



## TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI

- CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI -



Procedura Esecutiva: **R.G.E. n. 709/2010**



Giudice per le Esecuzioni: **III.mo Dott.ssa Manuela Granata**

Custode giudiziario: **Avv. Ersilio Luca Capone**

Esperto stimatore: **Ing. Alba De Pascale**



## PERIZIA IMMOBILIARE



## SOMMARIO

Incarico.....	3
<b>QUESITO N. 1 - Identificazione dei beni</b> .....	3
Identificazione dei beni .....	3
Identificazione catastale .....	3
Titolarità, diritti reali e regime patrimoniale .....	3
Formazione dei lotti.....	4
<b>QUESITO N. 2 - Descrizione dei beni</b> .....	4
Identificazione.....	4
Confini .....	4
Descrizione dello stato dei luoghi (condizioni, caratteristiche costruttive e tecnologiche) .....	5
Consistenza.....	7
<b>QUESITO N. 3 – Dati Catastali</b> .....	8
Osservazioni generali unità abitativa .....	8
Cronistoria.....	8
<b>QUESITO N. 4 – Schema sintetico</b> .....	8
<b>QUESITO N. 5 – Provenienze ventennali</b> .....	9
<b>QUESITO N. 6 – Regolarità dei beni pignorati</b> .....	10
Regolarità edilizia .....	10
Normativa urbanistica .....	11
<b>QUESITO N. 7 – Stato di possesso</b> .....	11
<b>QUESITO N. 8 – Formalità, vincoli e oneri</b> .....	11
Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente .....	11
Vincoli ed oneri che saranno cancellati o che potranno essere regolarizzati con la vendita .....	12
<b>QUESITO N. 9 – Edificazione su suolo demaniale</b> .....	13
<b>QUESITO N. 10 – Sussistenza di altri pesi o oneri</b> .....	13
<b>QUESITO N. 11 – Spese di gestione e oneri condominiali</b> .....	13
<b>QUESITO N. 12 – Valutazione dei beni</b> .....	13
Criteri di stima e Determinazione del valore di mercato.....	13
Adeguamenti e correzioni.....	14
Determinazione del valore a base d'asta.....	15
<b>QUESITO N. 13 – Valutazione della quota indivisa</b> .....	15
<b>ELENCO ALLEGATI</b> .....	17



## INCARICO

La sottoscritta ing. Alba De Pascale, con studio alla Riviera di Chiaia n. 276 - 80121 – Napoli (Na), e-mail alba.depascale@gmail.com, PEC alba.depascale@ordingsa.it, Tel. 3391154166, con provvedimento del 31/10/2025, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/11/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## QUESITO N. 1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI

L'oggetto del pignoramento rep. 564 del 16/02/2010, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 27/05/2010 - Registro Particolare 17407 Registro Generale 25372 - risulta così identificato:

### IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Unità abitativa, composta da tre camere e servizio, allocata al piano terzo, interno n. 6, di un fabbricato per civili abitazioni sito in Villaricca (Na) alla Piazza Garibaldi n. 11, già Corso Vittorio Emanuele n. 15.



*Vista aerea del contesto cui afferisce il manufatto di piazza Garibaldi n. 11, Villaricca (Na)*

Il pignoramento, per una quota di 1/1 della piena proprietà, è stato effettuato in danno

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I riferimenti catastali dell'unità di cui sopra sono i seguenti:

C.F. Comune Villaricca: **foglio 7, p.lla 52, sub 6, cat. A4**, cl. 2, cons. 3,5 vani, sup. catastale 94-99 mq, rendita 144,61 euro, Piazza Vittorio Emanuele n. 15, Interno 6, Piano 3

I dati in oggetto sono correttamente richiamati nel titolo esecutivo, nel verbale di pignoramento nonché nella relativa nota di trascrizione.

### TITOLARITÀ, DIRITTI REALI E REGIME PATRIMONIALE

L'unità in oggetto appartiene, per una quota pari a 1/1 della piena proprietà,

rogato dal notaio

Alessandra Del Balzo in data 29/06/2006, rep. 151915/21667, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 addi' 03/07/2006 ai nn. 50103/25202.

