

Studio Tecnico Ingegnere Gentile

PERIZIA DI STIMA  
N.RG 528/2022- Tribunale di Napoli  
XIV Sezione Civile

---

# TRIBUNALE DI NAPOLI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 569 c.p.c. Ing. Gentile Roberta, nell'Esecuzione Immobiliare 528/2022 del R.G.E.

contro



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
CONTROLLO PRELIMINARE – APPARTAMENTO UBICATO A NAPOLI (NA) – VIA FRANCESCO ARNALDI N. 48 .....	3
QUESITO N.1-IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....	4
Rif. 1 - Appartamento ubicato a NAPOLI (NA) – via francesco arnaldi n. 48 .....	4
QUESITO N.2-ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI IL LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DEL LOTTO .....	5
Rif. 1 - Appartamento ubicato a NAPOLI (NA) – via francesco arnaldi n. 48 .....	5
QUESITO N.3- PROCEDERE ALLA identificazione catastale del bene pignorato.....	6
Rif. 1 - Appartamento ubicato a NAPOLI (NA) – via francesco arnaldi n. 48 .....	6
QUESITO N.4- PROCEDERE ALLA descrizione sintetico-descrittivo del lotto.....	7
<b>Rif. 1</b> Appartamento ubicato a NAPOLI (NA) – VIA FRANCESCO ARNALDI N.48 .....	7
QUESITO N.5- PROCEDERE ALLA ricostruzione dei passaggi di proprieta’ in relazione al bene pignorato .....	8
Provenienze Ventennali .....	8
QUESITO N.6- Verificare la regolarita’del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.....	9
QUESITO N.7- INDICARE LO STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL’IMMOBILE.....	10
QUESITO N.8- SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE .....	10
QUESITO N.9- verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale .....	10
QUESITO N.10- verificare l’esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....	11
QUESITO N.11- fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell’immobile e su eventuali procedimenti in corso .....	11
QUESITO N.12- procedere alla valutazione del bene.....	11
8.1 Scelta del criterio di stima .....	11
8.1.1 Stima per comparazione indiretta (stima analitica) .....	12
8.1.2 Stima per comparazione diretta (stima sintetica) .....	13
QUESITO N.13- procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota .....	13
QUESITO N.14- acquisire le certificazioni di Stato civile dell’ufficio anagrafe della Camera di Commercio e precisare regime patrimoniale in caso di matrimonio.....	13
Riepilogo bando d’asta.....	15
<b>Lotto 1</b> .....	15
Schema riassuntivo per la pubblicità Esecuzione Immobiliare 528/2022 del R.G.E. ....	16
<b>Lotto 1</b> .....	16



## INCARICO

---

Con udienza del 31/03/2023, 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 07/04/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott.ssa Martano Laura presso il Tribunale di Napoli.

## PREMESSA

---

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Rif. 1** - Appartamento ubicato a Napoli (NA) - via Francesco Arnaldi n. 48 (ex via I trav. privata via Provinciale) interno 5 piano 1

## CONTROLLO PRELIMINARE – APPARTAMENTO UBICATO A NAPOLI (NA) – VIA FRANCESCO ARNALDI N. 48

---

### RIF. 1 – VERIFICA DOCUMENTAZIONE DEPOSITATA EX ART 567 C.P.C.

---

In riferimento all'immobile sito in Napoli alla via Francesco Arnaldi n. 48 di proprietà dei signori \_\_\_\_\_, la scrivente ha constatato che il creditore ha optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato. Nello specifico si precisa che

- la certificazione delle iscrizioni per entrambi i coniugi si estendono per un periodo pari a vent'anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento;
- la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalgono sino all'atto di acquisto derivativo od originario che è stato trascritto in data antecedente di almeno vent'anni la trascrizione del pignoramento e che è stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario per il periodo considerato.

