

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

III SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. RGE 122/2023

G.E. dott.ssa Lorella Triglione

ESPERTO arch. Claudia Capelli

IMMOBILI: LOTTO UNICO

Descrizione: n.2 unità immobiliari

Ubicazione: Villaricca (Na) via Leonardo da Vinci n.193
Appartamento: piano 1 int.1
Deposito: piano T int.2

Dati catastali: al NCEU del Comune di Villaricca (Na)
Foglio 3 – p.lla 1500 – sub.30 - Cat.A/2
Foglio 3 – p.lla 1500 – sub.3 - Cat.C/2

CREDITORE PROCEDENTE:

DEBITORI:

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
RELAZIONE ED ALLEGATI**

Esperto stimatore:
arch. Claudia Capelli

Napoli, li 09/02/2026



INDICE

- Premessa	pag. 3
- Risposta al Quesito n.1: Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento	pag. 4
- Risposta al Quesito n.2: Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto	pag. 7
- Risposta al Quesito n.3: Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato	pag.17
- Risposta al Quesito n.4: Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato	pag.24
- Risposta al Quesito n.5: Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico	pag.24
- Risposta al Quesito n.6: Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile	pag.29
- Risposta al Quesito n.7: Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	pag.30
- Risposta al Quesito n.8: Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale	pag.34
- Risposta al Quesito n.9: Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo	pag.34
- Risposta al Quesito n.10: Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile E su eventuali procedimenti in corso	pag.34
- Risposta al Quesito n.11: Procedere alla valutazione dei beni	pag.34
- Risposta al Quesito n.12: Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota	pag.37
- Risposta al Quesito n.13: Acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio	pag.37
- Risposta al Quesito n.14: Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto	pag.37
- Elenco allegati	pag.39



PREMESSA

L'Ill.mo G.E. dott. Alessandro Auletta della III Sez. Civile del Tribunale di Napoli Nord, in data 03.11.2023, nominava esperto stimatore (ex art. 568 c.p.c.), nell'ambito della procedura di esecuzione immobiliare n. R.G.E. 122/2023, la scrivente arch. Claudia Capelli, iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Napoli al n.4863 ed iscritta all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Napoli al n. 8431. In data 06.11.2023 la scrivente prestava giuramento e accettava l'incarico conferitole.

In data 05.12.2023 la scrivente, dopo aver effettuato verifica della documentazione depositata ed aver fatto le dovute ricerche presso l'archivio notarile di Napoli e gli archivi dell'Agenzia delle Entrate ed aver effettuato, insieme al Custode nominato, accesso presso gli immobili pignorati (primo piano sub.30 e piano terra sub.3), segnalava al G.E. l'errore formale riscontrato e precisamente che *nel verbale di pignoramento immobili del 28.03.2023 (Rep. n. 3238 trascritto il 11.05.2023 ai nn. 24124/18369 a favore di) e nella relativa Nota di Trascrizione presentata in data 11.05.2023 c'era una difformità formale dei dati di identificazione catastale, esclusivamente per l'immobile al piano terra, con destinazione di deposito, identificato dalla sua Costituzione al Catasto Fabbricati del Comune di Villaricca (Na), al foglio 3, p.lla 1500, sub.3, cat. C/2, erroneamente identificato nell'atto di pignoramento e nella N.d.T. come foglio 3, p.lla 1500, sub.1 (inesistente).*

In data 19.07.2024 il G.E. assegnava al Creditore procedente un termine di 60 gg. per: notificare ai debitori un "pignoramento in rettifica" contenente l'esatta indicazione del sub pignorato; procedere alla relativa trascrizione e deposito del duplo della nota nel fascicolo; procedere al deposito di una relazione notarile integrativa di quella già depositata, tenuto conto della suddetta rettifica. Il Creditore procedente non ha provveduto, nei termini stabiliti, ad effettuare tali azioni. In data 01.04.2025 il G.E. dott.ssa Lorella Triglione dichiarava estinta la procedura esecutiva limitatamente al bene identificato al foglio 3, p.lla 1500, sub.1; onerava gli ausiliari di riprendere le attività esecutive per il sub.30. In data 12.05.2025 l'esperto depositava la Relazione di stima limitatamente al bene identificato al foglio 3, p.lla 1500, sub.30.



In data 31.07.2025 il creditore procedente ha provveduto a notificare ai debitori,

atto di precetto e quindi pignoramento (Atto di Pignoramento del 16.09.2025 n. Rep. 8143 Trascritto il 29.10.2025 Reg. generale n.52842 Reg. particolare n.40874) sull'immobile riportato nel N.C.E.U. del Comune di Villaricca (Na) al foglio 3, p.IIa 1500, sub.3. Il creditore ha provveduto quindi ad incardinare nuova esecuzione immobiliare (RGE 365/2025) nei confronti degli stessi debitori, depositando istanza di vendita.

In data 21.11.2025 il G.E.: dispone la riunione al procedimento avente RG n.122/2023 di quello recante RG n.365/2025; estende a tale procedura la nomina degli ausiliari; dà mandato all'esperto di provvedere alla redazione della perizia di stima per il bene pignorato, considerando che sia opportuna la vendita in un unico lotto dei due beni, diversi ma connessi, identificati nel N.C.E.U. del Comune di Villaricca (Na) al foglio 3, p.IIa 1500, sub.ni 3 e 30.

L'esperto procede quindi alla relazione di stima dei due immobili pignorati.

Durante l'accesso agli immobili pignorati, la scrivente ha effettuato rilievi metrici e fotografici delle due unità immobiliari. Il custode ha redatto verbale che è stato sottoscritto dalla scrivente, dal custode e dalla sig.ra

Ciò premesso, la scrivente riferisce i risultati dell'elaborazione delle indagini espletate nella relazione presente.

I paragrafi che seguono costituiscono, ciascuno, risposta ai singoli quesiti del mandato, così come formulati dal G.E.

Come titolo di ciascun paragrafo si riporta il singolo quesito del G.E.

• **QUESITO N.1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.**

L'esperto procede alla formazione di un **LOTTO UNICO** composto dai seguenti beni immobili, di proprietà, per la quota di ½ ciascuno, di

e

*****.



- appartamento sito in Villaricca (NA) via Leonardo da Vinci n.193 piano 1 int.1 al Catasto Fabbricati del Comune di Villaricca (Na) Sez. U – Foglio 3 – Particella 1500 – Sub. 30 – Categoria A/2;
- box auto sito in Villaricca (NA) via Leonardo da Vinci n.193 piano T int.2 al Catasto Fabbricati del Comune di Villaricca (Na) Sez. U – Foglio 3 – Particella 1500 – Sub. 3 – Categoria C/2;

Dall'analisi dei seguenti atti:

- verbale di pignoramento immobili del 28.03.2023 N. Rep. 3238 trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 in data 11/05/2023 ai NN.24124/18369 emesso dal Tribunale di Aversa a favore di _____, con il quale è stato sottoposto a pignoramento l'immobile al Catasto Fabbricati del Comune di Villaricca (Na) Sez. U – Foglio 3 – Particella 1500 – Sub. 30 – Categoria A/2 a carico di ***** piena proprietà ½ in regime di comunione dei beni e ***** ***** piena proprietà ½ in regime di comunione dei beni;
- verbale di pignoramento immobili del 16.09.2025 N. Rep. 8143 trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 in data 29/10/2025 ai NN.52842/40874 emesso dal Tribunale di Napoli Nord a favore di _____ con il quale è stato sottoposto a pignoramento l'immobile al Catasto Fabbricati del Comune di Villaricca (Na) Sez. U – Foglio 3 – Particella 1500 – Sub. 3 – Categoria C/2 a carico di ***** piena proprietà ½ in regime di comunione dei beni e ***** ***** piena proprietà ½ in regime di comunione dei beni;
- atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia (acquisito dalla scrivente ed allegato alla presente relazione) all'esecutata ***** per la quota pari all'intero di piena proprietà degli immobili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Villaricca (Na) Sez. U – Foglio 3 – Particella 1500 – Sub.ni 30 e 3, in regime di comunione legale dei beni con l'esecutato ***** del 08/09/1992



Rep. N. 11605 Racc. n. 2753 notaio D'Ambrosio Ida di Napoli, trascritto il 17.09.1992 ai nn.32163/24545.

si evince che **il diritto reale - piena proprietà - indicato negli atti di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza dell'atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia trascritto in loro favore.**

Si riportano, di seguito: foto satellitari dell'area con l'individuazione del fabbricato all'interno del quale si trovano gli immobili in oggetto ed estratto di mappa catastale (allegato in formato ordinario alla presente relazione) con l'individuazione della particella catastale d'interesse.

