

TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI NORD
III Sezione Civile

G.E. dott.ssa Lorella TRIGLIONE
Procedura n. R.G.E. 329/2024

RELAZIONE PERITALE
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

promossa da
BARCLAYS BANK IRELAND PUBLIC LIMITED COMPANY
contro
XXXXXXXXXX XXXXXXXX

arch. Emanuela ACCARINO

Viale Augusto, 9 - 80125 Napoli Cell. +39 338 9965414

PEC: emanuela.accarino@archiworldpec.it e-mail: architetto.accarino@gmail.com

C.F.: CCR MNL 78A54 F839Q - P.IVA: 06989471211

INDICE

1.	PARTI IN CAUSA	2
2.	DATI DELL'IMMOBILE PIGNORATO	3
3.	PREMESSA	4
4.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	3
5.	RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO	4
5.0	CONTROLLO PRELIMINARE	4
5.1	QUESITO "1"	5
5.2	QUESITO "2"	7
5.3	QUESITO "3"	15
5.4	QUESITO "4"	16
5.5	QUESITO "5"	16
5.6	QUESITO "6"	18
5.7	QUESITO "7"	20
5.8	QUESITO "8"	20
5.9	QUESITO "9"	39
5.10	QUESITO "10"	22
5.11	QUESITO "11"	22
5.12	QUESITO "12"	22
5.13	QUESITO "13"	27
5.14	QUESITO "14"	27
6.	CONCLUSIONI	47

ALLEGATI

1.	MANDATO
2.	VERBALE DI SOPRALLUOGO
3.	ISPEZIONE IPOTECARIA
4.	SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE CON FOTO SATELLITARE
5.	PLANIMETRIA DELLO STATO ATTUALE
6.	RILIEVO FOTOGRAFICO
7.	DOCUMENTAZIONE CATASTALE
8.	TITOLI
9.	TITOLI EDILIZI
10.	ESITO ISTANZA COMUNE
11.	CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICA

1. PARTI IN CAUSA

Creditore

- BARCLAYS BANK IRELAND PUBLIC LIMITED COMPANY, con sede legale in Dublino (Irlanda), One Molesworth Street 2, e sede secondaria in Milano, Via Broletto n. 4, C.F. e P.IVA 10508010963, procuratrice di CATTLEYA MORTGAGE FINANCE S.r.l., con sede in Milano, Via Vittorio Betteloni 2, C.F. e P.IVA 10559130967, rappresentata e difesa dagli avv.ti Riccardo Rusconi ed Elisabetta Guglielmone ed elettivamente domiciliata presso il loro studio in Milano, alla Via San Maurilio 3. Ad essa è succeduta, ai sensi dell'ex art. 111 c.p.c., la KNICKS SPV S.r.l., con sede in Conegliano (TV) alla Via V. Alfieri 1, C.F. e P.IVA 05138280267, per il tramite della procuratrice speciale **BAYVIEW TALIA 106 S.p.A.**, con sede in Milano, Piazza Diaz 5, C.F.: 11417440960, rappresentata e difesa dagli avv.ti Roberto Calabresi ed Elisa Gaboardi, ed elettivamente domiciliata presso il loro studio in Milano, al Foro Bonaparte 20, PEC: rcalabresi@pec.slcg.it e elisagaboardi@pec.ordineavvocatifirenze.it.

Debitrice eseguita

- Sig.ra XXXXXX XXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX residente in Villaricca (NA) alla Via Giacinto Gigante n. 38/A – 80010.

2. DATI DELL'IMMOBILE PIGNORATO

È sottoposto a pignoramento il seguente bene:

Abitazione unifamiliare composta da piano terra, piano primo, piano secondo e piano terzo, con antistante area di corte esclusiva
sita in **Villaricca (NA)** alla **Traversa Via Giacinto Gigante n. 38/A-38/B**

3. P R E M E S S A

La sottoscritta Emanuela ACCARINO, architetto, con studio in Napoli - 80125 - al Viale di Augusto n. 9, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Napoli al n. 741, nominata *esperto stimatore* dal G.E. dott.ssa Lorella Triglione in data 23/04/2025 nella procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 329/2024 promossa da BARCLAYS BANK IRELAND PUBLIC LIMITED COMPANY contro la Sig.ra XXXXXX XXXXXX, è in grado e si onora di riferire quanto di seguito, il tutto alla luce e compatibilmente a quanto risultante dalla documentazione versata in atti e da quella acquisita, da quanto emerso dagli accertamenti e dai rilievi tecnici esperiti.

In data 25/04/2025 la sottoscritta eseguiva telematicamente il giuramento di rito per il conferimento dell'incarico. L'Ill.mo Giudice dott.ssa Triglione le affidava il mandato.

(All. 1: Mandato)

4. S V O L G I M E N T O D E L L E O P E R A Z I O N I P E R I T A L I

Nel lasso temporale concesso per l'espletamento del mandato, la sottoscritta ha effettuato varie e successive sessioni presso i Pubblici Uffici, quali Agenzia del Territorio e Comune di Villaricca, volte ad acquisire quei documenti e quegli elementi che, non versati in atti, venivano ritenuti necessari per la compiuta risposta ai quesiti.

In data 15/05/2025 la scrivente CTU si è recata sui luoghi di causa, presso l'immobile pignorato, per eseguire il sopralluogo di rito, congiuntamente al custode giudiziario avv. Tobia Collà Ruvolo. In tale occasione è stato constatato lo stato dei luoghi ed effettuato rilievo metrico e fotografico, accertato lo stato di occupazione, verificati i confini, lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, constatato che lo stesso non necessita di interventi urgenti.

Nel locale deposito posto al piano terra è stata riscontrata attrezzatura odontoiatrica sottoposta a sequestro preventivo ex art. 193 TULS in data 25/06/2023 dai Carabinieri di Villaricca.

Al termine del sopralluogo è stato redatto il verbale, controfirmato da tutti gli astanti.

(All. 2: Verbale di sopralluogo)

Acquisiti tutti gli elementi sufficienti per la stesura della perizia di stima, si è proceduto con le risposte ai quesiti del mandato, secondo l'ordine con cui esso è stato formulato.

5. RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO

Si specificano di seguito, con massimo scrupolo ed obiettività, le informazioni richieste nel mandato. I paragrafi che seguono hanno i numeri corrispondenti ai quesiti stessi.

5.1 QUESITO "1"

Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento

Nell'atto di pignoramento viene precisato il diritto reale pignorato, ovvero la piena proprietà dell'immobile oggetto della presente relazione.

Detta quota corrisponde a quella in titolarità dell'esecutata in forza dell'atto trascritto in suo favore.

Precisamente la Sig.ra XXXXXX XXXXXXXXX è proprietaria dell'immobile per la quota di 1/1.

(All. 3: Ispezione ipotecaria)

Il cespite nell'atto di pignoramento viene così descritto:

Abitazione unifamiliare composta da piano terra, piano primo, piano secondo e piano terzo con antistante area di corte esclusiva, di complessivi sei vani e mezzo catastali; il tutto confinante con proprietà Punzo Carmine, con proprietà Punzo Giuseppe, con proprietà Mallardo Assunta e con traversa Via G. Gigante. Nel N.C.E.U. del Comune di Villaricca, Via Giacinto Gigante, n. 18, foglio 8, p.lla 793 piano T123, cat. A/2, cl. 3, vani 6,5, r.c. € 503,55.

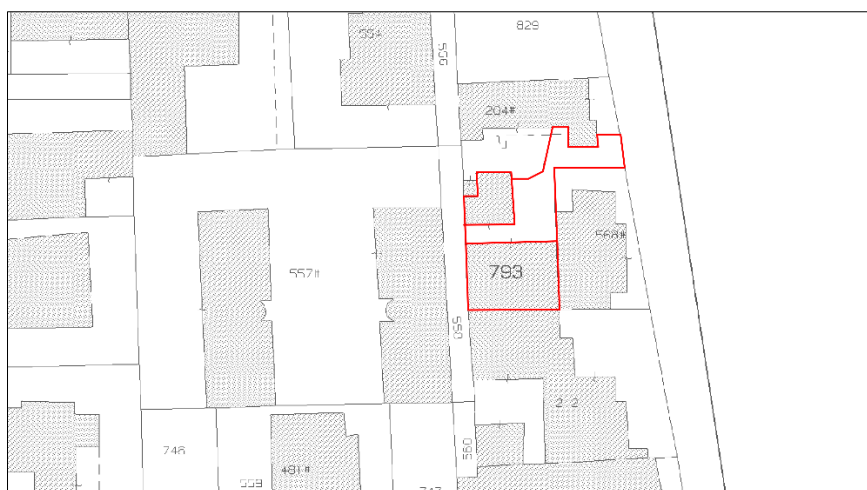
I dati contenuti nell'atto di pignoramento sono conformi a quelli agli atti del catasto. Non emergono difformità, a meno del numero civico. In visura è riportato n. 38, conformemente all'attualità.

Rispetto alla planimetria catastale, si riscontra uno stato dei luoghi difforme in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni, ad una diversa consistenza nonché alla variazione di alcune bucatore, difformità che saranno meglio precisate nei paragrafi successivi.

Le operazioni di stima, così come espressamente richiesto nel mandato, avranno come oggetto il bene quale effettivamente esistente, corrispondente allo stato dei luoghi.

Al fine dell'esatta individuazione del manufatto pignorato, fa seguito la sovrapposizione della foto satellitare della costruzione in oggetto reperita mediante Google Maps con la mappa catastale. Le sagome NON sono sovrapponibili in ordine alle aree esterne di pertinenza nonché alla presenza di altro volume, oggi non più presente.

(All. 4: Sovrapposizione mappa catastale con foto satellitare)



Sagoma del fabbricato rilevata dalla mappa satellitare



Sagoma del fabbricato sovrapposta alla mappa catastale

Il fabbricato in questione non è interessato da provvedimenti espropriativi per pubblica utilità. La sottoscritta ritiene opportuno, sulla base delle caratteristiche dell'immobile oggetto di pignoramento, e nell'intento di assicurare la maggiore appetibilità sul mercato dello stesso, di provvedere alla formazione di un **LOTTO UNICO**, rappresentato pertanto dall'unità immobiliare identificata catastalmente al Comune di Villaricca (NA), sita in Via Giacinto Gigante n. 38/A e 38/B, sviluppata al piano terra, primo, secondo e terzo, con annessa area esterna di pertinenza, identificata al N.C.E.U. di detto Comune, al foglio 8, p.lla 793, cat. A/2. Detta unità confina a nord, ad est e a sud con altra unità immobiliare, ad ovest con traversa Via Giacinto Gigante.

