



---

## TRIBUNALE DI NAPOLI

---



Perizia dell'Esperto ex art. 569 c.p.c. Ing. Gentile Roberta, nell'Esecuzione Immobiliare **194/2023 del R.G.E.**

contro



Promossa da

*omissis*



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
CONTROLLO PRELIMINARE – APPARTAMENTO UBICATO A NAPOLI (NA) – via Consalvo n.150 scala F, int. 1 piano T.....	3
Rif. 1 – verifica documentazione depositata ex art 567 c.p.c. ....	3
QUESITO N.1-IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....	3
Rif. 1 - Appartamento ubicato a NAPOLI (NA) – via Consalvo n.150 scala F, int. 1 piano T.....	4
L'immobile, oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:.....	4
QUESITO N.2-ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO .....	4
Rif. 1 - Appartamento ubicato a NAPOLI (NA) – VIA CONSALVO N.150 SCALA F.....	4
QUESITO N.3- PROCEDERE ALLA identificazione catastale del bene pignorato.....	1
Rif. 1 - Appartamento ubicato a NAPOLI (NA) – via CONSALVO N. 150.....	1
QUESITO N.4- PROCEDERE ALLA descrizione sintetico-descrittivo del lotto.....	2
Rif. 1 Appartamento ubicato a NAPOLI (NA) – VIA CONSALVO N. 150.....	2
QUESITO N.5- PROCEDERE ALLA ricostruzione dei passaggi di proprietà' in relazione al bene pignorato.....	3
Provenienze Ventennali.....	3
QUESITO N.6- Verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....	4
QUESITO N.7- INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE.....	5
QUESITO N.8- SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE .....	5
QUESITO N.9- verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.....	6
QUESITO N.10- verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....	6
QUESITO N.11- fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso .....	6
QUESITO N.12- procedere alla valutazione del bene.....	6
12.1 Scelta del criterio di stima.....	6
12.1.1 Stima per comparazione indiretta (stima analitica).....	7
12.1.2 Stima per comparazione diretta (stima sintetica).....	8
QUESITO N.13- procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.....	9
QUESITO N.14- acquisire le certificazioni di Stato civile dell'ufficio anagrafe della Camera di Commercio e precisare regime patrimoniale in caso di matrimonio.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
<b>Lotto 1</b> .....	11
Schema riassuntivo per la pubblicità Esecuzione Immobiliare 194/2023 del R.G.E. ....	12
<b>Lotto 1</b> .....	12

---

**INCARICO**

---

Con udienza del 02.01.2024, la sottoscritta Ing. Gentile Roberta, libero professionista, con studio in Via Posillipo 168/E - 80123 - Napoli (NA), email ing.rgentile@gmail.com, PEC roberta.gentile@ordingna.it, Tel. 339 77 31 191, Fax 081 01 06 906, veniva nominato Esperto ex art. 569 c.p.c. e in data 11/01/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito telematicamente.

---

**PREMESSA**

---

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Rif. 1** - Appartamento ubicato a Napoli (NA) - via Consalvo n.150 scala F, int. 1 piano T

---

**CONTROLLO PRELIMINARE - APPARTAMENTO UBICATO A NAPOLI  
(NA) - VIA CONSALVO N.150 SCALA F, INT. 1 PIANO T**

---

---

**RIF. 1 - VERIFICA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART 567 C.P.C.**

---

In riferimento all'immobile sito in Napoli alla via Consalvo n.150 scala F, int. 1 piano T di proprietà della signora omissis, la scrivente ha constatato che il creditore ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva del Notaio Dott. Di Maio Cristiano sul bene pignorato. Nello specifico si precisa che

- la certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativo in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

La scrivente ha eseguito anch'essa visure ipotecarie e allega alla presente relazione.

---

**RIF. 1 - VERIFICA ESTRATTO CATASTALE ATTUALE E ESTRATTO STORICO**

---

In riferimento all'immobile sito in Napoli alla via Consalvo n.150 scala F, int. 1 piano T di proprietà della signora omissis, la scrivente ha constatato che il creditore ha depositato l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico.

La scrivente ha eseguito anch'essa visure catastali storiche e allega alla presente relazione.

---

**RIF. 1 - CERTIFICATO DI MATRIMONIO**

---

In riferimento alla signora pignorata omissis, essa risulta sposata con omissis, nato a Napoli (Na) il omissis la scrivente ha constatato che gli sposi hanno scelto la separazione dei loro rapporti patrimoniali ai sensi dell'art.162secondo comma del c.c..

La scrivente ha eseguito l'estratto di certificato di matrimonio e lo allega alla presente relazione.