FOTO SATELLITARE DELL'AREA

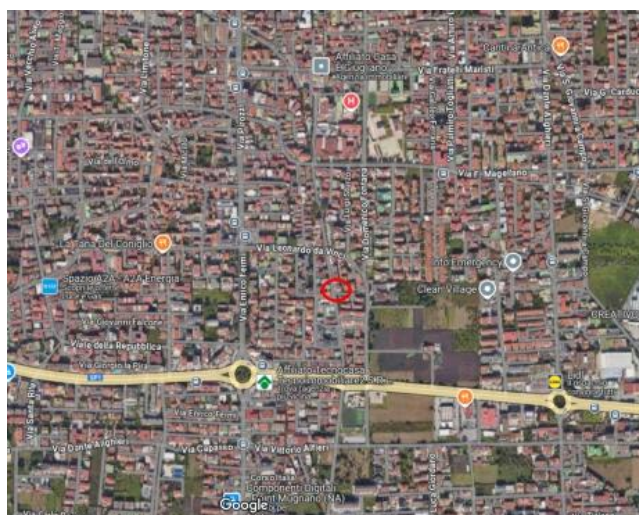
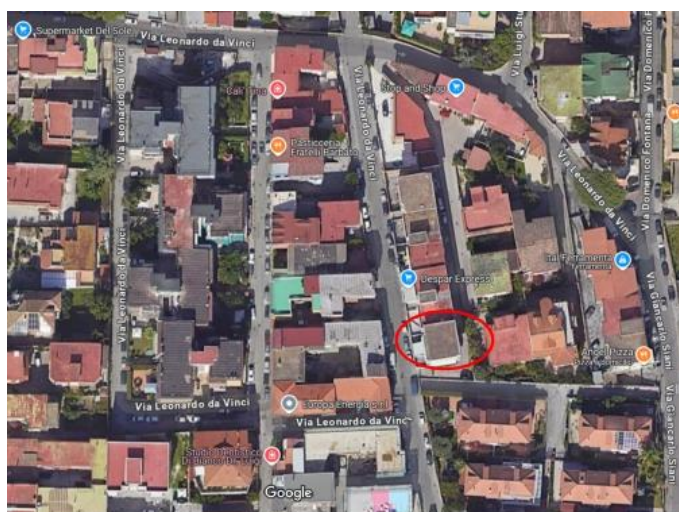


FOTO SATELLITARE DELL'AREA CON INDICAZIONE DEL FABBRICATO ALL'INTERNO DEL QUALE SI TROVANO GLI IMMOBILI STAGGITI



FOGLIO DI MAPPA Comune di Villaricca - Foglio 3 - p.Ila 1500



- **QUESITO N.2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto.**

Si riporta di seguito una tabella di sintesi per l'attuale identificazione delle u.i. pignorate (diritto pignorato: proprietà 1/1) con la corrispondente formazione dei lotti (lotto unico):

LOTTO	LOTTO UNICO
TIPOLOGIA	APPARTAMENTO + BOX AUTO
COMUNE	VILLARICCA (NA)
DATI CATASTALI APPARTAMENTO	Foglio 3 – P.Ila 1500 – Sub.30 – Cat. A/2
DATI CATASTALI DEL BOX AUTO	Foglio 3 – P.Ila 1500 – Sub.3 – Cat. C/2
TOPONOMASTICA REALE ATTUALE	VIA LEONARDO DA VINCI n.193
CONFINI	SUD: distacco strada di P.R.G. dipartentesi da via Leonardo da Vinci; OVEST: distacco da via Leonardo da Vinci; NORD: vano scala.



Il fabbricato all'interno del quale si trova l'u.i. staggita è ubicato in via Leonardo da Vinci, in zona Centro del Comune di Villaricca, a circa 700 m dalla sede del Municipio. La zona è densamente abitata e connotata per lo più da fabbricati di edilizia di tipo economico con destinazione residenziale e/o commerciale.

L'edificio, realizzato nel 1990, ha caratteristiche di edilizia economica e si configura come una lunga stecca di quattro piani, compreso il piano terra, con quattro corpi scala sprovvisti di ascensore. La struttura portante è intelaiata in cemento armato con copertura piana. Le facciate sono intonacate e tinteggiate, in discreto stato di manutenzione. Il fabbricato è arretrato di m 4,60 rispetto al tracciato stradale di via Leonardo da Vinci.

Gli immobili staggiti si configurano, ad oggi, come un unico appartamento composto da primo piano e piano terra della scala A (al catasto scala C), corrispondente all'ultimo blocco a Sud dell'edificio. All'immobile si accede dal primo piano della scala A oppure dal piano terra, attraverso un cortile chiuso da cancello metallico, dalla via Leonardo Da Vinci. Il collegamento interno tra primo piano e piano terra è stato realizzato attraverso una scala in muratura con gradini rivestiti in marmo.



VISTA DEL FABBRICATO CON INDICAZIONE IN ROSSO DEGLI IMMOBILI STAGGITI



Le due unità immobiliari staggite si configurano come un unico appartamento composto da:

- Al piano terra cucina ed un bagno oltre ad un cortile con accesso diretto da via Leonardo Da Vinci;
- Al primo piano soggiorno, tre camere da letto, un bagno e due balconi.

Si precisa che il cortile al piano terra, ad oggi chiuso con cancello in ferro e di fatto pertinenza esclusiva dell'immobile, non fa parte dell'unità immobiliare al piano terra. Ciò si evince sia dai grafici di concessione (vedi risposta al quesito n.5) che dalla planimetria catastale depositata. Di conseguenza l'esperto escluderà il cortile dal calcolo della superficie commerciale dell'immobile.

Tutti gli ambienti sono luminosi e ben aerati essendo provvisti di adeguate aperture. L'altezza interna dell'immobile è di m 3,50 al piano terra e m 2,80 al primo piano. Lo stato di conservazione interno dell'appartamento è discreto. Le porte interne sono in legno e vetro e gli infissi esterni sono in legno, provvisti di avvolgibili e persiane in acciaio. Le pareti ed i soffitti sono tinteggiati. Gli ambienti interni ed i balconi sono pavimentati con piastrelle di gres porcellanato ed i bagni presentano un rivestimento ad h=2,20m.

L'unità immobiliare è provvista di impianti sottotraccia: elettrico, citofonico e idrico-sanitario ed è sprovvisto di riscaldamento a meno delle camere da letto provviste di condizionatori dell'aria.

Non sono emersi certificato di conformità degli impianti e attestato di prestazione energetica.

Si calcola una spesa di € 2.000,00 per una revisione dell'impianto elettrico da adeguare alla normativa vigente (D.M. n.37/2008) ed una spesa di € 200,00 per acquisire attestato di prestazione energetica.

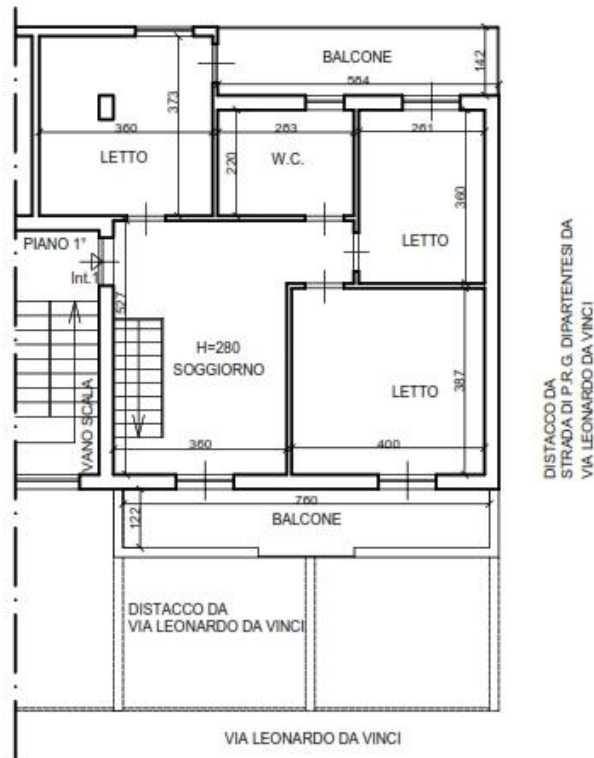
Di seguito si riportano: la planimetria dello stato reale dei luoghi redatta dalla scrivente ed allegata in formato ordinario alla presente relazione ed alcune foto dell'u.i. staggita che meglio chiariscono la distribuzione degli spazi e lo stato di conservazione degli stessi.



