENATO Sede NAPOLI (NA) Repertorio n. 23005- COMPRAVENDITA Nota presentata con MODELLO UNICO n. 14476.1/2004 Reparto PI di NAPOLI 1 in atti del 04/08/2004	Catasto Fabbricati Sezione VIC, foglio 4, p.lla 55, sub 50 (ex sub 20) Piazza Poderico n.5 /5°, piano T, Z.C. 8, categoria C/1, classe 8, mq 34, R.C. € 1.052,82. Risulta così distinto per variazione del 04/06/2004, pratica n. NA0778766, in atti dal 26/11/2004 si varia classamento proposto variazione di classamento n. V13968.1/2004, per variazione toponomastica del 07/04/2004, pratica n. NA0306820, in atti dal 07/06/2004, variazione di toponomastica n. 14161.1/2004, per variazione della destinazione del 04/06/2004, pratica n. NA0303391, in atti del 04/06/2004 c2 -c1 n. 13968.1/2004, derivante dal mappale 55 subalterno 20, tal dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 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

STORIA DEGLI INTESTATI DELL'IMMOBILE

DATI IDENTIFICATIVI: IMMOBILE PREDECESSORE - COMUNE DI NAPOLI (F839)(NA)
SEZ. URB. VIC FOGLIO 4 PARTICELLA 55 SUB. 20



1. omissis ; FU omissis DALL'IMPIANTO AL 05/02/1986 ANTECEDENTE L'IMPIANTO MECCANOGRAFICO DIRITTO DI: PROPRIETA' PER 1/10 (DERIVADALL'ATTO 1) 1. IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 30/06/1987
 2. omissis; FU omissis DALL'IMPIANTO AL 05/02/1986 ANTECEDENTE L'IMPIANTO MECCANOGRAFICO DIRITTO DI: PROPRIETA' PER 1/10 (DERIVA DALL'ATTO 1)
 3. omissis; FU omissis DALL'IMPIANTO AL 05/02/1986 ANTECEDENTE L'IMPIANTO MECCANOGRAFICO DIRITTO DI: PROPRIETA' PER 1/10 (DERIVA DALL'ATTO 1)
 4. omissis; FU omissis DALL'IMPIANTO AL 05/02/1986 ANTECEDENTE L'IMPIANTO MECCANOGRAFICO DIRITTO DI: PROPRIETA' PER 1/10 (DERIVA DALL'ATTO 1)
 5. omissis; FU omissis DALL'IMPIANTO AL 05/02/1986 ANTECEDENTE L'IMPIANTO MECCANOGRAFICO DIRITTO DI: PROPRIETA' PER 1/10 (DERIVA DALL'ATTO 1)
 6. omissis; FU omissis DALL'IMPIANTO AL 05/02/1986 ANTECEDENTE L'IMPIANTO MECCANOGRAFICO DIRITTO DI: PROPRIETA' PER 1/10 (DERIVA DALL'ATTO 1)
 7. omissis; FU omissis DALL'IMPIANTO AL 05/02/1986 ANTECEDENTE L'IMPIANTO MECCANOGRAFICO DIRITTO DI: PROPRIETA' PER 1/10 (DERIVA DALL'ATTO 1)
 8. omissis; FU omissis DALL'IMPIANTO AL 05/02/1986 ANTECEDENTE L'IMPIANTO MECCANOGRAFICO DIRITTO DI: PROPRIETA' PER 1/10 (DERIVADALL'ATTO 1)
 9. omissis; FU omissis DALL'IMPIANTO AL 05/02/1986 ANTECEDENTE L'IMPIANTO MECCANOGRAFICO DIRITTO DI: PROPRIETA' PER 1/10 (DERIVADALL'ATTO 1)
 10. omissis; FU omissis DALL'IMPIANTO AL 05/02/1986 ANTECEDENTE L'IMPIANTO MECCANOGRAFICO DIRITTO DI: PROPRIETA' PER 1/10 (DERIVA DALL'ATTO 1)
1. omissis DIRITTO DI: PROPRIETA' (DERIVADALL'ATTO 2)
 2. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) DEL 05/02/1986 REGISTRAZIONE VOLUME 2979 N. 4408 REGISTRATO IN DATA 29/07/1986 - SUCCESSIONE VOLTURA N. 23672.2/1986 IN ATTI DAL 01/12/1993



DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE

1. omissis DIRITTO DI: PROPRIETA' (DERIVA DALL'ATTO 3) 04/06/2004 PRATICA N. NA0303391 IN ATTI DAL 04/06/2004 C2-C1 (N. 13968.1/2004)

1. omissis DIRITTO DI: PROPRIETA' PER 1/1 (DERIVA DALL'ATTO 4) 4. ATTO DEL 21/07/2004 PUBBLICO UFFICIALE FERRARA RENATO SEDE NAPOLI (NA) REPERTORIO N. 23005 - COMPRAVENDITA NOTA PRESENTATA CON MODELLO UNICO N. 14476.1/2004 REPARTO PI DI NAPOLI 1 IN ATTI DAL 04/08/2004

DATI DI CLASSAMENTO

DALL'IMPIANTO AL 01/01/1992

IMMOBILE PREDECESSORE

COMUNE DI NAPOLI (F839) (NA)

SEZ. URB. VIC FOGLIO 4 PARTICELLA 55 SUBALTERNO 20 RENDITA: LIRE 795 ZONA CENSUARIA 8 CATEGORIA C/2B), CLASSE 7, CONSISTENZA 41 M2 PARTITA: 38165 IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 30/06/1987

DAL 01/01/1992 AL 04/06/2004 IMMOBILE PREDECESSORE COMUNE DI NAPOLI (F839) (NA) SEZ. URB. VIC FOGLIO 4 PARTICELLA 55 SUBALTERNO 20 RENDITA: EURO 179,99 RENDITA: LIRE 348.500 ZONA CENSUARIA 8 SEGUE VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO DEL 01/01/199 CATEGORIA C/2B), CLASSE 7, CONSISTENZA 41 M2 PARTITA: 38165

DAL 04/06/2004 AL 07/06/2004

IMMOBILE ATTUALE COMUNE DI NAPOLI (F839) (NA) SEZ. URB. VIC FOGLIO 4 PARTICELLA 55 SUBALTERNO 50 RENDITA: EURO 776,13 ZONA CENSUARIA 8 CATEGORIA C/1A), CLASSE 8, CONSISTENZA 34 MQ

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE DEL 04/06/2004 PRATICA N. NA0303391 IN ATTI DAL 04/06/2004 C2-C1 (N.13968./2004) ANNOTAZIONI: CLASSAMENTO E RENDITA PROPOSTI (D.M. 701/94)

DAL 07/06/2004 AL 26/11/2004 IMMOBILE ATTUALE COMUNE DI NAPOLI (F839) (NA) SEZ. URB. VIC FOGLIO 4 PARTICELLA 55 SUBALTERNO 50 RENDITA: EURO 776,13 ZONA CENSUARIA 8 CATEGORIA C/1A), CLASSE 8, CONSISTENZA 34 M2 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 07/06/2004 PRATICA N. NA0306820 IN ATTI DAL 07/06/2004

VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (N. 14161.1/2004) ANNOTAZIONI: CLASSAMENTO E RENDITA PROPOSTI (D.M. 701/94)

DAL 26/11/2004 IMMOBILE ATTUALE COMUNE DI NAPOLI (F839) (NA) SEZ. URB. VIC FOGLIO 4 PARTICELLA 55 SUBALTERNO 50 RENDITA: EURO 1.051,82 ZONA CENSUARIA 8 CATEGORIA C/1A), CLASSE 10, CONSISTENZA 34 M2 VARIAZIONE DEL 04/06/2004 PRATICA N. NA0778766 IN ATTI DAL 26/11/2004 SI VARIA CLASSAMENTO PROPOSTO-VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (N. V13968.1/2004)



NOTIFICA IN CORSO CON PROTOCOLLO N. NA0786823 DEL 30/11/2004 DATI DI SUPERFICIE DAL 09/11/2015 IMMOBILE ATTUALE COMUNE DI NAPOLI (F839) (NA) SEZ. URB. VIC FOGLIO 4 PARTICELLA 55 SUBALTERNO 50 TOTALE: 47 M2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
VIC	4	55	50	8	C/1	10	46mq		€ 1.051,82	T	

Corrispondenza catastale

Durante il sopralluogo effettuato, congiuntamente al Custode Giudiziario, lo scrivente ha eseguito un raffronto tra lo stato dei luoghi e la piantina catastale, rilevando che all'interno del locale è stato realizzato un soppalco in ferro e tavelloni (v. foto allegate), che come dichiarato dall'esecutato, è stato realizzato privo delle necessarie autorizzazioni comunali, per cui ai fini della vendita, il sottoscritto stimerà un costo per la sua demolizione e la messa in pristino del locale di che trattasi.