---

**QUESITO N.1-IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEL BENE  
OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

---

RIF. 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NAPOLI (NA) - VIA CONSALVO N.150 SCALA F, INT. 1  
PIANO T

L'IMMOBILE, OGGETTO DELL'ESECUZIONE, APPARTIENE AI SEGUENTI ESECUTATI:

omissis

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti reali:

- **(Proprietà 1/1)**

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si allega Atto di compravendita del Notaio omissis del 16/03/2010 Rep omissis pagine con nota di trascrizione di due pagine.

L'immobile sub 1 interno uno, sito in Napoli alla via Consalvo n. 150, scala F, piano T.

L'immobile è identificato con un numero civico 150 di via Consalvo al N.C.E.U. del Comune di Napoli alla Sez. Urb. CHI Foglio 9 Particella 443 Subalterno 1.

Non risultano essere presenti difformità formali dei dati di identificazione catastali nell'atto di pignoramento.

La scrivente ha constatato che esistono difformità sostanziali (diversa distribuzione degli spazi interni) in merito alla situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: durante il sopralluogo nell'immobile si è riscontrato una diversa distribuzione di fatto dei vani (diversa distribuzione interna).

Il bene oggetto di pignoramento non è interessato da procedura di espropriazione per pubblica utilità.

Il lotto è unico, non è divisibile in natura e risulta essere formato dal seguente bene:

- **Rif. 1 - Appartamento ubicato a Napoli (NA) - via Consalvo n.150 scala F, int. 1 piano T.**

**L'immobile SUB. 1 confina con la scala di accesso, con cortile condominiale, e con area pertinenziale scoperta di circa 104 mq per tre lati (area pertinenziale che nell'atto di compravendita della omissis viene menzionata di 30mq). Quest'area pertinenziale è delimitata da un muretto di confine con cancello privato di uso della proprietà omissis.** All'interno dell'area pertinenziale grava servitù di installazione di un impianto ascensore costituita con scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio omissis di Castellammare di Stabia il 1/02/2001 al n. omissis trascritta presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Napoli 1 in data 16/02/2001 ai nn omissis.

**Dalla planimetria catastale risalente al 1/01/1964 non risulta definita alcuna area pertinenziale annessa all'immobile pignorato.**

## QUESITO N.2-ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO

RIF. 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NAPOLI (NA) - VIA CONSALVO N.150 SCALA F

Il bene, oggetto dell'esecuzione, appartiene ad un unico lotto.

L'immobile sub 1 interno uno, sito in Napoli alla via Consalvo n.150 scala F, int. 1 piano T, di superficie di circa 80 mq escluso l'area pertinenziale (di circa 104 mq) è costituito da tre camere, una cucina, un disimpegno ed un bagno.

L'immobile è identificato con un numero civico 150 di via Consalvo al N.C.E.U. del Comune di Napoli alla Sez. Urb. CHI Foglio 9 Particella 443 Subalterno 1.

Il fabbricato dell'unità immobiliare in esame si sviluppa su cinque livelli fuori terra, è stato realizzato in cemento armato ed ha caratteristiche costruttive e di rifinitura di modesto livello, possiede un vano scala di collegamento ai piani superiori e di un vano ascensore posto all'interno dell'area di pertinenza del bene pignorato. Le facciate esterne del fabbricato sono tinteggiate e vertono in buono stato di manutenzione. Il fabbricato è inserito in un'area con destinazione abitativa.

L'appartamento verte in discrete condizioni manutentive.

Gli ambienti sono pavimentati con piastrelle in ceramica, tinteggiati i soffitti e le pareti, il locale bagno risulta avere le pareti in parte tinteggiate ed in parte ricoperte di piastrelle.

L'immobile sub 1 risulta dotato di impianto elettrico, idrico e termico.

L'immobile in esame ha destinazione d'uso residenziale A3, con altezza utile di circa 3,00 m, la superficie netta è di 80 mq a cui si aggiunge l'area pertinenziale di superficie totale netta di circa 104 mq. All'interno dell'area pertinenziale grava servitù di installazione di un impianto ascensore costituita con scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio omissisdi Castellammare di Stabia il 1/02/2001 al n. omissis e trascritta presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Napoli 1 in data 16/02/2001 ai nn omissis.

La superficie commerciale del suddetto bene è di 106 mq.

L'immobile appare in discrete condizioni manutentive, è dotato di impianto elettrico, impianto idrico di adduzione e di scarico, di riscaldamento con terminali a parete. L'immobile non è dotato di Ape (attestato di prestazione energetica). Non è dotato di certificazione impianti elettrici ed impianti termici.