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
III SEZ. CIVILE – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – R.G. 122/2023

PLANIMETRIA DELLO STATO REALE DEI LUOGHI DELL'APPARTAMENTO – PRIMO PIANO

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. 122/2023 Immobile: Comune di Villaricca (Na) via Leonardo da Vinci n.193 - sc.A - piano 1- int.1 al N.C.E.U. del Comune di Villaricca (Na): Foglio 3, p.lla 1500 sub.30 via Leonardo da Vinci sc.C - piano 1 - int.1		
OGGETTO: Pianta dello stato reale dell'immobile pignorato	DATA 01.12.2023	RAPP. 1:100
Esperto stimatore: Arch. Claudia Capelli		



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
III SEZ. CIVILE – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – R.G. 122/2023

PLANIMETRIA DELLO STATO REALE DEI LUOGHI DELL'APPARTAMENTO – PIANO TERRA

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. 122/2023 Immobile: Comune di Villaricca (Na) via Leonardo da Vinci n.193 - piano T al N.C.E.U. del Comune di Villaricca (Na): Foglio 3, p.lla 1500 sub.3 Cat. C/2 - via Leonardo da Vinci - piano T - int.2		
OGGETTO: Pianta dello stato reale dell'immobile pignorato	DATA 01.12.2023	RAPP. 1:100
Esperto stimatore: Arch. Claudia Capelli		



FOTO DELL'APPARTAMENTO



INGRESSO APPARTAMENTO (Primo piano) DAL VANO SCALA

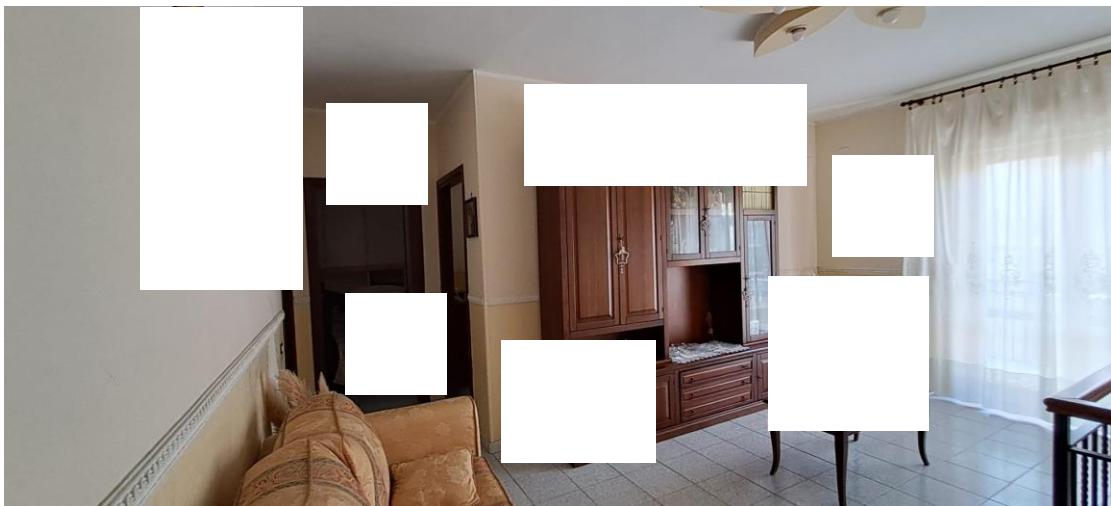


SOGGIORNO – PRIMO PIANO

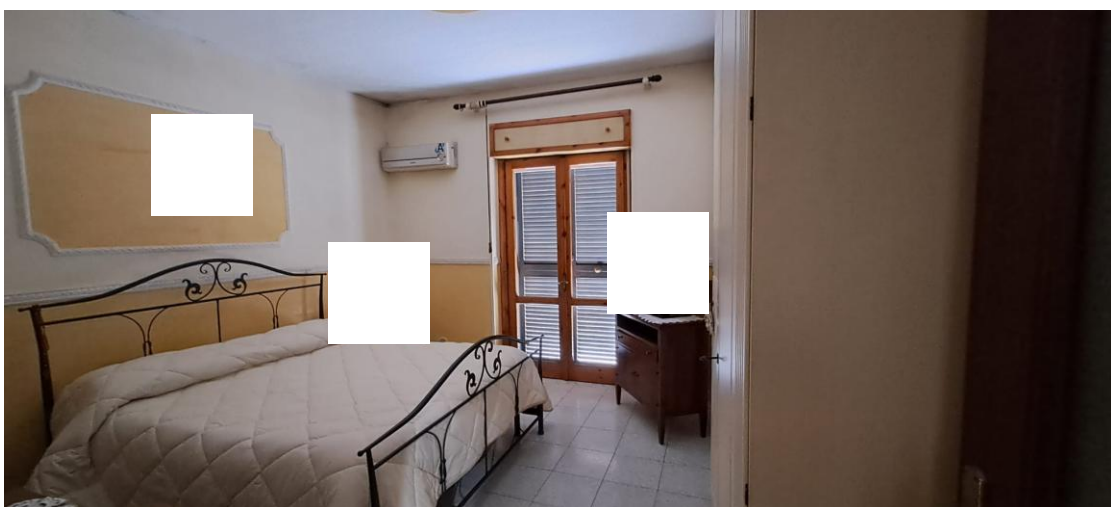




VISTA DELLA CAMERETTA DAL SOGGIORNO



VISTA DAL SOGGIORNO VERSO LE CAMERE DA LETTO ED IL BAGNO



CAMERA LETTO MATRIMONIALE - PRIMO PIANO





SECONDA CAMERA LETTO E BAGNO - PRIMO PIANO



BALCONE (lato EST)



BALCONE (lato OVEST)





CORTILE AL PIANO TERRA CON INGRESSO DA VIA
LEONARDO DA VINCI (escluso dal calcolo della superficie commerciale)

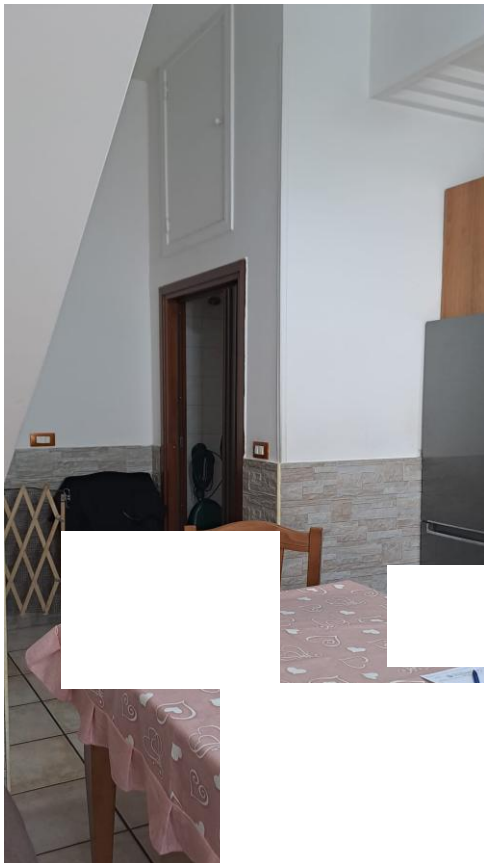


INGRESSO AL PIANO TERRA





SCALA DAL PIANO TERRA AL PRIMO PIANO



PIANO TERRA - VISTA DEL BAGNO



La proprietà dell'immobile comprende oltre le accessioni, le pertinenze ed i connessi diritti, la quota proporzionale sulle parti comuni del fabbricato ai sensi dell'art.1117 del c.c.

Al fine di calcolare la Superficie Commerciale del bene pignorato secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa), si adopereranno i seguenti coefficienti:

- Mq coperti utili fuori terra 110% (si considerano le murature interne/esterne/comuni uguali ad una maggiorazione della superficie utile netta pari al 10%);
- Balconi e lastrici solari 25% fino alla superficie commerciale di 25 mq. Per l'eccedenza il 10%;
- Locali accessori collegati ai vani principali 35%.