## FORMAZIONE DEI LOTTI

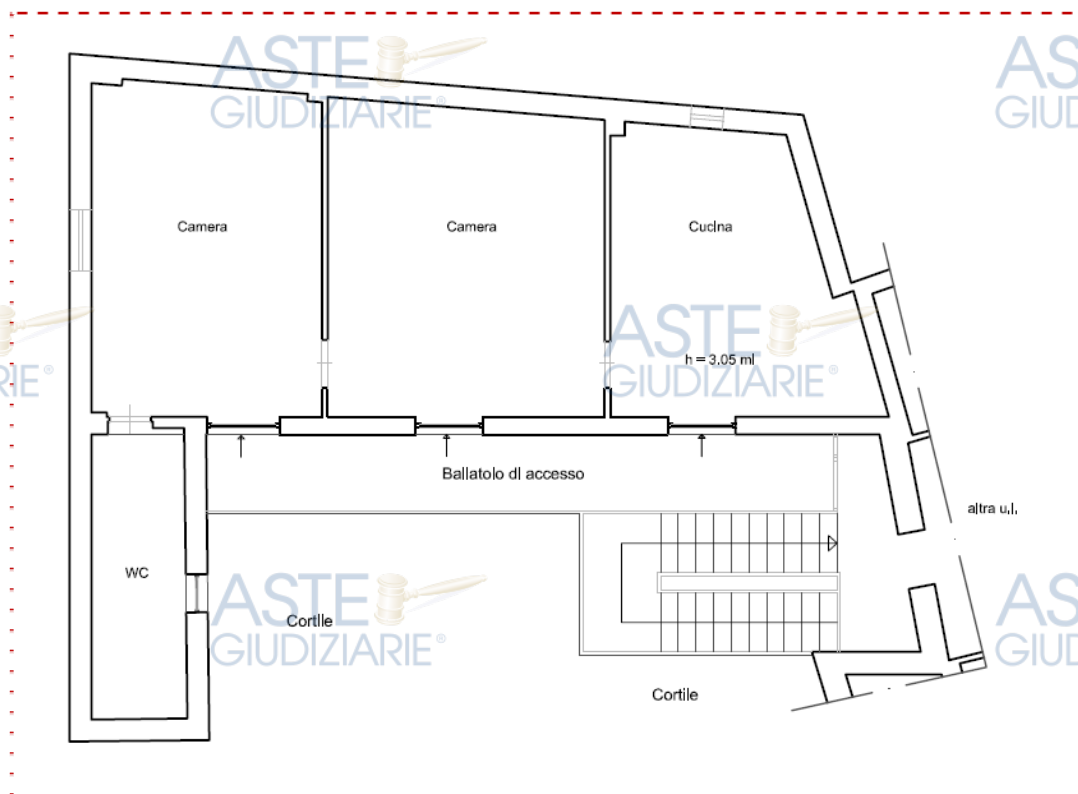
Trattandosi di un solo bene, il lotto di vendita è unico, così identificato e descritto:

**Quota pari a 1/1 della piena proprietà di una unità abitativa in cattive condizioni di manutenzione, composta da tre ambienti principali e servizio, con accesso da scala e ballatoio allocati nel cortile interno di un fabbricato per civili abitazioni sito in Villaricca (Na) alla Piazza Garibaldi n. 11, censita in C.F. al foglio 7, p.IIa 52, sub 6, cat. A4.**

## QUESITO N. 2 - DESCRIZIONE DEI BENI

### IDENTIFICAZIONE

Lotto unico: Quota pari a 1/1 della piena proprietà di una unità abitativa in cattive condizioni di manutenzione, composta da tre ambienti principali e servizio, con accesso da scala e ballatoio allocati nel cortile interno di un fabbricato per civili abitazioni sito in Villaricca (Na) alla Piazza Garibaldi n. 11, censita in C.F. al foglio 7, p.IIa 52, sub 6, cat. A4.



Planimetria dello stato attuale dell'unità pignorata

### CONFINI

I confini delle unità risultano essere i seguenti:

*area cortilizia comune su due lati, ballatoio di accesso, unità aliena (p.IIa 52, sub 7)*

**DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI (CONDIZIONI, CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E TECNOLOGICHE)**

L'unità abitativa oggetto del presente lotto afferisce al piano terzo di un fabbricato per civili abitazioni sito in Villaricca (Na) alla piazza Garibaldi, nel centro storico del comune. Trattasi di un fabbricato edificato alla fine degli anni '60, innestato in un tessuto di vetusto impianto originario, avente conformazione planimetrica ad L che si sviluppa intorno ad un cortile interno, di forma pressoché rettangolare.



*Vista della facciata principale del fabbricato di afferenza dell'unità e dettagli interni di androne e cortile*

L'accesso al complesso avviene dall'attuale civico n. 11 di piazza Garibaldi, piccolo slargo allocato lungo lo sviluppo del centrale corso Vittorio Emanuele. Il portone di ingresso, oggetto di recenti lavori di manutenzione, immette in un androne coperto e, a seguire, nella corte interna, lastricata con basoli di piena naturale, da cui parte la scala che disimpegna i vari livelli del manufatto.

