

**TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI**  
**QUINTA SEZIONE CIVILE DI NAPOLI**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NEL PROCEDIMENTO  
ESECUTIVO IMMOBILIARE N. 238/2024 R.G.Esec.**  
**Giudice dell'esecuzione Dott. Mario Ciccarelli**  
**Promosso da [REDACTED]**

**Contro**  
**[REDACTED]**

Contenuto:

**Relazione di Consulenza  
Tecnica d'Ufficio**

**L'Esperto**

*dott. arch. Simona Balmas*  
*Via G. Orsini n.42 Napoli*  
*pec: [arch.balmas@archiworldpec.it](mailto:arch.balmas@archiworldpec.it)*

Data:

**Napoli, 19 ottobre 2024**

FILE:

**Relazione Consulenza Tecnica d'Ufficio-  
RGE 238-2024.doc**

L'ESPERTO  
arch. Simona Balmas



## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo G.E. dott. Mario Ciccarelli della Quinta Sezione Civile del Tribunale Ordinario di Napoli

### PREMESSA

Con decreto del 23 maggio 2024 la S.V.I. nominava la sottoscritta arch. Simona Balmas, iscritta all'Ordine degli Architetti di Napoli e Provincia al n° 9837, quale Esperto nel procedimento di esecuzione immobiliare R.G.E. n.238/2024 promosso da [REDACTED] contro [REDACTED] affidandole l'incarico di redigere una relazione di consulenza tecnica e stima secondo quanto prescritto dall'art.173bis disp. Att. C.p.c. e invitando la stessa ad essere presente all'udienza del 20 novembre 2024 di comparizione delle parti e di determinazione delle modalità di vendita per rendere gli eventuali opportuni chiarimenti in merito all'incarico svolto.

La S.V.I. in sede di conferimento di incarico autorizzava la sottoscritta ad accedere presso i pubblici uffici per l'acquisizione di tutti i documenti necessari all'espletamento dello stesso.

### SVOLGIMENTO OPERAZIONI DI CONSULENZA

Oggetto della presente perizia sono due immobili siti nel Comune di Ercolano (NA) alla Traversa Pignataro n.19 (già Via Madonnelle 45), e precisamente **unità immobiliare ad uso abitativo, disposta su due livelli (piano terra e primo) con area esterna di pertinenza e terrazzo di copertura, e garage ubicato al piano terra**, di proprietà della debitrice esecutata [REDACTED] pignorata per la piena ed intera proprietà a favore di [REDACTED] con atto giudiziario del 10 aprile 2024 e trascrizione presso i RR.II. di Napoli 2 del 15 maggio 2024 ai nn.24464/19278 in virtù di contratto di mutuo ipotecario del 19.12.2008 per notaio avv. Raffaele Orsi di Santa Maria Capua Vetere Rep 94.726 per l'importo di € 190.000,00 e iscrizione ipotecaria per l'importo di € 285.000,00 tra [REDACTED] e i signori [REDACTED] e [REDACTED] ([REDACTED] parte mutuataria e datrice di ipoteca), con atto di precetto notificato in data 21.02.2024 per la somma complessiva di € 94.593,45 oltre ad interessi e spese.

Le operazioni di consulenza, con accesso ai luoghi oggetto di procedimento, hanno avuto inizio il giorno 26 giugno 2024 alle ore 10.00, così come stabilito e comunicato alle parti dal Custode Giudiziario avv. Francesco Cipriani Marinelli; erano presenti, oltre alla sottoscritta ed al Custode Giudiziario, la sig.ra [REDACTED]





che ha dichiarato di abitare nell'unità immobiliare pignorata con annesso garage da sola (Allegato 1- Verbale di accesso).

In quella sede la sottoscritta ha effettuato i rilievi planimetrici e fotografici degli immobili oggetto di procedimento esecutivo.

Le operazioni di consulenza si sono svolte inoltre con gli accertamenti presso gli uffici competenti della Pubblica Amministrazione per il reperimento della documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico e con le indagini di mercato presso le agenzie immobiliari e la consultazione delle pubblicazioni delle quotazioni immobiliari relative alla zona afferente gli immobili oggetto di procedimento, sulla cui base è stata redatta la presente relazione di consulenza tecnica.



### RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

#### **A - Verifica della completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c.**

1) Risulta agli atti certificazione notarile a firma del dott. Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relative agli immobili pignorati nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento del 15.05.2024 ai nn.24464/19278.

In particolare gli immobili oggetto di procedimento appartengono alla debitrice esecutata [REDACTED] per la piena ed intera proprietà per averli costruiti su terreno acquistato con atto di compravendita del 23.07.1984 Rep. n.9075 per Notaio Elio Bellecca trascritto il 22.08.1984 ai nn.27551/23559 da [REDACTED]

2) Si allega copia dell'atto di compravendita per Notaio Elio Bellecca del 23.07.1984 (Allegato 7).

3) Si allega:

- Estratto di matrimonio della debitrice esecutata rilasciato dal Comune di Ercolano il 24.09.2024 da cui si evince che [REDACTED] e [REDACTED] **hanno contratto matrimonio il 15.07.1987 nel Comune di Portici in regime di comunione legale dei beni,**
- Estratto di matrimonio della debitrice esecutata rilasciato dal Comune di Portici rilasciato il 4.10.2024 da cui si evince che [REDACTED] e [REDACTED] **con atto del**



22.01.1996 a rogito del notaio Vincenzo Del Genio del distretto notarile di Napoli, Torre Annunziata e Nola hanno scelto il regime della separazione dei beni e che con provvedimento del Tribunale di Napoli del 17.10.2016 è stata omologata la separazione consensuale (Allegato 16).

4) Si allega Certificazione Notarile già agli atti (Allegato 3).

### **B-Identificazione e descrizione attuale del bene**

Gli immobili oggetto di procedura sono siti nel Comune di Ercolano alla Traversa Pignataro n.19, e precisamente sono costituiti da una unità immobiliare ad uso abitativo disposta su due livelli (piano terra e primo) con area esterna di pertinenza e terrazzo di copertura e garage ubicato al piano terra, di proprietà della debitrice esecutata ██████ pignorati per la piena ed intera proprietà, riportati al N.C.E.U. con i seguenti identificativi:

- **Comune di Ercolano Foglio 8 Particella 1506 sub.3, categoria A/2, classe 5,** consistenza 8 vani, rendita di € 578,43 in ditta ██████ proprietà da verificare;
- **Comune di Ercolano Foglio 8 Particella 1506 sub.2, categoria C/6, classe 5,** consistenza 30mq, rendita € 80,57 in ditta ██████ proprietà da verificare.

Il fabbricato, costituito dagli immobili pignorati in oggetto, risulta univocamente individuato sull'estratto di mappa del Foglio 8 del Comune di Ercolano dalla Particella 1506 con qualità Ente urbano (Allegato 2).



Sovrapposizione foto satellitare ed estratto di mappa catastale

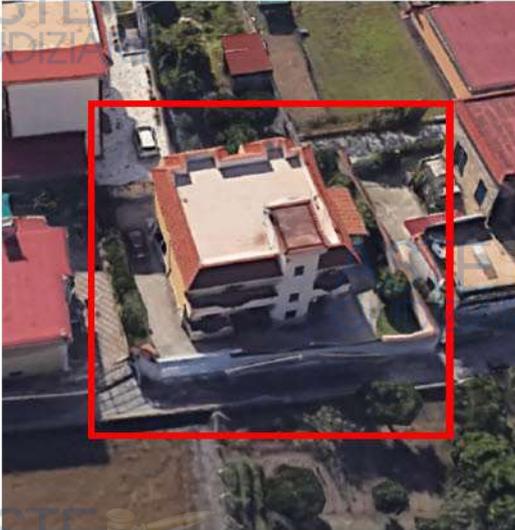
Descrizione degli immobili pignorati.

Gli immobili pignorati risultano ubicati nella fascia periferica del Comune di Ercolano compresa tra l'autostrada e Via Sacerdote Cozzolino, nelle immediate adiacenze di Via Madonnelle e Via Sac. Cozzolino dove sono situate attività commerciali e servizi e mezzi di trasporto pubblico, in prossimità dell'autostrada e non lontano dalle Stazioni ferroviarie Portici Bellavista e Ercolano scavi.