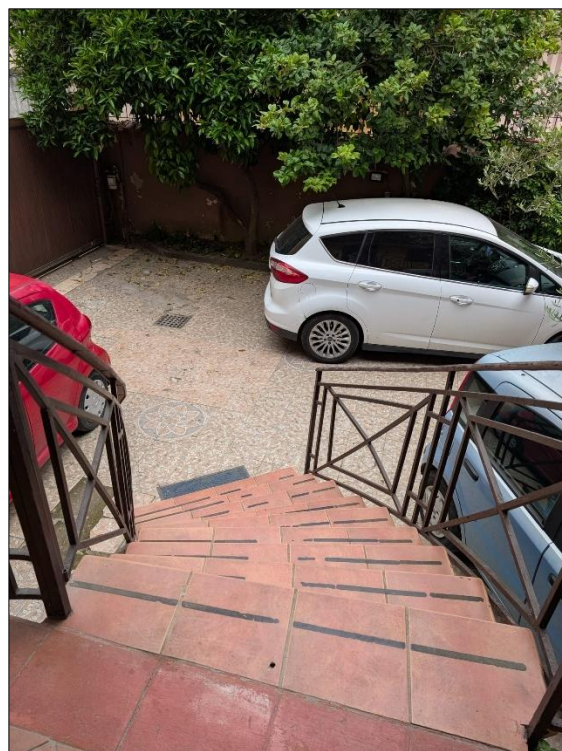
5.2 QUESITO "2"

Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto

L'edificio in cui ricade il cespite oggetto di pignoramento è situato nel Comune di Villaricca (NA), posto a circa 15 Km da Napoli, verso nord. Detto Comune risulta diviso in due aree distinte, separate da una lingua di terra appartenente al Comune di Calvizzano. Il fabbricato in oggetto ricade nell'area orientale, ovvero nel capoluogo del Comune, in una zona a destinazione residenziale composta da edifici sviluppati su pochi livelli, ove al piano terra sono ubicate le attività commerciali. Precisamente in una traversa di Via Giacinto Gigante, strada di separazione tra il Comune di Villaricca e quello di Giugliano in Campania (NA), verso nord.

L'accesso al fabbricato avviene attraverso il cortile di pertinenza. Due sono gli ingressi all'area, posti entrambi lungo la strada, uno pedonale corrispondente al civico 38/A, l'altro carrabile corrispondente al civico 38/B. Al piano terra del fabbricato in calcestruzzo armato, sono presenti due locali, tra loro comunicanti ma aventi anche ingressi indipendenti, ad uso deposito/garage. Una scala posta nel cortile conduce al piano primo: attraverso il balcone posto al termine della suddetta scala si raggiunge l'unità immobiliare che occupa quasi l'intera superficie del fabbricato e rappresenta un'unità autonoma ad uso abitativo e consta di cucina, bagno, una camera da letto e studio; la restante porzione del primo livello, con ingresso indipendente, consta di un lungo corridoio che conduce alla scala che mette in collegamento i vari livelli del fabbricato. Al secondo e terzo livello si sviluppa altra unità immobiliare ad uso abitativo, così strutturata: al secondo

piano è situata la zona notte con due camere da letto e bagno mentre al terzo piano cucina/salone e bagno e terrazzo.

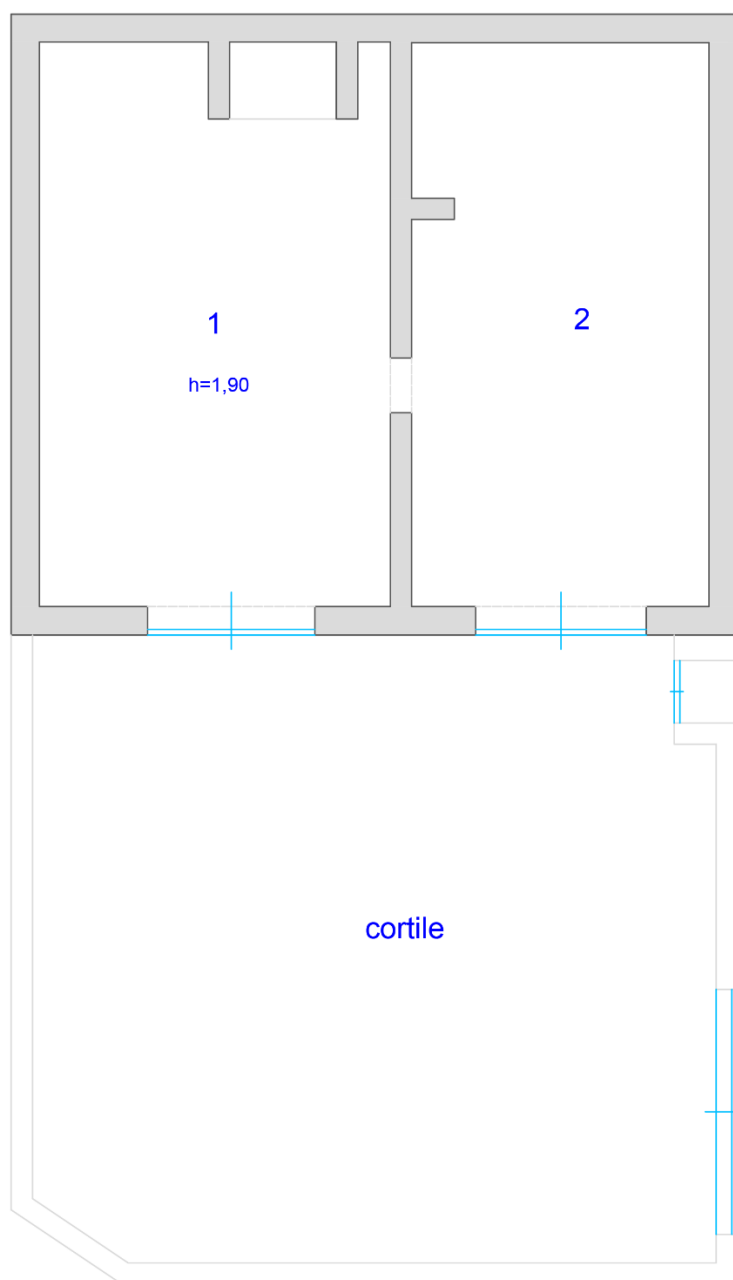


Il fabbricato presenta sulle facciate libere problemi infiltrativi.

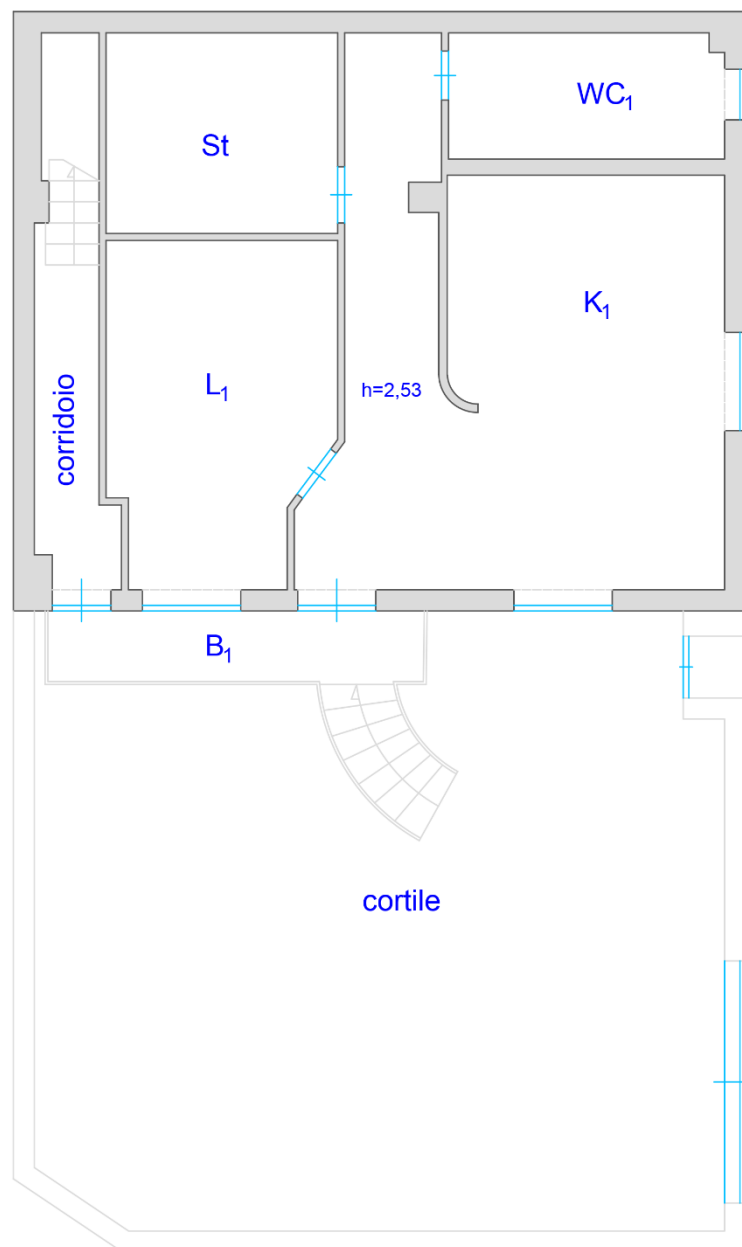
Con l'ausilio della planimetria riportata di seguito e con il supporto del rilievo fotografico si può meglio comprendere la distribuzione e lo stato attuale dell'immobile.

(All. 5: Planimetria dello stato attuale; All. 6: Rilievo fotografico)