PRECISAZIONI

Come si rileva dall'allegato atto di compravendita per notar RENATO FERRARA del 21/07/2004 all'art. 2 si legge quanto segue: *"La vendita è comprensiva di ogni accessorio, accessione, dipendenza e pertinenza, nulla escluso od eccettuato, ivi comprese le proporzionali quote sulle parti comuni e condominiali, come per legge o per contratto, trasferendosi il tutto così come alla parte venditrice pervenuto e della stessa posseduto o si ha diritto a possedere"*.

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

L'immobile in questione, fa parte di un fabbricato d'epoca di fine '800, 'inizio novecento, realizzato in muratura di tufo. Il prospetto dell'edificio di cui fa parte il locale pignorato in questione si trova in mediocre conservativo (v. foto allegate).

Presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- Fondazioni dirette;
- Strutture verticali: muratura con blocchi in tufo;
- Solai: putrelle in ferro e pignatte;



	<p>Immobiliare di Napoli 1, all'art. Reg. Part. 1498 Reg. Gen.2912 del 01/02/2005, a favore di omissis omissis, sopra generalizzato e contro il predetto omissis omissis.</p> <p>Al sig. omissis, fu omissis, l'immobile in parola pervenuto per successione del genitore omissis, deceduto in Napoli, il 7 maggio 1938, regolato da testamento olografo del 5 agosto 1933, pubblicato con atto per Notar Tavassi del 27 maggio 1938, reg.to a Napoli il 30 maggio 1938 al n. 13097 e trascritto a Napoli il 16 luglio 1938 al n. 15546, con il quale allo stesso veniva attribuito la pozione del fabbricato in Napoli, alla Piazza Poderico n. 5, di cui fa parte l'immobile in parola, la cui denuncia di successione fu presentata al competente ufficio di Napoli e re.ta al n. 384 del vol. 960 e trascritta a Napoli il 9 dicembre 1938 al n. 30446/17654</p>				
--	--	--	--	--	--

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

L'immobile in oggetto è di piena proprietà del sig. omissis.

Dalla certificazione notarile del dott. Giorgio Castiglioni, Notaio in Bologna, con studio ivi alla Galleria Del Toro n.3, in base alla documentazione consegnategli e dalla consultazione del Catasto e delle competenti Conservatorie dei Registri Immobiliari di Napoli, certifica quanto segue:



-a tutto il giorno 02/02/2023, il citato immobile, risulta libero da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri ad eccezione di quanto qui di seguito riportato:

TRASCRIZIONI

-verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Napoli – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 all'art. Reg. Part. 2376 Reg. Gen. 3216 del 02/02/2023, **a favore BPER BANCA S.P.A.**, con sede in Modena (MO),
Codice Fiscale : 01153230360

contro omissis,

Codice Fiscale: omissis, titolare della piena proprietà

Titolo: atto di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario c/o Tribunale di Napoli sede: Napoli (NA) del 10/01/2023 Rep 383

Grava: la piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto.

-delimitazione dei perimetri di contribuenza di un comprensorio consortile, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Napoli- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1, all'art. Reg. part. 23036 Reg. Gen. 38175 del 13/12/2013,

a favore **CONSORZIO DI BONIFICA DELLE PALUDI DI NAPOLI E VOLLA** con sede in Napoli (NA),
Codice fiscale :80015070636

Titolo: atto amministrativo della Regione Campania sede: Napoli (NA) del 13/09/1934 Rep. 4984

Riguarda l'unità immobiliare in oggetto;

-verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Napoli – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 all'art. Reg. Part. 21045 Reg. Gen. 32102 del 19/08/2008

a favore MELIORBANCA S.P.A., con sede in Milano (MI)

Codice Fiscale : 00651540585

contro omissis,

Codice Fiscale: omissis, titolare della piena proprietà

Titolo: atto di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario c/o Tribunale di Napoli sede: Napoli (NA) del 25/07/2008 Rep 1180/2008;

Grava: la piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto.