Tabella delle superfici e dei coefficienti di ragguglio per gli immobili staggiti

Ambienti	Superf. Calpestabile [mq]	Coeff. di ragguglio	Superf. Calpestabile Raggugliata [mq]
Ingresso-soggiorno	20,80	1,10	22,88
Camera letto matrimoniale	15,48	1,10	17,03
Camera letto n.2	9,40	1,10	10,34
Camera letto n.3	13,43	1,10	14,77
Bagno	6,23	1,10	6,85
Locale accessorio al Piano Terra	19,98	0,35	6,99
TOTALE AMBIENTI INTERNI	85,32		78,86
Balcone n.1	10,79	0,25	2,70
Balcone n.2	8,29	0,25	2,07
Totale	104,40		83,63

La superficie commerciale del LOTTO UNICO è mq 83,63

- **QUESITO N.3: procedere all'identificazione catastale del bene pignorato.**

Dall'analisi della documentazione acquisita (si allegano: le visure storiche, sia Catasto Fabbricati che Catasto Terreni attualmente presenti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate) si può tracciare la storia catastale dei beni staggiti.



L'area di sedime su cui insiste l'immobile staggito risulta attualmente censita al Catasto Terreni del Comune di Villaricca (Na):

Foglio 3, p.IIa 1500 – Aree di enti urbani e promiscui – Partita speciale 1

Dall'impianto meccanografico del 08.02.1973 al 14.09.1991:

Foglio 3, p.IIa 147

Dal 14.09.1991:

Foglio 3, p.IIa 1500 per Frazionamento del 14.09.1991 in atti dal 31.10.1991

Storia degli intestati:

Dall'impianto meccanografico al 14.09.1991:

***** diritto di proprietà per 1/5
***** diritto di proprietà per 1/5
***** diritto di proprietà per 1/5
***** diritto di proprietà per 1/5
***** diritto di proprietà per 1/5
***** diritto di proprietà per 1/5

Dal 04.04.1990 al 06.11.2013:

Gli immobili staggiti risultano attualmente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Villaricca (Na):

Foglio 3 – P.IIa 1500 – sub. 30 – Cat. A/2 - via Leonardo da Vinci – scala C – int.1 – piano 1;

Foglio 3 – P.IIa 1500 – sub. 3 – Cat. C/2 - via Leonardo da Vinci – int.2 – piano T

attuali intestati catastali dal 08.09.1992:

*****1959 diritto di proprietà per 1/1 con
***** in regime di comunione dei beni.

Si precisa che c'è esatta rispondenza formale tra i seguenti dati:

Per l'immobile identificato come sub.30

- Identificativi catastali riportati nel verbale di pignoramento Rep. N. 3238 del 28.03.2023 trascritto il 11.05.2023 ai nn. 24124/18369;
- Identificativi catastali riportati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento presentata all'Ufficio provinciale di Napoli – Territorio



Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 11.05.2023 Registro Generale n.24124 Registro particolare n.18369;

Per l'immobile identificato come sub.3

- Identificativi catastali riportati nel verbale di pignoramento Rep. N. 8143 del 16.09.2025 trascritto il 29.10.2025 ai nn. 40874/52842;
- Identificativi catastali riportati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento presentata all'Ufficio provinciale di Napoli – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 2 il 29.10.2025 Registro generale n.52842 e Registro particolare n.40874;
- Identificativi catastali riportati nell'atto pubblico di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del 08.09.1992 Notaio D'Ambrosio Ida, Rep. n. 11605/2753, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il 19.09.1992 ai n.32163/24545;
- Identificativi catastali (Fg.3-p.IIa-1500-sub.ni 30 e 3) presenti attualmente in banca dati dell'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio).

Non ci sono state variazioni riguardanti i dati identificativi dell'immobile pignorato in un momento successivo rispetto alla trascrizione dei dati riportati nel pignoramento.

Tra lo stato reale dei luoghi del bene pignorato e quello rappresentato nelle vigenti planimetrie catastali ci sono le seguenti difformità:

- Nello stato attuale c'è una scala di collegamento tra le due unità, non rappresentata sulle planimetrie catastali;
- Nello stato attuale il perimetro dell'immobile al primo piano, sul lato Est, non coincide con quanto rappresentato sulla planimetria catastale;
- Nello stato attuale, al piano terra, c'è un bagno non rappresentato sulla planimetria catastale.

Si riportano di seguito le planimetrie catastali e le stesse con l'indicazione delle difformità riscontrate nello stato reale dei luoghi (allegate in formato ordinario alla presente relazione).



TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
 III SEZ. CIVILE – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – R.G. 122/2023

data presentazione: 24/10/1991 - Data: 14/11/2023 - n. T154170 - Richiedente: CPLCLD66D42F8390

MOD. BN (CEU)
 LIRE 250

MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di Villaverde via S. G. V. S. CIV.

finco terra
 n° 2

stema o/ter
 H = 3,50
 stema o/ter
 stema o/ter

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:100

Compilata dal Arch. Vincenzo
 (nome, cognome e nome)

Ultima dichiarazione di N.C.
 Denuncia di variazione

data presentazione: 24/10/1991 - Data: 14/11/2023 - n. T154170 - Richiedente: CPLCLD66D42F8390
 Tribunale sede di presentazione: A. 2806/97 Tribunale di Napoli (n. 121/97)
 n. 3 della provincia di NAPOLI n. 3023
 n. 1500 sub. 3 data 14/11/2023 Firma [Signature]

RISERVATO ALL'UFFICIO

21739

Ufficio di Fabbricati - Situazione al 14/11/2023 - Comune di VILLARICCA (GR) - < Foglio 3 - Particella 1500 - Subalmeno 3 >
 VIA LEONARDO DA VINCI - Interno 2 Piano T

PLANIMETRIA CATASTALE DEL PIANO TERRA

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
 III SEZ. CIVILE – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – R.G. 122/2023

presentazione: 24/10/1991 - Data: 14/11/2023 - n. T154108 - Richiedente: CPLCLD66D42F8390

MOD. BN (CEU)
 LIRE 250

MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di Villaricca via Le Sta. Vinesi CIV.

stessa ditta
 stessa ditta
 stessa ditta
 stessa ditta

piano 1°
 int. d
 scala C

h = 2.80

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:100

Ultima Dichiarazione di N.C. Computata dall' Arch. Vincenzo Capelloni
 Denuncia di variazione (Titolo, cognome e nome)
 Data presentazione: 24/10/1991 - Data: 14/11/2023 - n. T154108 - Richiedente: CPLCLD66D42F8390
 Totale schede (dati catastali di catastazione): 3 della provincia di NAPOLI
 n. 1500 sub. 30 data 14/11/2023

RISERVATO ALL'UFFICIO

21739

Stato: Mod. BN (CEU) - Data: 14/11/2023 - n. T154108 - Richiedente: CPLCLD66D42F8390
 Comune di VILLARICCA (G309) - < Foglio 3 - Particella 1500 - Subalterno 30 >
 VIA PEONARDO DA VINCI - Scala C Interno 1 Piano 1

PLANIMETRIA CATASTALE DEL PRIMO PIANO

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD
 III SEZ. CIVILE – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – R.G. 122/2023

Unità catastale: 24/10/1991 - Data: 14/11/2023 - n. T154170 - Richiedente: CPLCLD60428390

MOD. BA (CEU)
 LIRE 250

MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di Villaricca via R. de Vincis civ.

piano terra
 n° 2

stanz. oltre
 H = 3,50
 W.C.
 stanz. oltre

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:100

Comune di Villaricca - Comune di VILLARICCA (G.389) - c. Fuglio 3 - Particella 1500 - Subalterno 1 >
 Catasto Edilizio Urbano al 14/11/2023 - Comune di VILLARICCA (G.389) - c. Fuglio 3 - Particella 1500 - Subalterno 1 >
 V.A. DONARDO DA VINCI - Interno 2 Piano T

Ultima Dichiarazione di N.C. Denuncia di variazione
 Compiuta dal Arch. Vincenzo
 (Data: 14/11/2023)

Unità catastale: 24/10/1991 - Data: 14/11/2023 - n. T154170 - Richiedente: CPLCLD60428390
 totale schede 1 di cui 1 in corso di variazione: 1 (n. T154170 - Richiedente: CPLCLD60428390)