Tale scala, caratterizzata da due rampanti paralleli, ad ogni livello, smonta presso un ballatoio esterno che, a sua volta, disimpegna due unità abitativa per piano.

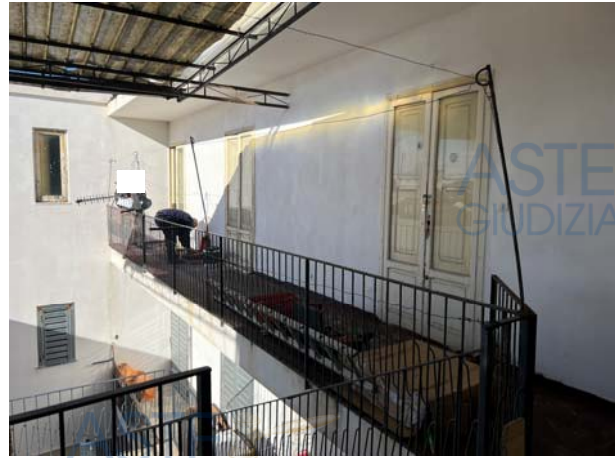
Il fabbricato è caratterizzato da struttura portante in c.a., tanto per le fondazioni quanto per la porzione in elevazione, con tamponamenti in blocchi di pietra finiti con intonaco e tinta. La copertura è piana a lastrico solare, protetta da sistema di tenuta all'acqua. Gli impianti comuni sono limitati a quello citofonico e di illuminazione del cortile.

Lo stato generale del fabbricato è caratterizzato da una parziale, recente, attività manutentiva delle parti comuni che, all'atto del sopralluogo effettuato dalla scrivente, ha visto interessate la porzione al piano terra della facciata su strada, ivi incluso il portone di accesso, e le aree interne, prospicienti il cortile, oltre alla stessa scala comune.

A fronte delle suddette buone condizioni delle parti comuni a margine del cortile interno, lo stato dell'unità pignorata è, invece, decisamente pessimo. Quest'ultima, allocata al terzo ed ultimo livello del fabbricato, sul lato sinistro del ballatoio esterno rispetto smonto della scala comune, versa in condizioni di abbandono, con incipiente degrado di finiture e dotazioni impiantistiche.

ASTE  
GIUDIZIARIE

L'unità è caratterizzata da tre ambienti principali e un bagno, il primo dei quali un tempo destinato a cucina abitabile, dotati di tre accessi diretti dal ballatoio esterno, chiusi con vetusti infissi invetriati in legno e scuri di pari tecnologia.



*Smontare della scala comune al piano terzo del fabbricato e dettaglio del ballatoio con i tre accessi all'unità staggita*

I tre ambienti, in stato di abbandono e in pessime condizioni di conservazione e manutenzione, risultano caratterizzati da intonaco e tinta alle pareti e a soffitto, con lacune dovute a parziali distacchi, da pavimenti in bollettonato con scaglie in pietra naturale e da infissi, ove non divelti, in legno con specchiature in vetro. Il piccolo servizio igienico annesso, parimenti in pessime condizioni generali anche per le conseguenze di pregresse infiltrazioni, è invece rivestito con piastrelle di gres. Gli impianti, vetusti e dismessi, sono privi di allacci e forniture.



*Dettagli interni dell'unità staggita*

ASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIE

In estrema sintesi, atteso lo stato di avanzato degrado dei luoghi, si evidenzia che l'unità necessita di lavori di risanamento corticale del solaio di copertura, di verifica dell'intelaiatura strutturale, di totale rifacimento delle finiture e sostituzione degli infissi nonché di integrale rifunzionalizzazione impiantistica. Ciò nonostante, non sembrano, comunque, rilevarsi situazioni di imminente pericolo che possano arrecare danni a terzi in quanto il degrado è confinato all'interno dell'immobile, che risulta libero e in stato di abbandono. All'esterno i luoghi, come già evidenziato, sono stati recentemente riattati.

In ogni caso, è auspicabile che le future visite presso l'immobile vengano effettuate con cautela.