Gli immobili oggetto della presente procedura sono una unità immobiliare ad uso abitativo ed un garage che costituiscono un villino di due livelli fuori terra (piano terra e primo) con aree esterne di pertinenza lungo il perimetro, costruito su un terreno acquistato dalla debitrice eseguita con atto del 23.07.1984.



Villino



Villino con accesso da Traversa Pignataro



Lato sud del villino

Il suddetto villino è ubicato in una traversa di Via Madonnelle, precisamente Traversa Pignataro, ed ha accesso da un cancelletto pedonale situato al civico 19 e da un cancello carrabile scorrevole automatizzato situato al civico 21 che immettono nell'area esterna pavimentata presente intorno al corpo di fabbrica; in particolare all'unità immobiliare ad uso abitativo si accede da una porta di ingresso posta di fronte al cancello carrabile mentre al garage si accede da un portone in alluminio parzialmente vetrato con apertura a battente posto sul lato sinistro del villino entrando dal cancello carrabile.

Si precisa che al momento del sopralluogo effettuato dalla sottoscritta unitamente al custode giudiziario il locale garage risultava utilizzato come locale di lavoro.



Cancelli d'ingresso su Traversa Pignataro



Portone d'ingresso del garage sul lato est del villino

L'unità immobiliare ad uso abitativo ed il garage costituenti il villino con area esterna di pertinenza confinano a nord con Traversa Pignataro, ad est con la particella 1505 Foglio 8 al C.T., a sud con la particella 1157 Foglio 8 al C.T., ad ovest con la particella 16 Foglio 8 al C.T..

Si precisa che il tratto di strada antistante i cancelli di ingresso al villino risulta di proprietà della debitrice esecutata ██████████ in quanto facente parte del terreno acquistato dalla stessa con atto di compravendita per Notaio Elio Bellecca del 23.07.1984 e sullo stesso grava "servitù di passaggio con qualsiasi mezzo e di attraversamento di condotte di carico e scarico a favore delle retrostanti proprietà.." come si legge nel suddetto titolo di provenienza.

#### Unità immobiliare ad uso abitativo.

L'unità immobiliare ad uso abitativo si sviluppa su due livelli (piano terra e primo) collegati da una scala interna, oltre al piano copertura costituito da un terrazzo praticabile a cui si accede dalla suddetta scala, e risulta costituita al piano terra da salone, cucina-pranzo, bagno, ripostiglio (sottoscala) e un balcone, e al piano primo da tre camere, di cui una con cabina armadio all'interno, due bagni, disimpegno e quattro balconi.

In particolare la porta d'ingresso dell'unità immobiliare ubicata al piano terra immette direttamente nel salone posto in adiacenza alla cucina-pranzo da cui si accede ad un'area esterna pavimentata coperta da tettoia con struttura in ferro di circa 16mq; tutti gli ambienti del piano terra hanno esposizione a nord a meno della cucina che presenta doppia esposizione a sud ed ovest.



Porta d'ingresso dell'unità immobiliare



Salone

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Cucina abitabile con accesso alla zona pavimentata coperta da tettoia sul lato ovest del villino

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Zona pavimentata coperta da tettoia sul lato ovest del villino

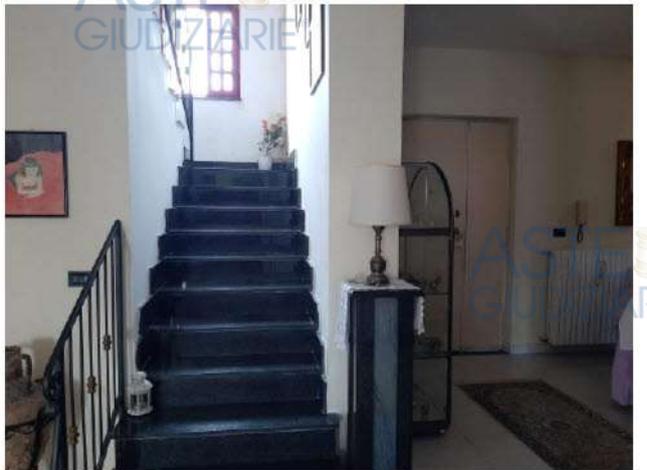


Bagno al piano terra

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Ripostiglio nel sottoscala



Scala di collegamento interno

ASTE  
GIUDIZIARIE®

La scala di collegamento interno, posta in adiacenza alla porta di ingresso al piano terra, conduce al disimpegno posto al piano primo che distribuisce gli ambienti presenti, di cui due camere con

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



esposizione a sud, un bagno con esposizione ad ovest ed il resto degli ambienti con esposizione a nord; tutte le camere ed uno dei bagni presenti al primo piano hanno balconi.



Disimpegno al piano primo



Camera al 1 piano con esposizione a sud



Camera al 1 piano con esposizione a sud con cabina armadio all'interno



Balcone e bagno con accesso dalla camera con cabina armadio all'interno





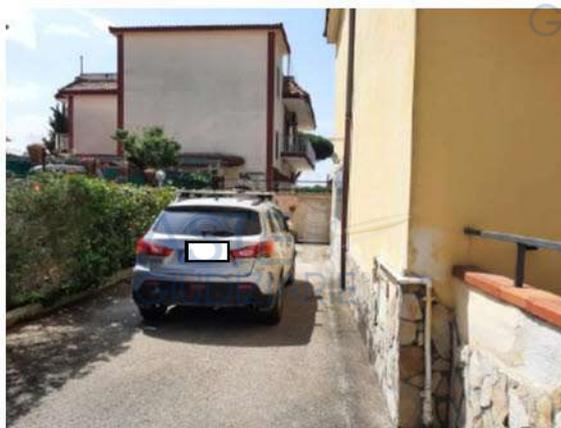
Camera al 1 piano con accesso al balcone con esposizione a nord

La scala di collegamento interno dal primo piano conduce al piano copertura costituito da un terrazzo praticabile pavimentato.



Terrazzo praticabile sul piano di copertura a cui si accede dal torrino della scala interna dell'unità immobiliare

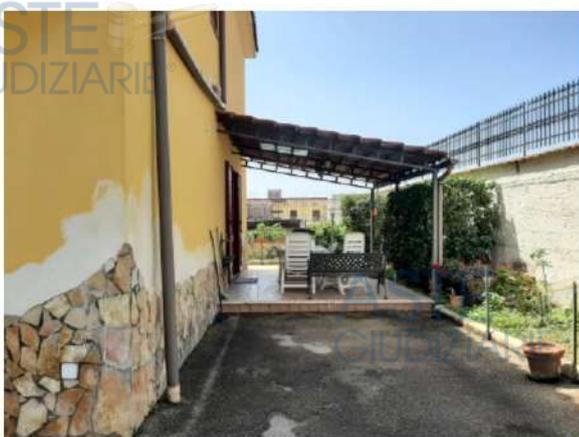
Il villino presenta aree esterne di pertinenza di circa 280mq che si sviluppano intorno al corpo di fabbrica, asfaltate per la maggior parte, con zone verdi lungo il perimetro del muro di recinzione ed un'area pavimentata coperta da tettoia sul lato ovest con accesso dalla cucina-pranzo.



Aree esterne antistanti i cancelli di ingresso lato nord ed est



Aree esterne sui lati ovest e sud



Area esterna lato ovest

### Garage.

Il garage pignorato costituisce una porzione del corpo di fabbrica del villino al piano terra ed ha accesso dall'area esterna presente sul lato est dello stesso attraverso un portone in alluminio e vetro con apertura a battente.

E' costituito da un unico vano con all'interno un servizio igienico.

Al momento del sopralluogo effettuato dalla sottoscritta unitamente al custode giudiziario il garage risultava utilizzato come locale di lavoro.