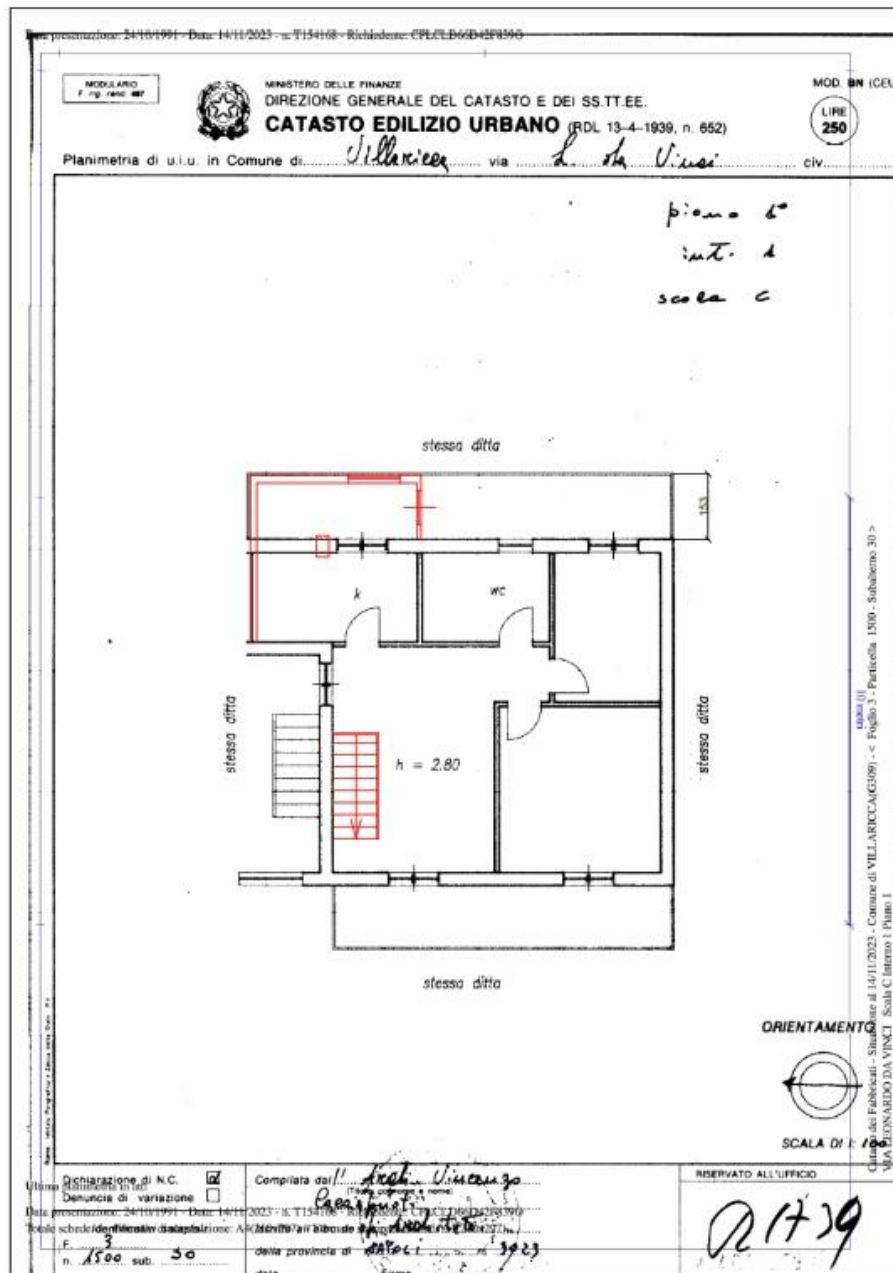
F. 3 data provincia di NA
 n. 1500 sub. 3 data 14/11/2023 Firma C. Caputo

RISERVATO ALL'UFFICIO

241739

PLANIMETRIA CATASTALE DEL PIANO TERRA CON L'INDICAZIONE IN ROSSO, DELLE DIFFORMITÀ RISCONTRATE





PLANIMETRIA CATASTALE DEL PRIMO PIANO CON L'INDICAZIONE IN ROSSO, DELLE DIFFORMITÀ RISCONTRATE

Sarà quindi necessario, dopo aver sanato gli immobili da un punto di vista urbanistico, depositare nuove planimetrie al Catasto Fabbricati del Comune di Villaricca, per una esatta rappresentazione grafica.

Si calcola un costo di € 400,00 per l'allineamento catastale che verrà detratto nella determinazione del prezzo base d'asta.

• **QUESITO N.4: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**

Atti relativi al bene pignorato, antecedenti di venti anni la trascrizione del pignoramento:

Gli immobili sono pervenuti all'esecutata *****
***** , ***** ***** in
regime di comunione dei beni, diritto di proprietà per 1/1 per atto pubblico di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del 08.09.1992 Notaio D'Ambrosio Ida, Rep. n. 11605/2753, trascritto presso la Conservatoria di Napoli 2 il 19.09.1992 ai n.32163/24545 da potere di *****

• **QUESITO N.5: verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

L'esperto stimatore ha fatto le dovute ricerche presso l'U.T.C. del Comune di Villaricca (Na) ed ha richiesto ed ottenuto n.2 attestati in data 19.04.2025 e 22.01.2026 (allegati alla presente relazione). Il Responsabile del Settore Urbanistica e Ambiente del Comune di Villaricca attesta che:

- Le unità immobiliari, site nel Comune di Villaricca (Na), alla via Leonardo da Vinci, censite in N.C.E.U. al Foglio di mappa n.3, particella n.1500, (già terreni P.IIa 147) Sub.3 e Sub.30, fanno parte di un immobile edificato in virtù di Concessione edilizia n.2605 del 13.11.1989, rilasciata alla società *****;
- allo stato per dette unità immobiliari non risultano rilasciati altri "Titoli Edilizi" ("Concessione edilizia, D.I.A., S.C.I.A., Agibilità, ecc...") né a nome della società ***** né a nome *****;
- le unità immobiliari site nel Comune di Villaricca (Na) alla via Leonardo da Vinci, al N.C.E.U. del Comune di Villaricca al Foglio 3 - P.IIa 1500 – Sub. 30 e 3, risultano essere così classificate: nel P.R.G. (D.P.A.P. 14/1987 – DECADUTO Sett. 2023) in Zona Omogenea B/3



(“Parzialmente edificata”); nel P.U.C., strutturale, VIGENTE (approvato con deliberazione della Commissione Straordinaria n.75 del 29.09.2023) in ATO “Città Consolidata”;

- che per le unità immobiliari censite in N.C.E.U. al Foglio di mappa n.3, particella n.1500, Sub.3 e Sub.30 non risultano istanze di condono (legge 724/1994 e legge 326/2003) e/o concessioni in sanatoria aventi come richiedenti le seguenti persone fisiche e giuridiche: *****

- Non risultano emesse ordinanze di demolizione o di ripristino e lo stesso immobile non appartiene al patrimonio disponibile o indisponibile dell’Ente;
- Il terreno su cui ricade l’immobile NON è vincolato ai sensi della normativa vigente D.L. 42/2004 s.m.i., né vincoli di altra natura;
- Il terreno su cui ricade l’immobile non appartiene al demanio dello Stato, né di altro ente pubblico territoriale;
- Il terreno su cui ricade l’immobile non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

L’esperto stimatore, esaminati gli atti ed i grafici ad essi allegati, ha verificato che, relativamente agli immobili staggiti, esistono alcune difformità tra lo stato reale dei luoghi e quanto previsto dalla Concessione edilizia.

In particolare, le difformità sono:

-
1. scala di collegamento tra piano terra e primo piano che determina di fatto un accorpamento di due unità distinte;
 2. Al primo piano aumento della superficie utile interna e quindi del volume dell’immobile;
 3. Al piano terra la Concessione edilizia su citata prevedeva un’area di parcheggio libera ed invece l’immobile al piano terra si configura come un locale chiuso, provvisto di bagno e cucina, collegato al piano superiore tramite scala in muratura, accatastato come deposito (C/2).