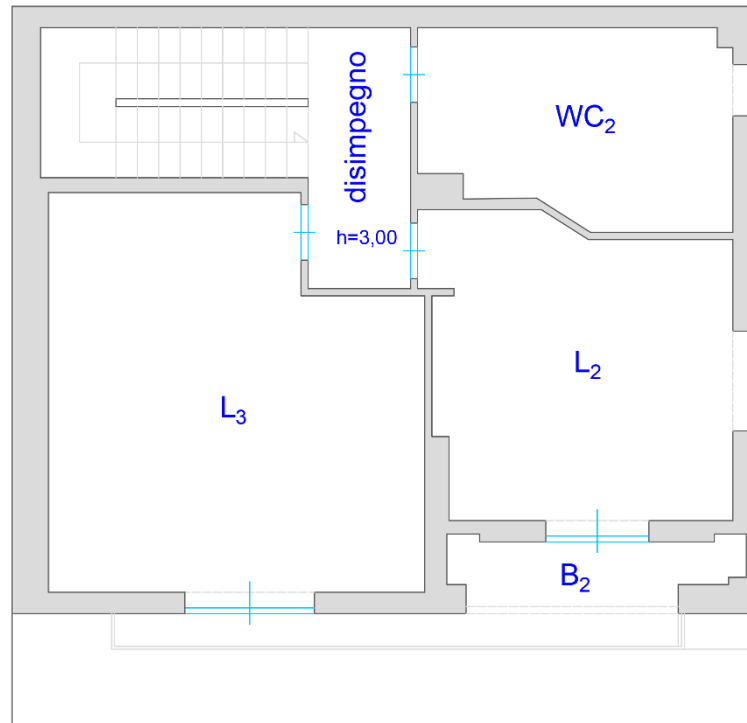
Piano terra



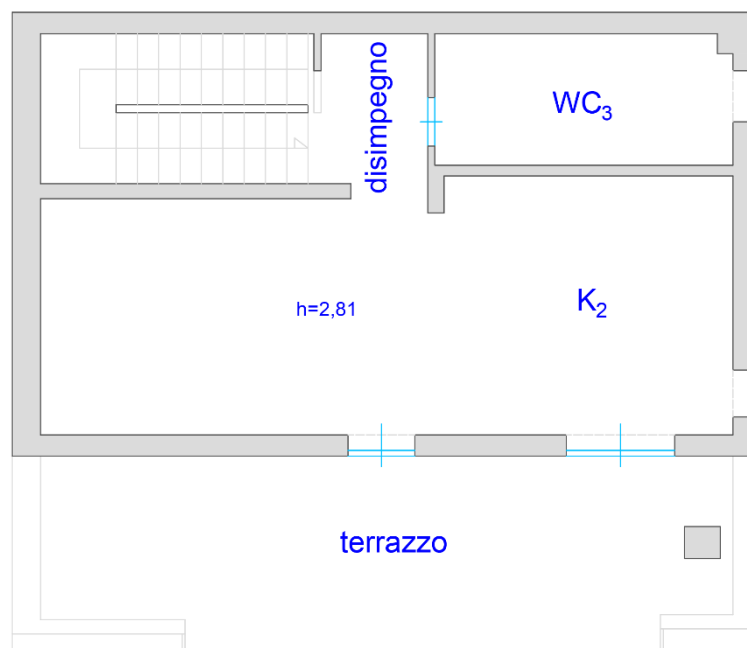
Piano primo



Piano secondo



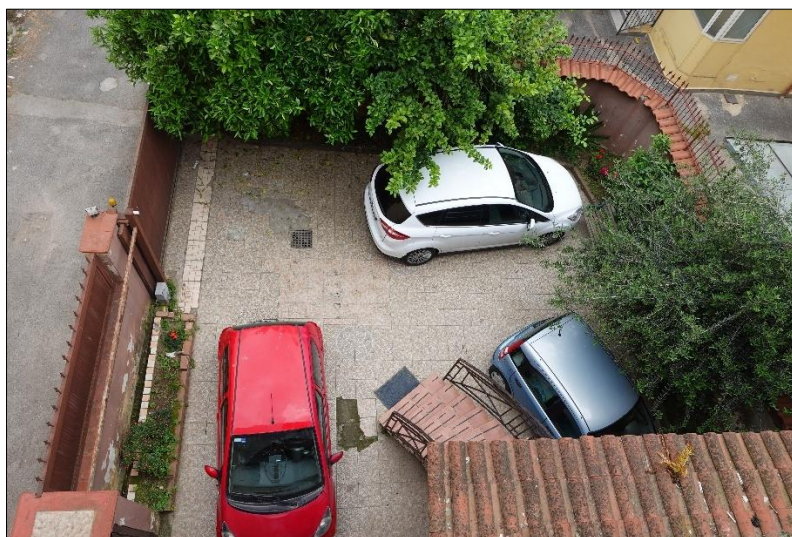
Piano terzo



Piano terra

Due locali attigui e comunicanti, della superficie complessiva di circa 72,00 mq, si presentano in scarso stato manutentivo. È evidente che gli stessi siano stati recentemente colpiti da allagamento, infatti si riscontrano ancora ristagni d'acqua sul pavimento. Sono destinati a deposito. Il locale n. 1 presenta affisso sulla porta i sigilli apposti dai Carabinieri di Villaricca in quanto al suo interno vi è strumentazione odontoiatrica sottoposta a sequestro preventivo. Sul fondo è presente una scala al grezzo, interrotta quindi inutilizzabile, che verosimilmente un tempo conduceva al piano sovrastante. I due locali sono privi di finestre e presentano un'altezza interna utile pari a circa 1,90 m.

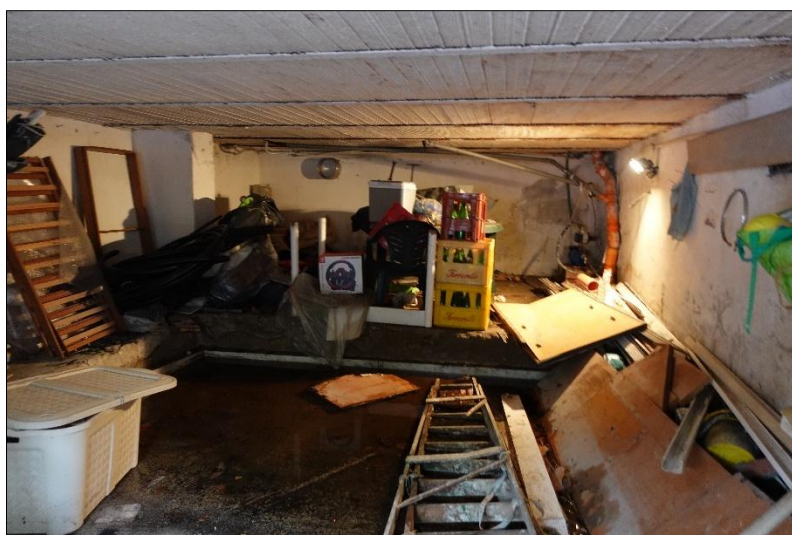
Il cortile si presenta pavimentato e delimitato da muro con sovrastante ringhiera. Sono presenti aiuole piantumate con alberi ornamentali. Presenta una superficie di circa 83,00 mq. È destinato al parcheggio delle auto.



Cortile



Locale 1



Locale 2

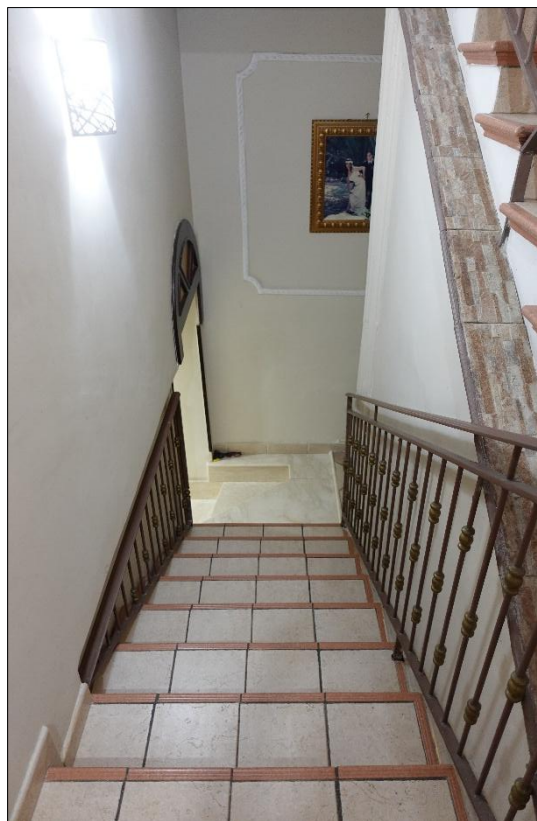
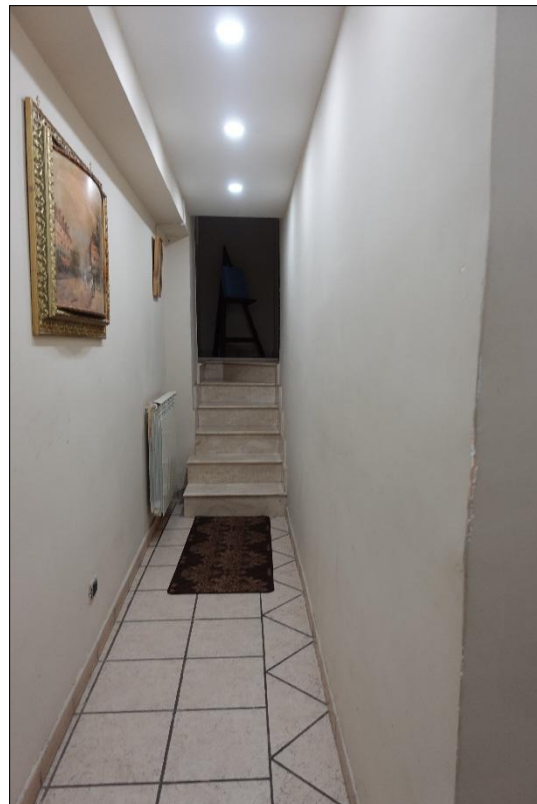
Piano primo

La scala di accesso posta nel cortile conduce al balcone che funge da ballatoio di accesso all'unità immobiliare autonoma, con ingresso indipendente, nonché al corridoio che termina con la scala che conduce all'unità immobiliare che si sviluppa al secondo e terzo livello.

L'abitazione al primo piano presenta una superficie di circa 67,00 mq e consta di una cucina, camera da letto, studio e bagno. Tutti i vani sono dotati di finestre, a meno dello studio, che è cieco. Esso è invaso dall'ingombro della rampa della scala che conduce al secondo livello, raggiungibile attraverso il corridoio sopra menzionato. L'altezza interna utile è di circa 2,53 m. Si presenta in buono stato.







Piano secondo

Al netto della scala, occupa una superficie di circa 61,00 mq e consta di due camere da letto dotate di uscita sull'unico balcone e bagno munito di finestra. L'altezza interna utile è di circa 3,00 m. Si presenta in buono stato, ad eccezione di localizzate macchie di umidità nel bagno e nella camera da letto 2 legate verosimilmente ad infiltrazioni provenienti dall'unità sovrastante, in particolare dal bagno e dal terrazzo.



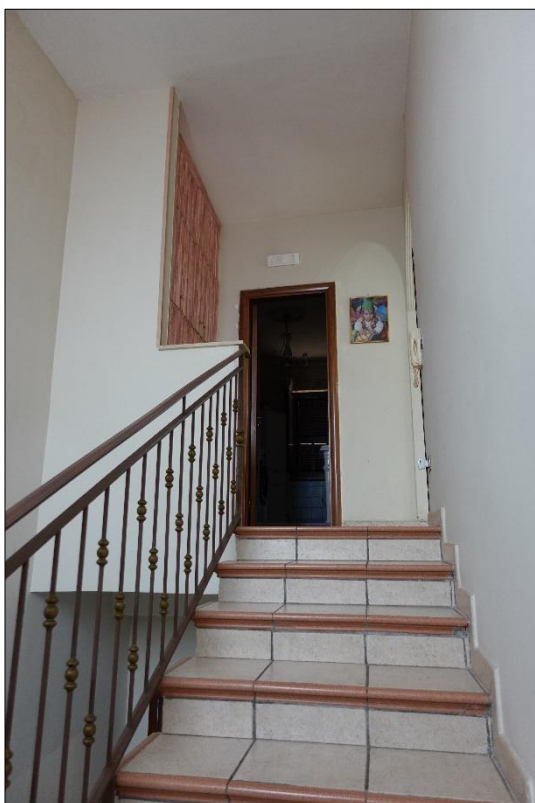






Piano terzo

Al netto della scala, occupa una superficie di circa 45,00 mq e consta di un bagno e di un'ampia cucina/soggiorno, collegata al terrazzo della superficie di circa 25,00 mq. L'altezza interna utile è di circa 2,80 m. Si presenta in buono stato.