FIGURA 1 - FABBRICATO VIA CONSALVO 150, SCALA F



FIGURA 2- Camera

L'esperto allega la planimetria dello stato reale dei luoghi e rinvia le ulteriori foto all'allegato di rilievi fotografici.

### QUESITO N.3- PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO

RIF. 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NAPOLI (NA) - VIA CONSALVO N. 150

L'immobile è identificato con un numero civico 150 di via Consalvo al N.C.E.U. del Comune di Napoli alla Sez. Urb. CHI Foglio 9 Particella 443 Subalterno 1 e corrisponde al NCT al foglio 188 particella 443.

L'esperto precisa che esiste l'esatta rispondenza formale dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

La scrivente ha constatato che esistono difformità sostanziali in merito alla situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: durante il sopralluogo nell'immobile si è riscontrato una diversa distribuzione di fatto dei vani (diversa distribuzione interna) e un'area pertinenziale di superficie maggiore rispetto a quella dichiarata nell'atto di compravendita e disegnata nella planimetria catastale.

Nello specifico, la sottoscritta ha riscontrato che sono stati rimossi dei tramezzi e realizzati dei nuovi. Tale diversa distribuzione è stata eseguita senza autorizzazione edilizia e si terrà conto nella stima della valutazione economica del bene per il ripristino della regolarità edilizia ed urbanistica essendo un abuso sanabile con una CILA in sanatoria (CILA tardiva), aggiornamento catastale ed il pagamento di un'oblazione per aver eseguito questo tipo di interventi non comunicandoli in tempo.

L'esperto allega la visura storica del bene aggiornato all'attualità e la planimetria catastale e la planimetria dello stato reale dei luoghi.



## QUESITO N.4- PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE SINTETICO- DESCRITTIVO DEL LOTTO

### RIF. 1 APPARTAMENTO UBICATO A NAPOLI (NA) – VIA CONSALVO N. 150

Il bene non è divisibile in natura. La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

**Rif. 1** - Appartamento ubicato a Napoli (NA) – via Consalvo n. 150 quartiere Fuorigrotta. L'immobile è identificato con un numero civico 150 di via Consalvo al N.C.E.U. del Comune di Napoli alla Sez. Urb. CHI Foglio 9 Particella 443 Subalterno 1. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

L'area in cui si trova il bene pignorato si trova in una strada a pochi passi dal centro del quartiere, tale area risulta dotata di servizi di trasporti pubblici, nelle immediate vicinanze di attività commerciali di ogni genere come bar, ristoranti, supermercati, negozi di abbigliamento, centri estetici, parrucchieri, agenzie di viaggi e scuole.

L'immobile è costituito da tre camere, una cucina, un corridoio/disimpegno ed un bagno, appare dotata di un'area pertinenziale, all'interno della quale grava servitù di installazione di un impianto ascensore costituita con scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio omissis di Castellammare di Stabia il 1/02/2001 al n. omissis e trascritta presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Napoli 1 in data 16/02/2001 ai nn omissis.

L'immobile in esame ha destinazione d'uso residenziale, con altezza utile di circa 3,00 m e la superficie commerciale del suddetto bene è di 106mq.

L'immobile appare in discrete condizioni manutentive, è dotato di impianto elettrico, impianto idrico di adduzione e di scarico, di riscaldamento con terminali a parete. L'immobile non è dotato di Ape (attestato di prestazione energetica). Non è dotato di certificazione impianti elettrici, idrici ed impianti termici.

Esistono difformità sostanziali in merito alla situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: durante il sopralluogo nell'immobile si è riscontrato una diversa distribuzione di fatto dei vani (diversa distribuzione interna).

Riguardo alla regolarità edilizia del fabbricato, la costruzione del fabbricato risale in data anteriore al 1 settembre 1967 e non è stato oggetto di interventi edilizi/domande di condono o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto licenze, concessioni e/o autorizzazioni (allegato comunicazione dal Comune di Napoli. Dall'allegato visura storica, si è risalito alla data di presentazione della planimetria catastale 1/01/1964 prot. 0000020827.

In merito al profilo urbanistico, l'immobile rientra 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 nord-occidentale; è classificata, come risulta dalla tavola 12 vincoli geomorfologici, area a bassa instabilità; risulta sottoposta alle disposizioni della parte terza del Dlgs 42/2004 art. 157 in quanto ricadente nel perimetro delle zone vincolate dal DM 11 dicembre 1961 emesso ai sensi della legge 1497/1939 e rientra nell'aria della Pianificazione di Emergenza per il rischio vulcanico Campi Flegrei Zona Rossa di cui al DPCM del 24/06/2016; ricade in piccola area nel Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico P.S.A.I. dell'Autorità di Bacino della Campania Centrale, nella carta del rischio da frana R3 rischio elevato; rientra nel perimetro del centro edificato, individuato con delibera consiliare del 04/07/1972 ai sensi dell'articolo 18 della legge 865/71.