Relativamente al punto 2 l’esperto fa una distinzione:

-
- a) dall’osservazione dei grafici della Concessione Edilizia del 1989, della planimetria depositata al Catasto fabbricati in data 24.10.1991 e dello stato dei luoghi, l’esperto ritiene che, già in fase di



costruzione, l'intero fabbricato è stato realizzato in difformità rispetto a quanto autorizzato. In particolare, tutte le unità immobiliari al primo ed al secondo piano, hanno una superficie utile interna maggiore rispetto al previsto, corrispondente ad una porzione della superficie destinata, da Concessione edilizia, al vano scale comune. La planimetria di accatastamento (1991) riporta tale situazione che ad oggi, all'osservazione dall'esterno, risulta uniforme per tutte le unità.

- b) Appare evidente, invece, che in tempi più recenti, nell'immobile staggito, sia stata realizzata la chiusura di una porzione del balcone ad Est per ricavare maggiore superficie utile interna.

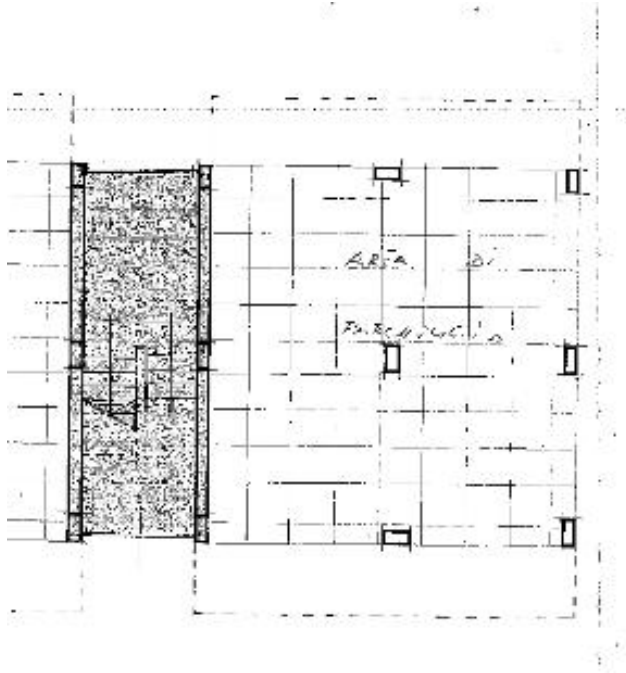
Relativamente al punto 3 l'esperto fa una distinzione:

-
- a) Abusi da rimuovere: la scala in muratura; il bagno; gli impianti della cucina
- b) In considerazione del fatto che tutto il fabbricato presenta il piano terra destinato a locali di deposito sin dalla sua costruzione, non sarà possibile riconfigurare il piano terra come area libera di parcheggio. Se ne terrà conto nella stima del bene.

Relativamente alle difformità descritte al punto 2a) l'esperto ritiene che non inficino la legittimità dell'immobile (legge 380/2001 art. 34-bis comma 2 e 2bis e successive modifiche con D.L. n.69/2024 convertito dalla legge n.105 del 2024) in quanto esso ha una superficie utile assentita inferiore ai 100 mq (superficie assentita mq 64,00) e l'aumento di superficie è contenuto entro i limiti del 5% delle misure previste nel titolo abilitativo (aumento di superficie mq 3,10).

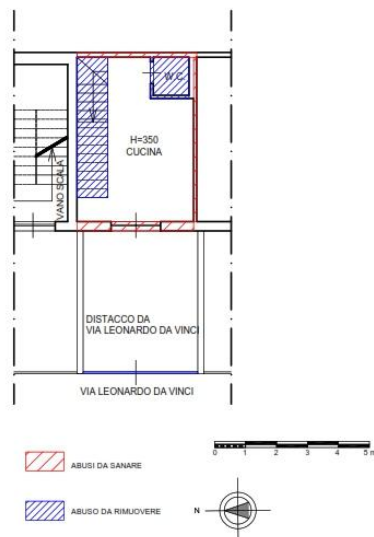
Di seguito si riportano: estratti del grafico di concessione e grafici dello stato dei luoghi con l'indicazione delle riscontrate difformità. In rosso si evidenziano le difformità descritte al punto 2a) e 3b) ed in blu quelle descritte ai punti 1, 2b) e 3a).





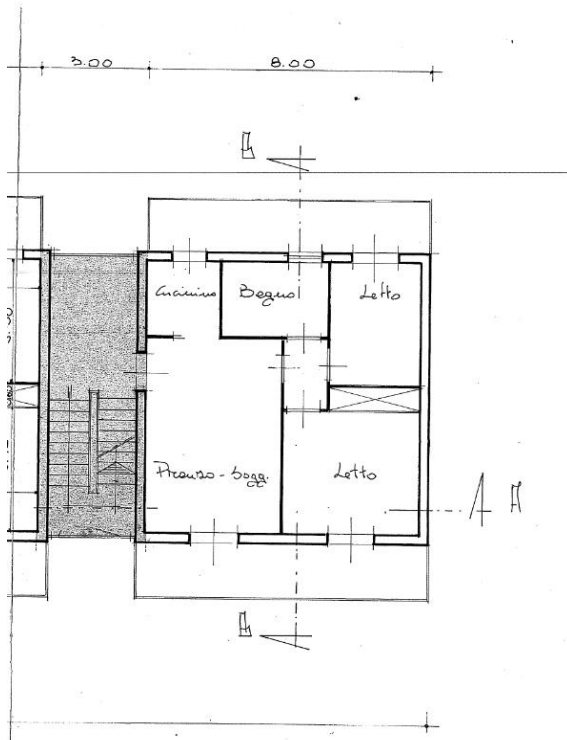
Estratto del grafico di Concessione n.2605 del 13.11.1989 (Piano Terra)

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. 122/2023		
Immobile: Comune di Villaricca (Na) via Leonardo da Vinci n.193 - piano T al N.C.E.U. del Comune di Villaricca (Na): Foglio 3, p.la 1500 sub.3 Cat. C/2 - via Leonardo da Vinci - piano T - int.2		
OGGETTO: Pianta dello stato reale dell'immobile pignorato con indicazione delle differmità rispetto alla Concessione Edilizia n.2605 del 13.11.1989	DATA 01.12.2023	RAPP. 1:100
Esperto stimatore: Arch. Claudia Capelli		



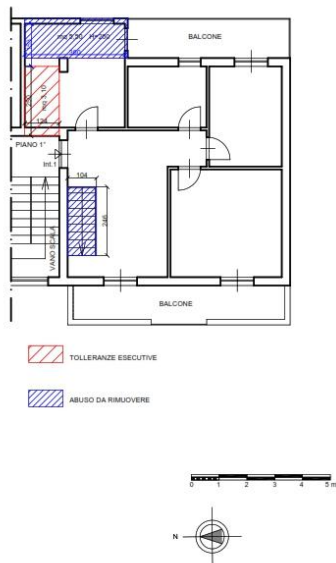
Stato attuale al piano terra, con indicazione delle difformità rispetto alla Concessione n.2605 del 13.11.1989





Estratto del grafico di Concessione n.2605 del 13.11.1989 (Primo piano)

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. 122/2023 Immobile: Comune di Villaricca (Na) via Leonardo da Vinci n.193 - sc.A - piano 1-int.1 al N.C.E.U. del Comune di Villaricca (Na) Foglio 3, p.lla 1550 sub.30 via Leonardo da Vinci sc.C - piano 1 - int.1		
OGGETTO: Pianta dello stato reale dell'immobile pignorato con indicazione delle difformità rispetto alla Concessione Edilizia n.2605 del 13.11.1989	DATA 01.12.2023	RAPP. 1:100
Esperto stimatore: Arch. Claudia Capelli		



Stato attuale al primo piano, con indicazione delle difformità rispetto alla Concessione n.2605 del 13.11.1989



Per eliminare la difformità ai punti 1, 2b) e 3a) sarà necessario fare istanza di “Permesso a costruire in sanatoria” e realizzare le seguenti opere:

-
- Rimozione e smaltimento del cancello al piano terra e della ringhiera in ferro al primo piano sul perimetro del foro nel solaio di calpestio interno ml 7,00;
 - Demolizione della scala in muratura rivestita in marmo e del volume del bagno al piano terra;
 - Rimozione di apparecchi igienici e cucina, di tubazioni di impianto idrico di carico e scarico (bagno e cucina al piano terra);
 - Chiusura del foro nel solaio;
 - realizzazione del massetto di allettamento e fornitura e posa in opera di nuova pavimentazione in piastrelle di gres mq 2,56;
 - rimozione di n.2 infissi in alluminio e smaltimento di n.1 infisso;
 - demolizione della muratura perimetrale (primo piano) per mq 15,00 previa predisposizione di andito esterno con relativa autorizzazione di occupazione suolo;
 - rimozione di piastrelle di gres e relativo massetto di allettamento mq 5,50;
 - ripristino di muratura perimetrale mediante blocchi di laterizio mq 10,00;
 - intonaco e tinteggiatura esterna e interna mq 20;
 - montaggio di n.1 infisso recuperato, previa predisposizione di nuovo controtelaio;
 - realizzazione del massetto di allettamento e fornitura e posa in opera di nuova pavimentazione in piastrelle di gres per esterni mq 5,50;
 - fornitura e montaggio di nuova ringhiera metallica da saldare a quella esistente ml 3,60;
 - trasporto a rifiuto dei materiali di risulta comprensivo di oneri di discarica.
 - Oneri tecnici (Permesso a costruire)

Il tutto per un costo complessivo di € 10.000,00 che verrà detratto nella determinazione del prezzo base d’asta.