Le porte interne delle due unità immobiliari sono in legno; gli infissi esterni con telaio in alluminio preverniciato e vetro camera sono completati da napoletane metalliche.

Le **finiture** sono di discreta qualità. Gli ambienti al primo piano sono rifiniti con tinteggiatura lavabile di colore chiaro (ad eccezione della camera da letto che presenta una sola parete di colore grigio scuro) mentre il bagno è rivestito con piastrelle; le camere da letto del secondo piano sono rifinite con pittura, l'una di colore azzurro l'altra di colore chiaro mentre il bagno è anch'esso rivestito con piastrelle; l'ampio ambiente al terzo piano è rifinito con tinteggiatura di colore chiaro mentre il bagno è rifinito per metà altezza con piastrelle per la restante parte con carta da parato. La **pavimentazione** degli ambienti al primo piano è in gres porcellanato di colore chiaro, quella degli ambienti del secondo piano in parquet, quella degli ambienti del terzo piano in gres

porcellanato di colore chiaro con inserti di colore più scuro. Tutti i bagni presentano piastrelle di piccolo formato abbinata a quelle dei rivestimenti.

L'alloggio è asservito dai seguenti impianti tecnici:

- impianto *idrico-sanitario* per la produzione di acqua fredda e calda
- impianto *elettrico* di tipo sottotraccia
- impianto *di riscaldamento*
- impianto *gas*
- impianto di *condizionamento* nei vani principali
- impianto *citofonico*

Allo stato attuale l'immobile risulta suddiviso nei seguenti ambienti:

Livello	Ambiente	Superficie calpestabile (mq)	Superficie non residenziale (mq)	Coefficiente (%)	Superficie ragguagliata (mq)
Piano terra	1		39,71	0,25	9,93
	2		33,97	0,25	8,49
	cortile		92,51	0,1	9,25
Piano primo	corridoio interno	13,52		1	13,52
	cucina K1	22,76		1	22,76
	camera da letto L1	15,21		1	15,21
	studio St	9,52		1	9,52
	WC1	7,24		1	7,24
	balcone B1		5,70	0,3	1,71
	corridoio esterno	7,48		1	7,48
Piano secondo	scala	7,93		1	7,93
	disimpegno	5,28		1	5,28
	camera da letto L2	18,22		1	18,22
	camera da letto L3	27,83		1	27,83
	WC2	11,73		1	11,73
	balcone B2		8,34	0,3	2,502
Piano terzo	disimpegno	3,66		1	3,66
	cucina K2	34,44		1	34,44
	WC3	7,92		1	
	terrazzo (fino a 25 mq)		25	0,3	7,5
	terrazzo (oltre a 25 mq)		4	0,1	0,4
Superfici	Superficie netta	192,74	209,23		
	Superficie commerciale	217,32			
	Superficie non residenziale				39,78
	Superficie commerciale TOTALE: 257,10 mq				

Per **superficie netta** si intende la sommatoria dell'area dei singoli vani che costituiscono l'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle pareti divisorie. Sono inclusi gli spessori delle zoccolature, le superfici delle sottofinestre (sgusci), le superfici occupate in pianta dai mobili, dagli armadi a muro e dagli altri elementi incassati, le superfici di passaggio relative a porte e/o varchi, lo spazio interno di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, e analoghi). Non sono inclusi lo spessore dei muri sia perimetrali che interni, lo spessore delle pareti divisorie, lo spazio occupato dalle colonne e dai pilastri.

Per **superficie commerciale**, invece, si intende la somma delle *superfici coperte*, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 cm, e delle *superfici omogeneizzate delle pertinenze di uso esclusivo* (di *ornamento*, quali balconi, terrazze e similari, nella misura del 30% fino a 25 mq e del 10% per la quota eccedente i 25 mq qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori ed *accessorie a servizio dell'unità immobiliare* (quali cantine, soffitte e assimilate), nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori e del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori).

Non si ha certezza della **rispondenza degli impianti presenti nell'immobile alla vigente normativa**. Si presuppone che gli stessi siano stati realizzati prima dell'entrata in vigore del DM 37/08, pertanto è possibile sostituire il certificato di conformità con una **Dichiarazione di Rispondenza degli Impianti** detta "DIRI", resa da un tecnico abilitato come impiantista e supportata da accertamenti atti a verificare la rispondenza dell'impianto alle norme vigenti all'epoca della realizzazione. Il costo per l'ottenimento della DIRI o, nel caso di impossibilità, per l'adeguamento alle prescrizioni attuali, si stima in € **3.000,00**.

L'immobile risulta sprovvisto di A.P.E. attestato di prestazione energetica. La scrivente CTU, al fine di non aggravare di ulteriori spese la procedura, non provvede alla sua redazione, rendendosi sin da ora disponibile a farlo qualora il G.E. lo ritenesse opportuno. Si stima in ogni caso un costo per la redazione di detto attestato pari ad € **500,00**.

5.3 QUESITO "3"

Procedere alla Identificazione catastale del bene pignorato

L'unità immobiliare in esame è così identificata al N.C.E.U.: Comune di Villaricca (NA), Via Giacinto Gigante n. 38, piano T-1-2-3, Foglio 8, P.Illa 793, Cat. A/2, Classe 3, Consistenza 6,5 vani, Rendita € 503,55.

Detti dati identificativi derivano dalla originaria consistenza di 6 vani (alla costituzione del 22/01/1999).

Il fabbricato insiste sulla particella terreno identificata al N.C.T. al foglio 8, p.Illa 793, qualità Ente Urbano, dal 18/02/1999.

(All. 7: Documentazione catastale)

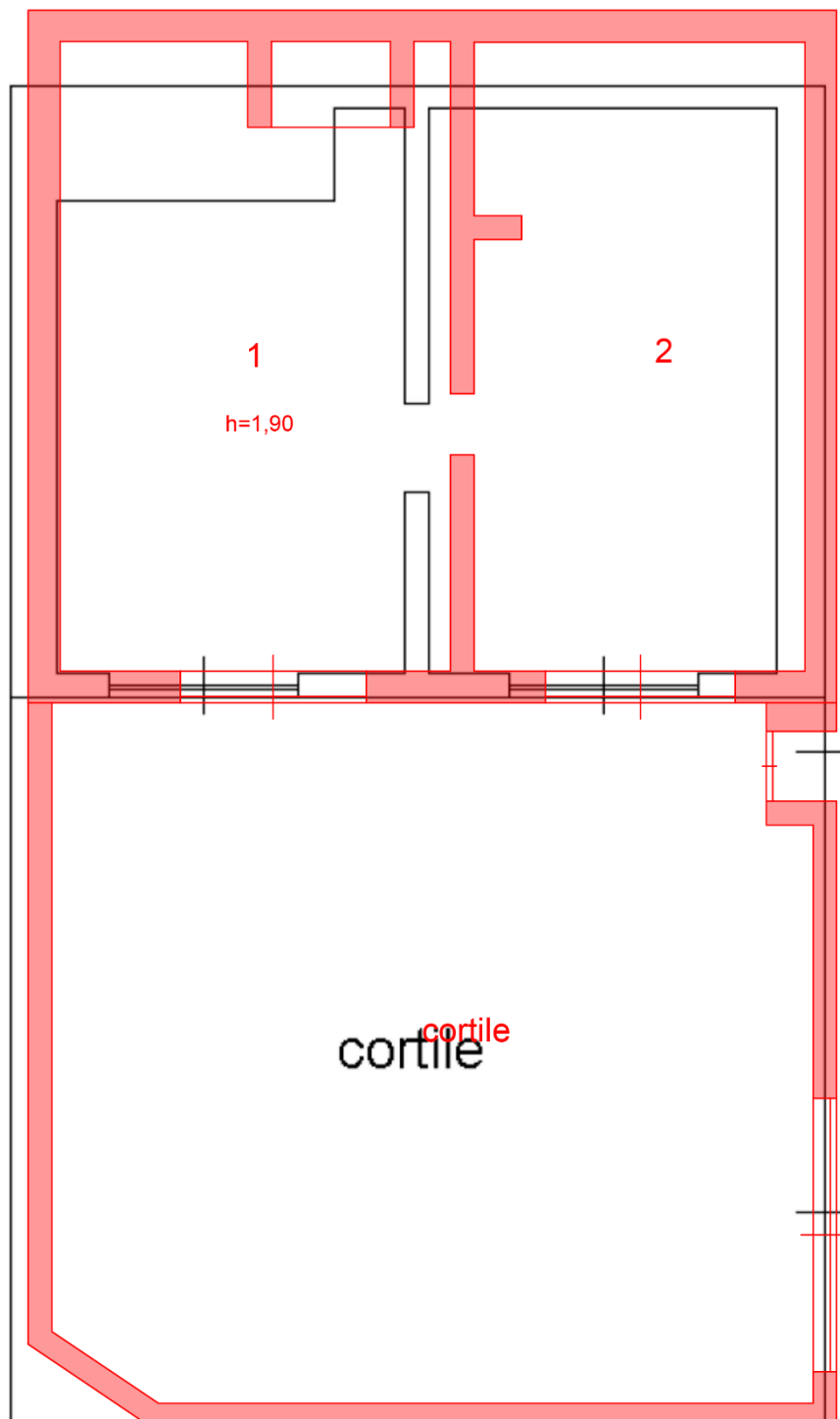
Si è accertata la corrispondenza formale tra i dati indicati nell'atto di pignoramento, e quelli nella nota di trascrizione e nelle risultanze catastali.

Non vi sono variazioni catastali dalla data del pignoramento ad oggi.