Dettagli interni dell'unità staggita

## CONSISTENZA

Per il calcolo della consistenza dell'unità, alla base della successiva stima, viene determinata la cosiddetta superficie convenzionale, per il calcolo della quale vanno di regola considerate:

- la somma delle superfici coperte calpestabili e delle superfici occupate dai muri interni (valutate al 100% fino ad uno spessore massimo di 50 cm) e perimetrali (valutate al 100% fino ad uno spessore massimo di 50 cm, ad eccezione della superficie occupata dalle pareti in comunione tra due unità immobiliari contigue valutate al 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm), comunemente chiamata "superficie coperta lorda";
- le superfici ponderate (ossia omogeneizzate al rispettivo valore lordo con coefficienti opportunamente determinati) delle pertinenze esclusive quali terrazze, giardini e aree esterne in genere, comunemente chiamate "superfici di ornamento";
- le superfici ponderate (ossia omogeneizzate al rispettivo valore lordo con coefficienti opportunamente determinati) delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità quali cantine, posti auto coperti e scoperti, box, soffitte, locali deposito, etc., comunemente chiamate "superfici vani accessori".

Ciò premesso, per quanto concerne l'unità di interesse, è possibile riportare la seguente determinazione della superficie convenzionale (con piccoli arrotondamenti finali):

Destinazione	Superficie commerciale	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza interna	Piano
Abitazione	92,00 mq	1,00	92,00 mq	3,00 ml	Terzo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>			<b>92,00 mq</b>		

### QUESITO N. 3 – DATI CATASTALI

L'unità di cui al presente lotto è caratterizzata dai seguenti dati catastali:

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		7	52	6			A/4	2	3,5 vani	Totale: 99 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte <sup>***</sup> : 94 m <sup>2</sup>	Euro 144,61	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		PIAZZA VITTORIO EMANUELE n. 15 - Scala U Interno 6 Piano 3										
Notifica						Partita		907		Mod.58		

### OSSERVAZIONI GENERALI UNITÀ ABITATIVA

- I dati catastali coincidono con quelli riportati nel titolo esecutivo, nel verbale di pignoramento nonché nella relativa nota di trascrizione;
- La planimetria catastale in atti (risalente al 1969 ossia alla costituzione catastale dell'unità) è pressoché conforme allo stato attuale dei luoghi;
- I dati di classamento risultano sostanzialmente congruenti con la destinazione, la consistenza e le caratteristiche del bene;
- I dati relativi all'indirizzo non sono aggiornati essendo riportato, in visura, il pregresso identificativo toponomastico in luogo dell'attuale; piano ed interno sono invece corretti;
- L'unità è correttamente attualmente intestata all'esecutato. Non è ratificato in visura un passaggio di proprietà intermedio.

### CRONISTORIA

- Dati dell'unità immobiliare dal 09/11/2015:  
C.F. Comune Villaricca: **foglio 7, p.lla 52, sub 6, cat. A4**, cl. 2, cons. 3,5 vani, sup. catastale 94-99 mq, rendita 144,61 euro, Piazza Vittorio Emanuele n. 15, Interno 6, Piano 3; dati derivanti da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- Dati dell'unità immobiliare dal 01/01/1992:  
C.F. Comune Villaricca: **foglio 7, p.lla 52, sub 6, cat. A4**, cl. 2, cons. 3,5 vani, rendita 144,61 euro – 280.000 lire, Piazza Vittorio Emanuele n. 15, Interno 6, Piano 3; dati derivanti da variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario
- Dati dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico:  
C.F. Comune Villaricca: **foglio 7, p.lla 52, sub 6, cat. A4**, cl. 2, cons. 3,5 vani, rendita 0,36 euro – 700 lire, Piazza Vittorio Emanuele n. 15, Interno 6, Piano 3; dati dall'impianto meccanografico del 30/06/1987

### QUESITO N. 4 – SCHEMA SINTETICO

*LOTTO UNICO – Quota pari a 1/1 della piena proprietà di una unità abitativa composta da tre ambienti principali e servizio, con accesso da scala e ballatoio allocati nel cortile interno di un fabbricato per civili abitazioni sito in Villaricca (Na) alla Piazza Garibaldi n. 11, censita in C.F. al foglio 7, p.lla 52, sub 6, cat. A4, confinante con area cortilizia comune, ballatoio di accesso, unità aliena (p.lla 52, sub 7). L'unità è pressoché conforme alla planimetria catastale in atti (1969). Ai fini della regolarità edilizia, si segnala la sostanziale conformità urbanistica a meno di due discrasie, l'una minore e sanabile l'altra derivante da presumibile errata/imprecisa restituzione grafica. L'unità versa in incipiente stato di degrado manutentivo e necessita di sensibili interventi di riattazione tecnico-funzionale.*

Valore stimato per la piena proprietà: 35.000,00 euro (al netto delle detrazioni)

**QUESITO N. 5 – PROVENIENZE VENTENNALI**

L'unità in oggetto appartiene, per una quota pari a 1/1 della piena proprietà, al [REDACTED] per averla esso acquisita, in regime di separazione legale dei beni, con atto di compravendita rogato dal notaio Alessandra Del Balzo in data 29/06/2006, rep. 151915/21667, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 addì 03/07/2006 ai nn. 50103/25202.