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 Francesco Arnaldi n. 48 di proprietà dei signori \_\_\_\_\_, 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 ai signori pignorati \_\_\_\_\_, la scrivente ha constatato che il creditore ha correttamente dichiarato il matrimonio dei due coniugi.

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 FRANCESCO ARNALDI N. 48

L'immobile, oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- 

- 

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

- **(Proprietà 9/10)**
- **(Proprietà 1/10)**

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**Si fa presente che l'allegato ISTANZA DI VENDITA prodotto dal creditore riporta erroneamente le quote di proprietà del bene pignorato.**

Si allega Atto di compravendita del Notaio SALVI GIUSEPPE del 18/12/2009 Rep.24108/Raccolta 6865 di 4 pagine.

L'immobile sub 8 interno cinque, sito in Napoli alla via Francesco Arnaldi n. 48 al primo piano.

L'immobile è identificato con un numero civico 48 di via Arnaldi Francesco, ex via I Trav. privata I Trav. Via Provinciale al N.C.E.U. del Comune di Napoli alla Sez. Urb. PIA Foglio 6 Particella 223 Subalterno 8.

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

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).

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 Francesco Arnaldi n. 48 interno 5 piano 1.

L'immobile SUB. 8 confina con pianerottolo della scala, con sottostante cortile, e con appartamento int. 4 di proprietà



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

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

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

L'immobile sub 8 interno cinque, sito in Napoli alla via Francesco Araldi n. 48 al primo piano, di superficie di circa 135 mq escluso due balconi (di circa 26,5mq) è costituito da un salone living, tre camere, una cucina, un corridoio ed un bagno.

L'immobile è identificato con un numero civico 48 di via Araldi Francesco, ex via I Trav. privata I Trav. Via Provinciale al N.C.E.U. del Comune di Napoli alla Sez. Urb. PIA Foglio 6 Particella 223 Subalterno 8.

Il fabbricato dell'unità immobiliare in esame si sviluppa su sette livelli, 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. Le facciate esterne del fabbricato sono tinteggiate e vertono in sufficiente stato di manutenzione. Il fabbricato è inserito in un'area con destinazione abitativa.

L'appartamento è ristrutturato e verte in buone condizioni manutentive.

Gli ambienti sono pavimentati con piastrelle in ceramica, tinteggiati i soffitti e le pareti in parte sono intonacate ed in parte ricoperte di piastrelle.

L'immobile sub 8 risulta dotato di impianto elettrico, idrico e termico.

L'immobile in esame ha destinazione d'uso residenziale, con altezza utile di circa 3,00 m, la superficie netta è di 123 mq a cui si aggiungono le balconate di superficie totale netta di circa 26,5 mq. La superficie commerciale del suddetto bene è di 143mq.

L'immobile appare in buone 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.