Garage pignorato attualmente utilizzato come locale di lavoro



Portone d'ingresso del garage



Servizio igienico all'interno del garage

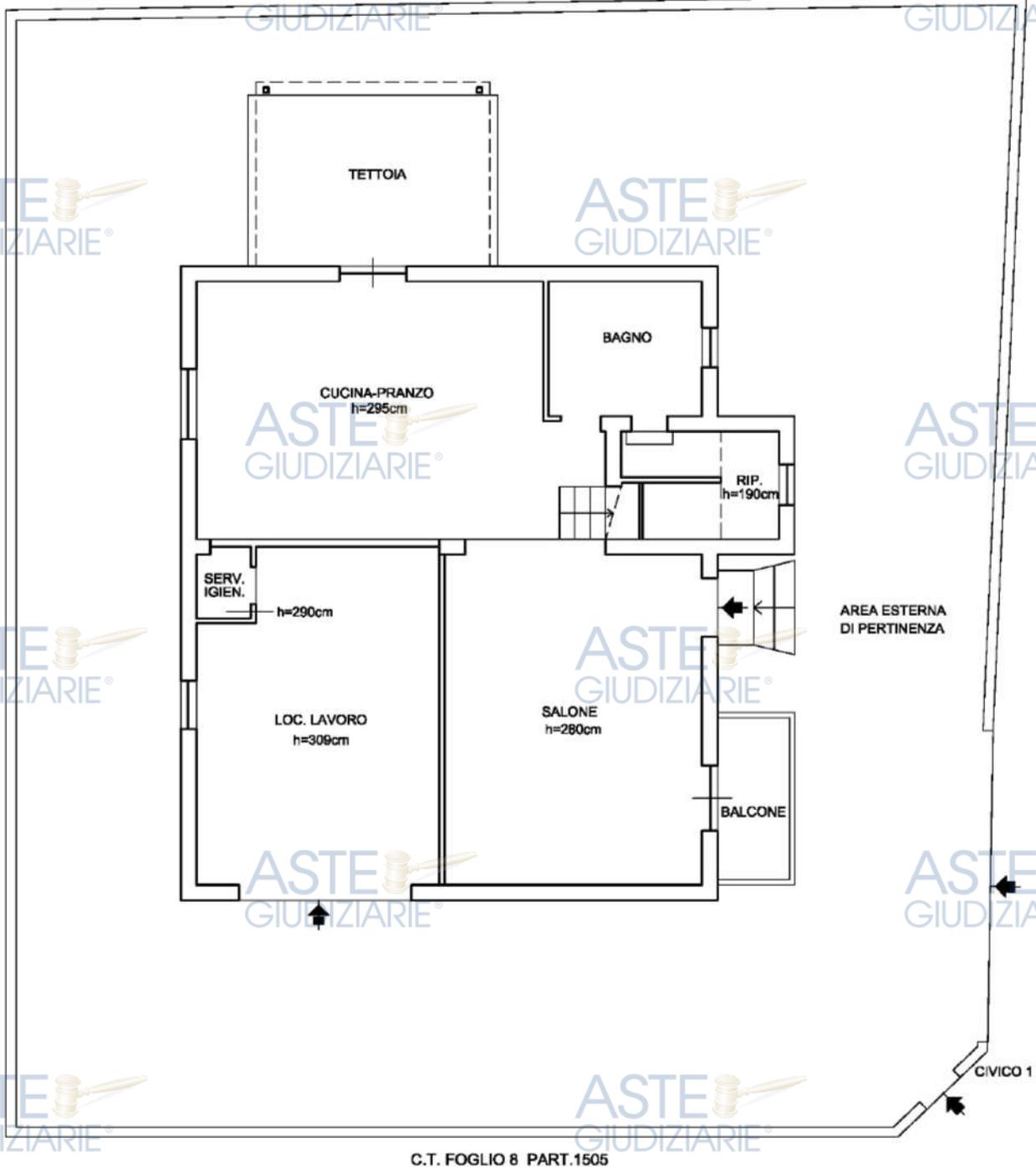
ASTE GIUDIZIARIE®



## PLANIMETRIA STATO ATTUALE

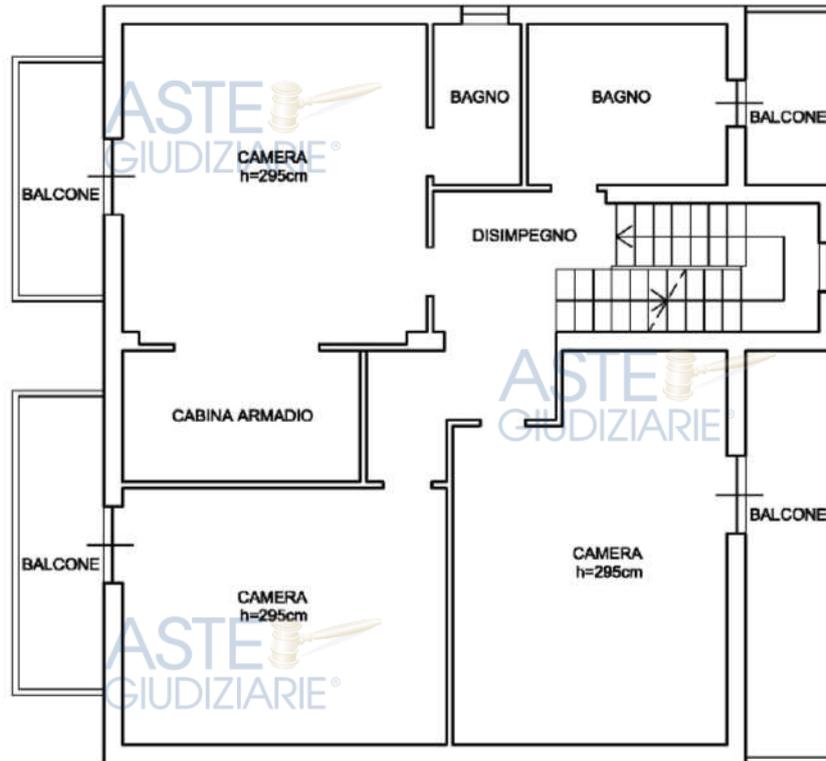
PIANO TERRA

C.T. FOGLIO 8 PART.16





PIANO PRIMO





## PIANO DI COPERTURA



L'altezza interna dell'unità immobiliare ad uso abitativo al piano terra è pari a 2,80/2,95m, al piano primo è pari a 2,95m, mentre nel garage l'altezza interna è pari a 3,09m.

Più specificatamente il villino, costituito dall'unità immobiliare ed il garage pignorati, presenta: pavimenti in gres porcellanato in tutti gli ambienti interni; rivestimenti in gres nei bagni e cucina; porte in legno e vetro; cancelli di ingresso e inferriata di perimetrazione delle aree esterne di pertinenza in ferro; infissi esterni con persiane in alluminio; pareti e soffitti tinteggiati; aree esterne asfaltate con zone a verde lungo il perimetro e zona pavimentata sul lato ovest coperta da tettoia con struttura in ferro.

Da un punto di vista impiantistico il villino dispone di impianto di riscaldamento autonomo e di produzione di acqua calda sanitaria con caldaia a gas.

La superficie utile dell'unità immobiliare ad uso abitativo pignorata allo stato attuale risulta pari a mq 188.

La superficie utile del garage pignorato allo stato attuale risulta pari a mq 31.



**La superficie commerciale complessiva del villino risulta pari a:**

superfici principali	mq 238,00
superfici vani accessori	mq 17,80 (garage)
superfici di ornamento	mq 7,50 (balconi)
	mq 18,40 (terrazzo copertura)
	mq 7,60 (area esterna di pertinenza)
<b>TOTALE</b>	<b>mq 289,30</b>

Si precisa che la superficie commerciale dell'immobile è stata quantificata, secondo quanto stabilito dalla Norma UNI 10750 e UNI EN 15733/2011, calcolando la somma di quanto di seguito specificato:

- il 100% della superficie utile netta calpestabile,
- il 100% dello spessore dei muri interni,
- il 100% dei muri perimetrali esterni fino ad uno spessore massimo di 50cm,
- il 25% della superficie dei balconi,
- il 35% della superficie del terrazzo di copertura fino ad una superficie di 25mq calcolando l'eccedenza al 10%,
- il 50% della superficie del garage,
- il 10% di aree esterne di pertinenza fino ad una superficie di 25mq calcolando l'eccedenza al 2%.

