

**TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI**  
**-V SEZIONE CIVILE -**

**PERIZIA IMMOBILIARE**

**Procedura Esecutiva R.G.E. 446/2024**

**AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.** [REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: **Ill.ma Dott.ssa Maria Luisa Buono**

Custode giudiziario: avv. Maria Angela Zaccagnino

Esperto stimatore: arch. Paola Di Giacomo

Intervenuti: [REDACTED]

Con decreto dell'Ill.mo Giudice dott.ssa Maria Luisa Buono, V Sezione Civile del Tribunale di Napoli, la sottoscritta arch. Paola Di Giacomo, [REDACTED] on studio in Napoli alla via Cervantes n. 55/16, veniva nominata quale esperto per la stima del bene pignorato nella procedura di espropriazione immobiliare RG.E. N° 446/2024 e in data 23.09.2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

**SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

La sottoscritta fissava congiuntamente al Custode Giudiziario avv. Maria Angela Zaccagnino inizio delle operazioni peritali per il giorno 23 ottobre 2024 presso l'unità immobiliare sita in Napoli, al viale Ottavio Cesare Augusto n. 122.

In tale data non era possibile accedere all'immobile per mancanza di [REDACTED] [REDACTED] così come comunicato [REDACTED]. Il sopralluogo si svolgeva quindi in data 8 Novembre e in tale occasione la sottoscritta eseguiva il rilievo planimetrico e fotografico dello stato attuale dei luoghi (all.to 1), (cfr.all.to 2), (cfr. all.to 3).

**COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, 2°COMMA C.P.C.**

Come richiesto dall'Ill.mo G.E. prima di rispondere ai quesiti si chiarisce quanto segue: il creditore procedente, con riferimento all'unità immobiliare oggetto di esecuzione, ha depositato agli atti certificazione notarile sostitutiva [REDACTED] cfr. all.to 4), attestante sia le risultanze dei titoli di provenienza del bene oggetto di pignoramento, sia i dati contenuti nei Registri del Catasto e della Conservatoria dei Registri Immobiliari. La certificazione notarile si estende al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e la certificazione delle trascrizioni, sia a favore che contro, risale all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo precedente il ventennio, tuttavia si è depositata visura ipotecaria con le relative note di trascrizione e/o iscrizione (cfr. all.to 5).

I dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono indicati nella certificazione notarile depositata agli atti. Il creditore procedente non ha depositato l'estratto di matrimonio [redacted] che la sottoscritta ha acquisito ed allegato alla presente relazione, dal quale risulta che la stessa ha contratto matrimonio [redacted] con [redacted] [redacted] in regime di separazione dei beni. Con provvedimento del Tribunale di Napoli [redacted] in data [redacted] è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi [redacted] annotata nei registri di stato civile [redacted]. Con convenzione di negoziazione assistita, [redacted], trascritta nei Registri di Matrimonio dell'Ufficio di Stato Civile di Napoli [redacted] sono state modificate le condizioni patrimoniali emesse con sentenza [redacted] [redacted] del Tribunale di Napoli. Annotato [redacted].

La sottoscritta deposita ed allega alla presente relazione l'estratto storico di residenza, e l'estratto di matrimonio aggiornato [redacted] (cfr. all.to 6).

Per completezza la sottoscritta ha provveduto altresì ad estrarre presso l'Agenzia delle Entrate (ex Territorio) apposita visura catastale storica, planimetria catastale attuale dell'immobile pignorato ed estratto di mappa (cfr. all.to 7), (cfr.all.to 8), (cfr.all.to 9).

**TANTO PREMESSO DI SEGUITO SI DA RISPOSTA AI QUESITI DI CUI AL VERBALE DI GIURAMENTO DELL'ESPERTO STIMATORE, CHE SI INTENDE INTEGRALMENTE RICHIAMATO.**

**QUESITO 1- IDENTIFICAZIONE DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO**

**IDENTIFICAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI**

Il pignoramento ha ad oggetto:

Un'unità immobiliare di tipo civile (cat. A/2) di circa 119,00 mq commerciali sita in Napoli al viale Ottavio Cesare Augusto n. 122. L'unità immobiliare risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Napoli con i seguenti dati: Sez. Urb. CHI., Foglio 8, Particella 584, Sub. 38, zc. 10A, cat. A/2, classe 6, cons. 5,5 vani, sup. cat. Tot. 105,00 mq., Tot. escluse aree scoperte

PIRELLA GÖTTSCHE LOWE

100,00 mq, rend. euro 795,34, viale Ottavio Cesare Augusto n. 122, Scala B, interno 4, Piano 2 (cfr. all.to 7).

### TITOLARITÀ E DIRITTI REALI

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura risulta di proprietà [REDACTED] [REDACTED] per i seguenti diritti e le seguenti quote:

**1/1 della piena proprietà** (cfr. all.to 7).

Il **Diritto reale** indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutata in forza dell'atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito [REDACTED]

[REDACTED] rep 13416/4788 (cfr. all.to 17), con cui il bene pignorato è pervenuto a [REDACTED] per attribuzione [REDACTED] in adempimento degli obblighi assunti con la separazione consensuale.