Con tale atto, in particolare, il [REDACTED] acquista dai [REDACTED] la piena proprietà dell'unità staggita, censita in C.F. al foglio 7, p.lla 52, sub 6, e di quella limitrofa (oggetto del medesimo pignoramento ma, ad oggi, già trasferita a terzi). Nell'atto i beni sono così decripti:

Art.8) Con il presente atto, liberamente e con ogni garanzia di legge, specie per i possibili casi di evizione o molestia, i signori [REDACTED] come rappresentati, vendono e trasferiscono in favore del [REDACTED] che in buona fede accetta ed acquista la piena proprietà dell'immobile sito in Villaricca (NA) al Corso V. Emanuele (in catasto Piazza) n. 15 intero terzo piano e precisamente:

- appartamento distinto con il numero di interno sei, di vani catastali 3,5; riportato presso la competente Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati - Ufficio Provinciale di NA comune di Villaricca foglio 7, particella 52, subalterno 6, Piazza V. Emanuele n. 15, scala U, piano 3, interno 6, categoria A4, classe 2, vani n.3,5, Rendita Catastale Euro 144,61
- appartamento distinto con il numero di interno sette, di vani catastali 5; riportato presso la competente Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati - Ufficio Provinciale di NA comune di Villaricca foglio 7, particella 52, subalterno 7, Piazza V. Emanuele n. 15, scala U, piano 3, interno 7, categoria A4, classe 3, vani n.5, Rendita Catastale Euro 242,73

Confinante nel suo insieme con Corso V. Emanuele, altri beni [REDACTED] proprietà [REDACTED] e cortile comune;

\*\*\*\*

Ai venditori, [REDACTED] come sopra generalizzati, la piena proprietà dell'intero fabbricato di corso Vittorio Emanuele n. 15 (oggi piazza Garibaldi n. 11), cui afferisce, al piano terzo con interno n. 6, l'unità staggita, era pervenuta per acquisto da potere di [REDACTED] con atto rogato dal notaio Luigi D'Anna in data 28/03/1978, trascritto addì 21/04/1978 ai nn. 9157/8797.

Nel titolo del notaio D'Anna, in particolare, relativamente ai beni di interesse si legge:



Col quale atto esso [redacted] vendeva ai coniugi [redacted] e [redacted] che in comune e parti uguali e ciascuno per 500/1000 accettavano per il prezzo di lire Cinquantamillioni (L.50.000.000-) il seguente bene sito in Villaricca (NA) al Corso Vittorio Emanuele n.15 :

- Fabbricato da cielo a terra, costituito da :

a) - pianterreno a quota strada composto da un negozio prospiciente sulla via pubblica e da tre locali prospettanti sul cortile interno del fabbricato cui si accede attraverso lo androne; b) - Interni: primo, secondo e terzo piano per complessivi vani ventisette, distribuiti in numero sei appartamenti, due per ciascun piano e serviti da una scala a giorno; detti appartamenti risultano essere di tre vani ed accessori quelli prospicienti la piazza; e di due vani ed accessori quelli interni al cortile. I detti quattro piani in elevazioni nel loro insieme confinano in uno con la scala a nord- con proprietà Tambaro e con slargo di via pubblica facente parte del Corso Vittorio Emanuele; ad est- con proprietà Tambaro e con il Corso Vittorio Emanuele; a sud- con beni di Di Marco e con il cortile annesso al fabbricato; - ad ovest con il cortile annesso al fabbricato e con beni di Sebastiano Buocco. - Il fabbricato stesso, con l'annessa area scoperta destinata a cortile, confina : a nord con proprietà [redacted] e con slargo di via Pubblica facente parte del Corso Vittorio Emanuele; ad est, con proprietà Tambaro e con il corso Vittorio Emanuele; - a sud con beni di [redacted] ad ovest con beni [redacted] - Il fabbricato non risulta



## QUESITO N. 6 - REGOLARITÀ DEI BENI PIGNORATI

### REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato cui afferisce il bene in oggetto è stato edificato in forza della Licenza Edilizia n. 868 rilasciata all' [redacted] in data 23/07/1968, in variante della pregressa Licenza n. 805 del febbraio 1968.

Attesa la circostanza che per l'unità staggita non risultano ulteriori titoli edilizi, la legittimità della stessa va riscontrata dal confronto tra l'attuale stato dei luoghi e quello assentito con la detta Licenza del 1968.