La superficie utile calpestabile invece è stata calcolata al netto delle murature perimetrali ed interne, degli sguinci e vani di porte e finestre, delle aree esterne, dei balconi e del terrazzo di copertura.

Si precisa che nel calcolo della superficie commerciale non è stata inclusa quella della tettoia presente sul lato ovest del villino in quanto non oggetto di istanza di condono edilizio come meglio specificato in risposta al quesito "E".

Il villino, con struttura in cemento armato, nel suo complesso presenta un discreto stato manutentivo interno ed esterno a meno delle fessurazioni e distacchi di intonaco dall'intradosso dei solai e dei parapetti dei balconi posti sul lato sud dello stesso e di fenomeni di rigonfiamento dell'intonaco e distacco della tinteggiatura sulle pareti del ripostiglio ubicato al piano terra sotto la scala interna.

**Identificazione progressa dei beni**

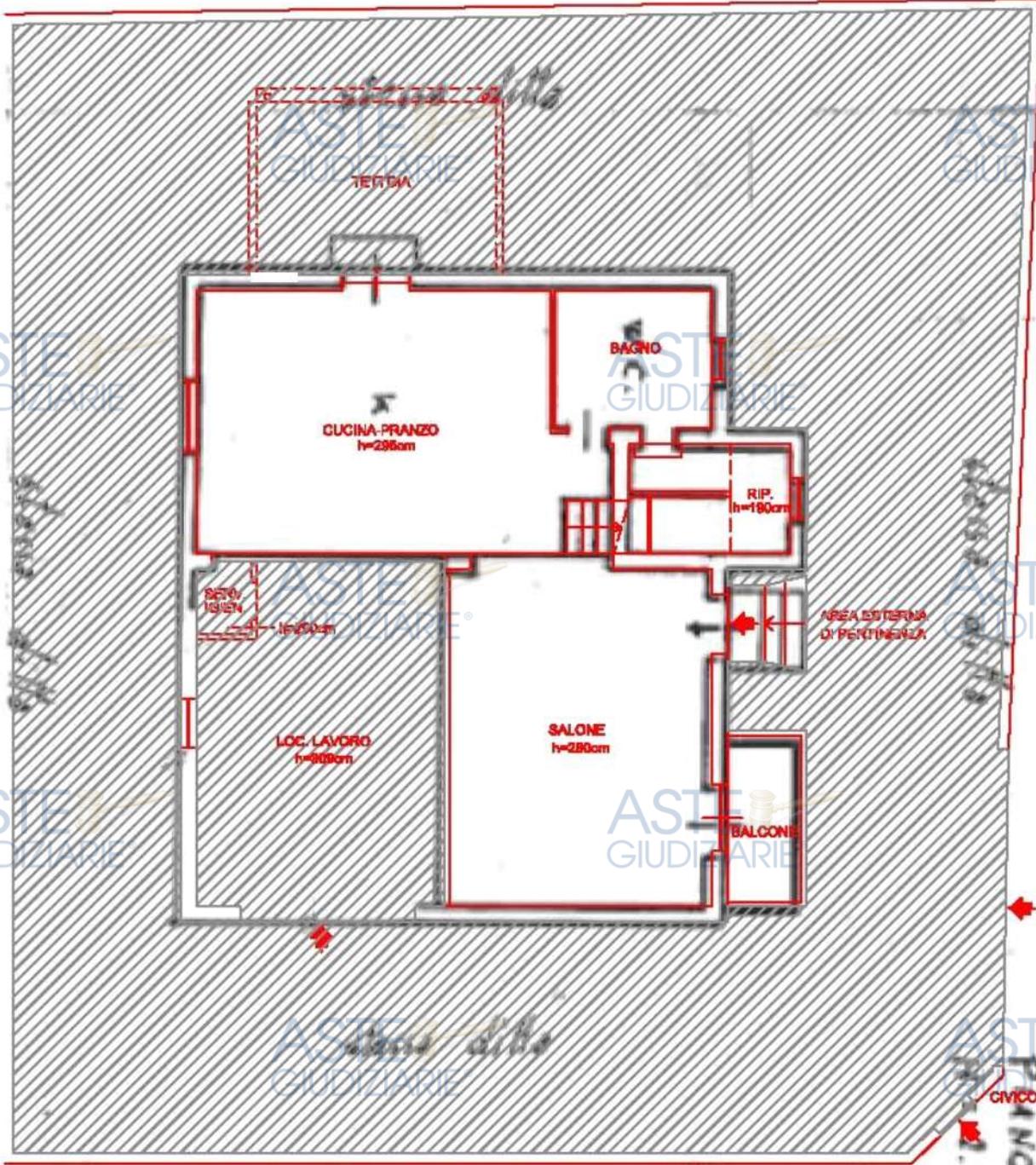
Gli immobili oggetto di procedura esecutiva sono identificati al N.C.E.U. come di seguito specificato:

- **Comune di Ercolano Foglio 8 Particella 1506 sub.3, categoria A/2**, classe 5, consistenza 8 vani, rendita di € 578,43 in ditta [REDACTED] proprietà da verificare; tali dati rimasti invariati corrispondono a quelli dell'accatastamento per "COSTITUZIONE" del 20.04.1994 in atti dal 12.11.1998 CLS-PF 98 (n. 9310.1/1994); non risulta associata planimetria catastale;
- **Comune di Ercolano Foglio 8 Particella 1506 sub.2, categoria C/6**, classe 5, consistenza 30mq, rendita € 80,57 in ditta [REDACTED] proprietà da verificare; tali dati rimasti invariati corrispondono a quelli dell'accatastamento per "COSTITUZIONE" del 20.04.1994 in atti dal 12.11.1998 CLS-PF 98 (n. 9310.1/1994); non risulta associata planimetria catastale.

I dati di identificazione catastale degli immobili corrispondono a quelli riportati nel pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

Le planimetrie catastali degli immobili pignorati non state rintracciate in quanto "non abbinare" e l'Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio, in risposta all'istanza di accesso agli atti della sottoscritta, ha certificato che la suddetta documentazione catastale "*non è momentaneamente reperibile causa temporanea indisponibilità di accesso a parti di archivio cartaceo*" (Allegato 2).

Si precisa però che le planimetrie catastali degli immobili pignorati sono incluse nella documentazione rilasciata dal Comune di Ercolano – Uff. Concono come meglio descritto in risposta al quesito "E", rispetto a cui lo stato dei luoghi accertato dalla sottoscritta in sede di sopralluogo è difforme relativamente all'unità immobiliare sub.3 in ordine alle aree esterne di pertinenza e alla tettoia, e relativamente al garage sub.2 in ordine alla destinazione d'uso e al servizio igienico.

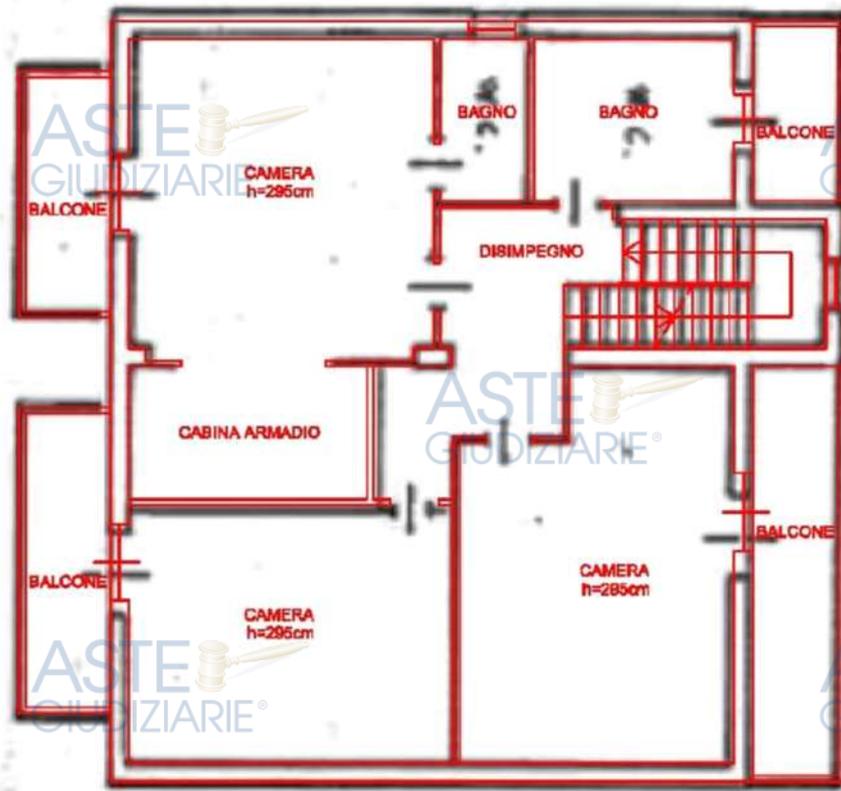


- STATO DEI LUOGHI
- PLANIMETRIA CATASTALE
- DIFFORMITA'