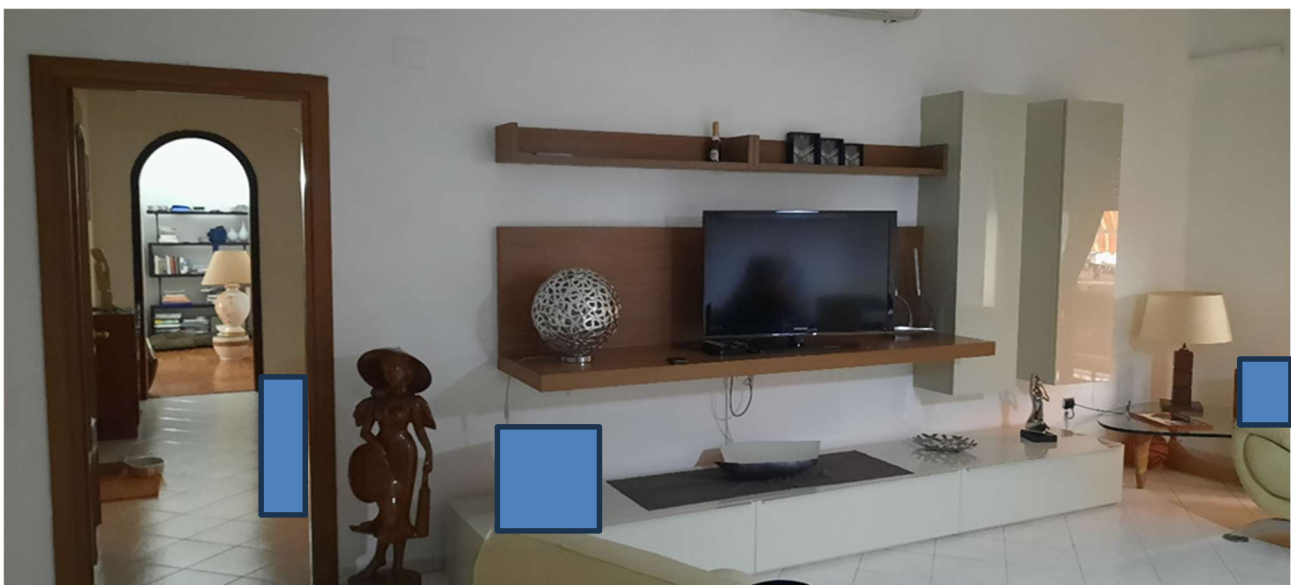


FIGURA 1 - SALONE LIVING





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 FRANCESCO ARNALDI N. 48

L'immobile è identificato con un numero civico 48 di via Arnaldi Francesco, ex via I Trav. privata I Trav. Via Provinciale al N.C.E.U. del Comune di Napoli alla Sez. Urb. PIA Foglio 6 Particella 223 Subalterno 8 e corrisponde al NCT al foglio 65 particella 223.

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).

Nello specifico, la sottoscritta ha riscontrato che sono stati rimossi dei tramezzi e realizzati due nuovi. Tale diversa distribuzione è stata eseguita senza autorizzazione edilizia e si terrà contro 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 FRANCESCO ARNALDI N.48

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 Francesco Arnaldi n. 48 sez Pianura. L'immobile è identificato con un numero civico 48 di via Arnaldi Francesco al N.C.E.U. del Comune di Napoli alla Sez. Urb. PIA Foglio 6 Particella 223 Subalterno 8. 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 zona centralissima del quartiere, a due passi dallo stazionamento degli autobus e della Circumflegrea 'Pianura', 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 un salone living, tre camere, una cucina, un corridoio ed un bagno, appare luminosa e avente doppia balconata.

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 143mq.

L'immobile appare in buone 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 scrivente non è riuscita a reperire gli estremi della licenza edilizia e/o probabile condono del fabbricato. Dall'allegato visura storica, si è risalito alla data di presentazione della planimetria catastale 18/06/1976 prot. N. 000003325 mentre la costituzione dei dati di classamento risalgono al 01/12/1995 (n. w/1210.1/1995) con associazione dei dati anagrafici del primo proprietario.

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 a area stabile e rientra nell'aria della Pianificazione di Emergenza per il rischio vulcanico Campi Flegrei Zona Rossa di cui al DPCM del 24/06/2016; non 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 200.000,00



## 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 18/12/2009 al 31/10/2023		<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		SALVI GIUSEPPE	18/12/2009	24108	6865/2009
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		UFFICIO DEL REGISTRO DI NAPOLI 1	13/01/2010	774	613
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
UFFICIO DEL REGISTRO DI NAPOLI	14/01/2010	613.1/2010			
Dal 19/05/2000 al 17/12/2009		<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		FRANCESCO FASANO	16/05/2000		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		UFFICIO DEL REGISTRO DI NAPOLI 1	19/05/2000	10609	6788
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
UFFICIO DEL REGISTRO DI NAPOLI	05/06/2000	999/2000			

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

I pignorati sono sposati tra loro e sono in regime di separazione dei beni, all'uopo si allega estratto di certificato di matrimonio. •In merito alla situazione di comproprietà si chiarisce che la sig.ra ha una quota di 9/10 di proprietà mentre il marito ha una quota di 1/10 di proprietà.