PREZZO BASE euro 210.000,00

## QUESITO N.5- PROCEDERE ALLA RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA' IN RELAZIONE AL BENE PIGNORATO

**RIF. 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NAPOLI (NA) - VIA FRANCESCO ARNALDI N.48**

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 5/03/2010 ad oggi	## omissis proprietario 10/10##	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio omissis di Napoli	5/03/2010	omissis	omissis
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		UFFICIO DEL REGISTRO DI NAPOLI 1	11/03/2010	omissis	omissis
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		UFFICIO DEL REGISTRO DI NAPOLI	10/03/2010	omissis	
		Dal 5/03/2010 al 10/02/2003	## omissis (proprietà per 1000/1000)##	<b>Atto di compravendita</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
omissis	10/02/2003				
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
UFFICIO DEL REGISTRO DI NAPOLI	26/02/2003			omissis	
Dal 10/02/2003 al 10/02/2003	omissis (proprietà per 500/1000)##			<b>Atto di compravendita</b>	
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		omissis	10/02/2003		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>

Reparto PI di Napoli 1 (NA)	25/03/2003	omissis	
<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
UFFICIO DEL REGISTRO DI NAPOLI	26/02/2003	omissis	

La scrivente attesta che sussiste corrispondenza tra l'atto di compravendita dei pignorati, con la visura storica catastale e con la visura ipotecaria della pignorata. Inoltre, sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento

La pignorata è sposata e risulta in regime di separazione dei beni, all'uopo si allega estratto di certificato di matrimonio.

L'esperto allega la visura ipotecaria aggiornata all'attualità.

## QUESITO N.6- VERIFICARE LA REGOLARITA' DEL BENE O DEI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

### RIF. 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NAPOLI (NA) - VIA FRANCESCO ARNALDI N.48

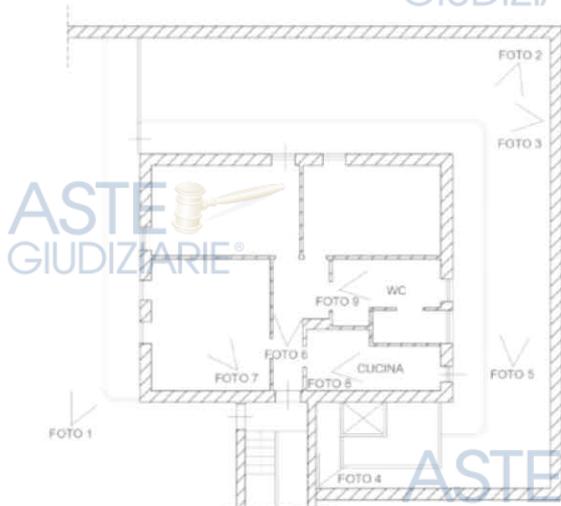
Riguardo alla regolarità edilizia del fabbricato, la costruzione del fabbricato risale in data anteriore al 1 settembre 1967 e non è stato oggetto di interventi edilizi/domande di condono o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto licenze, concessioni e/o autorizzazioni (allegato comunicazione dal Comune di Napoli. Dall'allegato visura storica, si è risalito alla data di presentazione della planimetria catastale 1/01/1964 prot. 0000020827.

In merito al profilo urbanistico, l'immobile rientra 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 nord-occidentale; è classificata, come risulta dalla tavola 12 vincoli geomorfologici, area a bassa instabilità; risulta sottoposta alle disposizioni della parte terza del Dlgs 42/2004 art. 157 in quanto ricadente nel perimetro delle zone vincolate dal DM 11 dicembre 1961 emesso ai sensi della legge 1497/1939 e rientra nell'aria della Pianificazione di Emergenza per il rischio vulcanico Campi Flegrei Zona Rossa di cui al DPCM del 24/06/2016; ricade in piccola area nel Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico P.S.A.I. dell'Autorità di Bacino della Campania Centrale, nella carta del rischio da frana R3 rischio elevato; rientra nel perimetro del centro edificato, individuato con delibera consiliare del 04/07/1972 ai sensi dell'articolo 18 della legge 865/71.

