Baldan Salvatore *Ingegnere*

Via Giulio Arata n°15 80126 Napoli
Via E. Gianturco n°92 80146 Napoli

Tel/Fax 081/19566497
Cell. 335/5211483
e-mail: ing.baldan@alice.it
Pec: salvatore.baldan@ordingna.it

PERIZIA DI STIMA

del più probabile valore di mercato degli immobili siti in Ercolano (NA) alla via Madonnelle civ.8 piano 5 int. 23 e piano 6 int. 26 facenti parte della procedura di liquidazione controllata a carico della

C.F. *BLD SVT 65P25 F839V*
P.IVA *07113270636*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FOLIARIO

1 PREMESSA 3
2 METODOLOGIA DI STIMA 3
3 OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI 3
3.1 Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettate 3
3.2 Individuazione catastale degli immobili oggetto di stima 3
3.2.1 Immobile piano 5 int.23 3
3.2.2 Immobile piano 6 int. 26 4
4 SCHEDA DESCRITTIVA DEGLI IMMOBILI 4
4.1 Ubicazione 4
4.1.1 Immobile piano 5 int. 23 5
4.1.2 Immobile piano 6 int. 26 5
4.2 Stato di manutenzione e conservazione 5
4.3 Impianti tecnologici 5
5 REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA 6
6 INDAGINI SPECIFICHE DI MERCATO 6
7 VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI 6
7.1 Immobile piano 5 int. 23 8
7.2 Immobile piano 6 int. 26 9
8 DETERMINAZIONE VALORE QUOTA A CARICO DELLA 9
8.1 Immobile piano 5 int. 23 9
8.2 Immobile piano 6 int. 26 9

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1 PREMESSA

Il sottoscritto ingegnere Salvatore Baldan, con studio in Napoli alla via Emanuele Gianturco civ. 92, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Napoli col n. 11391, su incarico dell'avv.to Paolo Cantelmo, liquidatore nella procedura controllata a carico della quale comproprietaria dell'immobile di cui in epigrafe, per la determinazione del più probabile valore di mercato, degli immobili cui in epigrafe, rassegna la presente relazione.

2 METODOLOGIA DI STIMA

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per il confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, oggetto di compravendite, desunte da annunci immobiliari (https://www.immobiliare.it/vendita-case/ercolano/centro/), ubicati nella zona d'interesse, e confrontato con valori attuali medi di mercato derivanti da fonti ufficiali, quali:

a) Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle entrate OMI (https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/geopoi_omi/index.php);
b) Quotazioni immobiliari desunte dal borsino immobiliare (https://borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari/campania/napoli-provincia/ercolano/centro-via-4-novembre-corso-italia-trattocentrale-corso-resina-via-venuti/21006).

3 OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

3.1 SOPRALLUOGHI, RILIEVI ED INDAGINI EFFETTATE

Lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare sopralluoghi agli immobili in oggetto, in data 19/05/2025, durante il quale ha proceduto ad effettuare rilievi grafici e fotografici dei luoghi e riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato degli stessi (*cfr. Allegato 2 – Allegato 3*).

3.2 INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

3.2.1 IMMOBILE PIANO 5 INT.23

Immobile censito al N.C.E.U. di Napoli, Comune Censuario di Ercolano al FOL 8 P.lla 1163 sub. 46, categoria catastale A/2 (Abitazioni civili), Classe 4^, consistenza 4 vani, Rendita €uro 247,90, ed

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

attualmente intestato a (*cfr. Allegato 1*):

1) ta 2/18;
2) quota 2/18;
3) uota 2/18;
4) quota 2/18;
5) a 2/18;
6) quota 2/18;
7) a 6/18.