QUESITO N.6: indicare lo stato di possesso attuale dell’immobile



All'accesso agli immobili pignorati, avvenuto in data 01.12.2023 e verbalizzato dal custode giudiziario, era presente la ***** , nata a ***** e ***** , che erano assenti per motivi di salute. L'immobile è occupato dai debitori eseguiti.

• **QUESITO N.7: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

In riferimento ai vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato, a seguito delle indagini effettuate sugli immobili pignorati (allegate alla presente relazione), si è accertato che non sussistono trascrizioni di pignoramenti diversi da quelli originanti la presente procedura espropriativa (Procedura esecutiva n.365/2025 RG riunita alla Procedura esecutiva n.122/2023 RG con decreto di riunione del G.E. del 21/11/2025) sui medesimi beni pignorati, per l'intero o anche solo per una quota, e quindi non sussistono altre procedure esecutive.

Dall'elenco delle formalità, estratto dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate-Direzione Provinciale di Napoli 2 sul bene oggetto di esecuzione, dal 01.06.1994, risulta:

Per l'immobile al Catasto Fabbricati del Comune di Villaricca, foglio 3, p.lla 1500, sub.3

1. ISCRIZIONE del 02.02.2009 – Registro particolare 716 Registro generale 5498 Pubblico ufficiale ANGELINO GIANMARIO Repertorio 9499/7180 del 30.01.2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
2. TRASCRIZIONE del 29.10.2025 – Registro particolare 40874 Registro generale 52842 Pubblico ufficiale UNEP TRIB NAPOLI NORD Repertorio 8143 del 16.09.2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Per l'immobile al Catasto Fabbricati del Comune di Villaricca, foglio 3, p.lla 1500, sub.30



3. ISCRIZIONE del 02.02.2009 – Registro particolare 716 Registro generale 5498 Pubblico ufficiale ANGELINO GIANMARIO Repertorio 9499/7180 del 30.01.2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
4. TRASCRIZIONE del 11.05.2023 – Registro particolare 18369 Registro generale 24124 Pubblico ufficiale UFF GIUD TRIB NAPOLI NORD Repertorio 3238 del 28.03.2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Dall'elenco delle formalità, estratto dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate-Direzione Provinciale di Napoli 2 sui dati anagrafici dei debitori eseguiti, risulta

per *****.

1. ISCRIZIONE CONTRO del 02.02.2009 – Registro particolare 716 Registro generale 5498 Pubblico ufficiale ANGELINO GIANMARIO Repertorio 9499/7180 del 30.01.2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in Villaricca (NA)
SOGGETTO DEBITORE
2. TRASCRIZIONE CONTRO del 11.05.2023 – Registro particolare 18369 Registro generale 24124 Pubblico ufficiale UFF GIUD TRIB NAPOLI NORD Repertorio 3238 del 28.03.2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in Villaricca (NA)
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 29.10.2025 – Registro particolare 40874 Registro generale 52842 Pubblico ufficiale UNEP TRIB NAPOLI NORD Repertorio 8143 del 16.09.2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in Villaricca (NA)

per *****.



1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 17.09.1992 – Registro particolare 24545 Registro generale 32163
ATTO TRA VIVI – ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA
2. ISCRIZIONE CONTRO del 02.02.2009 – Registro particolare 716 Registro generale 5498 Pubblico ufficiale ANGELINO GIANMARIO Repertorio 9499/7180 del 30.01.2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in Villaricca (NA)
SOGGETTO DEBITORE
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 11.05.2023 – Registro particolare 18369 Registro generale 24124 Pubblico ufficiale UFF GIUD TRIB NAPOLI NORD Repertorio 3238 del 28.03.2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in Villaricca (NA)
4. TRASCRIZIONE CONTRO del 29.10.2025 – Registro particolare 40874 Registro generale 52842 Pubblico ufficiale UNEP TRIB NAPOLI NORD Repertorio 8143 del 16.09.2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in Villaricca (NA)

Oltre a quanto sopra elencato non risultano altri vincoli ed oneri del seguente tipo: domande giudiziali e sequestri, atti di asservimento urbanistico, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, altri pesi o limitazioni d'uso.

Tali vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene pignorato saranno ovviamente cancellati al momento della procedura stessa con la vendita dell'immobile.

In particolare, quindi:

Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali ed altre trascrizioni: non vi sono allo stato attuale altre domande giudiziali ed altre trascrizioni oltre quelle sopra elencate.



- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: trattandosi di fabbricato urbano e non di terreni, non esistono atti di asservimento e cessioni di cubatura.
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: non vi sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.
- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale: non vi sono altri pesi o limitazioni d'uso.
- Provvedimenti di imposizione di vincoli storico-artistici e di altro tipo: l'immobile non è vincolato.

Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

1. ISCRIZIONE del 02.02.2009 – Registro particolare 716 Registro generale 5498 Pubblico ufficiale ANGELINO GIANMARIO Repertorio 9499/7180 del 30.01.2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
 2. TRASCRIZIONE del 11.05.2023 – Registro particolare 18369 Registro generale 24124 Pubblico ufficiale UFF GIUD TRIB NAPOLI NORD Repertorio 3238 del 28.03.2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
 3. TRASCRIZIONE del 29.10.2025 – Registro particolare 40874 Registro generale 52842 Pubblico ufficiale UNEP TRIB NAPOLI NORD Repertorio 8143 del 16.09.2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- DIFFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIE: le difformità urbanistico-edilizie, sono quelle elencate al precedente quesito n.5. Il costo per sanare tali difformità è di € 10.000,00 che è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta dell'immobile.
 - DIFFORMITÀ CATASTALI: le difformità catastali, sono quelle elencate al precedente quesito n.3. Il costo per sanare tali difformità è di €



400,00 che è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta dell'immobile.

- **QUESITO n.8: verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.**

L'immobile pignorato non appartiene al patrimonio del demanio, così come attestato dal Responsabile del Settore IV – Urbanistica e Ambiente del Comune di Villaricca (NA).

- **QUESITO n.9: verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.**

Il bene pignorato non è gravato da vincoli del tipo censo, livello o uso civico, così come attestato dal Responsabile del Settore IV – Urbanistica e Ambiente del Comune di Villaricca (NA).

- **QUESITO n.10: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.**

Il fabbricato all'interno del quale si trova l'immobile staggito è sprovvisto di condominio.

- **QUESITO n.11: procedere alla valutazione dei beni.**

Criterio di stima:

Per il caso in esame si è scelto il metodo del Market Comparison Approach (MCA) che, di fatto, è il metodo di stima più attendibile e diffuso nel mondo.

IL METODO DEL MARKET COMPARISON APPROACH (MCA)

Tale metodo, come noto, prende come termine di paragone, nella stima degli immobili, le loro caratteristiche tecnico economiche (superfici principali e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.), basandosi, di fatto, sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi o canoni di mercato e caratteristiche degli immobili). L'applicazione del MCA prevede aggiustamenti sistematici ai prezzi o ai canoni di mercato rilevati, in base alle caratteristiche degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche oggetto di stima.

Per l'applicazione del metodo MCA si è fatto riferimento all'analisi delle quotazioni di mercato, a indagini effettuate in sito, confrontandoli con le banche dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino immobiliare–quotazioni immobiliari nazionali, giungendo



a valori parametrici di riferimento per immobili aventi caratteristiche generali simili a quello in esame.