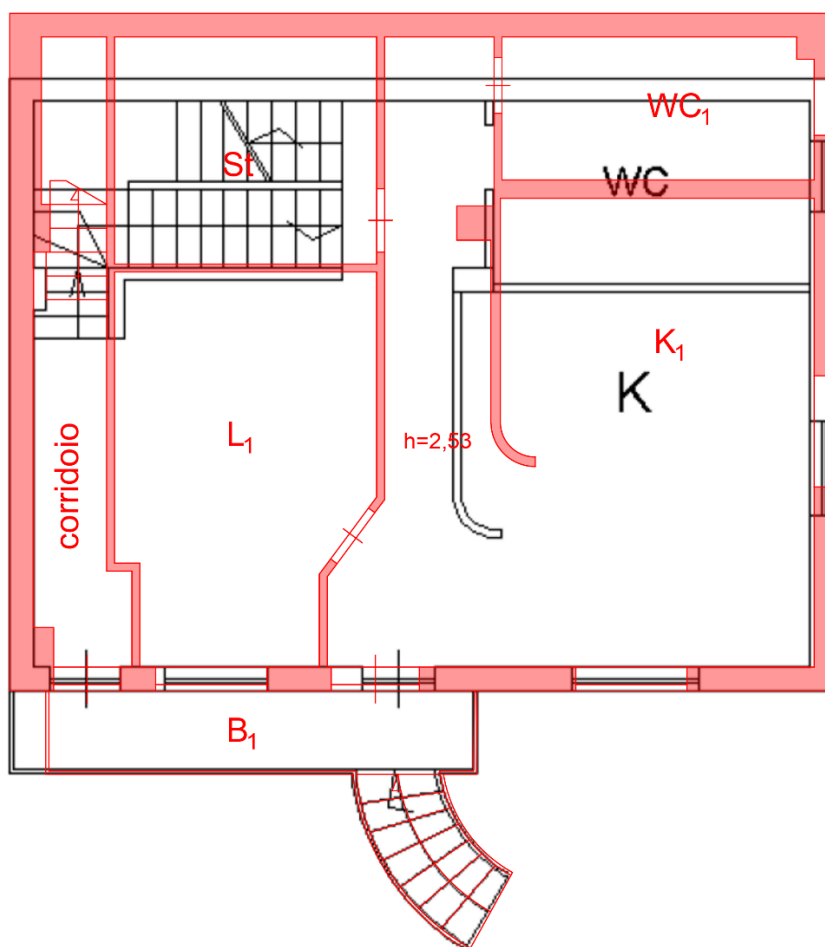
Si sono rilevate difformità tra lo stato dei luoghi (in rosso nel grafico che segue) e la planimetria catastale. Dalla sovrapposizione dei due grafici emerge chiaramente una diversa distribuzione degli spazi interni, variazioni nelle aperture e diversa consistenza ai vari livelli di piano.

Nello specifico, piano terra, piano primo e piano terzo presentano una consistenza maggiore di quella catastale. Non è dato sapere se per un ampliamento realizzato nel tempo o se per errore del disegno catastale. Il secondo piano invece non presenta incongruenze nella superficie rispetto al grafico catastale.

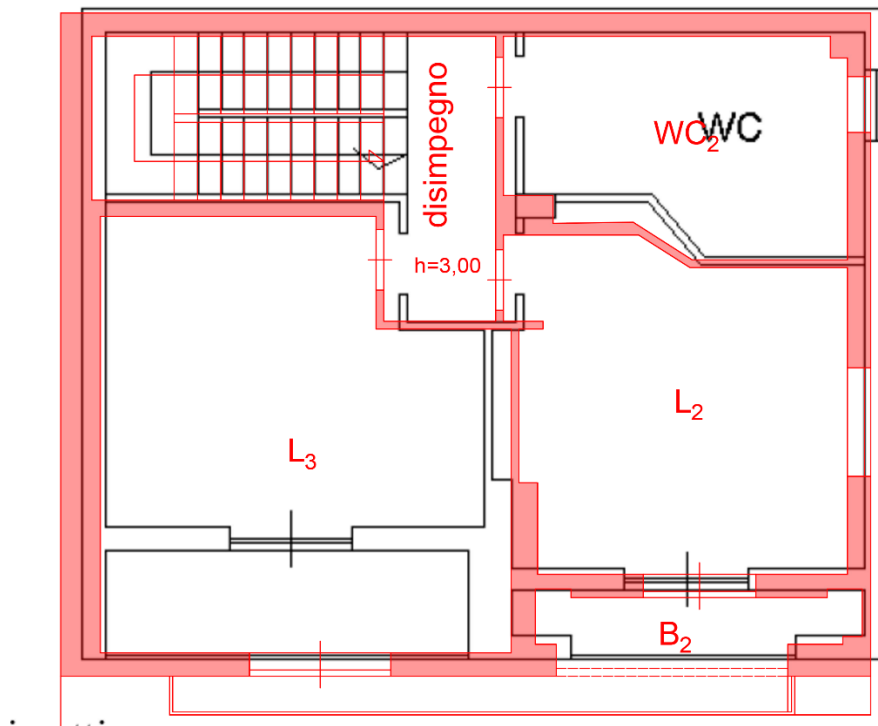
Piano terra: si riscontra difformità nella consistenza.



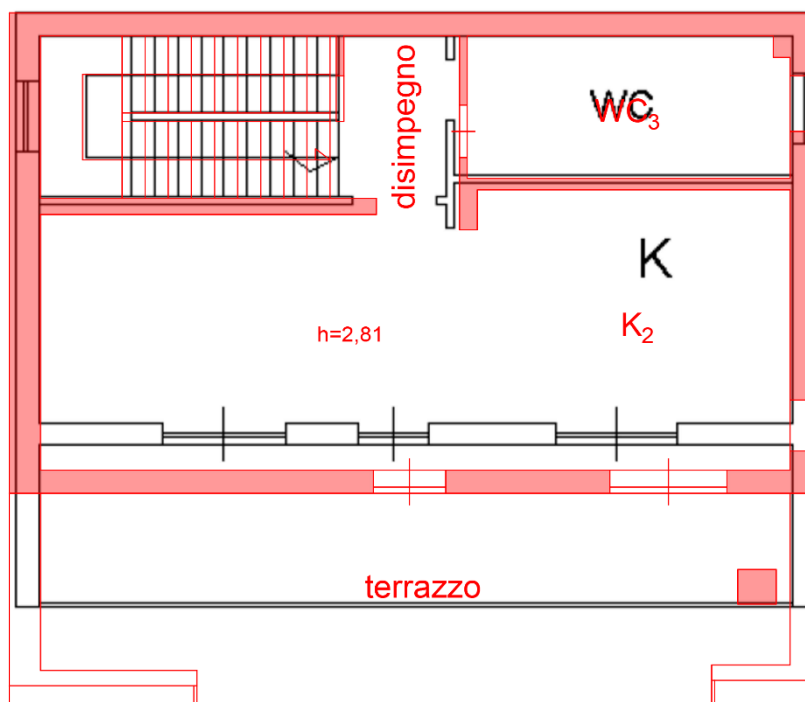
Piano primo: allo stato detto livello si presenta frazionato in due porzioni, in difformità dal grafico catastale. La più ampia porzione rappresenta un'abitazione autonoma rispetto ai piani sovrastanti, con ingresso indipendente. La porzione inferiore è costituita esclusivamente da un corridoio che conduce alla scala di collegamento tra i piani sovrastanti. Si rileva altresì una difformità nella distribuzione degli spazi interni. Lo stato catastale vede detto livello come porzione dell'unica unità abitativa sviluppata anche agli altri piani.



Piano secondo: si riscontra la creazione dell'apertura nel vano camera da letto 2; si rileva altresì ampliamento dell'abitazione realizzato sull'originario balcone quindi ampliamento del vano camera da letto 3 e ampliamento dell'originario balcone 2 che corre lungo la facciata.



Piano terzo: si riscontra la chiusura di un vano porta e l'apertura di una finestra nell'ampio vano destinato a cucina/soggiorno; si riscontra ampliamento dell'originario terrazzo, che aggetta sul cortile.



Per quanto attiene l'eliminazione delle difformità rappresentate, si rimanda al quesito n. 5.

5.4 QUESITO "4"

Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

Alla data dell'01/08/2024 (trascrizione del pignoramento), l'unità immobiliare in esame risulta essere di proprietà della esecutata Sig.ra XXXXXX XXXXXX per effetto di:

- a) **Atto di compravendita del 16/02/2012 del Notaio dott. Raffaele Orsi**, Rep. n. 106728, con cui la Sig.ra XXXXXX XXXXXX (che dichiara di essere coniugata in separazione dei beni) acquista la piena proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento dai coniugi Sigg. XXXXX XXXXXX, nato a XXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXX XXXXXX, nata a XXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXX.

Si riporta di seguito la descrizione del bene nel suddetto atto:

Abitazione unifamiliare sita nel Comune di Villaricca (NA) alla Via Giacinto Gigante n. 38, composta da piano terra, piano primo, piano secondo e piano terzo con antistante area di corte esclusiva, di complessivi sei vani e mezzo catastali; il tutto confinante con proprietà Punzo Carmine, con beni Punzo Giuseppe, con traversa di Via G. Gigante, salvo se altri, in catasto fabbricati al foglio 8, p.lla 793 piano T-1-2-3, cat. A/2, cl. 3, vani 6,5, r.c. € 503,55.

In esso è altresì precisato che l'immobile è stato edificato in virtù di concessione edilizia n. 2594 del 09/10/1989 e permesso a costruire in sanatoria n. 1097 dell'11/10/2007, a seguito di domanda di condono prot. n. 6942 del 20/03/1995, rilasciati dal Comune di Villaricca.

- b) I Sigg. XXXXXX XXXXX e XXXXXX XXXXXX acquistano l'immobile in oggetto con **atto di compravendita del 12/12/2006 del Notaio dott.ssa Armida Lombardi**, Rep. n. 37811 dal Sig. XXXXX XXXXX, nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX.
- c) Il Sig. XXXXX XXXXX acquista l'immobile in oggetto con **atto di compravendita del 19/07/2000 del Notaio dott.ssa Armida Lombardi**, Rep. n. 25609 dal Sig. XXXX XXXXXX, nato a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX.

In esso è precisato che *l'immobile è stato edificato dal venditore sul suolo pervenuto con atto per Notaio Alfonso Monda di Giugliano in Campania, del 22/06/1982, registrato a Napoli il di 08/07/1982 al n. 10053/B e trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Napoli il 20/07/1982 ai nn. 20613/17689.*

La scrivente provvede ad acquisire gli atti menzionati.

(All. 8: Titoli)

5.5 QUESITO "5"

Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Il fabbricato in oggetto ricade nella Città consolidata del PUC - Piano Urbanistico Comunale di Villaricca (NA), approvato con Deliberazione della Commissione Straordinaria con i poteri del Consiglio Comunale n. 75 del 29/09/2023. Gli interventi consentiti in detta area dal PUC potrebbero variare con l'approvazione del POC – Piano Operativo Comunale (componente programmatico-operativa), che potrebbe avvenire a breve, come dichiarato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Villaricca.

Il fabbricato è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi:

Concessione edilizia n. 2594 del 09/10/1989: il Sig. XXXXXX XXXXXX richiede al Comune di Villaricca, concessione per la realizzazione di una villetta unifamiliare (piano cantinato, terra, primo e secondo) da costruire previa demolizione di un piccolo fabbricato diruto, da destinarsi a civile abitazione. Il Comune rilascia la suddetta concessione.

Ordinanza di demolizione n. 126 del 28/12/1989: viene emessa dal Comune di Villaricca in quanto riscontra che il Sig. XXXX XXXXX sta costruendo in difformità della Concessione edilizia n. 2594 le seguenti opere: il fabbricato in pianta misura 10,40 x 8,60 m mentre in concessione misurava 10,00 x 7,00 m. Ingiunge a demolire le parti abusive.