3.2.2 IMMOBILE PIANO 6 INT. 26

Immobile censito al N.C.E.U. di Napoli, Comune Censuario di Ercolano al FOL 8 P.lla 1163 sub. 44, categoria catastale A/2 (Abitazioni civili), Classe 4^, consistenza 6 vani, Rendita €uro 371,85, ed attualmente intestato a (*cfr. Allegato 1*):

1) a 2/18;
2) quota 2/18;
3) uota 2/18;
4) quota 2/18;
5) a 2/18;
6) quota 2/18;
7) a 6/18.

4 SCHEDA DESCRITTIVA DEGLI IMMOBILI

4.1 UBICAZIONE

I cespiti oggetto di stima sono entrambi delle abitazioni facenti parte di un fabbricato a prevalente uso residenziale, ubicato nel comune di Ercolano, con strutture portanti intelaiate in cls armato, con ingresso da via Madonnelle civ. 8, sviluppantesi su sei piani in elevazione oltre al piano terra, servito da scala unica con ascensore, edificato presumibilmente negli anni cinquanta del secolo scorso, ed ubicato in zona semi centrale del comune di Ercolano a poca distanza dalla centrale piazza Pugliano.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4.1.1 IMMOBILE PIANO 5 INT. 23

Il cespite ha superficie interna netta di mq 64.10 e superficie scoperta di mq 10,55, composto da cucina abitabile, due vani, locale w.c. con doccia, ingresso e piccolo disimpegno, oltre a tre balconi con affaccio sia su via Madonnelle e sia su via del Corallo.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate ad eccezione dei locali cucina e w.c. che presentano rivestimenti in ceramica alle pareti, i pavimenti sono in segato di marmo, tranne per la cucina con pavimento in gres, e locale w.c. avente pavimento in ceramica; infine, gli infissi sono in alluminio bianco con vetro singolo, tranne per l'infisso del locale w.c. che risulta ancora quello originale d'impianto, in legno. (*cfr. Allegato 2 – Allegato 3*).

4.1.2 IMMOBILE PIANO 6 INT. 26

Il cespite ha superficie interna netta di mq 86.85 e superficie scoperta di mq 8.65, composto cucina abitabile, quattro vani, locale w.c. con vasca, ingresso e corridoio, oltre a tre balconi, di cui uno con affaccio su via Madonnelle e due su cortile interno. Su un balcone posto nel cortile interno, di mq 4.95 è stata realizzata una veranda.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate ad eccezione dei locali cucina e w.c. che presentano rivestimenti in ceramica alle pareti, i pavimenti sono in tutti in ceramica con vari disegni; infine, gli infissi sono in alluminio bianco con vetro singolo; la veranda è costituita da profilati in alluminio facilmente smontabile (*cfr. Allegato 2 – Allegato 3*).

4.2 STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

Entrambi gli immobili sono in normali condizioni di conservazione e manutenzione e non presentano segni di umidità o altri fenomeni di degrado alle pareti (*Allegato 3*).

4.3 IMPIANTI TECNOLOGICI

Entrambi gli immobili sono dotati degli ordinari impianti civili, (elettrico, illuminazione, idrico, e riscaldamento). L'impianto di riscaldamento è tipo autonomo, con caldaie alimentate con gas naturale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

5 REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Il fabbricato, come risulta anche dalla data di presentazione delle planimetrie catastali, ottobre 1959, è stato edificato in data antecedente il 1° settembre 1967. Entrambi gli immobili risultano conformi allo stato originario ad eccezione della realizzazione della veranda del sub. 44 piano 6, di cui allo stato non è stato possibile reperire eventuali autorizzazioni e/o condoni. Si ribadisce che la struttura è facilmente removibile, per cui si può ripristinare lo stato originario dei luoghi.