### FORMAZIONE DEI LOTTI

Trattasi di unità abitativa. Si procede alla formazione di un unico lotto. Di seguito si descrive il lotto:

#### **LOTTO UNICO**

Quota pari a 1/1 di piena proprietà di un'unità abitativa di tipo civile sita in Napoli al viale Ottavio Cesare Augusto n. 122, Scala B, interno 4, Piano 2, identificata al N.C.E.U. alla Sez. Urb. CHI., Foglio 8, Particella 584, Sub. 38, cat. A/2.

Confina a Nord con altra U.I., a Est con viale privato, a Ovest in parte con cassa scale, in parte con cortile, in parte con altra U.I., a Sud con altra U.I.

### **QUESITO 2- DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI**

Il lotto è costituito da:

Quota pari a 1/1 di un'unità abitativa, cat. A/2 sita in Napoli al viale Ottavio Cesare Augusto n. 122 composta da un ambiente open space, 3 stanze, 1 wc, e 2 balconi.

L'unità immobiliare è individuata al N.C.E.U. alla Sez. Urb. CHI., Foglio 8, Particella 584, Sub. 38, zc. 10A, cat. A/2, classe 6, cons. 5,5 vani, sup. cat. Tot. 105,00 mq., Tot. escluse aree scoperte 100,00 mq, rend. euro 795,34, viale Ottavio Cesare Augusto n. 122, Scala B, interno 4, Piano 2 (cfr. all.to 7).

I confini dell'unità abitativa di cui al presente lotto sono i seguenti:

Nord con altra U.I., Est con viale privato, Ovest in parte con cassa scale, in parte con cortile, in parte con altra U.I., Sud con altra U.I.



Fig. 1. Individuazione particella terreni su cui insiste il bene pignorato

**DESCRIZIONE DELL'UNITA' ABITATIVA**

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è sito nel Comune di Napoli al viale Ottavio Cesare Augusto n. 122.



Fig. 2 Vista aerea immobile staggito sito in viale Ottavio Cesare Augusto

Come si evince dal rilievo fotografico (cfr. all.to 3) all'appartamento oggetto di pignoramento si accede dal civico n.122 di viale Ottavio Cesare Augusto, una strada del quartiere

Firma: Dr. R. GIACOMO D'ACI e Fratelli D. NANNI - CA. FIDUCIA GIUDIZIARIA S.p.A. - Tel. 02 48979797 - Fax 02 48979798