ISCRIZIONI

-ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Napoli – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1, all'art Reg. Part. 5709 Reg. Gen. 23430 del 30/07/2004, per la Somma di Euro 180.000,00, a garanzia di un mutuo di Euro 90.000,00, da restituire in 20 anni

A favore **MELIORBANCA S.P.A.** con sede in Milano (MI)

Codice Fiscale : 00651540585 che elegge domicilio in Via Borromei n. 5 Milano

contro omissis,

Codice Fiscale: omissis, titolare della piena proprietà

Titolo: atto di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario c/o Tribunale di Napoli sede: Napoli (NA) del 21/07/2004 Rep 23006/9386

Grava: la piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto.

NORMATIVA URBANISTICA

Per l'unità immobiliare sita in Napoli alla Piazza Luigi Poderico n.ri 5/5A sono state eseguite le seguenti visure urbanistiche (v. allegati):

-ZONIZZAZIONE :



- *art. norme* : art. 26 ;
- *variante* : variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale;
- *codice* : A;

-VINCOLI GEOMORFOLOGICI -Tav.12 del PRG

- *FID* : 474
- *Shape*:
- *AREA* : 51211051
- *INST*: 0
- *CLASSI-TAV*:
- *NOTE*:
- *CDU*: area stabile
- *GEO.ID*: 475

-STALCIO GENERALE PRG -Tav.7 Centro Storico – classificazione topologica

Con modifiche in accoglimento delle osservazioni ai sensi dell'art.63 Norme di Attuazione

Foglio 15 IV

- UNITA' EDILIZIE DI BASE OTTO/NOVECENTESCHE E NOVENTESCHE
Originarie o di ristrutturazione a blocco

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.

Come risulta nel paragrafo "PROVENIENZE VENTENNALE", ricostruendo, a ritroso, in base agli atti di compravendita, in particolare quello stipulato per Notar Renato Ferrara del 21 luglio 2024, con il quale il sig. omissis, acquistava l'immobile de quo, dal sig. omissis, nella storia della provenienza, al precedente proprietario, sig. omissis, fu omissis, l'immobile in parola, gli era pervenuto, per successione del genitore omissis fu omissis, deceduto in Napoli, il 7 maggio 1938, regolato da testamento olografo del 5 agosto 1933, pubblicato con atto per Notar Tavassi del 27 maggio 1938, reg.to a Napoli il 30 maggio 1938 al n. 13097 e trascritto a Napoli il 16 luglio 1938 al n. 15546, con il quale allo stesso veniva attribuito la pozione del fabbricato in Napoli, alla Piazza Poderico n. 5, di cui fa parte l'immobile in parola, la cui denuncia di successione fu presentata al competente ufficio di Napoli e reg.ta al n. 384 del vol. 960 e trascritta a Napoli il 9 dicembre 1938 al n. 30446/17654.

Pertanto, essendo entrato in vigore in data 16/11/1935, il Regolamento Edilizio del Comune di Napoli, per le nuove costruzioni edilizie, su tutto il territorio, l'immobile di che trattasi già



menzionato nel testamento olografo del 1933, all'epoca risultava già costruito in data antecedente a tale data, per cui può considerarsi il cespite in questione regolare.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la certificazione energetica dell'immobile.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- 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, non risulta l'esistenza di un condominio per il cespite in oggetto. A conferma di ciò, come dichiarato anche dall'esecutato, non viene corrisposto alcun onere condominiale.

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 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 dall'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate)**

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



NAPOLI – Unità immobiliare sita in Napoli Piazza Luigi Oderico n.ri 5/5a**Valori di stima**

-unità immobiliare di circa mq 43,20 (superficie commerciale compresi muri perimetrali)

Borsino immobiliare – Fascia media € (v. allegato Borsino immobiliare) € 112.612,00

Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate

valore medio €/mq 2.125,00 x mq 46,00= € 97.750,00

Dalle media dei due valori sopra riportati, si ha:

(€ 112.612,00 + € 97.750,00) : 2= € 105.181,00

che in cifra tonda risulta pari ad € 105.000,00

Come accennato in precedente narrativa, all'interno del citato locale è stato rinvenuto un soppalco della superficie complessiva di mq 25,00, compreso un piccolo w.c., che essendo stato realizzato, privo delle necessarie autorizzazioni comunali deve essere demolito. Inoltre, poiché l'immobile non è comodamente divisibile, sia per la sua ridotta superficie (40mq), sia per la sua conformazione planimetrica in quanto è dotato soltanto di due aperture sulla strada comunale di cui una carrabile ed una pedonale, nonché di un piccolo w.c., lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