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 scrivente non è riuscita a reperire gli estremi della licenza edilizia e/o probabile condono del fabbricato. Dall'allegato visura storica, si è risalito alla data di presentazione della planimetria catastale 18/06/1976 prot. N. 000003325 mentre la costituzione dei dati di classamento risalgono al 01/12/1995 (n. w/1210.1/1995) con associazione dei dati anagrafici del primo proprietario. Si precisa che il quartiere di Pianura del Comune di Napoli, ove è presente l'immobile pignorato, è sprovvisto di licenze edilizie. L'epoca di realizzazione del fabbricato appare essere intorno agli anni settanta.

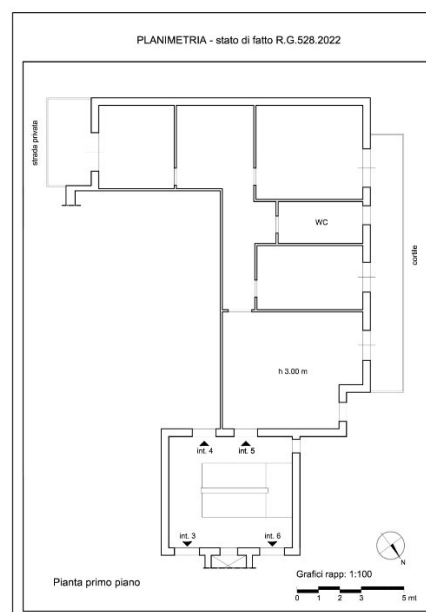
In merito al profilo urbanistico, l'immobile rientra nella zona B agglomerati urbani di recente formazione - sottozona Bb espansione recente disciplinata dagli artt. 31 e 33 delle norme di attuazione della variante per il centro storico, la zona orientale e la zona nord-occidentale; è classificata come risulta dalla tavola 12 vincoli geomorfologici area stabile e rientra nell'aria della Pianificazione di Emergenza per il rischio vulcanico Campi Flegrei Zona Rossa di cui al DPCM del 24/06/2016; non 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.

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

Inoltre, deposita l'istanza all'ill.mo Giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c..

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 FRANCESCO ARNALDI N.48**

L'esperto stimatore precisa che l'immobile pignorato è occupato dai debitori esecutati e loro figli.

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

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

L'esperto ha contattato il Dott. Aldo Passero, in qualità di Amministratore dello stabile Condominio San Gennaro sito in Napoli alla via Francesco Arnaldi 48 ove è presente l'immobile pignorato.

Sono presenti vincoli od oneri condominiali in capo ai sig.ri per un importo complessivo di 11.039,19€.

L'esperto allega il dettaglio contabile rilasciato dall'Amministratore Aldo Passero.

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

### **SEZIONE A: Oneri e vincoli a carico dell'acquirente**

- 1) Oneri di natura condominiale € 11.039,19.

### **SEZIONE B: Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura**

- 2) Difformità urbanistico edilizie: CILA in sanatoria (CILA tardiva) ed il pagamento di un'oblazione per aver eseguito spostamenti di tramezzi interni non comunicandoli in tempo. Costo stimato € 4.375,00 comprensivo di costi professionali (onorario, cassa e IVA) e spese per diritti e oneri di istruttoria al Comune di Napoli (si precisa che tale importo è condizionato all'attestazione da parte dell'Ufficio Territoriale Condono Edilizio del Comune di Napoli della dichiarazione dell'esistenza di istanza di condono per il fabbricato in Napoli alla via F Arnaldi n. 48 cfr. allegato istanza art 213 c.p.c.). Si precisa che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si è proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura.
- 3) Difformità catastali: aggiornamento catastale per aver eseguito spostamenti di tramezzi interni non comunicandoli in tempo. Costo stimato € 940,00 comprensivo di costi professionali (onorario, cassa e IVA) e spese per diritti e oneri di istruttoria al Catasto N.C.E.U. (si precisa che tale importo è condizionato all'attestazione da parte dell'Ufficio Territoriale Condono Edilizio del Comune di Napoli della dichiarazione dell'esistenza di istanza di condono per il fabbricato in Napoli alla via F Arnaldi n. 48 cfr. allegato istanza art 213 c.p.c.). Si precisa che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si è proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura.