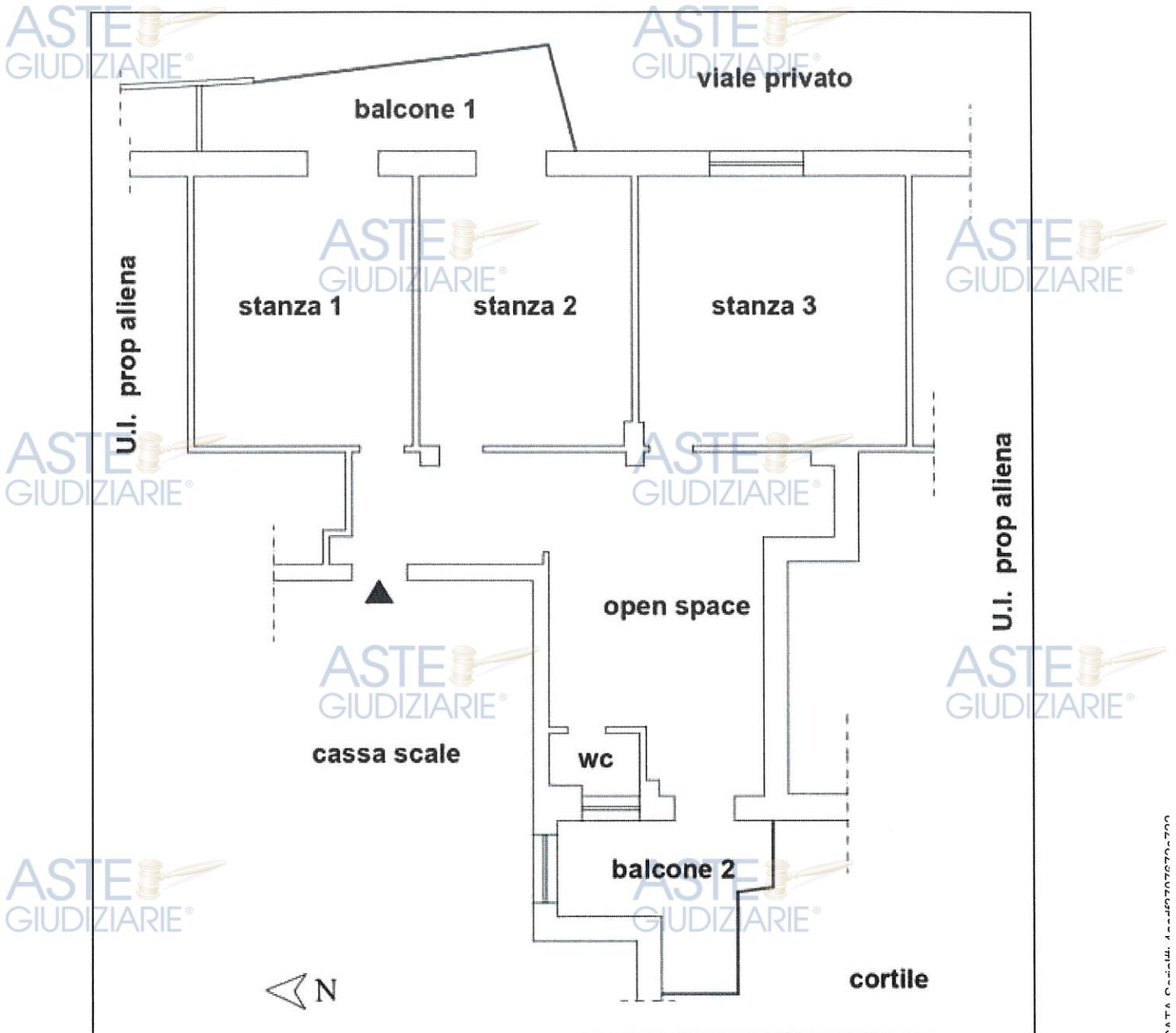


Fig. 4 -Rilievo Stato dei Luoghi immobile di viale Ottavio Cesare Augusto n. 122

**Open Space:** vi si accede dalla porta di caposcala, dalle stanze 1,2, 3, dal wc e dal balcone 2. Tale ambiente, con una superficie utile pari a circa 32,60 mq, presenta la pavimentazione in parquet flottante di colore chiaro e pareti tinteggiate. L'ambiente è dotato di porta finestra con accesso sul balcone B2 (all.to 3).

Firmata dal Dr. GIACOMO D'ACCI A FINESSA DEL NOME DI FIDUCIA GIUDIZIARIA CON IL N. 4449797879-709







**Manutenzione:** Lo stato manutentivo, funzionale e conservativo dell'appartamento è sufficiente, mentre il fabbricato in cui insiste il bene versa in condizioni di manutenzione normale.

**Esposizione:** Est-Ovest

Il fabbricato in cui insiste l'immobile è dotato di impianto ascensore.

L'appartamento come descritto ha una Superficie calpestabile (utile) di circa mq 104,40 e una Superficie Commerciale di circa 119,00. mq.

### **Attestato di certificazione energetica (APE)**

L'immobile non risulta dotato dell'attestato di certificazione energetica (APE) come si evince dalla certificazione rilasciata dall'Ufficio preposto della Regione Campania (all.to n.11). Il costo per la redazione della certificazione energetica (APE) ammonta a circa 200,00 €.

### **LOCALIZZAZIONE DEL BENE**

Il quartiere Fuorigrotta, in cui è sito il fabbricato in cui ricade il bene oggetto della presente procedura, è situato nel Comune di Napoli al quartiere Fuorigrotta (X Municipalità) al viale Ottavio Cesare Augusto in una delle strade principali di Fuorigrotta. La zona in cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare è una zona semicentrale dotata di tutti i servizi (negozi, scuole, chiese, banche etc.) ed è servita dalla ferrovia Metropolitana e Cumana e da autobus di linea.

Per completezza di inquadramento del bene pignorato, si rappresenta inoltre che il fabbricato nel quale lo stesso è ubicato, ricade:

- nell'ambito della zonizzazione dell'Agenzia delle Entrate di Napoli, nella zona "C28 Semicentrale/Fuorigrotta, Mostra D'Oltremare, Parco San Paolo";
- come risulta dalla tavola della zonizzazione, nella zona B - agglomerati urbani di recente formazione - sottozona Bb - espansione recente disciplinata dagli artt. 31 e 33 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nordoccidentale;
- rientra nel perimetro del centro edificato;
- nel N.C.T. al foglio 207 particella 584 (cfr. all.9)

1) **La superficie commerciale (Sc)** è determinata secondo i criteri riportati nelle “Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria” (D.M. 138/98 All.C). Nell'allegato 2 “Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani .” del “Manuale della Banca Dati dell'OMI “si specifica quanto segue. – “Unità Immobiliare Parte di un edificio” 2.1 Superficie commerciale. La superficie commerciale è pari alla somma: della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo; di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini). Misurazione: a) Vani Principali ed accessori diretti: Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare, per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno; Superficie omogeneizzata a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare. Balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito: qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori: nella misura del 30%, fino a mq. 25; nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25”.