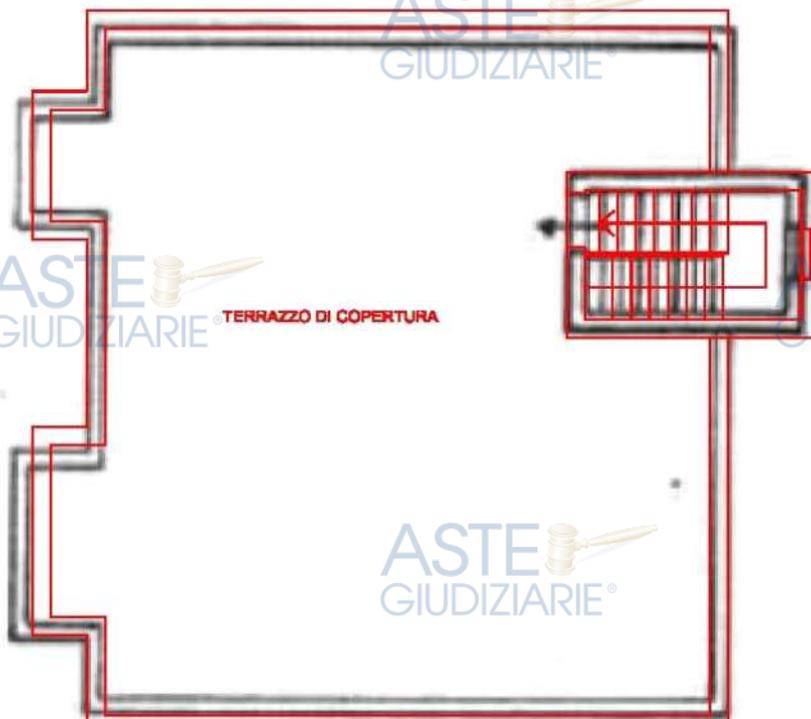




### PIANO PRIMO

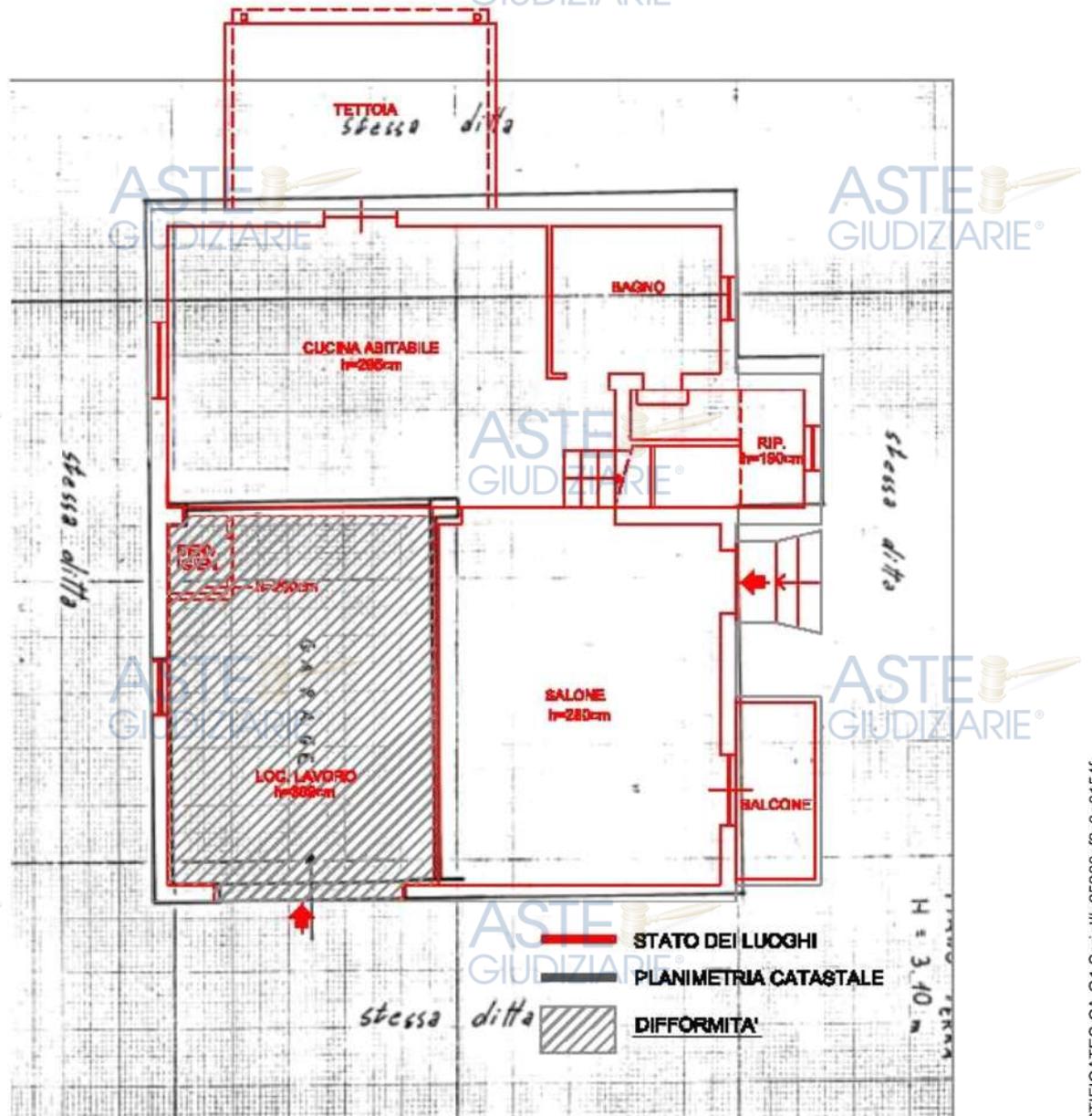


### PIANO DI COPERTURA



Sovrapposizione planimetria catastale del sub.3 e stato dei luoghi





Sovrapposizione planimetria catastale del sub.2 e stato dei luoghi

Si allega documentazione catastale: estratto di mappa, visure catastali storiche e Certificazione Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio; non risultano abbinate planimetrie catastali ai sub.2 e 3 (Allegato 2).

Si allega: documentazione fotografica (Allegato 6), planimetria dello stato attuale degli immobili pignorati (Allegato 5).



**C-Stato di possesso**

- 1) In sede di sopralluogo la debitrice esecutata sig.ra [REDACTED] ha dichiarato di abitare da sola nel villino costituito dagli immobili pignorati.
- 2) Dai controlli effettuati presso gli uffici dell’Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale II di Napoli non sono risultati contratti di locazione relativi agli immobili in oggetto.
- 3) Il valore locativo complessivo degli immobili pignorati allo stato attuale è stimato pari a € 1.400,00.

**D-Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale**

1) Sugli immobili pignorati alla data del 7.10.2024 non risultano diritti reali e personali a favore di terzi, pesi, servitù e formalità pregiudizievoli a meno di quelle già indicate nella certificazione notarile agli atti di seguito riportate:

- **Iscrizione del 30.12.2008 nn.71348/13332 Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di Mutuo fondiario per notaio Orsi Raffaele Rep.94726/55796 del 19.12.2008 a favore della [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED] gravante sugli immobili oggetto di procedura;

- **Trascrizione del 15.05.2024 nn.24464/19278 Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili** – Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D’APPELLO DI NAPOLI Repertorio 5792 del 10/04/2024 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] gravante sugli immobili oggetto di procedura.