Orbene da tale riscontro ne deriva una sostanziale conformità planovolumetrica, a meno di due discrasie: l'una riguarda l'eliminazione del tramezzo tra bagno e anti-bagno, che rappresenta una difformità assolutamente minore e comunque conformabile; l'altra riguarda i due finestrini alti che si riscontrano nella prima e nella terza camera dell'unità. Tali vani finestra non sono riportati nel grafico della Licenza del 1968. In vero, l'omissione potrebbe essere legata ad una errata o quanto meno imprecisa rappresentazione grafica in quanto i due elementi sono posti in alto ossia al di sopra del taglio che sezione la vista della pianta dell'unità. Non aiuta in tal senso l'assenza, tra i grafici del 1968 (già di per sé poco accurati, come da prassi dell'epoca), dei prospetti posteriori del fabbricato presso i quali risultano le due bucaure (è, infatti, a demanio della vetusta pratica edilizia il solo prospetto anteriore nonché una sezione che non impegna i muri interessati). Va altresì segnalato che pari e corrispondenti bucaure si apprezzano anche al piano inferiore, a sostegno che potrebbe effettivamente trattarsi di una mera imprecisione grafica. La questione resta comunque incerta e va, all'uopo, evidenziato che potrebbe essere opinione dei competenti organi tecnici comunale che trattasi di elementi non pienamente assentiti e passibili di ripristino. All'uopo, verrà operata una piccola detrazione del valore di mercato che altresì assorba le carenze di cui ai punti seguenti.

Si rinvia al paragrafo relativo alla stima e, in particolare, a quello sull'adeguamento e le correzioni del valore di mercato per l'esemplificazione e la puntualizzazione della suddetta decurtazione.

A completamento degli elementi legati alla regolarità edilizia, relativamente allo stato attuale dei luoghi, si rileva che:

- Non si rinviene la *attestazione di prestazione energetica* dell'unità abitativa (APE); si segnala che sono in essere le condizioni di legge per cui è necessario redigere il documento, ai fini della trasferibilità del bene, e che l'onere per la redazione dello stesso si stima pari a 300,00 euro
- Non si rinvencono le *dichiarazioni di conformità* degli impianti dell'unità abitativa;
- Si rinviene la *Licenza di abitabilità* relativa all'intero fabbricato di piazza Garibaldi n. 11, nell'assetto originario dello stesso, rilasciata all'ing. Nicola Landi in data 09/04/1969.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

La cortina edilizia cui afferisce l'unità oggetto della presente ricade in zona omogenea A – “Aree di interesse storico” – del PRG, corrispondente all'ambito territoriale omogeneo “Città storica” della zonizzazione prevista dal PUC vigente per la gestione del territorio comunale.

L'area non presenta specifici vincoli di natura ambientale né archeologica.

## **QUESITO N. 7 – STATO DI POSSESSO**

L'unità in oggetto versa in condizioni di abbandono e in pessimo stato manutentivo. Si rinvia, all'uopo, a quando esemplificato nel corpo del paragrafo relativo alla descrizione del compendio nonché ai verbali redatti dal custode giudiziario, avv. Ersilio Luca Capone.

## **QUESITO N. 8 – FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI**

### **VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

- Non sussistono altre cause o procedimenti in corso oltre la procedura esecutiva in oggetto;
- Non risultano vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dei beni;

- Non risultano vincoli alberghieri di alienabilità e di indivisibilità;
- Non risultano vincoli legati al carattere storico-artistico dell'immobile di afferenza del bene pignorato (D.Lgs. 42/04 – ex Legge 1089/39);
- Non risultano vincoli legati al carattere paesaggistico dell'area di afferenza del bene pignorato della (D.Lgs. 42/04 - ex Legge 1497/39) né risultano vincoli di natura archeologica;
- Non risultano asservimenti trascritti né cessioni di cubatura;
- Non risultano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale;
- Non risultano vincoli di natura condominiale incidenti ed insistenti sui beni del presente lotto che necessitino di essere segnalati;
- Non risultano altri pesi o limitazioni d'uso.