Superfici		Estensione	Percentuale omogeneizzata	Superficie omogeneizzata
Superficie Residenziale Sr		113,50 mq	100%	113,50 mq
Superficie Non residenziale Snr	Balconi	19,00 mq	30% fino a 25 mq, il 10% per l'eccedente	5,70 mq
Totale Sr + Snr				119,20 mq
Arrotondato				<b>119,00 mq</b>

**Superficie commerciale (Sc) = 119,00 mq.**

2) **La superficie utile netta** si misura al netto delle murature esterne e al netto delle pareti divisorie interne. Per la determinazione della superficie utile delle pertinenze esclusive di ornamento e accessorie e per il calcolo della superficie omogeneizzata, valgono le medesime regole applicate nel calcolo della superficie commerciale.

Superfici		Estensione	Percentuale omogeneizzata	Superficie omogeneizzata
Superficie Residenziale Sr		98,70 mq	100%	98,70 mq
Superficie Non residenziale Snr	Balconi	19,00 mq	30% fino a 25 mq, il 10% per l'eccedente	5,70 mq
Totale Sr + Snr				104,40 mq

**Superficie calpestabile (utile) = 104,40 mq**

### **QUESITO 3- IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

#### **DATI CATASTALI**

Trattasi di unità abitativa, di tipo civile sita in Napoli al viale Ottavio Cesare Augusto n. 122 avente una superficie commerciale di circa 119,00 mq. L'unità risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Napoli con i seguenti dati:

Sez. CHI, Foglio 8, Particella 584, Sub. 38, zc. 10A, cat. A/2, classe 6, cons. 5,5 vani, sup. cat. Tot. 105,00 mq., Tot. escluse aree scoperte 100,00 mq, rend. euro 795,34, viale Ottavio Cesare Augusto n. 122, Scala B, Int. 4, Piano 2 (cfr. all.to 7).

#### **OSSERVAZIONI GENERALI**

I dati catastali risultanti dalle visure effettuate all'Agenzia delle Entrate identificano correttamente l'immobile e corrispondono ai dati catastali riportati nell'Atto di Pignoramento, nella Nota di Trascrizione (cfr. all.to 10), nella certificazione notarile sostitutiva in atti (all.to n. 4), e nell'Atto di Cessione di Diritti reali a titolo gratuito [REDACTED]

[REDACTED] (cfr. all.to 17).

Si osserva che l'attuale stato dei luoghi differisce dalla planimetria catastale attuale redatta nel 1959 per le seguenti difformità:



L'immobile oggetto di pignoramento dall'impianto meccanografico del 30.06.1987 ad oggi non ha subito variazioni dei principali dati identificativi (sezione, foglio, particella e subalterno) o della consistenza, ma solo variazioni d'ufficio relative alla zona censuaria.

La descrizione e l'identificazione del bel pignorato:

**-corrisponde** ai dati indicati nell'atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione (cfr. all.to 10);

**-corrisponde** ai dati risultanti dal titolo di provenienza della debitrice, Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito [REDACTED]

#### QUESITO 4- SCHEMA PROSPETTO SINTETICO DEL BENE

LOTTO UNICO- Piena ed intera proprietà di unità immobiliare di tipo civile, cat. A/2, ubicata in Napoli al viale Ottavio Cesare Augusto n. 122, Piano 2, Scala B, Int. 4, composta da un open space, tre stanze, un wc, due balconi avente una superficie commerciale di circa 119,00 mq, confina a Nord con altra U.I., Est con viale privato, Ovest in parte con cassa scale, in parte con cortile, in parte con altra U.I., Sud con altra U.I .

L'unità risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Napoli con i seguenti dati: Sez. CHI, Foglio 8, Particella 584, Sub. 38, zc. 10A, cat. A/2, classe 6, cons. 5,5 vani, sup. cat. Tot. 105,00 mq., Tot. escluse aree scoperte 100,00 mq, rend. euro 795,34, viale Ottavio Cesare Augusto n. 122, Scala B, Int. 4, Piano 2 . Risulta riportata nel N.C.T. con Foglio 207 P.IIa 584. Dagli accertamenti esperiti non risulta nessuna documentazione edilizia relativa alla costruzione dell'immobile e di tutte le successive variazioni intervenute, pertanto la sottoscritta non può esprimersi circa la conformità urbanistica del bene oggetto di pignoramento. Inoltre non risulta alcuna dichiarazione di agibilità o abitabilità; l'immobile risulta costruito prima del 1967. Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale d'impianto del 1959 in ordine a una diversa distribuzione degli spazi interni mediante demolizione e realizzazione di nuova tramezzatura. Non avendo rinvenuto alcun titolo edilizio ai fini dell'accertamento della regolarità edilizia ed urbanistica dell'U.I., si farà riferimento alla planimetria catastale d'impianto del 1959. Dal confronto tra la planimetria catastale d'impianto, e l'attuale stato dei luoghi sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa

distribuzione degli spazi interni mediante demolizione e ricostruzione di nuova tramezzatura. Per la regolarizzazione del bene sarà necessario redigere opportune pratiche presso lo Sportello Unico Edilizia Privata. Successivamente alla regolarizzazione edilizia ed urbanistica sarà necessario procedere al deposito di una nuova planimetria catastale.