Si precisa che il tratto di strada antistante i cancelli di ingresso al villino risulta di proprietà della debitrice esecutata [REDACTED] in quanto facente parte del terreno acquistato dalla stessa con atto di compravendita per Notaio Elio Bellecca del 23.07.1984 e sullo stesso grava “*servitù di passaggio con qualsiasi mezzo e di attraversamento di condotte di carico e scarico a favore delle retrostanti proprietà.*” come si legge nel suddetto titolo di provenienza.

Gli immobili in oggetto non risultano sottoposti a provvedimenti notificatori dell’interesse artistico e storico ai sensi del D. Lgs 42/2004 Parte Seconda, ma rientrano nelle zone sottoposte a tutela paesaggistica in forza del D.M. 17.08.1961 ex L. 1497/1939 e del D.M. 28.03.1985 pubblicato in

G.U. del 26.04.1985 recante la dichiarazione dell'interesse pubblico dell'intero territorio comunale nonché ai sensi del D. Lgs 42/2004 Parte Terza, e nel Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani approvato con D.M. 4.07.2002 pubblicato sulla G.U. del 18.09.2002, come certificato dalla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per l'area metropolitana di Napoli (Allegato 14).

2) Gli immobili pignorati non risultano far parte di alcun Condominio, pertanto la sottoscritta non è in grado di fornire alcuna informazione circa le spese fisse annue di gestione degli stessi.

### **E-Regolarità edilizia ed urbanistica**

Gli immobili pignorati ricadono:

- Nel Piano Urbanistico Strutturale Tav. n.8, Ambito III – Frammento urbano e produttivo commerciale;
- Nel Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani in Zona R.U.A. (Recupero Urbanistico-Edilizio e Restauro Paesistico-Ambientale), Art. 13 N.T.A.

Gli immobili pignorati non ricadono nelle zone a rischio idrogeologico del Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico come certificato dal Servizio "Edilizia" del Comune di Ercolano (Allegato 8).

L'intero territorio del Comune di Ercolano è sottoposto alle norme e prescrizioni del Decreto Legislativo n. 42 del 22/01/2004, in virtù dei DD.MM. 17/08/1961 e 28/03/1985 (in GG.UU. n. 212 del 28/08/1961 e n. 98 del 26/04/1985), con i quali fu dichiarato di notevole interesse pubblico ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497.

L'unità immobiliare identificata con il subalterno 3 oggetto di procedimento presenta una destinazione d'uso abitativa corrispondente a quella catastale riportata al N.C.E.U. quale categoria "A/2", mentre l'immobile identificato con il subalterno 2 (garage) non presenta una destinazione d'uso corrispondente a quella catastale riportata al N.C.E.U. quale categoria "C/6".

Da ricerche effettuate presso il Servizio "Edilizia" del Comune di Ercolano è emerso che per il villino in oggetto non è stata rilasciata alcuna licenza edilizia né agibilità, né alcun altro titolo autorizzativo come certificato dallo stesso ufficio (Allegato 8).

Risulta presentata al Comune di Ercolano ai sensi della L.724/95 **istanza di condono edilizio fascicolo 1825 del 27/02/1995 intestata alla Sig.ra** [REDACTED] relativa ad un'abitazione realizzata abusivamente costituita da un piano terra e primo di un fabbricato sito alla Via Madonnelle n.45 con struttura in cemento armato, e **istanza di condono edilizio fascicolo 1824 del 27/02/1995 intestata al Sig.** [REDACTED] relativa ad un garage facente parte del piano terra di un fabbricato sito alla Via Madonnelle n.45 (Allegato 9).

Dall'analisi della documentazione relativa alle istanze di condono suddette, rilasciata in copia alla sottoscritta dal Servizio "Edilizia" del Comune di Ercolano, le stesse non risultano ancora esitate.

Dall'attestazione rilasciata dal Comune di Ercolano del 20.09.2005 prot.35879 su richiesta della sig.ra [REDACTED] tendente ad ottenere una certificazione in merito allo stato procedurale dell'istanza di condono edilizio fascicolo 1825 del 27/02/1995 risulta quanto segue:

- € 8.554,77 versati dalla sig.ra [REDACTED] a titolo di oblazione,
- € 7.822,41 versati dalla sig.ra [REDACTED] a titolo di onere di concessione,
- Istanza prot.35514 del 16.09.2005 di sottoporre la pratica di condono agli organi competenti per la tutela dei vincoli.

Risulta richiesta del Comune di Ercolano di integrazione dei diritti di segreteria prot.60976 del 27.10.2014 e relativo pagamento da parte della sig.ra [REDACTED] di € 550,51.

Dalla relazione tecnica a firma del geom. [REDACTED] allegata all'istanza di condono edilizio fascicolo 1825 del 27/02/1995 risulta saldo oneri concessori ancora da versare pari ad € 552,83.

Dall'attestazione rilasciata dal Comune di Ercolano del 20.09.2005 prot.35877 su richiesta del sig. [REDACTED] tendente ad ottenere una certificazione in merito allo stato procedurale dell'istanza di condono edilizio fascicolo 1824 del 27/02/1995 risulta quanto segue:

- € 684,62 versati dal sig. [REDACTED] a titolo di oblazione,
- € 1.005,95 versati dal sig. [REDACTED] a titolo di onere di concessione,
- Istanza prot.35516 del 16.09.2005 di sottoporre la pratica di condono agli organi competenti per la tutela dei vincoli.

Risulta richiesta del Comune di Ercolano di integrazione dei diritti di segreteria prot.60961 del 27.10.2014 e relativo pagamento da parte del sig. [REDACTED] di € 550,51.

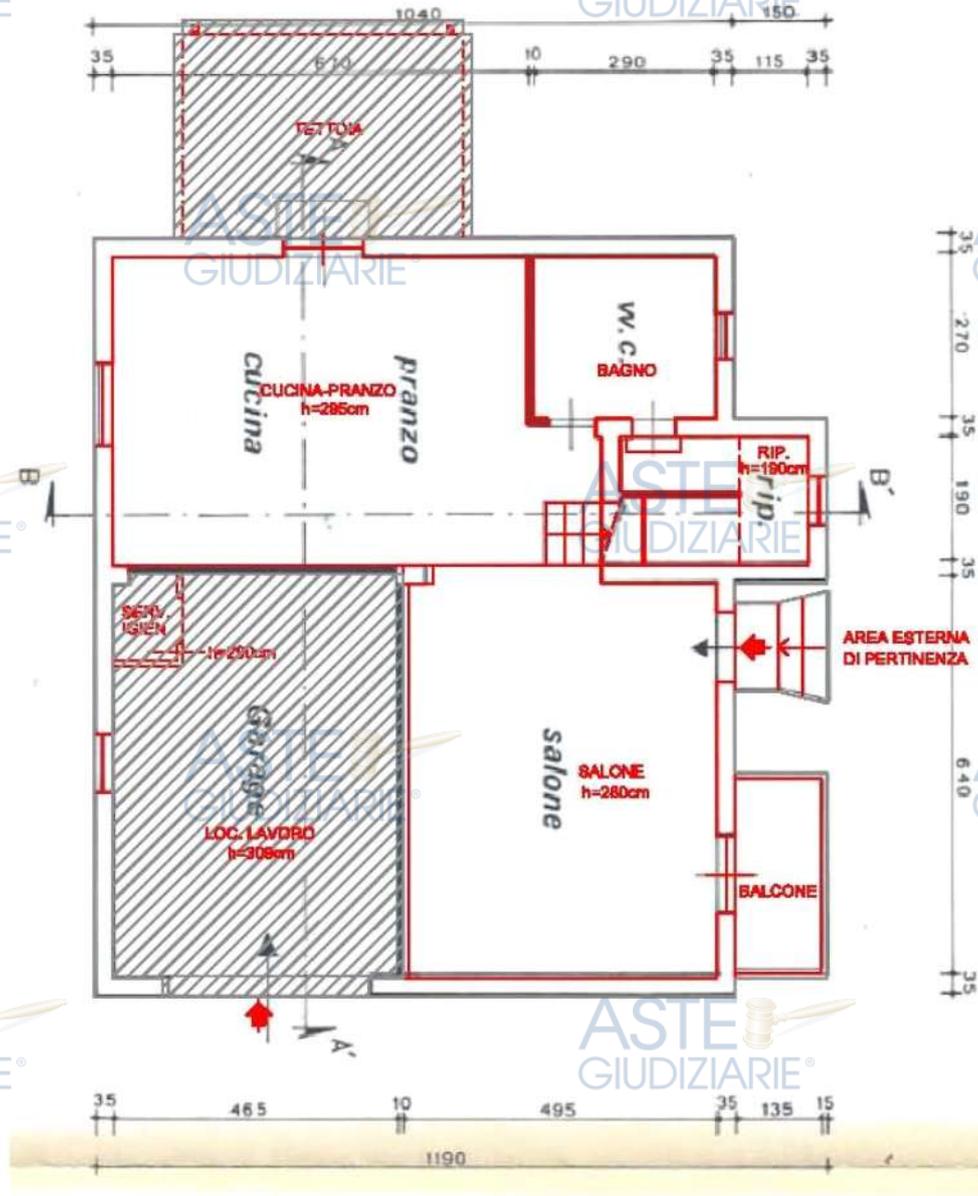
Dalla relazione tecnica del 6.08.2008 a firma del geom. [REDACTED] allegata all'istanza di condono edilizio fascicolo 1824 del 27/02/1995 risulta saldo oneri concessori ancora da versare pari ad € 127,80.