### **VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI O CHE POTRANNO ESSERE REGOLARIZZATI CON LA VENDITA**

Le formalità (iscrizioni e trascrizioni) gravanti sul bene oggetto della presente risultano essere le seguenti:

- **IPOTECA VOLONTARIA** - iscritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Napoli 2 il 23/04/1997 - Registro Particolare 1608 Registro Generale 13716 - derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato per atto del notaio Concetta Valentino, rep. 1805 del 22/04/1997, a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] per un montante ipotecario di [REDACTED] euro ed un capitale di [REDACTED] euro, gravante sulla piena proprietà, oltre altro, dell'abitazione di tipo popolare (A4) sita in Villaricca e censita in C.F. al foglio 7 p.IIa 52 sub 6. Per tale formalità risultano le seguenti annotazioni:
  - Annotazione n. 1972 del 27/06/1997 (QUIETANZA E CONFERMA)
  - Annotazione n. 942 del 07/03/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
  - Annotazione n. 5855 del 06/11/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
  - Annotazione n. 461 del 18/01/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
  - Annotazione n. 439 del 02/02/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
  - Annotazione n. 5595 del 14/11/2023 (RESTRIZIONE DI BENI);
- **IPOTECA VOLONTARIA** - iscritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Napoli 2 il 06/07/2006 - Registro Particolare 19243 Registro Generale 51599 - derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario per atto del notaio Alessandra Del Balzo, rep. 151978/21720 del 05/07/2006, a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] per un montante ipotecario di [REDACTED] euro ed un capitale di [REDACTED], gravante sulla piena proprietà, oltre altro, dell'abitazione di tipo popolare (A4) sita in Villaricca e censita in C.F. al foglio 7 p.IIa 52 sub 6. Per tale formalità risulta la seguente annotazione:
  - Annotazione n. 460 del 18/01/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** - trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Napoli 2 il 27/05/2010 - Registro Particolare 17407 Registro Generale 25372 – derivante da

provvedimento emesso dal Tribunale di Napoli, rep. 564 del 16/02/2010, a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] gravante sulla piena proprietà, oltre altro, dell'abitazione di tipo popolare (A4) sita in Villaricca e censita in C.F. al foglio 7 p.la 52 sub 6. Per tale formalità risulta la seguente annotazione:

- o Annotazione n. 459 del 18/01/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

\*\*\*\*

A beneficio della risposta al quesito si allegano alla presente le ispezioni ipotecarie aggiornate relative a esecutato e bene pignorato. Dall'analisi delle ispezioni non risulta altro oltre quanto richiamato nel corpo della risposta al presente quesito.

### **QUESITO N. 9 – EDIFICAZIONE SU SUOLO DEMANIALE**

Il complesso di afferenza dell'unità staggita non risulta edificato su suolo demaniale.

### **QUESITO N. 10 – SUSSITENZA DI ALTRI PESI O ONERI**

I beni pignorati non risultano gravati da censi, livelli o usi civici o da altri pesi equivalenti, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria bensì di esclusiva proprietà.

### **QUESITO N. 11 – SPESE DI GESTIONE E ONERI CONDOMINIALI**

L'unità afferisce ad un complesso che sembrerebbe non essere dotato di condominio costituito. Tanto risulta sia dalle informazioni assunte sui luoghi che dai riscontri eseguiti dal custode giudiziario presso i competenti uffici dell'AdE.

### **QUESITO N. 12 – VALUTAZIONE DEI BENI**

#### **CRITERI DI STIMA E DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato si procederà mediante *metodo diretto ossia criterio sintetico-comparativo*. Il bene verrà, pertanto, comparato ad altri immobili di analoga tipologia e caratteristiche, ubicati nella medesima area, di cui siano noti i recenti prezzi unitari di mercato.

La scrivente ha, pertanto, effettuato apposite indagini intese a reperire i prezzi unitari al metro quadro commerciale (determinato secondo i criteri riportati nelle norme UNI 10750/2005 e UNI EN 15733/2011 e nel manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare) acquisendo dati ed informazioni presso:

- le banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e del Borsino Immobiliare;
- le agenzie immobiliari di zona nonché il sito [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) che raggruppa i "prezzi di richiesta" relativi ad analoghe unità immobiliari in vendita in zona nel periodo di riferimento.

Per un immediato e agevole confronto si riportano di seguito i valori unitari estratti dalle banche dati consultate.

- OMI (dati aggiornati al I semestre 2025): sono stati considerati i valori specificamente riferiti agli immobili a destinazione *residenziale* insistenti nella fascia B2 - Centrale del comune di Villaricca, in cui ricade l'unità immobiliare in oggetto. Per le *abitazioni di tipo economico*, in stato conservativo "normale", il valore unitario oscilla in un range che va da 620,00 euro/mq a 960,00 euro/mq.
- Borsino Immobiliare (dati aggiornati all'attualità): sono stati considerati i valori riferiti ad unità in stabili di fascia media per la medesima zona di cui sopra, ricavandone un valore pressoché simile.
- Portale immobiliare.it ed analoghi (dati aggiornati all'attualità): tali portali raggruppano alcuni "prezzi di richiesta" relativi ad analoghe unità immobiliari in vendita nell'area urbana di interesse nel periodo di riferimento. I prezzi relativi agli immobili pressoché simili attualmente sul mercato si attestano su un valore medio unitario leggermente più alto di quello dei range precedenti.