Bene N° 1 – locale commerciale facente parte del fabbricato in Napoli, alla Piazza Luigi Poderico n. 5, sito al piano terra della superficie catastale di mq 34, censito presso l'Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio Servizi Catastali alla Sezione VIC, foglio 4, p.lla 55, sub 50 (ex sub 20) Piazza Poderico n.5 5/55A, piano T, Z.C. 8, categ. C/1, classe 8, mq 34, R.C. € 1.052,82.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita eseguita 100%	€ 105.000,00
Bene N° 1 locale commerciale Piazza Poderico 5/5A	mq 46,00		€ 105.000,00	€ 105.000,00	€ 105.000,00
Valore di stima:					€ 105.000,00

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

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. Pertanto, sarà necessario demolire il soppalco di circa mq 25,00, realizzato senza le necessarie autorizzazioni comunali, il cui costo stimato, ammonta, a corpo, ad € 3.000,00, oltre IVA e spese tecniche, compreso il rifacimento del piccolo w.c., al piano terra.

€ 105.000,00 - € 3.000,00 = € 102.000,00

(diconsi euro centoduemila/00)

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:

- ALL 1 Report foto P Imm 40_2023
- ALL 2 visura catastale
- ALL 3 piantina catastale
- ALL 4 atto di acquisto
- ALL 5 testamento olografo
- ALL 6 grafico soppalco
- ALL 7 -TAV 7 centro Storico Class Tipologica
- ALL 8 Vincoli geomorfologici e zonizzazione
- ALL 9 Vincoli archeologici tav.14
- ALL 10 identificazione_fabbricato
- ALL 11 Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari
- ALL 12 Valutazione Borsino Immobiliare
- ALL 13 Certificato stato libero
- ALL 14 Verbale Custode Giudiziario
- ALL 15 Parcella Proc Esec_40_2023



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Trattasi di una unità immobiliare, categoria catastale C/1, (*negozio*) adibita a locale deposito (v. foto allegate), ubicata in prossimità della Stazione Centrale di Napoli. E' dotato di due ingressi, di cui uno carrabile e l'altro pedonale, identificati. Rispettivamente, dai numeri civici 5 e 5A (v. visura catastale). Allo stato, come si rileva dal report fotografico redatto dallo scrivente, l'immobile è stato di recente tinteggiato. All'interno del locale è stato realizzato un soppalco calpestabile, con annesso w.c., il cui accesso avviene tramite una scala in ferro (v. foto allegate). L'esecutato ha dichiarato, nel corso del sopralluogo, che il citato soppalco è stato realizzato senza le opportune autorizzazioni comunali per cui accertata una irregolarità amministrativa, si rileva che lo stesso che non può essere sanato, per cui bisogna prevedere i costi per la sua demolizione e il ripristino del w.c. al piano terra. L'unità immobiliare è iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli- Territorio- Servizi Catastali, categ C/1..

Destinazione urbanistica: Per l'unità immobiliare in oggetto, sono state eseguite le seguenti visure urbanistiche
Per l'unità immobiliare sita in Napoli alla Piazza Luigi Poderico n.ri 5/5A sono state eseguite le seguenti visure urbanistiche (v. allegati):

-ZONIZZAZIONE :

- *art. norme* : art. 26 ;
- *variante* : variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale;
- *codice* : A;

-VINCOLI GEOMORFOLOGICI -Tav.12 del PRG

- *FID* : 474
- *Shape*:
- *AREA* : 51211051
- *INST*: 0
- *CLASSI-TAV*:
- *NOTE*:
- *CDU*: area stabile
- *GEO.ID*: 475

-STALCIO GENERALE PRG -Tav.7 Centro Storico – classificazione topologica

Con modifiche in accoglimento delle osservazioni ai sensi dell'art.63 Norme di Attuazione

Foglio 15 IV

- UNITA' EDILIZIE DI BASE OTTO/NOVECENTESCHE E NOVENTESCHE
Originarie o di ristrutturazione a blocco

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.