Esistono difformità sostanziali in merito alla situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: durante il sopralluogo nell'immobile si è riscontrato una diversa distribuzione di fatto dei vani (diversa distribuzione interna). Tale diversa distribuzione è stata eseguita senza autorizzazione edilizia (non essendoci nessuna richiesta di autorizzazione urbanistica agli uffici tecnici territoriali) e si terrà conto nella stima della valutazione economica del bene per il ripristino della regolarità edilizia ed urbanistica essendo un abuso sanabile con una CILA in sanatoria (CILA tardiva), aggiornamento catastale ed il pagamento di un'oblazione per aver eseguito questo tipo di interventi non comunicandoli in tempo. Dal Comune di Napoli Ufficio

L'esperto non ha riscontrato l'esistenza della dichiarazione di agibilità.

L'esperto allega il Certificato di destinazione urbanistica aggiornato all'attualità.



## QUESITO N.7- INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE

**RIF. 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NAPOLI (NA) - VIA CONSALVO N. 150**

L'esperto stimatore precisa che l'immobile pignorato è occupato dalla debitrice esecutata omissis e figli.

## QUESITO N.8- SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

**RIF. 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NAPOLI (NA) - VIA CONSALVO N. 150**

L'esperto ha contattato il Dott. omissis, in qualità di Amministratore del Parco dello stabile Condominio via Consalvo 150 sito in Napoli alla via Consalvo 150 ove è presente l'immobile pignorato.

Sono presenti vincoli od oneri condominiali per il Parco in capo alla sig.ra Omissis per un importo complessivo di 191,78€ alla data del 6.02.2024. **Alla data 11.04.2024 sono stati aggiornati in 117,88€.**

**Da precisare che la fornitura ABC viene pagata dalla debitrice attraverso la contabilità del Parco via Consalvo n. 150 attraverso la lettura del sotto-contatore (cfr. Allegato Oneri Parco).**

L'esperto allega il dettaglio contabile rilasciato dall'Amministratore del Parco.

L'esperto ha contattato il Dott. omissis, in qualità di Amministratore dello stabile Scala F Condominio via Consalvo 150 sito in Napoli alla via Consalvo 150 ove è presente l'immobile pignorato.

Sono presenti vincoli od oneri condominiali per lo stabile in capo alla sig.ra omissis per un importo complessivo di 80,00 €.

L'esperto allega il dettaglio contabile rilasciato dall'Amministratore del Parco.

In particolare, l'esperto riepiloga i seguenti vincoli ed oneri:

**SEZIONE A:** [REDACTED]

[REDACTED]





[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]



**QUESITO N.9- VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU  
SUOLO DEMANIALE**

**RIF. 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NAPOLI (NA) - VIA CONSALVO N. 150**

L'esperto stimatore precisa che l'immobile pignorato non ricade su suolo demaniale.



**QUESITO N.10- VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI  
ALTRO TIPO**

**RIF. 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NAPOLI (NA) - VIA CONSALVO N. 150**

L'esperto stimatore precisa che per l'immobile pignorato non sussistono pesi od oneri di altra natura.



**QUESITO N.11- FORNIRE OGNI INFORMAZIONE UTILE SULLE SPESE  
DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E SU EVENTUALI PROCEDIMENTI IN  
CORSO**

**RIF. 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NAPOLI (NA) - VIA CONSALVO N. 150**

L'esperto stimatore precisa che le spese dei consumi idrici sono inclusi nei costi dovuti alla gestione condominiale e mediamente in un anno risultano essere di 100,00€.

Le quote ordinarie annue della gestione condominiale del Parco sono di 353,64€ (29,47 €/mese).

Le quote ordinarie annue della gestione condominiale dello stabile scala F sono di 240,00€ (20,00 €/mese).



**QUESITO N.12- PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEL BENE**

**RIF. 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NAPOLI (NA) - VIA CONSALVO N. 150**

**12.1 SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA**

La valutazione del bene pignorato rappresenta il più probabile valore di mercato dell'immobile nel rispetto dei criteri previsti dall'articolo 568 c.p.c. come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge



132/2015. Tale valore è in funzione del rapporto tra domanda e offerta del bene sul mercato. I metodi di stima per elaborare tale criterio possono essere il procedimento analitico e quello sintetico.

Tutti i dati forniti dall'esperto sono desunti dall'OMI Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, da Immobiliare.it (Grimaldi Immobiliare; Casa Flegrea Immobiliare) e sono inseriti in relazione attraverso l'allegato dati valutazione del bene. Si ritiene considerare l'immobile da valutare un'abitazione civile e non di tipo economico avendo le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di abitazioni di questo tipo.