LOTTO UNICO Quota 1/1 dell'immobile come sopra identificato.

PREZZO BASE: € 282.500,00 (duecentottantaduemilacinquecento/00).

## QUESITO 5- PASSAGGI DI PROPRIETÀ DEL BENE

### PROVENIENZE VENTENNALI

Dall'esame della documentazione depositata e dagli atti di compravendita acquisiti dalla sottoscritta risultano le seguenti vicende traslative:

- [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni l'immobile è pervenuto con atto di Compravendita [redacted] rep./racc 21152/7921, trascritto a Napoli 1 [redacted] da [redacted] [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile oggetto di procedura.
- [redacted] con Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito a rogito del notaio [redacted] (cfr. all.to 17), trascritto a Napoli 1 [redacted] perveniva per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile da [redacted] per i diritti di piena proprietà 1/1. Va specificato che il bene pignorato è pervenuto [redacted] per attribuzione [redacted] giusta atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito a rogito del notaio [redacted] [redacted] (cfr. all.to 17) con il quale [redacted] ha trasferito il bene oggetto della presente procedura [redacted] Nell'atto viene evidenziato che: "b) con decreto del Tribunale di Napoli [redacted] R.G. [redacted] [...] il Tribunale di Napoli ha omologato la separazione consensuale di

[redacted] che avevano contratto matrimonio in Napoli  
c) che il citato decreto conteneva, tra l'altro: l'obbligo da parte  
di trasferire il suddescritto immobile [redacted]

d) che [redacted] intendono adempiere all'obbligo come  
sopra assunto con il presente atto, il quale costituisce attuazione della convenzione di  
separazione consensuale suddetta".

Si specifica infine che il bene era pervenuto [redacted] per acquisto in  
regime di separazione dei beni, [redacted]

[redacted] immobile in oggetto era pervenuto nel modo seguente:

-i diritti pari ad 1/2 dell'intero, unitamente [redacted]  
[redacted] per successione legittima [redacted]

[redacted] giusta denuncia di successione [redacted] trascritta  
presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 1 [redacted]

-i diritti pari a 9/12 dell'intero per donazione [redacted]  
[redacted] giusta atto di donazione [redacted]

[redacted] repertorio [redacted] trascritto presso la Conservatoria dei  
RR.II. di Napoli 1 [redacted]

Risulta trascrizione Accettazione di Eredità relitta [redacted] nn.

[redacted] giusta atto [redacted] (cfr. all.to 5).

## QUESITO 6- REGOLARITA' DEL BENE SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

### REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Trattasi di **unità abitativa** di tipo civile (cat. A/2) sita in Napoli al viale Ottavio Cesare Augusto n. 122 Piano 2, Int. 4, Scala B, composta da 5,5 vani ed avente una superficie

commerciale di circa 119,00 mq. L'unità risulta censita nel C. F.: Sez. CHI, Foglio 8, Particella 584, Sub. 38.

L'immobile in questione fa parte di un fabbricato per abitazioni di tipo civile sito nel Comune di Napoli, ed esattamente nel quartiere Fuorigrotta, viale Ottavio Cesare Augusto n. 122.

Dagli accertamenti esperiti presso il servizio di Edilizia Privata del Comune di Napoli, Piazza Dante n. 79, come si evince dalla documentazione allegata (cfr. all.to 14) non risulta nessuna documentazione edilizia relativa alla costruzione dell'immobile e di tutte le successive variazioni intervenute, inoltre non risulta alcuna dichiarazione di agibilità o abitabilità.

Dunque, poiché gli Enti preposti non hanno rilasciato la documentazione richiesta, la sottoscritta non può esprimersi circa la conformità urbanistica del bene oggetto di pignoramento; la planimetria catastale attuale risulta esser quella del 1959 pertanto l'immobile è stato costruito prima del 1967. (cfr. all.to.8).

Invero, dalla consultazione della planimetria catastale del 1959 e della foto aerea del 1956 dell'Istituto Geografico Militare di Firenze (cfr.all.to 18) - nella quale non è chiaro se il palazzo non è presente o è in costruzione -, si evince che il fabbricato è stato edificato in un lasso temporale compreso tra le due date indicate e cioè tra il 1956 ed il 1959.

La destinazione d'uso dell'unità immobiliare è residenziale ed è compatibile con quella prevista dallo strumento urbanistico. Il PRG del Comune di Napoli individua l'area su cui sorge il fabbricato, di cui fa parte l'immobile per cui è causa, come zona B - agglomerati urbani di recente formazione - sottozona Bb - espansione recente disciplinata dagli artt. 31 e 33 delle norme di attuazione.