Tali oneri ammontano complessivamente ad euro 16.354,19.

Si precisa che tale importo è condizionato all'attestazione da parte dell'Ufficio Territoriale Condono Edilizio del Comune di Napoli della dichiarazione dell'esistenza di istanza di condono per il fabbricato in Napoli alla via F Arnaldi n. 48 cfr. allegato istanza art 213 c.p.c.

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



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

---

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 FRANCESCO ARNALDI N.48**

---

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 FRANCESCO ARNALDI N.48**

---

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 444,04€.

Le quote ordinarie annue della gestione condominiale sono di 312,00€ (26,00 €/mese).

Inoltre, in merito alla contabilità ricevuta dall'Amministratore Aldo Passero sussiste un giudizio tuttora pendente (Del Gaudio Gioacchino/Condominio via F. Arnaldi 48 - Giudice di Pace di Napoli R.G. 50476 del 2020) che riguarda le spese condominiali del fabbricato ove è presente il cespite pignorato.

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

---

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

---

**8.1 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 Agenzia immobiliare Tecnocasa via Provinciale Napoli, 77 80126 Napoli, Immobiliare.it 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.

### 8.1.1 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 Francesco Arnaldi a via Pablo Picasso. Tale zona viene identificata come zona suburbana/Pianura Abitazioni civili.

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.

- 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 € 500,00 ad € 800,00 al mese, facendo riferimento ad un appartamento tipo, posto ad un primo piano, abitabile, arredato, con ascensore e con stato d'uso, manutentivo e conservativo nella ordinarietà.

Da tali richieste rilevate in libero mercato, si deduce che un canone locativo medio è risultato essere di € 700,00 per una superficie commerciale di mq 143 al primo piano, ne consegue un reddito lordo annuo di € 8.400,00.

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 18,93 %, divenendo così ad un reddito netto pari a € 6.809,84, nel seguito sono così ripartite

- Spese di manutenzione ordinaria e straordinaria:	3,43%
- Spese per servizi:	2,50%
- Alee di improduttività:	1,00%
- Spese per assicurazioni:	0,50%
- Aliquote d'ammortamento:	1,50%
- Aliquote per imposte e tasse:	10,00%

- Scelta del saggio di capitalizzazione

Per investimenti di beni immobili, il saggio di capitalizzazione oscilla tra il 2% e il 6%, con un saggio attuale del 3,56%. 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 F Arnaldi: tutto ciò porta a considerare un'aggiunta pari a + 0,20%;



- Condizioni intrinseche: l'immobile (sub 8) si presenta in buone condizioni manutentive, la distribuzione degli ambienti risulta regolare e comoda con ampio vano scala, vano ascensore e dotato di amministrazione condominiale: tutto ciò porta a considerare un'aggiunta pari a +0,25%;
- Caratteristiche tecnologiche: si ritengono positive le rifiniture interne che quelle esterne: tutto ciò porta a considerare un'aggiunta pari a +0,20%;
- 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 - 0,40%.

Eseguendo una capitalizzazione del reddito in funzione del reddito medio annuo percepibile e del saggio di capitalizzazione pari a un tasso del 3,56% 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 143 mq commerciali, di euro € 178.740,00.

#### 8.1.2 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 v via Francesco Arnaldi a via Pablo Picasso Tale zona viene identificata come zona suburbana/Pianura Abitazioni civili.