Variante alla Concessione edilizia n. 2736 del 29/12/1990: il Sig. XXXX XXXXX richiede al Comune di Villaricca, variante alla concessione n. 2594 per adeguamento alle prescrizioni

indicate nell'ordinanza di demolizione con arretramento dello stabile circa le superfici realizzate in difformità. Il Comune rilascia la suddetta concessione.

Permesso di costruire n. 1097 dell'11/10/2007 (condono edilizio): il Sig. XXXX XXXXXX in data 28/03/1995, presenta la domanda in sanatoria, con prot. 6942, per aver realizzato, in difformità delle Concessioni Edilizie del 1989 e del 1990 le seguenti opere: ampliamento del piano terra, primo e secondo piano dell'abitazione unifamiliare. Detto permesso viene rilasciato.

La scrivente acquisisce tutta la documentazione citata.

(All. 9: Titoli edilizi)

Viene confrontato lo stato dei luoghi con i grafici allegati al Permesso di costruire (condono) rilasciato nel 2007, ultimo titolo abilitativo. Notevoli sono le difformità che emergono.

Si precisa che non viene esaminato il confronto tra lo stato attuale e quello catastale, difforme anche quest'ultimo dai grafici del condono, in quanto gli interventi realizzati successivamente al rilascio del condono, che hanno portato alla configurazione catastale non risultano autorizzati con alcun titolo.

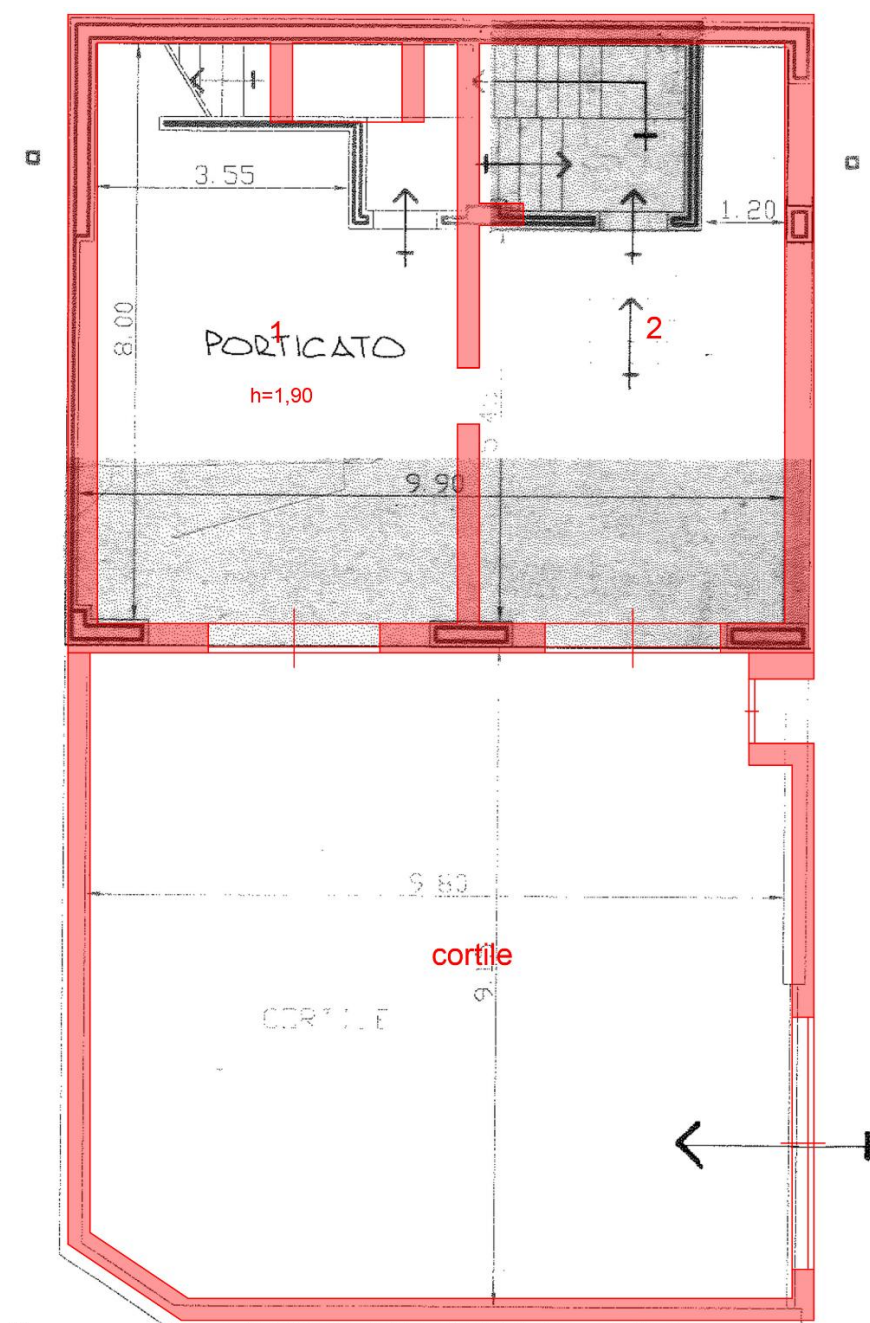
Di seguito si descrivono le difformità tra l'attuale stato dei luoghi e la configurazione al momento della richiesta del condono.

1. Il permesso a costruire in sanatoria viene richiesto per un fabbricato di tre livelli di piano mentre all'attualità si riscontrano quattro piani. Nessuna sopraelevazione si riscontra. Di fatto il piano terra allo stato della sanatoria, di altezza utile pari a circa 4,25 m, si presenta oggi frazionato in due livelli, piano terra di altezza utile pari a circa 1,90 e piano primo di altezza pari a circa 2,50 m.
2. Al piano terra del manufatto oggetto di condono è presente esclusivamente un porticato, aperto verso il cortile, e sul fondo un corpo scala che conduce agli altri livelli (verosimilmente trattasi della scala che si intravede all'attualità nell'ambiente 1 del piano terra). Pertanto, anche se la sagoma del fabbricato non è variata, è alterata la consistenza: un porticato di altezza utile pari a circa 4,25 m è stato chiuso per realizzare due livelli, un piano terra destinato a deposito e un primo piano destinato ad abitazione.
3. Il primo livello nel grafico del condono corrisponde quindi all'attuale piano secondo; esso è difforme per la superficie utile in quanto è stato realizzato un ampliamento su quello che in origine era balcone ed è variata la disposizione interna degli ambienti.

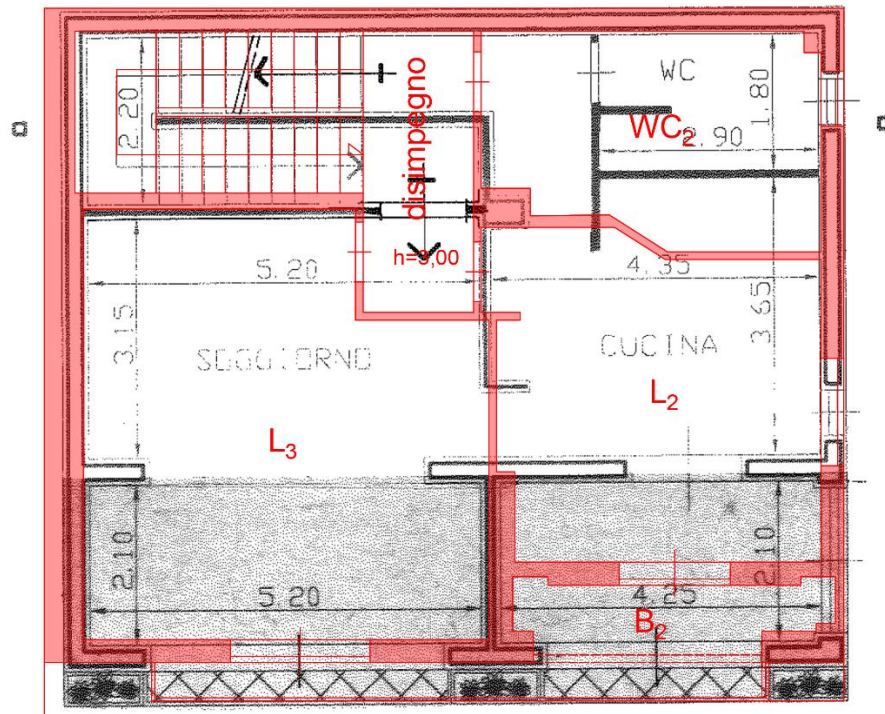
4. Il secondo livello che corrisponde attualmente al terzo, è difforme in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni nonché per la chiusura di un vano porta che consentiva l'uscita sul terrazzo.

Per agevolarne la comprensione, di seguito si riporta sovrapposizione tra attuale stato dei luoghi e grafico alla data della richiesta di condono.

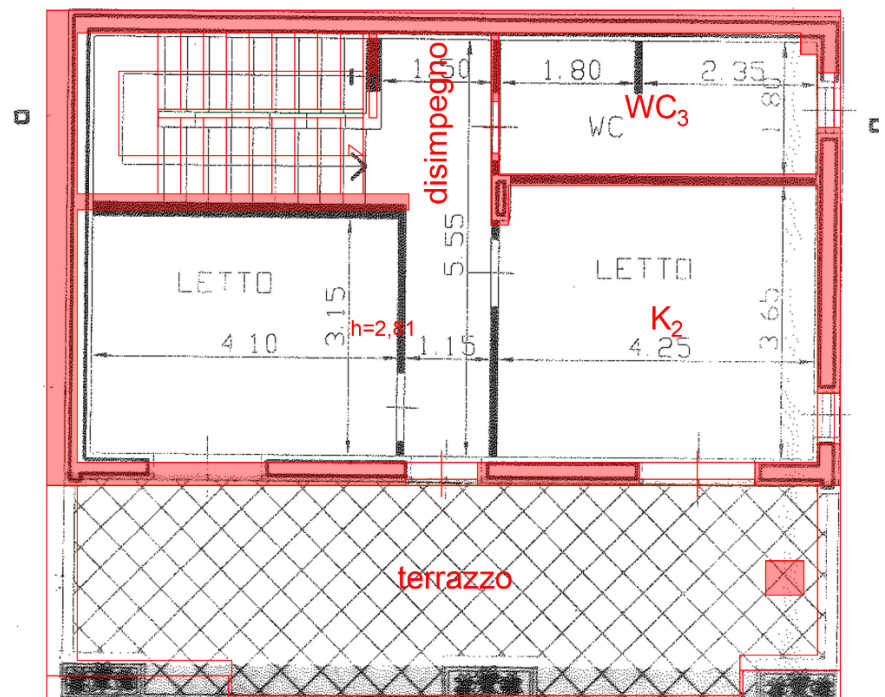
Piano terra



Piano primo (corrispondente attualmente al piano secondo)



Piano secondo (corrispondente attualmente al piano terzo)



Presso il Comune di Villaricca non si sono riscontrate altre pratiche edilizie. Pertanto si rende necessario valutare le difformità descritte.