#### PRATICHE EDILIZIE E ISTANZE IN SANATORIA

Dagli accertamenti esperiti presso il Servizio Edilizia Privata e il Servizio Condono e Antiabusivismo Edilizio del Comune di Napoli, come si evince dalla documentazione allegata relativamente al bene oggetto di pignoramento risulta la seguente documentazione (cfr. all.to 12):

- a) **Non risultano pervenute istanze di Condono Edilizio** ai sensi della L. 47/85, L. 724/94 e L.326/03, per l'unità immobiliare in oggetto, come attestato dal Servizio Condono e Antiabusivismo Edilizio del Comune di Napoli (cfr. all.to 12);

b) **Non risultano fascicoli di contenzioso Amministrativo relativi ad Accertamenti di Abusi Edilizi** come attestato dal Servizio Condono e Antiabusivismo Edilizio del Comune di Napoli (cfr. all.to 12);

c) Come attestato dal Servizio Sportello Unico Edilizia-Area Urbanistica del Comune di Napoli dalle indagini espletate presso gli archivi informatici:

- 1) **Pratiche edilizie dal 1995 alla data odierna nessuna documentazione rinvenuta** (cfr. all.to 14);
- 2) **Pratiche di agibilità dal 1975 alla data odierna nessuna documentazione rinvenuta** (cfr. all.to 14);
- 3) **Relativamente alla ricerca cartacea presso l'archivio del Servizio non sono stati rinvenuti documenti né risulta per l'immobile in esame alcuna pratica di agibilità** (cfr. all.to 14);
- 4) **Dalla consultazione degli archivi informatizzati non risultano pratiche DIA, SCIA o CIL negli anni 2010-2025**, (cfr. all.to 14).

#### Attestato di certificazione energetica (APE)

L'immobile non risulta dotato dell'attestato di certificazione energetica (APE) come si evince dalla certificazione rilasciata dall'Ufficio preposto della Regione Campania (all.to n.11). Il costo per la redazione della certificazione energetica (APE) ammonta a circa 200,00 €.

#### NORMATIVA URBANISTICA E REGIME VINCOLISTICO

Il PRG del comune di Napoli individua l'area su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità abitativa come:

Zona territoriale omogenea B-sottozona Bb-espansione recente disciplinata dagli artt. 31 e 33 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale.

**-non ricade** in zona di interesse archeologico della tav. 14 del PRG.

**-non rientra** nel *perimetro delle zone vincolate dal Dlgs n.42/2004 parte terza*, né nei perimetri dei piani territoriali paesistici "*Agnano Camaldoli*" (Dm 06.11.1995) è "*Posillipo*" (Dm 14.12.1995), né nella *perimetrazione del Parco Regionale dei Campi Flegrei* (Dpgrc n.782 del 13.11.2003), né nella *perimetrazione del Parco Regionale Metropolitano delle*



**Difformità riscontrate nel corso del sopralluogo rispetto alla Planimetria d'impianto del 1959**

Non avendo rinvenuto alcun titolo edilizio ai fini dell'accertamento della regolarità edilizia ed urbanistica dell'U.I., si farà riferimento alla planimetria catastale d'impianto del 1959.

Dal confronto tra la planimetria catastale d'impianto, risalente al 1959 e l'attuale stato dei luoghi sono state rilevate le seguenti difformità (cfr. fig.6 e all.to 2):

- 1) Diversa distribuzione degli spazi interni mediante demolizione e ricostruzione di nuova tramezzatura.

**Sanabilità degli Abusi**

Si precisa che non è stato possibile risalire all'epoca di tali illeciti e che per tali abusi non sono state rintracciate pratiche edilizie presso l'Ufficio Condono, il Servizio Antiabusivismo del Comune di Napoli, e il Servizio Sportello Unico Edilizia Privata-Area Urbanistica, (cfr. all.to 12), (cfr. all.to 14).

**Abusi sanabili**

Gli abusi di cui al punto 1, consistenti in una diversa distribuzione degli spazi interni, mediante demolizione e ricostruzione di nuova tramezzatura, sono sanabili.

Per la regolarizzazione del bene si stima una spesa di circa euro 2.000,00 comprensiva della redazione delle opportune pratiche per la regolarizzazione urbanistico edilizia del bene presso lo Sportello Unico Edilizia Privata. Sono escluse le eventuali sanzioni economiche comminate dagli uffici preposti.

Successivamente alla regolarizzazione edilizia ed urbanistica sarà necessario procedere al deposito di una nuova planimetria catastale. Per tale attività si stima una spesa di circa € 500,00.

**QUESITO 7- STATO DI POSSESSO**

In occasione del sopralluogo l'immobile oggetto di pignoramento, risultava essere occupato da uno studio legale professionale e come dichiarato nel verbale la sera viene utilizzato [REDACTED] [REDACTED] come "punto d'appoggio" (cfr. all.to 1).

#### VERIFICA ESISTENZA CONTRATTI DI LOCAZIONE

L'Agenzia delle Entrate interpellata ha certificato che per il bene oggetto di procedura non risultano contratti di locazione (all.to n. 19).

#### VALORE LOCATIVO

##### CALCOLO SUPERFICIE UTILE

La superficie utile netta si misura al netto delle murature esterne e al netto delle pareti divisorie interne. Per la determinazione della superficie utile delle pertinenze esclusive di ornamento e accessorie e per il calcolo della superficie omogeneizzata, valgono le medesime regole applicate nel calcolo della superficie commerciale.