Il metodo analitico si basa sulla capitalizzazione dei redditi ossia sullo sconto all'attualità del reddito netto, futuro, costante e continuativo che il bene, qualora sia immesso sul libero mercato, è capace di produrre non escludendo la possibilità di far riferimento ai canoni di locazione, in quanto questi ultimi costituiscono un reddito annuo che viene considerato costante, posticipato e illimitato.

Il metodo sintetico fa riferimento, per le quote immobiliari, ai dati correnti del mercato basati su parametri tecnici quali il metro quadro di superficie coperta o utile assumendo i prezzi medi di mercato vigenti nella stessa zona e praticati a fabbricati già venduti ed aventi, più o meno, le stesse caratteristiche dell'immobile da stimare. Tali dati sono stati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori comparativi di unità immobiliari considerati contattando telefonicamente privati e/o agenzie immobiliari, le cui inserzioni sono state rilevate da siti internet specializzati.

Una volta utilizzati entrambi i metodi, si perverrà ad un risultato che possa rispondere alla realtà del valore di mercato.

#### 12.1.1 STIMA PER COMPARAZIONE INDIRETTA (STIMA ANALITICA)

Definita la zona elementare omogenea, si determina il beneficio fondiario da capitalizzare (reddito netto) e attraverso la scelta del saggio di capitalizzazione si perviene al valore di stima.

La zona elementare omogenea, che si è voluta considerare, è costituita da via Consalvo. Tale zona viene identificata come zona suburbana/Fuorigrotta Abitazioni civili di tipo economico.

Tale zona elementare omogenea è stata identificata attraverso delle considerazioni riguardanti la localizzazione dell'immobile, infatti, quest'ultimo è ad uso abitativo, di tipo civile e posizionati in una delle strade di maggior rilievo data la centralità dai servizi pubblici ed attività commerciali del quartiere.

- Determinazione del beneficio fondiario da capitalizzare

Per la determinazione del beneficio fondiario da capitalizzare si tiene conto del canone di locazione che, in questo caso, per immobili ubicati in zone prossime al fabbricato de quo, variano da € 480,00 ad € 760,00 al mese, facendo riferimento ad un appartamento tipo, posto ad un piano terra, abitabile, arredato, con ascensore e con stato d'uso, manutentivo e conservativo nell'ordinarietà.

Da tali richieste rilevate in libero mercato, si deduce che un canone locativo medio è risultato essere di € 640,00 per una superficie commerciale di mq 106 al piano terra, ne consegue un reddito lordo annuo di € 7.632,00.

A tale reddito si detraggono le spese riguardanti l'immobile (manutenzione ordinaria e straordinaria, servizi ed amministrazione, alee per sfitti ed inagibilità, assicurazioni da eventi catastrofici, responsabilità civile verso terzi, aliquote di ammortamento, IMU, I.R.P.E.F.) che, da adeguata ricerca operando nell'ambito dell'ordinarietà, sono state valutate nella sommatoria delle predette spese in percentuale del reddito lordo pari al 15,50 %, divenendo così ad un reddito netto pari a € 6.449,04, nel seguito sono così ripartite

- Spese di manutenzione ordinaria e straordinaria:	4,50%
- Spese per servizi:	3,50%
- Alee di improduttività:	1,50%
- Spese per assicurazioni:	0,50%

- Aliquote d'ammortamento:	2,00%
- Aliquote per imposte e tasse:	3,50%

- Scelta del saggio di capitalizzazione

Per investimenti di beni immobili, il saggio di capitalizzazione oscilla tra il 1,50% e il 6%, con un saggio attuale del 2,30%. Tale saggio si riduce o si eleva gradatamente in funzione delle caratteristiche obiettive e subiettive del bene da stimare e di ogni altra circostanza riflettente sul reddito ritraibile dagli immobili considerati un'unica unità.

- Condizioni estrinseche: la localizzazione dell'edificio risulta essere incidente, la presenza di attrezzature pubbliche, quali mezzi pubblici vicini, e vicinanze ai negozi, rendono discreto il raggiungimento di Via Consalvo: tutto ciò porta a considerare un'aggiunta pari a + 0,30%;

- Condizioni intrinseche: l'immobile (sub 1) si presenta in buone condizioni manutentive, la distribuzione degli ambienti risulta regolare e comoda con ampio vano scala, area pertinenziale, vano ascensore e dotato di amministrazione condominiale del Parco e dello stabile: tutto ciò porta a considerare un'aggiunta pari a +0,20%;

- Caratteristiche tecnologiche: si ritengono positive le rifiniture interne che quelle esterne: tutto ciò porta a considerare un'aggiunta pari a +0,15%;

- Caratteristiche produttive: l'immobile, in questione, è soggetto a procedura di pignoramento, risulta abitato dai proprietari, dovrà tenersi conto dello svantaggio derivante da tale situazione, tutto ciò porta a considerare una detrazione pari a -0,25%.