*Come risulta nel paragrafo "PROVENIENZE VENTENNALE", ricostruendo, a ritroso, in base agli atti di compravendita, in particolare quello stipulato per Notar Renato Ferrara del 21 luglio 20024, con il quale il sig. omissis, acquistava l'immobile de quo, dal sig. omissis, nella storia della provenienza, al precedente proprietario, sig. omissis, fu omissis, l'immobile in parola, gli era pervenuto, per successione del genitore omissis fu omissis, deceduto in Napoli, il 7 maggio 1938, regolato da **testamento olografo del 5 agosto 1933, pubblicato con atto per Notar Tavassi del 27 maggio 1938, reg.to a Napoli il 30 maggio 1938 al n. 13097 e trascritto a Napoli il 16 luglio 1938 al n. 15546, con il quale allo stesso veniva attribuito la pozione del fabbricato in Napoli, alla Piazza Poderico n. 5, di cui fa parte l'immobile in parola, la cui denuncia di successione fu presentata al competente ufficio di Napoli e re.ta al n. 384 del vol. 960 e trascritta a Napoli il 9 dicembre 1938 al n. 30446/17654. Pertanto, essendo entrato in vigore in data 16/11/1935, il Regolamento Edilizio del Comune di Napoli, per le nuove costruzioni edilizie, su tutto il territorio, l'immobile di che trattasi già menzionato nel testamento olografo del 1933, all'epoca risultava già costruito in data antecedente a tale data, per cui può considerarsi il cespite in questione regolare.***

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 40/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 -locale ad uso deposito			
Ubicazione:	NAPOLI - Via Poderico n. r. 5/5A		
Diritto reale :		Quota	100%
Tipologia immobile:	Unità Immobiliare - locale commerciale facente parte del fabbricato in Napoli, alla Piazza Luigi Poderico n.ri 5/5A, sito al piano terra, della superficie catastale di mq 47, censito presso l'Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio Servizi Catastali alla Sezione VIC, foglio 4, p.lla 55, sub 50 (ex sub 20) Piazza Poderico n.5 /5A, piano T, Z.C. 8, categ. C/1, classe 8, mq 34, R.C. € 1.052,82.		
Sto conservativo :	L'immobile di che trattasi si trova in normale stato conservativo.		



<p>Descrizione:</p>	<p>Trattasi di una unità immobiliare, categoria catastale C/1, (<i>negozio</i>) adibita a locale deposito (v. foto allegate), ubicata in prossimità della Stazione Centrale di Napoli. E' dotato di due ingressi, di cui uno carrabile e l'altro pedonale, identificati. Rispettivamente, dai numeri civici 5 e 5A (v. visura catastale). Allo stato, come si rileva dal report fotografico redatto dallo scrivente, l'immobile è stato di recente tinteggiato. All'interno del locale è stato realizzato un soppalco calpestable, con annesso w.c., il cui accesso avviene tramite una scala in ferro (v. foto allegate). L'esecutato ha dichiarato, nel corso del sopralluogo, che il citato soppalco è stato realizzato senza le opportune autorizzazioni comunali per cui accertata una irregolarità amministrativa, si rileva che lo stesso che non può essere sanato, per cui bisogna prevedere i costi per la sua demolizione e il ripristino del w.c. al piano terra. L'unità immobiliare è iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Napoli- Territorio- Servizi Catastali, categ C/1..</p> <p>Destinazione urbanistica: Per l'unità immobiliare in oggetto, sono state eseguite le seguenti visure urbanistiche</p> <p>Per l'unità immobiliare sita in Napoli alla Piazza Luigi Poderico n.ri 5/5A sono state eseguite le seguenti visure urbanistiche (v. allegati):</p> <p>-ZONIZZAZIONE :</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>art. norme</i> : art. 26 ; • <i>variante</i> : variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale; • <i>codice</i> : A; <p>-VINCOLI GEOMORFOLOGICI -Tav.12 del PRG</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>FID</i> : 474 • <i>Shape</i>: • <i>AREA</i> : 51211051 • <i>INST</i>: 0 • <i>CLASSI-TAV</i>: • <i>NOTE</i>: • <i>CDU</i>: area stabile • <i>GEO.ID</i>: 475 <p>-STALCIO GENERALE PRG -Tav.7 Centro Storico - classificazione topologica Con modifiche in accoglimento delle osservazioni ai sensi dell'art.63 Norme di Attuazione Foglio 15 IV</p> <ul style="list-style-type: none"> • UNITA' EDILIZIE DI BASE OTTO/NOVECENTESCHE E NOVENTESCHE Originarie o di ristrutturazione a blocco <p>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.</p> <p><i>Come risulta nel paragrafo "PROVENIENZE VENTENNALE", ricostruendo, a ritroso, in base agli atti di compravendita, in particolare quello stipulato per Notar Renato Ferrara del 21 luglio 20024, con il quale il sig. omissis, acquistava l'immobile de quo, dal sig. omissis, nella storia della provenienza, al precedente proprietario, sig. omissis, fu omissis, l'immobile in parola, gli era pervenuto, per successione del genitore omissis fu omissis, deceduto in Napoli, il 7 maggio 1938, regolato da testamento olografo del 5 agosto 1933, pubblicato con atto per Notar Tavassi del 27 maggio 1938, reg.to a Napoli il 30 maggio 1938 al n. 13097 e trascritto a Napoli il 16 luglio 1938 al n. 15546, con il quale allo stesso veniva attribuito la pozione del fabbricato in Napoli, alla Piazza Poderico n. 5, di cui fa parte l'immobile in parola, la cui denuncia di successione fu presentata al competente ufficio di Napoli e re.ta al n. 384 del vol. 960 e trascritta a Napoli il 9 dicembre 1938 al n. 30446/17654. Pertanto, essendo entrato in vigore in data 16/11/1935, il Regolamento Edilizio del Comune di Napoli, per le nuove costruzioni edilizie, su tutto il territorio, l'immobile di che trattasi già menzionato nel testamento olografo del 1933, all'epoca risultava già costruito in data antecedente a tale data, per cui può considerarsi il cespite in questione regolare.</i></p> <p>Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità • Non esiste la certificazione energetica dell'immobile. • Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico. • Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.</p>
<p>Vendita soggetta a IVA:</p>	<p>NO</p>