L'unità abitativa presenta una superficie calpestabile utile di circa 104,40 mq.

L'unità abitativa presenta una superficie calpestabile utile (utile netta) di circa 104,40 mq.

Superfici		Estensione	Percentuale omogeneizzata	Superficie omogeneizzata
Superficie Residenziale Sr		98,70 mq	100%	98,70 mq
Superficie Non residenziale Snr	Balconi	19,00 mq	30% fino a 25 mq, il 10% per l'eccedente	5,70 mq
Totale Sr + Snr				104,40 mq

#### Valore locativo

Per il calcolo del valore locativo del bene in oggetto si è adottato il metodo di "Stima Sintetico

-Comparativa tra diverse fonti di acquisizione dati:

-Agenzia del Territorio

-Borsino Immobiliare

- FIMAA "Quotazioni Metroquadro"

Per un immediato e agevole confronto si riportano di seguito i valori locativi unitari estratti dalle banche dati consultate, rapportati all'unità oggetto della presente esecuzione (cfr. all.to 15):

1) OMI (anno 2024, 1° semestre): sono stati considerati i valori riferiti agli immobili a destinazione residenziale insistenti nella Zona "C28 Semicentrale/Fuorigrotta/MostraD'Oltremare/Parco San Paolo" in cui ricade l'unità immobiliare. In detta fascia per "abitazioni di tipo civile", in stato di conservazione normale, il valore di mercato locativo unitario è compreso tra un min. di 7,00 €/mq., un max. di 10,70 €/mq., e un valore medio di 8,85 €/mq.

2) Borsino immobiliare (dati marzo 2025): sono stati considerati i valori riferiti agli immobili a destinazione residenziale di fascia media insistenti nella zona Fuorigrotta, Mostra D'Oltremare, Parco San Paolo Barra del Comune di Napoli in cui ricade l'unità immobiliare. Per le "abitazioni in stabili di fascia media", il valore di locazione unitario risulta compreso tra 5,41 €/mq (valore minimo) e 9,06 €/mq. (valore massimo); 7,24 €/mq (valore medio).

3) FIMAA "Quotazioni Metroquadro" (dati giugno 2024): sono stati considerati i valori riferiti agli immobili a destinazione abitativa insistenti in viale Augusto in cui ricade l'unità immobiliare. Per le abitazioni simili, il valore di mercato unitario risulta essere di 9,00 €/mq. Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche del bene in esame, si determina per l'unità immobiliare pignorata un valore unitario di locazione di 8,00 €/mq. da moltiplicare per la superficie utile pari a circa 104,40 mq.

- Valore locativo mensile =  $104,40 \text{ mq.} \times 8,00 \text{ €/mq} = 835,20 \text{ €/mese}$
- Valore locativo annuo =  $835,20 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = 10.022,45 \text{ €/anno}$

### **Indennità di Occupazione**

Per quanto riguarda invece l'indennità di occupazione la sottoscritta ritiene congruo quantificarla [REDACTED] importo, questo inferiore rispetto al canone di locazione come sopra determinato, e tanto, in considerazione della ridotta e precaria durata della occupazione nonché dell'obbligo dell'immediato rilascio dell'immobile a richiesta degli Organi della Procedura (cfr. all.to 15).

### **QUESITO 8- FORMALITA', VINCOLI E ONERI**

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

- **Non risultano** canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.
- **Non risultano** domande giudiziali o altri procedimenti oltre quello in oggetto
- Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso
- Non sussistono sequestri penali o amministrativi
- Alla data della trascrizione del pignoramento non sussistevano diritti reali e personali a favore di terzi.
- Il PRG del comune di Napoli individua l'area su cui sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità abitativa come Zona territoriale omogenea B-sottozona Bb-espansione recente disciplinata dagli artt. 31 e 33 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale.
- **rientra** nell'area della Pianificazione di Emergenza per il rischio vulcanico Campi Flegrei - Zona Rossa di cui al DPCM del 24.06.2016;), (cfr. all.to 20).
- **rientra** nel perimetro del centro edificato individuato con delibera consiliare del 04.07.1972 ai sensi dell'art. 18 L.865/71.
- **è classificata** come risulta dalla tavola 12 – vincoli geomorfologici **area stabile**.
- Come attestato dalla Soprintendenza di Napoli: l'immobile in oggetto “al momento **non risultano** emanati provvedimenti di dichiarazione dell'interesse artistico, storico, e archeologico, fatto salvo quanto disposto dagli artt. 10 e 12 del D. Lgs. 42/2004 [...]”.
- In relazione a pesi, limitazioni d'uso, cause in corso, spese e debiti di natura condominiale, la scrivente è suo malgrado impossibilitata a rispondere. Ed invero l'Amministratore Condominiale sollecitato a fornire i chiarimenti e la documentazione richiesta, a mezzo pec e telefonicamente, non ha dato seguito alle richieste formulate (cfr all.to n 21).