Eseguendo una capitalizzazione del reddito in funzione del reddito medio annuo percepibile e del saggio di capitalizzazione pari a un tasso del 2,30% annuo, determinato dalla sommatoria delle percentuali assegnate ai quattro gruppi di caratteristiche modificata dal valore intermedio del saggio di capitalizzazione attraverso l'indagine nella zona e rilevando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'appartamento, si giunge al probabile valore di mercato, per un immobile ad uso abitativo di 106 mq commerciali, di euro € 238.900,00.

#### 12.1.2 STIMA PER COMPARAZIONE DIRETTA (STIMA SINTETICA)

Attraverso l'indagine di mercato, l'esperto è giunto alla conoscenza dell'andamento della domanda e dell'offerta di immobili in fabbricati ubicati in prossimità della zona, aventi caratteristiche simili od assimilabili a quelle dell'immobile in esame, detti prezzi variano.

La zona elementare omogenea, che si è voluta considerare, è costituita da via Consalvo e dintorni. Tale zona viene identificata come zona suburbana/Fuorigrotta Abitazioni civili di tipo economico.

Da quest'indagine, che tiene presente i canoni locativi nell'ultimo triennio 2020/2023, si desume che, considerando un prezzo unitario medio di € 1.800,00 al mq, il valore di mercato in esame, risulta essere pari ad € 190.800,00.

#### Media dei valori

Dai prezzi unitari così ottenuti, i valori reperiti con i due metodi di stima istituiti sono concordi nei limiti della normale approssimazione estimale per cui se ne può operare la media aritmetica che, arrotondata, risulta che il **prezzo base d'asta per mezzo della vendita forzata dell'immobile in cifra tonda è di € 210.000,00 (euro duecentodiecimila/00).**

Il prezzo **base d'asta per mezzo di vendita al libero mercato dell'immobile in cifra tonda è di € 210.000,00 (euro duecentodiecimila/00).**

**QUESITO N.13- PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA  
PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA**

---

**RIF. 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NAPOLI (NA) - VIA CONSALVO N. 150**

---

Il suddetto pignoramento ha ad oggetto una quota indivisa, l'esperto procede alla valutazione di un'unica quota.

**QUESITO N.14- ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE  
DELL'UFFICIO ANAGRAFE DELLA CAMERA DI COMMERCIO E  
PRECISARE REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO**

---

**RIF. 1 - APPARTAMENTO UBICATO A NAPOLI (NA) - VIA CONSALVO N. 150**

---

L'esperto allega l'estratto del certificato di matrimonio presso il Comune del luogo in cui è stato celebrato il matrimonio.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 569 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Napoli, li 12/04/2024

L'Esperto ex art. 569 c.p.c.  
Ing. Gentile Roberta



**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 9 Foto - RILIEVI FOTOGRAFICI (Aggiornamento al 31/01/2024)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza del pignorato (Aggiornamento al 10/03/2010)
- ✓ N° 1 Altri allegati -ESTRATTO ATTO DI MATRIMONIO (Aggiornamento al 12/04/2024)
- ✓ N° 1 Planimetria catastale - VISURA CATASTALE DELL'IMMOBILE (Aggiornamento al 11/05/2023)
- ✓ N° 1 Visura storica - VISURA CATASTALE DELL'IMMOBILE (Aggiornamento al 05/02/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - VISURA IPOTECARIA (Aggiornamento al 05/02/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (Aggiornamento al 13/02/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - PLANIMETRIA STATO REALE DELL'IMMOBILE (Aggiornamento al 31/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ONERI CONDOMINIALI DEL PARCO (Aggiornamento al 12/04/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ONERI CONDOMINIALI DELLO STABILE (Aggiornamento al 12/04/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALE DI ACCESSO (Aggiornamento al 31/01/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - DATI VALUTAZIONE DEL BENE (Aggiornamento al 12/04/2024)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

## LOTTO 1

Il bene non è divisibile in natura. La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

**Rif. 1** - Appartamento ubicato a Napoli (NA) - via Consalvo n. 150 quartiere Fuorigrotta. L'immobile è identificato con un numero civico 150 di via Consalvo al N.C.E.U. del Comune di Napoli alla Sez. Urb. CHI Foglio 9 Particella 443 Subalterno 1. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

L'area in cui si trova il bene pignorato si trova in una strada a pochi passi dal centro del quartiere, tale area risulta dotata di servizi di trasporti pubblici, nelle immediate vicinanze di attività commerciali di ogni genere come bar, ristoranti, supermercati, negozi di abbigliamento, centri estetici, parrucchieri, agenzie di viaggi e scuole.