Da quest'indagine, che tiene presente i canoni locativi nell'ultimo triennio 2020/2023, si desume che, considerando un prezzo unitario medio di € 1.550,00 al mq, il valore di mercato in esame, risulta essere pari ad € 221.650,00.

#### 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 € 200.000,00 (euro duecentomila/00).**

Il prezzo **base d'asta per mezzo di vendita al libero mercato dell'immobile in cifra tonda è di € 220.000,00 (euro duecentoventimila/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 FRANCESCO ARNALDI N.48**

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 FRANCESCO ARNALDI N.48**

---

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 27/10/2023

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

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 8 Foto - RILIEVI FOTOGRAFICI (Aggiornamento al 11/05/2023)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza del pignorato (Aggiornamento al 18/12/2009)
- ✓ N° 1 Altri allegati -ESTRATTO ATTO DI MATRIMONIO (Aggiornamento al 10/03/2014)
- ✓ N° 1 Planimetria catastale - VISURA CATASTALE DELL'IMMOBILE (Aggiornamento al 11/05/2023)
- ✓ N° 1 Visura storica - VISURA CATASTALE DELL'IMMOBILE (Aggiornamento al 28/10/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - VISURA IPOTECARIA (Aggiornamento al 26/10/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (Aggiornamento al 26/10/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - PLANIMETRIA STATO REALE DELL'IMMOBILE (Aggiornamento al 11/05/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ONERI CONDOMINIALI (Aggiornamento al 25/10/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALE DI ACCESSO (Aggiornamento al 11/05/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ISTANZA AI SENSI DELL'ART 213 c.p.c. (Aggiornamento al 26/10/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - DATI VALUTAZIONE DEL BENE (Aggiornamento al 26/10/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - GIURAMENTO ESPERTO STIMATORE



---

## 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 Francesco Arnaldi n. 48 sez Pianura. L'immobile è identificato con un numero civico 48 di via Arnaldi Francesco al N.C.E.U. del Comune di Napoli alla Sez. Urb. PIA Foglio 6 Particella 223 Subalterno 8. 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 zona centralissima del quartiere, a due passi dallo stazionamento degli autobus e della Circumflegrea 'Pianura', 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 un salone living, tre camere, una cucina, un corridoio ed un bagno, appare luminosa e avente doppia balconata con vano ascensore ed ampio vano scala.

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 143mq al primo piano.

L'immobile appare in buone 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 scrivente non è riuscita a reperire gli estremi della licenza edilizia e/o probabile condono del fabbricato. Dall'allegato visura storica, si è risalito alla data di presentazione della planimetria catastale 18/06/1976 prot. N. 000003325 mentre la costituzione dei dati di classamento risalgono al 01/12/1995 (n. w/1210.1/1995) con associazione dei dati anagrafici del primo proprietario.

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 a area stabile e rientra nell'aria della Pianificazione di Emergenza per il rischio vulcanico Campi Flegrei Zona Rossa di cui al DPCM del 24/06/2016; non 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 200.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 528/2022 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1**

<b>Rif. 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Napoli (NA) – via Francesco Arnaldi n. 48		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 223, Sub. 8, Categoria A/3	<b>Superficie</b>	143 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Buono stato		
<b>Descrizione:</b>	<p>Appartamento ubicato a Napoli (NA) – via Francesco Arnaldi n. 48 sez Pianura.</p> <p>L'immobile è identificato con un numero civico 48 di via Arnaldi Francesco al N.C.E.U. del Comune di Napoli alla Sez. Urb. PIA Foglio 6 Particella 223 Subalterno 8.</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 zona centralissima del quartiere, a due passi dallo stazionamento degli autobus e della Circumflegrea 'Pianura', 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 un salone living, tre camere, una cucina, un corridoio ed un bagno e avente doppia balconata con vano ascensore ed ampio vano scala.</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 143mq al primo piano.</p> <p>L'immobile appare in buone 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		