ASTE GIUDIZIARIE® sull'immobile individuato all'NCEU Sez. CHI, Foglio 8, P.lla 584, Sub 38 oggetto della presente procedura dell'immobile descritto, (cfr. all.to 5).

- Il costo complessivo per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia del bene staggito ammonta a circa 2.000,00, escluse eventuali sanzioni, come determinato nella risposta al quesito n. 6. Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo di stima.
- Il costo per il deposito di una nuova planimetria catastale ammonta a circa € 500,00 come determinato nella risposta al quesito n. 6. Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo di stima.
- Il costo per la redazione della certificazione energetica APE ammonta a circa € 200,00 come determinato nella risposta al quesito n. 2. Tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo di stima.

Per completezza e a beneficio della risposta si sono eseguite e si allegano alla presente perizia le Ispezioni ipotecarie aggiornate. Dall'analisi delle stesse non risulta altro oltre quanto richiamato nel corpo della risposta al presente quesito (cfr. all.to 5).

**QUESITO 9 - VERIFICA EDIFICAZIONE SUL SUOLO DEMANIALE**

Il fabbricato cui afferisce l'unità staggita non è edificato su suolo demaniale.

**QUESITO 10 – SUSSISTENZA DI ALTRI PESI O ONERI**

Il bene pignorato non risulta gravato da censi, livelli o usi civici o da altri pesi equivalenti

**QUESITO 11 – SPESE DI GESTIONE E ONERI CONDOMINIALI**

In relazione a pesi, limitazioni d'uso, cause in corso, spese e debiti di natura condominiale, la scrivente è suo malgrado impossibilitata a rispondere, non avendo l'Amministratore Condominiale sollecitato a fornire i chiarimenti e la documentazione richiesta, a mezzo pec e telefonicamente, dato seguito alle richieste formulate (cfr all.to n 21). Tuttavia si può rilevare che, come dichiarato in corso di accesso [REDACTED] la quota condominiale ordinaria mensile è pari a circa euro 70,00. mensili (cfr. all.to 1).

PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO ESCLUSIVO PERSONALE - È VIETATA OGNI RIPUBBLICAZIONE O RIPRODUZIONE A SCOPO COMMERCIALE - AUT. MIN. GIUSTIZIA PDG 21/07/2009



Ascensore presente	1,00
<b>Totale coefficiente K</b>	<b>0,95</b>

Determinazione del più Probabile Valore di Mercato

Concludendo risulta che il più probabile Valore di Mercato dell'immobile oggetto di stima è pari a  $V_{pm} = K \times V_m = 0,95 \times \text{€ } 333.200,00 = \text{€ } 316.540,00$

A seguito della recente riforma degli artt. 568 cpc e 173 bis disp. Att. Cpc, introdotta con DL 83 2015 – art. 13, comma 1 lettera o) e art. 14, comma 1, lettera e), il valore inizialmente stimato verrà decurtato come di seguito computato:

Adeguamento e correzioni	Modalità di determinazione	Valore in €
Regolarizzazione urbanistica	Redazione della pratica edilizia	2000,00
Variazioni catastali	Allineamento catastale dell'unità abitativa	500,00
APE	Redazione di attestato di prestazione energetica	200,00
Stato di possesso	Nessuna decurtazione ai fini della stima è da considerarsi libero	0,00
<b>TOTALE DECURTAZIONI</b>		<b>2.700,00</b>

**VALORE DI STIMA AL NETTO DELLE DECURTAZIONI**

$V_m = \text{€ } 316.540,00 - \text{€ } 2.700,00 = \text{€ } 313.840,00$

Da tale valore andrà detratto il 10% per l'assenza di garanzia vizi occulti :

$\text{€ } 313.840,00 \times 0,10 = \text{€ } 31.384,00$  € arrotondato € 282,500,00.

**VALORE FINALE DEL BENE :**

**Valore di Stima = € 282.500,00** che rappresenta il più probabile valore della piena proprietà del cespite "de quo".

Firmato in nome del Collegio di Probatori e di Periti e Valuatori della Circondaria di Palermo il 12/11/2012

**QUESITO 13 – VALUTAZIONE QUOTA INDIVISA**

Non si tratta di quota indivisa.

**QUESITO 14 – CERTIFICATI**

La sottoscritta ha acquisito ed allega alla presente relazione Estratto di matrimonio con annotazioni e certificato di residenza [REDACTED] (cfr.all.to 6).

Valore di stima dell'immobile sito in Napoli, al Viale Cesare Augusto n. 122, piano secondo scala B è di:

**€ 282.500,00 (duecentottantaduemilacinquecento/00)**

\*\*\*\*

Nel rassegnare la presente relazione la sottoscritta ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordata, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Napoli, 21.03.2025

L'Esperto Incaricato  
arch. Paola Di Giacomo

Firmato Da: Dr. Di Giacomo Paolo a Firmato Da: NAZIONALE CA MERCA GIURISPRUDENZA CIVILE 4.4.2019/2025-790