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

L'immobile in oggetto è di piena proprietà del sig. omissis.

Dalla certificazione notarile del dott. Giorgio Castiglioni, Notaio in Bologna, con studio ivi alla Galleria Del Toro n.3, in base alla documentazione consegnategli e dalla consultazione del Catasto e delle competenti Conservatorie dei Registri Immobiliari di Napoli, certifica quanto segue:

-a tutto il giorno 02/02/2023, il citato immobile, risulta libero da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri ad eccezione di quanto qui di seguito riportato:

TRASCRIZIONI

-verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Napoli – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 all'art. Reg. Part. 2376 Reg. Gen. 3216 del 02/02/2023, **a favore BPER BANCA S.P.A.**, con sede in Modena (MO), Codice Fiscale : 01153230360 contro omissis, Codice Fiscale: omissis, titolare della piena proprietà Titolo: atto di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario c/o Tribunale di Napoli sede: Napoli (NA) del 10/01/2023 Rep 383 Grava: la piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto.

-delimitazione dei perimetri di contribuzione di un comprensorio consortile, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Napoli- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1, all'art. Reg. part. 23036 Reg. Gen. 38175 del 13/12/2013, a favore **CONSORZIO DI BONIFICA DELLE PALUDI DI NAPOLI E VOLLA** con sede in Napoli (NA), Codice fiscale :80015070636 Titolo: atto amministrativo della Regione Campania sede: Napoli (NA) del 13/09/1934 Rep. 4984 Riguarda l'unità immobiliare in oggetto;

-verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Napoli – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 all'art. Reg. Part. 21045 Reg. Gen. 32102 del 19/08/2008 **a favore MELIORBANCA S.P.A.**, con sede in Milano (MI) Codice Fiscale : 00651540585 contro omissis, Codice Fiscale: omissis, titolare della piena proprietà Titolo: atto di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario c/o Tribunale di Napoli sede: Napoli (NA) del 25/07/2008 Rep 1180/2008; Grava: la piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto.



ALLEGATI:

ALL 1 Report foto

ALL 2 visura catastale

ALL 3 piantina catastale

ALL 4 atto di acquisto

ALL 5 testamento olografo

ALL 6 grafico soppalco abusivo

ALL 7 -TAV 7 centro Storico Class Tipologica

ALL 8 Vincoli geomorfologici e zonizzazione

ALL 9 Vincoli archeologici tav.14

ALL 10 identificazione _fabbricato

ALL 11 Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari

ALL 12 Valutazione Borsino Immobiliare

ALL 13 Certificato stato libero

ALL 14 Verbale Custode Giudiziario

ALL 15 Parcella Proc Esec_40_2023