Alla luce dei suddetti valori, con riferimento a condizioni "medio-normali" - cui si riferiscono le fonti analizzata - di immobili simili nella zona di afferenza del bene staggito, si ritiene appropriata la scelta di un valore unitario medio pari a 800,00 €/mq.

Tanto premesso, considerando la consistenza già calcolata, si ottiene il seguente prospetto (con piccoli arrotondamenti finali).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario medio	Valore complessivo
Compendio staggito	92,00 mq	800,00 €/mq	73.600,00 €
<b>Valore totale</b>			<b>73.600,00 €</b>

## ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Il valore sopra determinato deve, però, essere **adeguato, corretto e pesato** sulla scorta di valutazioni che, nella fattispecie, considerano i seguenti elementi:

Elemento che influenza la valutazione	Esito della verifica	Entità della correzione
<b>Stato di manutenzione/conservazione</b>	Non comporta detrazione/correzione	Atteso lo stato in cui versano i luoghi, a fronte del valore unitario assunto che si riferisce a condizioni "medio-normali" delle unità simili nella zona di afferenza, si applicare una decurtazione stimata, per il caso di specie, nell'ordine del 40% del valore di mercato sopra calcolato
<b>Regolarità edilizia</b>	Comporta correzione	Per quanto richiamato nel paragrafo relativo alla regolarità edilizia del bene, che si intende integralmente richiamato, si applicare una decurtazione stimata, per il caso di specie, nell'ordine del 6% del valore di mercato sopra calcolato
<b>Stato di possesso</b>	Non comporta detrazione/correzione	Non si ravvisano condizioni per una eventuale detrazione

<b>Vincoli e oneri giuridici</b>	Non comporta detrazione/correzione	Non si ravvisano condizioni per una eventuale detrazione
<b>Modifiche catastali</b>	Non comporta detrazione/correzione	Non si ravvisano condizioni per una eventuale detrazione
<b>Assenza di garanzia per vizi</b>	Comporta correzione	Per tale condizione (coefficiente influenzato dalla possibilità della mancanza di immediata disponibilità del bene, dalla assenza di garanzia per vizi, da altri fattori di svalutazione del bene intercorrenti tra la data della stima e quella della eventuale aggiudicazione) risulta necessario applicare un abbattimento stimato, per il caso di specie, nell'ordine del 6% del valore di mercato sopra calcolato
<b>Altro</b>	Non comporta detrazione/correzione	Nessuna

### **DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA**

Alla luce delle correzioni sopra proposte e stimate, il valore finale della piena proprietà del bene oggetto di pignoramento risulta così determinato (*con piccoli arrotondamenti finali*):

<b>Identificativo</b>	<b>Valore di mercato stimato</b>	<b>Valore di mercato corretto</b>
Appartamento staggito	73.600,00 €	35.328,00 €
<b>Valore della piena proprietà</b>		<b>35.000,00 €</b>

### **QUESITO N. 13 – VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA**

Il pignoramento non ha ad oggetto una quota indivisa bensì la complessiva piena proprietà del bene periziato.

### **QUESITO N. 14 – CERTIFICATI**

Si allega certificato di residenza e stato di famiglia relativo all'esecutato.



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

Napoli, 29/12/2025



L'Esperto



*ing. Alba De Pascale*



***Documentazione catastale***

- ALL. 1 – Documentazione catastale relativa all'unità abitativa
  - Visure storica dell'unità
  - Planimetria catastale in atti (anno 1969)
  - Estratto di mappa dell'area

***Planimetrie dello stato attuale dei luoghi***

- ALL. 2 – Planimetria dello stato attuale dei luoghi

***Documentazione relativa alle provenienze***

- ALL. 3 – Atto di compravendita rogato dal notaio Alessandra Del Balzo in data 29/06/2006
- ALL. 4 – Nota dell'atto di compravendita rogato dal notaio Luigi D'Anna in data 28/03/1978

***Documentazione relativa alle formalità gravanti sul bene***

- ALL. 5 – Ispezioni ipotecarie aggiornate

***Documentazione relativa alla Regolarità edilizia dei luoghi***

- ALL. 6 – Estratto del fascicolo relativo alla Licenza n. 868 del 1968 e relativa abitabilità

***Documentazione fotografica***

- ALL. 7 – Documentazione fotografica

***Certificati***

- ALL. 8 – Certificati relativi all'esecutato