6 INDAGINI SPECIFICHE DI MERCATO

Come riportato al capitolo 2 della presente perizia, la ricerca dei valori immobiliari, desunti dall'Osservatorio Mobiliare Italiano (OMI) - Agenzia delle Entrate, relativi al 2° semestre 2024, dal sito del "Borsino Immobiliare" e dal sito "Immobiliare.it", con riferimento ad annunci di compravendita di immobili ubicati nella stessa zona o in zone limitrofe (*cfr. Allegato 4*), ha restituito i seguenti valori al mq:

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (2° SEM. 2024)	1 700,00 €
Valore massimo OMI (2° SEM. 2024)	2 550,00 €
Valore minimo Borsino immobiliare	1 578,00 €
Valore massimo Borsino immobiliare	2 105,00 €
Valore medio compravendite	1 475,00 €

La media dei valori rilevati ha determinato il più probabile valore di mercato per gli immobili oggetto di perizia:

Valore medio di mercato unitario al mq	**1 881,60 €**

7 VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI

Per la determinazione del valore economico dei cespiti occorre definire prima la loro "superficie commerciale" così definita:

1) Superficie coperta data da:
   - 100% delle superficie calpestabile;
   - 100% delle superfici dei divisori interni (non portanti);
   - 50% delle superfici pareti portanti e perimetrali (100% in caso di pareti esterne);
   - 50% delle superfici esterne con presenza di volumi (verande).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2) Superficie scoperta:

- 25% della superficie scoperta.

Altri fattori che determinano il valore commerciale di un immobile sono le sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche.

a) Caratteristiche estrinseche

Si intendono tutte quelle caratteristiche che dipendono da aspetti esterni, ovvero relative all'ambiente nel quale è ubicato l'immobile, e queste sono:

- Ubicazione: centro, zona residenziale intermedia, periferica e suburbana, zona industriale, zona agricola, ecc.: nello specifico gli immobili ricadono nell'area centrale del comune di Ercolano;
- Vie di comunicazione: strade, ferrovie, metropolitane: il fabbricato in cui ricadono gli immobili è servito da strade principali;
- Servizi, scuole, parcheggi, esercizi commerciali, edifici per il culto ed altre opere di urbanizzazione: sufficiente la presenza di servizi, esercizi commerciali di varia natura, di parcheggi, proporzionati alle dimensioni della zona;
- Qualità urbanistico-sociale e ambientale, aree residenziali pregiate, residenziali di nuova espansione, degradate, microcriminalità, inquinamento; la qualità complessiva dei caratteri ambientali per zona in cui ricade il fabbricato, è mediocre.

La media dei valori attribuiti a questi fattori ha determinato il coefficiente delle caratteristiche estrinseche pari a 0,98

COEFFICIENTI DI DIFFERENZZAZIONE CARATTERISTICHE ESTRINSECHE	Valore
UBICAZIONE (posizione centrale)	1,15
VIE DI COMUNICAZIONE(sufficiente)	1,00
SERVIZI (sufficiente)	1,00
CARATTERI AMBIENTALI (mediocri)	0,75
COEFFICIENTE GLOBALE C.E.	0,98

b) Caratteristiche intrinseche

Si intendono tutte quelle caratteristiche che dipendono dalle modalità e dagli scopi per cui il fabbricato è stato costruito, queste sono:

- Destinazione d'uso, civili, rurali e industriali: la sua destinazione è conforme al suo utilizzo;
- Tipologie edilizie, case singole, singole raggruppate, singole condominiali, condominiali: i cespiti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ricadono in un fabbricato isolato costruito negli anni '50 del secolo scorso;

- Tipologie costruttive, muratura, cemento armato, prefabbricato, acciaio: il fabbricato è stato realizzato con strutture portanti il cls armato;
- Ubicazione nel contesto del fabbricato, piano, esposizione e prospetto: gli immobili sono posti al 5° e 6° piano del fabbricato con affaccio panoramico sul golfo di Napoli;
- Qualità edilizia, età, stato di manutenzione, finiture, impianti; gli immobili sono in uno stato di manutenzione e conservazione sufficiente, dotati di tutti gli impianti civili e riscaldamento autonomo.