(All. 10: Esito istanze Comune)

Gli interventi che sono stati eseguiti nel tempo, che hanno comportato le difformità descritte, non sono tutti contemplati dalla normativa vigente, pertanto si dovrà prevedere il ripristino dello stato dei luoghi, in attesa dell'approvazione del POC – Piano Operativo Comunale, che potrebbe quindi anche rivalutare la sanabilità degli stessi interventi. Si prevede, pertanto, la demolizione dell'attuale piano terra e piano primo, compreso il solaio di separazione tra gli stessi, e il ripristino dell'originario porticato; si dovrà ripristinare la volumetria dell'attuale piano secondo (corrispondente al piano primo nel grafico del condono), arretrando la facciata e riconfigurando l'originario balcone. Sarà poi possibile sanare la diversa distribuzione degli spazi interni, intervento consentito dalla normativa vigente, e verosimilmente poter sanare anche la variazione della bucatara dell'attuale terzo piano corrispondente al piano secondo nel grafico di condono. Il totale dei costi, compresa la redazione delle pratiche edilizie di supporto agli interventi a farsi e gli oneri tecnici, si aggira intorno a **20.000,00 euro**, che comprende altresì costi per il trasporto a discarica e per lo smaltimento dei rifiuti.

Sarà poi necessario aggiornare la planimetria catastale mediante pratica DOCFA, il cui costo si stima in € 500,00.

Da ricerche effettuate non risulta ordine di demolizione del bene né provvedimento di acquisizione al patrimonio comunale o esproprio per pubblica utilità; non risultano richieste di condono.

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

5.6 QUESITO "6"


Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile

All'attualità, come già precisato, l'abitazione è frazionata in due unità immobiliari. Quella al primo piano è concessa in locazione al Sig. XXXXX XXXXX e al proprio nucleo familiare in virtù di

contratto di locazione stipulato in data 01/02/2025, ovvero successivamente alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare, pertanto non opponibile alla procedura.

La scrivente ha quantificato il canone di locazione di mercato.

Sulla base dei valori ricavati dall'Agenzia delle Entrate, in relazione al primo semestre 2025, per immobili a destinazione residenziale ricadenti in prossimità di quello in oggetto, si deduce il valore della locazione in **345,00 €** al mese (4,6 €/mq x mese x 75 mq), in considerazione della tipologia del fabbricato e delle condizioni dello stesso.

 Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1							
Provincia: NAPOLI							
Comune: VILLARICCA							
Fascia/zona: Centrale/AREA%20TRA%20CENTRO%20ANTICO%20E%20PERIMETRO%20VIA%20D.%20REPUBBLICA,%20VIA%20D.%20RESISTENZA%20E%20VIA%20DA%20VIN							
Codice zona: B1							
Microzona: 2							
Tipologia prevalente: Abitazioni civili							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1100	1650	L	3,7	5,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	760	1150	L	2,5	3,8	L
Box	Normale	660	1000	L	2,8	4,2	L

La scrivente ha altresì valutato l'indennità di occupazione *sine titulo* in € **250,00**, valore ridotto rispetto al canone di locazione di mercato per la durata ridotta dell'immobile e per l'esigenza di assicurare la conservazione dello stesso.

La restante porzione, ovvero piano secondo e terzo, è occupata dalla debitrice e dal proprio nucleo familiare.

I locali al piano terra sono nella disponibilità dell'esecutata.

La scrivente ha acquisito il certificato di residenza storica dell'esecutata. La stessa risiede in Villaricca (NA) Via Giacinto Gigante n. 38/A dal 22/01/2004.

(All. 11: Certificato di residenza storica)

5.7 QUESITO "7"

Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Sul bene in esame NON si riscontrano altri pignoramenti.

Per il fabbricato in questione NON è costituito il Condominio.

Sull'immobile pignorato non gravano vincoli, diritti reali a favore di terzi, servitù attive e/o passive, sequestri penali ed amministrativi, acquisizioni al patrimonio comunale, ricaduta su suolo demaniale, usi civici, censi e livelli.

Si dà atto che nel locale deposito posto al piano terra vi è attrezzatura odontoiatrica sottoposta a sequestro preventivo ex art. 193 TULS in data 25/06/2023 e, pertanto, risultano presenti dei sigilli apposti dai Carabinieri di Villaricca.

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente

- Non sussistono vincoli

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura

- Oneri per la cancellazione di gravami costituiti da: imposta ipotecaria, dovuta in misura dello 0,50% sulla base imponibile, imposta di bollo di € 59,00, tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di € 35,00. Nelle esecuzioni immobiliari la base imponibile per l'annotazione della cancellazione totale o parziale delle ipoteche è costituita dal minore valore tra quello del credito garantito ed il prezzo di aggiudicazione (art. 3 comma 3 del D.L. n. 347/1990 e art. 44 del DPR n. 131/1986). La cancellazione della trascrizione del pignoramento avverrà a spese e cura della procedura al momento della vendita
- Costi per il ripristino dello stato dei luoghi, per l'eliminazione degli abusi, e per la sanatoria degli interventi consentiti dalla normativa vigente ma eseguiti senza titolo autorizzatorio, pari ad € 20.000,00, che saranno detratti nella determinazione del prezzo base d'asta
- Costi per l'allineamento catastale (DOCFA) pari ad € 500,00, che saranno detratti nella determinazione del prezzo base d'asta se il Giudice non autorizza alla regolarizzazione in corso di procedura
- Costi per l'ottenimento dell'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) pari ad € 500,00, che saranno detratti nella determinazione del prezzo base d'asta se il Giudice non autorizza alla regolarizzazione in corso di procedura

- Costi per l'ottenimento della D.I.R.I. (Dichiarazione di Rispondenza degli Impianti) pari ad € 3.000,00, che saranno detratti nella determinazione del prezzo a base d'asta

5.8 QUESITO " 8 "

Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale

Non ricorre tale circostanza

5.9 QUESITO " 9 "

Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo

Non si rinvencono censi, livelli o usi civici gravanti sul bene.

5.10 QUESITO " 10 "

Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Per il fabbricato in cui ricade il cespite pignorato NON è costituito il Condominio.

Non si hanno informazioni riguardanti eventuali procedimenti giudiziari relativi al cespite pignorato.

5.11 QUESITO "11"

Procedere alla valutazione dei beni

La determinazione del valore di mercato viene di seguito svolta con il metodo della stima diretta ovvero mediante la comparazione di beni che presentano caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima e dei quali si conosca il valore di mercato.

Si procede con l'identificazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Partendo dalla quotazione media in una determinata zona, si dovrà tener conto delle specifiche caratteristiche dell'immobile che incidono sul suo valore ovvero individuare i coefficienti correttivi che variano a seconda dell'area, della tipologia e del segmento di mercato in cui si trova l'immobile da stimare.

I fattori che generalmente individuano le caratteristiche dell'unità immobiliare da stimare sono rappresentati da:

K₁ - Taglio. In un appartamento il taglio piccolo è generalmente più apprezzato rispetto a quello grande, ovvero a quello medio-grande. Il coefficiente correttivo massimo può essere quantificato tra il 5% e il 6% del valore quotato. Nel caso in esame, trattandosi di un taglio grande, si assume il fattore moltiplicativo:

$$K_1 = 0,95$$

K₂ - Stato conservativo. Lo stato conservativo influisce in maniera considerevole sulla formazione del prezzo. Il coefficiente correttivo da applicare, a seconda delle condizioni dell'immobile, può oscillare tra il -20% e il +10%. Nel caso in esame lo stato conservativo è complessivamente discreto, pertanto si assume il fattore moltiplicativo:

$$K_2 = 1,00$$

K₃ - Qualità delle finiture. Concorre a formare il prezzo di un immobile la qualità delle finiture, ovvero il livello dei materiali e l'accuratezza delle modalità di posa in opera con riferimento a: pavimentazione, rivestimenti servizi bagni, rivestimenti servizi cucina, rivestimenti, pareti e soffitti, serramenti ed infissi. Il coefficiente correttivo, nel caso di qualità ottima rispetto a qualità economica, può essere quantificato tra il 5% o il 6% del valore quotato. Nel caso in esame la qualità delle finiture è discreta, pertanto si assume il fattore moltiplicativo:

$$K_3 = 1,02$$

K₄ - Dotazione impianti. Tiene conto della presenza degli impianti e della loro tipologia. La sua dotazione elevata, in cui gli impianti risultino di tecnologia superiore, ovvero avanzati, ovvero di tipo non essenziale (videocitofono, condizionamento, riscaldamento autonomo, ascensore

interno, anti-intrusione), può incidere intorno al 4% o al 5% rispetto ad un analogo immobile dello stesso standard in cui si ha la mancanza dei suddetti impianti. Nel caso in esame la dotazione impiantistica dell'immobile è pari allo standard, pertanto si assume il fattore:

$$K_4 = 1,00$$

K₅ – Presenza di parcheggio esclusivo. Se l'unità immobiliare è dotata di spazio di uso privato per il parcheggio delle autovetture (posti auto esterni o interni all'edificio, box, aree esterne di uso esclusivo dell'unità immobiliare) ovvero si ha la facilità di parcheggio intorno allo stabile, tale circostanza può modificare i prezzi quotati dal 5% al 10%. Nel caso in esame l'immobile è dotato di parcheggio esclusivo, pertanto si assume il coefficiente:

$$K_5 = 1,05$$

K₆ – Pertinenze esclusive. La presenza di pertinenze accessorie di ornamento (balconi, terrazze, verande, patii, portici, tettoie aperte, giardini) ovvero di locali accessori a servizio indiretto, ovvero complementari (cantine, soffitte mansarde), in rapporto allo standard di zona posseduto dall'appartamento monitorato, può modificare il prezzo quotato anche del 4% o 5%. Nel caso in esame, sono presenti pertinenze esclusive quali cortile e cantina, pertanto si assume il coefficiente:

$$K_6 = 1,05$$

K₇ – Affaccio e panoramicità. La presenza di affacci su siti di particolare pregio ambientale, storico, artistico, archeologico o paesaggistico, ovvero la presenza di affacci particolarmente degradati (fonti d'inquinamento, discariche, fabbricati fatiscenti), influiscono sul valore dell'appartamento anche del (+/-) 15 % o 20% sui valori quotati. Essendo l'immobile dotato di affaccio su cortile, si assume il valore:

$$K_7 = 1,10$$

K₈ – Luminosità. Una buona luminosità (quando cioè non vi è necessità di ricorrere all'illuminazione artificiale negli ambienti principali durante le ore diurne), rispetto ad una scarsa può incidere sul valore quotato dal 10% al 15%. L'immobile ha una buona illuminazione nelle ore diurne, pertanto si assume il coefficiente moltiplicativo:

$$K_8 = 1,03$$

K₉ – Qualità distributiva e funzionalità ambienti. Tiene conto delle dimensioni, forma e disposizione dei vani. Una buona qualità distributiva (quando è superiore a quella ordinariamente posseduta dalle abitazioni in relazione allo standard a cui appartengono) può incidere del 4% o 5% rispetto ad un appartamento in cui la qualità distributiva e funzionale della maggior parte degli ambienti è invece nettamente inferiore a quella che ordinariamente dovrebbero possedere. Nel caso in esame la qualità distributiva e funzionale è buona. Si assume il coefficiente moltiplicativo:

$$K_9 = 1,00$$

$$K_{TOT} = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7 \times K_8 \times K_9$$

$$K_{TOT} = 1,21$$

Per l'immobile oggetto della presente stima, si assume la quotazione a metro quadro (Vu) pari a **1.400,00 €/mq**. Tale quotazione è relativa ad un villino unifamiliare, quale riscontrato sui luoghi, anche se catastalmente il cespite è censito come A/4 ovvero abitazione di tipo popolare. Il valore stabilito rappresenta all'incirca la media tra il valore minimo e quello massimo presente nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e il valore medio delle quotazioni immobiliari riportate sul Borsino Immobiliare. La quotazione presa in considerazione è stata opportunamente verificata mediante indagini di mercato sulla rete e presso le agenzie immobiliari di zona.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1
 Provincia: NAPOLI
 Comune: VILLARICCA
 Fascia/zona: Centrale/AREA%20TRA%20CENTRO%20ANTICO%20E%20%20PERIMETRO%20VIA%20D.%20REPUBBLICA,%20VIA%20D.%20RESISTENZA%20E%20VIA%20DA%20VIN
 Codice zona: B1
 Microzona: 2
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1100	1650	L	3,7	5,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	760	1150	L	2,5	3,8	L
Box	Normale	660	1000	L	2,8	4,2	L

Quotazione OMI

Quotazioni di Vendita Quotazioni di Affitto

Abitazioni in stabili di 1ª fascia
 Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona
 Valore minimo: €uro 1.251 Valore medio: €uro 1.664 Valore massimo: €uro 2.077 Valuta subito questo immobile

Abitazioni in stabili di fascia media
 Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona
 Valore minimo: €uro 1.052 Valore medio: €uro 1.402 Valore massimo: €uro 1.753 Valuta subito questo immobile

Abitazioni in stabili di 2ª fascia
 Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona
 Valore minimo: €uro 794 Valore medio: €uro 999 Valore massimo: €uro 1.204 Valuta subito questo immobile

Ville & Villini
 Quotazioni di Ville e Porzioni di villa
 Valore minimo: €uro 1.104 Valore medio: €uro 1.463 Valore massimo: €uro 1.821 Valuta subito questo immobile

Quotazione Borsino

Prima ancora di proseguire con la stima del bene, è opportuno precisare che è necessario rivalutare la stima della superficie commerciale in quanto l'abitazione posta al piano primo, che presenta un'altezza interna utile pari a circa 2,53 m, non rispetta i requisiti minimi per l'abitabilità, pertanto va declassata a deposito. Per tale motivo, la superficie di detto livello di piano va considerata omogeneizzata, come segue.

Livello	Ambiente	Superficie calpestabile (mq)	Superficie non residenziale (mq)	Coefficiente (%)	Superficie raggugliata (mq)
Piano terra	1		39,71	0,25	9,93
	2		33,97	0,25	8,49
	cortile		92,51	0,1	9,25
Piano primo	corridoio interno		13,52	0,25	3,38
	cucina K1		22,76	0,25	5,69
	camera da letto L1		15,21	0,25	3,80
	studio St		9,52	0,25	2,38
	WC1		7,24	0,25	1,81
	balcone B1		5,70	0,3	1,71
	corridoio esterno		7,48	0,25	1,87
Piano secondo	scala	7,93		1	7,93
	disimpegno	5,28		1	5,28
	camera da letto L2	18,22		1	18,22
	camera da letto L3	27,83		1	27,83
	WC2	11,73		1	11,73
	balcone B2		8,34	0,3	2,50
Piano terzo	disimpegno	3,66		1	3,66
	cucina K2	34,44		1	34,44
	WC3	7,92		1	
	terrazzo (fino a 25 mq)		25	0,3	7,5
	terrazzo (oltre a 25 mq)		4	0,1	0,4
Superfici	Superficie netta	117,01	284,96		
	Superficie commerciale	137,04			
	Superficie non residenziale				58,72
	Superficie commerciale TOTALE: 195,76 mq				

Calcolo del valore di mercato dell'immobile

Allo scopo di valutare le peculiarità del singolo immobile apportando le opportune correzioni fornite dai coefficienti sopra valutati, il valore di mercato sarà pari al prodotto tra la quotazione al mq (Vu), il coefficiente correttivo totale (K_{TOT}) e la superficie commerciale (Sc):

$$Vm = Vu \text{ (€/mq)} \times K_{TOT} \times Sc \text{ (mq)}$$

Valore unitario al mq	Superficie commerciale (mq)	Coefficiente correttivo (k)	Valore immobile
1.400,00 €	195,76	1,21	331.617,44 €

Calcolo del valore di mercato unitario

In base alla superficie commerciale dell'immobile (S_c) si calcola il valore unitario (V_u) relativo al prezzo di vendita espresso in €/mq:

$$V_u = V_m / S_c = \text{€ } 331.617,44 / 195,76 \text{ mq} = 1.694,00 \text{ €/mq}$$

Calcolo del prezzo a base d'asta

Per le peculiarità della vendita in sede esecutiva, andrà applicata un'equa riduzione del valore di libero mercato per l'assenza della garanzia dei vizi occulti del bene venduto. Nel caso in esame si ritiene congrua una riduzione del valore, in misura del 3%.

In base alle suddette considerazioni si calcola di seguito il prezzo a base d'asta (P)

$$P = V_m - 3 \%$$

Tenuto conto che l'immobile è stato pignorato per l'intera quota si avrà:

$$P = \text{€ } 331.617,44 - 3 \% = \text{€ } 321.668,92$$

Si sono rilevati oneri di regolarizzazione catastale pari ad € 500,00. Si dovrà prevedere il ripristino dello stato dei luoghi, stimato in € 20.000,00. Si dovrà produrre il certificato energetico e la certificazione degli impianti, il cui costo è stato stimato in € 3.500,00. Questi costi andranno decurtati dal prezzo base d'asta ottenuto. Si avrà:

CALCOLO VALORE BASE D'ASTA	
Valore di mercato immobile	331.617,44 €
Detrazioni	
Assenza garanzia vizi (3%)	9.948,52 €
Oneri di ripristino stato dei luoghi	20.000,00 €
Oneri regolarizzazione catastale	500,00 €
Oneri regolarizzazione impianti	3.000,00 €
Oneri certificato energetico	500,00 €
Valore al netto delle detrazioni	301.668,92 €
Valore base d'asta	301.500,00 €

Calcolo del prezzo a base d'asta unitario

In base alla superficie commerciale dell'immobile (Sc) si calcola il valore unitario (Vu) relativo al prezzo base d'asta espresso in €/mq:

$$Vu = P/Sc = € 301.500,00 / 195,76 \text{ mq}$$

$$Vu = 1.540,15 \text{ €/mq}$$

5.12 QUESITO "12"

Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota

L'immobile in questione è stato pignorato per l'intera quota. Esso è stato acquistato dall'esecutata Sig.ra XXXXX XXXXXX con atto del 2012, e non risulta comodamente divisibile, pertanto la valutazione è stata fatta per l'intero.

5.13 QUESITO "13"

Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio

La scrivente ha fatto richiesta di acquisizione dell'estratto di matrimonio dell'esecutata e sollecitato il rilascio dello stesso. Ad oggi ancora non è stato fornito.

La Sig.ra XXXXXX XXXXXX risiede presso l'unità immobiliare pignorata in Villaricca (NA) alla Via Giacinto Gigante n. 38/A dal 22/01/2004.

5.14 QUESITO "14"

Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

La sottoscritta ritiene opportuno, sulla base delle caratteristiche dell'immobile oggetto di pignoramento, e nell'intento di assicurare la maggiore appetibilità sul mercato dello stesso, di provvedere alla **formazione di un unico lotto**.

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di **abitazione unifamiliare** composta da piano terra, piano primo, piano secondo e piano terzo, con antistante area di corte esclusiva, ubicata in Villaricca (NA) alla Via Giacinto Gigante n. 38/A e 38/B, composta da due locali ad uso deposito al piano terra, abitazione indipendente al piano primo (cucina, camera da letto, studio e bagno) e abitazione al piano secondo (due camere da letto e bagno) e terzo (ampia cucina/soggiorno e bagno con annesso terrazzo); confina a nord, ad est e a sud con altra unità immobiliare, ad ovest con traversa Via Giacinto Gigante; il tutto riportato nel N.C.E.U. del Comune di Villaricca (NA) al foglio 8, p.lla 793, cat. A/4, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita € 503,55. La costruzione è stata realizzata con Concessione Edilizia n. 2594 del 09/10/1989, alla quale ha fatto seguito una variante (per ripristino stato dei luoghi per aver realizzato in difformità dalla Concessione rilasciata) n. 2736 del 29/12/1990. Successivamente è stato richiesto condono e rilasciato permesso di costruire in sanatoria n. 1097 dell'11/10/2007 per aver realizzato variazioni alterando la configurazione legittimata dalla Concessione rilasciata. Rispetto allo stato per il quale viene rilasciata sanatoria, all'attualità si riscontrano varie difformità, che riguardano principalmente ampliamento di volumetria, diversa distribuzione degli spazi interni e alterazione delle bucaure in facciata. Per detti interventi si prevede il ripristino dello stato dei luoghi in quanto non contemplati dalla normativa vigente. È possibile solo sanare gli interventi che hanno comportato la diversa distribuzione interna e la variazione nell'apertura, per i quali si deve prevedere una pratica edilizia in sanatoria. Non risulta ordine di demolizione del bene né provvedimento di acquisizione al patrimonio comunale o esproprio per pubblica utilità. L'immobile al piano primo è concesso in locazione, senza titolo; quello al piano secondo e terzo è occupato dall'esecutata e dal proprio nucleo familiare.

PREZZO BASE *piena proprietà* euro **331.617,44**

PREZZO BASE CORRETTO *piena proprietà* euro **301.500,00**.

6. CONCLUSIONI

Attraverso le considerazioni sin qui svolte, la scrivente è pervenuta alla determinazione del più probabile valore di mercato della piena ed intera proprietà dell'immobile staggito che risulta pari ad € 331.617,44 e del relativo prezzo da porre a base d'asta che risulta pari a € 301.500,00.

Ritenendo di aver adempiuto completamente e fedelmente al mandato conferitole, la sottoscritta ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatale, restando a disposizione per qualsiasi eventuale chiarimento e/o integrazione.

Napoli, 04 Novembre 2025

L'esperto
Arch. Emanuela ACCARINO