L'immobile è costituito da tre camere, una cucina, un corridoio/disimpegno ed un bagno, appare dotata di un'area pertinenziale, all'interno della quale grava servitù di installazione di un impianto ascensore costituita con scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Roberto Chiari di Castellammare di Stabia il 1/02/2001 al n. 78/II e trascritta presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Napoli 1 in data 16/02/2001 ai nn 3306/2278.

L'immobile in esame ha destinazione d'uso residenziale, con altezza utile di circa 3,00 m e la superficie commerciale del suddetto bene è di 106mq.

L'immobile appare in discrete condizioni manutentive, è dotato di impianto elettrico, impianto idrico di adduzione e di scarico, di riscaldamento con terminali a parete. L'immobile non è dotato di Ape (attestato di prestazione energetica). Non è dotato di certificazione impianti elettrici, idrici ed impianti termici.

Esistono difformità sostanziali in merito alla situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: durante il sopralluogo nell'immobile si è riscontrato una diversa distribuzione di fatto dei vani (diversa distribuzione interna).

Riguardo alla regolarità edilizia del fabbricato, la costruzione del fabbricato risale in data anteriore al 1 settembre 1967 e non è stato oggetto di interventi edilizi/domande di condono o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto licenze, concessioni e/o autorizzazioni (allegato comunicazione dal Comune di Napoli. Dall'allegato visura storica, si è risalito alla data di presentazione della planimetria catastale 1/01/1964 prot. 0000020827.

In merito al profilo urbanistico, l'immobile rientra 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 nord-occidentale; è classificata, come risulta dalla tavola 12 vincoli geomorfologici, area a bassa instabilità; risulta sottoposta alle disposizioni della parte terza del Dlgs 42/2004 art. 157 in quanto ricadente nel perimetro delle zone vincolate dal DM 11 dicembre 1961 emesso ai sensi della legge 1497/1939 e rientra nell'aria della Pianificazione di Emergenza per il rischio vulcanico Campi Flegrei Zona Rossa di cui al DPCM del 24/06/2016; ricade in piccola area nel Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico P.S.A.I. dell'Autorità di Bacino della Campania Centrale, nella carta del rischio da frana R3 rischio elevato; rientra nel perimetro del centro edificato, individuato con delibera consiliare del 04/07/1972 ai sensi dell'articolo 18 della legge 865/71.

PREZZO BASE euro 210.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 194/2023 DEL R.G.E.

## LOTTO 1

Rif. 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Napoli (NA) - via Consalvo n. 150		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1 Omissis
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 443, Sub. 1, Categoria A/3 - COMUNE DI NAPOLI	<b>Superficie</b>	106 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Discreto stato		
<b>Descrizione:</b>	<p>Appartamento ubicato a Napoli (NA) - via Consalvo 150, sez Fuorigrotta.</p> <p>L'immobile è identificato con un numero civico 150 di via Consalvo al N.C.E.U. del Comune di Napoli alla Sez. Urb. CHI Foglio 9 Particella 443 Subalterno 1.</p> <p>L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).</p> <p>L'area in cui si trova il bene pignorato si trova in una strada a pochi passi dal centro del quartiere, tale area risulta dotata di servizi di trasporti pubblici, nelle immediate vicinanze di attività commerciali di ogni genere come bar, ristoranti, supermercati, negozi di abbigliamento, centri estetici, parrucchieri, agenzie di viaggi e scuole.</p> <p>L'immobile è costituito da tre camere, una cucina, un corridoio/disimpegno ed un bagno, appare dotata di un'area pertinenziale, all'interno della quale grava servitù di installazione di un impianto ascensore costituita con scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Roberto Chiari di Castellammare di Stabia il 1/02/2001 al n. 78/II e trascritta presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Napoli 1 in data 16/02/2001 ai nn 3306/2278.</p> <p>L'immobile in esame ha destinazione d'uso residenziale, con altezza utile di circa 3,00 m e la superficie commerciale del suddetto bene è di 106mq al piano terra.</p> <p>L'immobile appare in discrete condizioni manutentive, è dotato di impianto elettrico, impianto idrico di adduzione e di scarico, di riscaldamento con terminali a parete. L'immobile non è dotato di Ape (attestato di prestazione energetica). Non è dotato di certificazione impianti elettrici, idrici ed impianti termici.</p> <p>Esistono difformità sostanziali in merito alla situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale; durante il sopralluogo nell'immobile si è riscontrato una diversa distribuzione di fatto dei vani (diversa distribuzione interna).</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		