Lo scopo è quello di ricercare *“Il più probabile valore di mercato dell’immobile in oggetto”*. Per valore di mercato si intende: *“l’importo stimato al quale l’immobile verrebbe venduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore essendo entrambi non condizionati da fattori esterni e dopo un’adeguata attività di marketing da entrambe le parti”*

Alla luce delle considerazioni esposte, si procede nel modo seguente:

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO CON IL METODO MCA:

Il Valore di mercato è dato da:

Sup. commerciale x Quotazione al mq x Coefficienti di merito.

La superficie commerciale del Lotto Unico è pari a: mq 83,63.

Relativamente alle quotazioni al mq si riporta di seguito le tabelle dati per immobili analoghi per posizione geografica:

Villaricca (Na) – Zona: Semicentro - Codice di zona: C1

Tipologia: abitazioni civili

Destinazione: residenziale

Tabella dati per immobili analoghi per posizione geografica: Villaricca (Na) – Zona Semicentro (C1) – Tipologia: abitazioni civili – Destinazione: residenziale

	VALORE MIN €/MQ	VALORE MAX €/mq	VALORE MEDIO €/mq
FONTE OMI 1° semestre anno 2025	1100,00	1.700,00	1.400,00
BORS. IMMOB.	757,00	1.147,00	952,00
AG. IMMOBILIARE	1.100,00	1.500,00	1.300,00
MEDIA ARITMETICA:			1.217,33 €/mq

Partendo da tale quotazione media al metro quadrato nella zona specifica, si deve poi tener conto delle percentuali di incidenza delle specifiche caratteristiche dell’immobile (coefficienti di merito).

A tale scopo si analizzano i principali coefficienti di merito così schematizzati:

PIANO	CON ASCENSORE	SENZA ASCENSORE
Seminterrato	-25%	-25%
Piano terra o rialzato	-10%(-20% senza giardino)	-10% (-20% senza giardino)



Piano 1°	-10%	-10%
Piano 2°	-3%	-15%
Piano 3°	0%	-20%
Piani superiori	+5%	-30%
Ultimo piano	+10%	-30%
Attico	+20%	-20%

STATO DI CONSERVAZIONE	COEFF. DI MERITO
Da ristrutturare	-10%
Buono stato	0%
Ristrutturato	+5%
Finemente ristrutturato	+10%
Nuova costruzione	+10%

LUMINOSITA'	NOTE	COEFF. DI MERITO
Molto luminoso	Soleggiatura diretta presente intero arco del giorno	+10%
Luminoso	Soleggiatura diretta presente in buona parte del giorno	+5%
Mediamente luminoso	Soleggiatura diretta presente solo in parte del giorno	0%
Poco luminoso	Soleggiatura diretta presente per poco tempo del giorno o assente	-5%

ESPOSIZIONE E VISTA	COEFF. DI MERITO
Esterna panoramica	+10%
Esterna	+5%
Mista	0%
Interna	-5%
Completamente interna	-10%

EDIFICIO	OTTIMO STATO	NORMALE	SCADENTE
1-20 anni	+10%	0%	-5%
20-40 anni	+5%	0%	-10%
Oltre 40 anni	0%	0%	-15%

RISCALDAMENTO	COEFF. DI MERITO
Autonomo	+5%
Centralizzato	0%
Centralizzato con contabilizzatore	+2%
Assente	-5%

In seguito ad un'analisi specifica delle caratteristiche dell'immobile pignorato, la scrivente ritiene di dover applicare i seguenti coefficienti:

-10%; 0%; +5%; +5%; 0%; -5%

e si giunge al coefficiente complessivo pari a: -5%.

Da cui:

V_m (valore di mercato) = 1.217,33 €/mq * 0,95 * mq 83,63 (superficie commerciale dell'intero lotto) = € 96.715,04

Al valore così ottenuto vanno detratti i costi che il futuro acquirente dovrà sostenere:



- Nuovo accatastamento: € 400,00;
- Adeguamento dell'impianto elettrico alla normativa vigente: € 2.000,00;
- Certificazione di prestazione energetica: € 200,00,
- Regolarizzazione urbanistica: € 10.000,00

Per un ammontare complessivo di € 12.600,00.

Da cui: = € 96.715,04 - € 12.600,00 = € 84.115,04

Valutando inoltre la differenza tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile, si applica un'ulteriore riduzione del 7% rispetto al valore di mercato sopra individuato.

Da cui: € 84.115,04 * 0,93 = € 78.226,99

In conclusione, avremo in cifra tonda: € 78.227,00

PREZZO BASE D'ASTA PER LOTTO UNICO € 78.227,00

(Settantottomiladuecentoventisette/00 euro)

- **QUESITO N.12: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.**

Non ci si trova nella circostanza con pignoramento di sola quota indivisa, essendo sottoposta a pignoramento l'intera proprietà dei beni.

- **QUESITO N.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 provveduto ad acquisire, presso l'Ufficio Anagrafe del del Comune di Villaricca (Na) certificato di residenza dei coniugi *****
***** e ***** che risultano entrambi residenti nell'immobile staggito e presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Arzano (Na) Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio. Essi sono coniugati in regime di comunione legale dei beni e sono entrambi debitori eseguiti.

- **QUESITO N.14: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**

LOTTO UNICO:

Piena ed intera proprietà di n.2 u.i.u. ubicate nel Comune di Villaricca (Na) in via Leonardo da Vinci n.193: scala A, piano 1 e piano terra, int.1 e 2.

Al N.C.E.U. del Comune di Villaricca (Na):



- al Foglio 3 - P.IIa 1500 – Sub. 30 – Cat. A/2 - via Leonardo da Vinci Scala C Int.1 Piano 1;
- al Foglio 3 - P.IIa 1500 – Sub. 3 – Cat. C/2 - via Leonardo da Vinci Int.2 Piano T;

Le due unità sono accorpate e collegate internamente da una scala in muratura: al piano terra cucina e un bagno; al primo piano soggiorno, tre camere da letto, un bagno e due balconi. Superficie commerciale mq 83,63. Confini: SUD: distacco strada di P.R.G. dipartentesi da via Leonardo da Vinci; OVEST: distacco da via Leonardo da Vinci; NORD: vano scala.; Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale. Il fabbricato all'interno del quale si trova l'u.i. staggita è stato realizzato in virtù di Concessione edilizia N.2605 del 13.11.1989 rilasciata dal Comune di Villaricca (Na) cui lo stato dei luoghi non è conforme. L'immobile è in parte sanabile. Il fabbricato ricade in zona classificata nel P.U.C. vigente del Comune di Villaricca (approvato con deliberazione della Commissione Straordinaria n.75 del 29.09.2023) in ATO "Città Consolidata".

PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO: € 78.227,00
(Settantottomiladuecentoventisette/00 euro)

La sottoscritta, arch. Claudia Capelli, ringrazia il G.E. per la fiducia accordata e resta a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

Napoli, addì 09.02.2026

Arch. Claudia Capelli



ELENCO ALLEGATI

- **N.01** Note di trascrizioni:
 - Verbale di pignoramento immobili del 11.05.2023
 - Verbale di pignoramento immobili del 29.10.2025
- **N.02** Certificazioni notarili
- **N.03** Verbale di accesso del 01.12.2023
- **N.04** Documentazione catastale:
 - Foglio di Mappa
 - Visure catastali storiche delle u.i. attuali
 - Visura catastale storica delle u.i. al Catasto Terreni;
 - Planimetrie catastali attuali;
- **N.05** Planimetrie dello stato reale degli immobili pignorati
- **N.06** Difformità Stato reale/Catastali
- **N.07** Documentazione fotografica
- **N.08** Titolo di proprietà
- **N.09** Documentazione Urbanistica:
 - Concessione edilizia n.2605/1989 con grafici allegati
 - Attestato del Responsabile Settore Urbanistica del 19/04/2025
 - Attestato del Responsabile Settore Urbanistica del 26/01/2026
- **N.10** Difformità Stato reale/Concessione edilizia
- **N.11** Ispezioni ipotecarie:
 - Sugli immobili
 - sulle persone fisiche dei debitori eseguiti;
- **N.12** Certificati anagrafici dei debitori:
 - Certificati storici di residenza;
 - Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio
- **N.13** Attestazione di invio Relazione di stima alle parti