Risulta inoltre **Procedimento n.319 attività di antiabusivismo in capo alla Sig.ra** [REDACTED] per la costruzione abusiva di un fabbricato composto da "*piano terra e primo piano con strutture*

*portanti in n.12 pilastri in cemento armato e solaio di copertura in latero cemento armato, n.4 rampe scale in cemento armato con relativo torrino di copertura, il tutto poggia su travi rovesce di collegamento ed occupa una superficie di mq 130”*, come rilevato da sopralluogo dei Vigili Urbani dell’ 8 settembre 1984 prot. 2915 a cui è seguita Ordinanza del Sindaco del Comune di Ercolano n.361/1984 del 10.09.1984 di sospensione “ad horas” dei lavori suddetti e demolizione delle opere abusive già realizzate (Allegato 9).

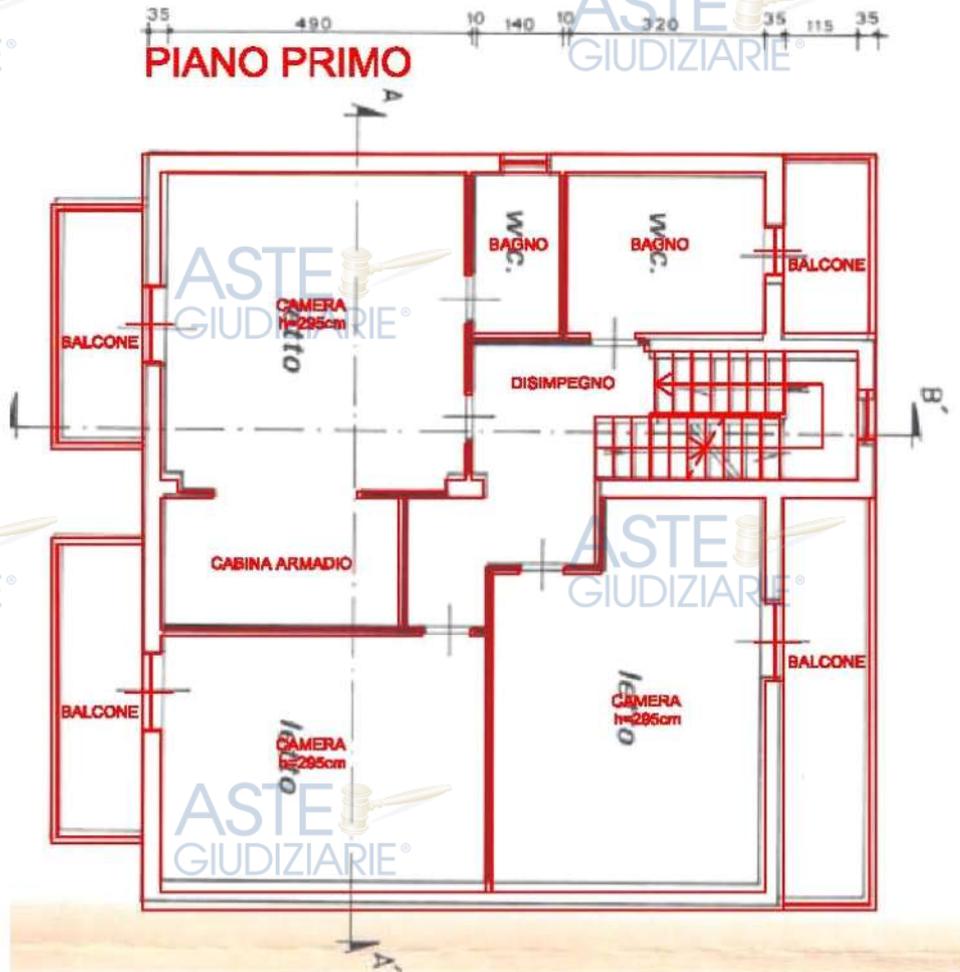
Per quanto riguarda la conformità edilizia degli immobili pignorati, in assenza di licenza edilizia o altro titolo autorizzativo, la stessa può essere valutata dalla sottoscritta solo facendo riferimento alle istanze di condono edilizio presentate, rispetto a cui lo stato attuale dei luoghi non risulta conforme relativamente all’unità immobiliare a destinazione abitativa in ordine alla tettoia realizzata in adiacenza alla facciata ovest del fabbricato e area pavimentata sottostante, e relativamente al garage in ordine alla destinazione d’uso (attualmente utilizzato come locale di lavoro), al servizio igienico e al portone di accesso.

Si precisa che nelle istanze di condono edilizio relative agli immobili pignorati non è stata indicata l’area esterna di pertinenza.



- STATO DEI LUOGHI
- PLANIMETRIA CATASTALE
- DIFFORMITA'





Sulla base di tutto quanto sopradetto a parere della sottoscritta, deve essere considerato il ripristino dello stato dei luoghi presentato con le istanze di condono edilizio e pertanto l'eliminazione della tettoia e del servizio igienico suddetto, ed il ripristino della destinazione d'uso a garage del locale al piano terra con la relativa serranda di accesso, il cui costo stimato complessivo è pari a circa € 5.000,00.



Il costo per l'aggiornamento catastale è stimato pari a 400,00.

Non risulta alcun attestato di prestazione energetica (APE) per l'unità immobiliare ad uso abitativo in oggetto la cui redazione ha un costo stimato pari a €150,00 (Allegato 15).





### **F-Formazione dei lotti**

Gli immobili pignorati per le loro caratteristiche costituiscono Lotto unico.



### **G-Valore del bene e costi**

Per calcolare il valore degli immobili oggetto di procedimento si è applicato sia il metodo diretto (sintetico) sia il metodo indiretto (analitico), e si è ottenuto il più probabile valore degli stessi mediando i valori calcolati con i criteri sopra menzionati.



Il metodo diretto consiste nella comparazione dei valori di mercato di beni noti che abbiano caratteristiche di omogeneità con gli immobili oggetto di stima rispetto ad un parametro di riferimento (superficie espressa in metri quadrati), applicando gli opportuni correttivi in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di valutazione rispetto al campione degli immobili presi a riferimento.



In particolare il metodo si applica sulle informazioni ottenute da fonti dirette quali le agenzie immobiliari operanti nel settore e fonti indirette quali listini OMI dell'Agenzia delle Entrate e quotazioni immobiliari del Borsino Immobiliare.



Il metodo indiretto si basa invece sulla capitalizzazione ad un opportuno saggio dei redditi netti ordinari ritraibili dagli immobili da valutare sulla base dell'ipotesi di equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività futura scontata all'attualità.