La media dei valori attribuiti a questi fattori ha determinato il coefficiente delle caratteristiche intrinseche pari a 0,99.

COEFFICIENTI DI DIFFERENZZAZIONE CARATTERISTICHE INTRINSECHE	Valore
DESTINAZIONE D'USO (abitazione civile)	1,00
TIPOLOGIA EDILIZIA (fabbricato isolato oltre 50 anni di vita)	0,70
TIPOLOGIA COSTRUTTIVA (edificio in cls armato)	1,00
UBICAZIONE FABBRICATO (piano alto panoramico)	1,25
QUALITA' EDILIZIA (sufficiente)	1,00
COEFFICIENTE GLOBALE C.I.	0,99

7.1 IMMOBILE PIANO 5 INT. 23

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	sup. netta	Coefficiente	sup. comm.
superficie calpestabile	64,10	100,00%	64,10
superficie divisori interni	1,68	100,00%	1,68
superficie tompagni esterni	6,30	100,00%	6,30
superficie tompagni perimetrali	2,33	50,00%	1,17
balconi	10,55	25,00%	2,64
Superficie			mq 75,89
COEFFICIENTE GLOBALE C.E.		0,98	
COEFFICIENTE GLOBALE C.I.		0,99	
Superficie commerciale = Sup. x C.E. x C.I.			mq 73,25

Valore di mercato = Superficie commerciale x Quotazione al mq:

Valore di mercato = 73,25 x 1.881,60 = € 137.825,79

Valore Stimato € 137.826,00 c.t. (€uro centotrentasettemilaottocentoventisei/00)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

7.2 IMMOBILE PIANO 6 INT. 26

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	sup. netta	Coefficiente	sup. comm.	
superficie calpestabile	86,65	100,00%		86,65
superficie divisori interni	2,44	100,00%		2,44
superficie tompagni esterni	10,55	100,00%		10,55
superficie tompagni perimetrali	2,96	50,00%		1,48
veranda	4,95	50,00%		2,48
balconi	8,65	25,00%		2,16
Superficie			mq	105,75
COEFFICIENTE GLOBALE C.E.		0,98		
COEFFICIENTE GLOBALE C.I.		0,99		
Superficie commerciale = Sup. x C.E. x C.I.			mq	102,08

Valore di mercato = Superficie commerciale x Quotazione al mq:

Valore di mercato = 102.08 x 1.881,60 = € 192.071,03

Valore stimato = € 192.071,00 c.t. (€uro centonovantaduemilasettanuo/00)

8 DETERMINAZIONE VALORE QUOTA A CARICO DELLA SIG.RA AMABILETTI CARMELA

Dalla lettura delle visure catastali relative agli immobili individuati con il sub 44 e sub 46, la signora [redacted] esercita su entrambi i cespiti un diritto di proprietà per 2/18, per cui il valore della sua quota sarà:

8.1 IMMOBILE PIANO 5 INT. 23

Singola quota sig.ra [redacted] = Valore stimato x 2/18

€ 137.826,00 x 2/18 =

€ 15.314,00 diconsi (€uro quindicimilatrecentoquattrdici/00)

8.2 IMMOBILE PIANO 6 INT. 26

Singola quota sig.ra [redacted] = Valore stimato x 2/18

€ 192.071,00 x 2/18 =

€ 21.341,22 diconsi (€uro ventunomilatrecentoquarantuno/22)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dopo quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene di avere evaso in maniera esauriente, con la dovuta diligenza e conforme alla realtà l'incarico affidatogli.

Napoli li 27/05/2025

Il Tecnico incaricato

Dott. Ing. Salvatore Baldan

Fanno parte integrante della presente perizia i seguenti allegati:

Allegato 1 - Documentazione catastale;

Allegato 2 - Documentazione grafica;

Allegato 3 – Documentazione fotografica;

Allegato 4 - Documentazione Ricerca Valori di mercato immobiliari.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009