### **Valutazione dei beni con il metodo diretto.**

Il villino costituito dagli immobili pignorati risulta ubicato in una zona periferica del Comune di Ercolano compresa tra l'autostrada e Via Sacerdote Cozzolino, nelle immediate adiacenze di Via Madonnelle e della suddetta Via Sacerdote Cozzolino dove sono situate attività commerciali e servizi e mezzi di trasporto pubblico, in prossimità dell'autostrada e non lontano dalle Stazioni ferroviarie Portici Bellavista e Ercolano scavi.



Dalle indagini effettuate presso le agenzie immobiliari con riferimento alle trattative di compravendita e di locazione nella zona di appartenenza degli immobili pignorati, oltre che alle quotazioni medie indicative pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del



Territorio e dal Borsino Immobiliare, si è riscontrato che i valori unitari commerciali attribuiti ad immobili simili ubicati nella stessa zona oscillano tra 1.200€/mq e 1.400€/mq per le vendite.



In particolare per la fascia periferica del Comune di Ercolano compresa tra l'autostrada e Via Sacerdote Cozzolino di appartenenza dell'unità immobiliare pignorata risulta quanto segue:

- le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio riportano per ville e villini un valore di mercato minimo pari a €/mq 1.450,00 ed un valore massimo pari a €/mq 2.200,00 riferito alla superficie lorda (con valore medio pari a €/mq 1.825,00),
- le quotazioni del Borsino Immobiliare riportano per ville e villini un valore di mercato minimo pari a €/mq 1.239,00 ed un valore massimo pari a €/mq 2.072,00 riferito alla superficie lorda (con valore medio pari a €/mq 1.655,00), e per box auto un valore di mercato minimo pari a €/mq 619,00 ed un valore massimo pari a €/mq 1.025,00 riferito alla superficie lorda (con valore medio pari a €/mq 822,00).

Gli immobili pignorati sono costituiti da un villino disposto su due livelli (terra e primo) composto da una unità immobiliare ad uso abitativo e un garage, con area esterna di pertinenza che circonda l'intero corpo di fabbrica e terrazzo di copertura.

Le condizioni manutentive generali del villino in oggetto sono discrete.

Pertanto per il villino in oggetto in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, quali la localizzazione (ubicazione rispetto al centro urbano), l'accessibilità (livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico), i servizi di zona (presenza di attrezzature collettive, di esercizi commerciali), il livello di qualificazione dell'ambiente esterno (verde pubblico, assenza di inquinamento, etc), l'esposizione (panoramicità, luminosità, prospicienza, altezza dal piano stradale), lo stato manutentivo del fabbricato nel suo complesso (età dell'edificio, tipologia e condizioni statiche delle strutture, etc), la tipologia delle finiture, caratteristiche e condizioni degli

impianti tecnologici, la situazione urbanistico-edilizia, si assume un valore unitario pari a €/mq 1.000,00.

Conseguentemente moltiplicando il valore unitario assunto per la superficie commerciale dell'immobile otteniamo il valore di mercato ricercato:

$$\underline{\text{VALORE DI MERCATO}} = \text{€}/\text{mq } 1.000,00 \times 289,30 \text{ mq} = \text{€ } 289.300,00$$

### **Valutazione del bene con il metodo indiretto.**

La stima analitica del valore di mercato degli immobili urbani si risolve nella capitalizzazione ad un opportuno saggio, dei redditi netti ordinari ritraibili dall'immobile sulla base dell'ipotesi di equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività futura scontata all'attualità.

Pertanto il valore di mercato di un fabbricato (Vm) sarà definito dal rapporto tra il reddito netto annuo (Rn) e il tasso di capitalizzazione (r) in base alla seguente formula:

$$Vm = Rn/r$$

### **Determinazione del reddito annuo lordo**

Dalla valutazione della situazione in cui si trovano gli immobili analizzati e delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche (ubicazione, accessibilità, tipologia, livello di piano, vetustà, stato di manutenzione, conservazione e dimensionamento), si può pervenire alla determinazione del relativo canone di locazione mensile, che nella zona per immobili simili è stimato pari a €1.400,00. Pertanto si avrà:

$$Rl \text{ annuo} = 12 \text{ mesi} \times \text{€}1.400,00 = \text{€ } 16.800,00$$

### **Determinazione del reddito annuo netto**

Per la determinazione del reddito netto annuo bisogna depurare il reddito lordo annuo dalle aliquote annue di spese e passività gravanti sul proprietario. Le detrazioni vengono quantificate pari al 30% pertanto il reddito netto annuo risulta pari € 11.760,00.

### **Determinazione del saggio di capitalizzazione**

Il saggio di capitalizzazione che verrà applicato sarà il risultato del valore del saggio medio pari al 3,3% incrementato e decrementato in base a coefficienti correttivi relativi alle caratteristiche dell'immobile:

posizione dell'unità immobiliare +0,20%,

localizzazione dell'immobile +0,20%,  
caratteristiche tecnologiche e produttive +0,10%.

Valore finale del saggio di capitalizzazione:

$$r = 3,3 + 0,20 + 0,20 + 0,10 = 3,80\%$$

Da tutto quanto sopra esposto il più probabile valore di mercato desunto dell'unità immobiliare risulta pari a :

$$Vm = Rn/r = \text{€ } 11.760,00/0,0380 = \text{€ } 309.473,68 \text{ arrotondando } \text{€ } \mathbf{309.474,00}$$

### **Valore medio di mercato**

Per ottenere il valore medio di mercato dell'immobile si effettua la media dei valori ricavati con il metodo sintetico e analitico per cui si avrà:

$$Vm = \frac{\text{€ } \mathbf{289.300,00} + \text{€ } \mathbf{309.474,00}}{2} = \text{€ } \mathbf{299.387,00}$$

### **Adeguamento della stima**

Al valore stimato dell'immobile in condizioni di libero mercato, tenuto conto di tutto quanto fin ora esposto e dell'assenza di garanzia per vizi occulti si ritiene applicabile una riduzione del 15% pari a € 44.908,05.

Inoltre dal valore stimato devono essere decurtati anche tutti gli oneri che rimarranno a carico dell'aggiudicatario e che sono di seguito specificati:

- oneri relativi alla regolarità edilizia valutati pari a € 5.000,00;
- oneri relativi all'aggiornamento catastale valutato pari a € 400,00;
- oneri per la redazione dell'attestato di prestazione energetica valutati pari a € 150,00.

Pertanto il **PREZZO BASE DI VENDITA DELL'IMMOBILE** è pari a € 248.928,95

arrotondando **€ 249.000,00**

La sottoscritta, avendo espletato l'incarico conferitole, rassegna la presente relazione completa di tutti gli allegati, che ne costituiscono parte integrante, restando a disposizione dell'Ill.mo GE per qualsiasi ulteriore chiarimento o approfondimento necessari.

Napoli, 19 ottobre 2024

L'Esperto  
Arch. Simona Balmas

**ALLEGATI:**

- Scheda riassuntiva Esperto
- Allegato 1 - Verbale di accesso
- Allegato 2 - Documentazione catastale
- Allegato 3 - Certificazione notarile già agli atti
- Allegato 4 - Ispezioni ipotecarie
- Allegato 5 - Planimetria stato attuale degli immobili
- Allegato 6 - Rilievo fotografico
- Allegato 7 - Titolo di provenienza
- Allegato 8 - Certificazioni Servizio Edilizia del Comune di Ercolano
- Allegato 9 - Documentazione fornita dal Servizio Abusivismo e Condoni Edilizi del Comune di Ercolano
- Allegato 10 - Sovrapposizione foto satellitare e mappa catastale
- Allegato 11- Sovrapposizione planimetria catastale e stato attuale dei luoghi degli immobili pignorati
- Allegato 12- Sovrapposizione planimetria dell'istanza di condono edilizio e stato attuale dei luoghi
- Allegato 13 - Riscontro U.O.D.-Ambiente, Foreste e Clima della Regione Campania
- Allegato 14 - Certificazione Sovrintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli
- Allegato 15 - Certificazione dell' U.O.D. Energia, Green Economy e Bioeconomia della Regione Campania
- Allegato 16 - Certificato di residenza storico, stato civile ed Estratti di matrimonio dell'esecutata
- Allegato 17 - Quotazioni immobiliari
- Allegato 18 - Attestazione invio relazione di stima