

**TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI DI NAPOLI**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NEL PROCEDIMENTO  
ESECUTIVO IMMOBILIARE N. 577/2022 R.G.Esec.  
Giudice dell'esecuzione Dott. Guglielmo Manera  
Promosso da XXXX  
Contro XXX**

|   |   |
|---|---|
| <b>Contenuto:</b><br><b>Relazione di Consulenza<br/>Tecnica d'Ufficio</b>             | <b>L'Esperto</b><br><br>dott. arch. Simona Balmas<br>Via G. Orsini n.42 Napoli<br>pec: <a href="mailto:arch.balmas@archiworldpec.it">arch.balmas@archiworldpec.it</a> |
| <b>Data:</b><br><b>Napoli, 31 ottobre 2023</b>  | L'ESPERTO<br>arch. Simona Balmas  |
| <b>FILE:</b><br><b>Relazione Consulenza Tecnica d'Ufficio-<br/>RGE n.577-2022.doc</b> |   |
|   |   |



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Ill.mo G.E. dott. Guglielmo Manera della Sezione Esecuzione Immobiliari del Tribunale di Napoli

**PREMESSA**

Con ordinanza del 22 giugno 2023 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.577/2023 promosso dalla xxx contro XXX, 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 4 dicembre 2023 di comparizione delle parti 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 è una unità immobiliare sita nel Comune di Portici alla Via Madonna della Salute n.18 (piano seminterrato scala B interno 2) di proprietà del debitore esecutato Xxx pignorata per la piena ed intera proprietà a favore di XXX con atto del 5 novembre 2022 trascritto presso i RR.II. di Napoli 2 il 17 gennaio 2023 ai nn.2507/1894 in virtù di contratto di mutuo ipotecario di € 204.000,00 stipulato in data 22.03.2005Rep.2426 per notaio Ciro Caccavale tra Meliorbanca S.p.A. ed i signori Xxx (mutuatario datore di ipoteca, XXX) e XXX (mutuataria non datrice di ipoteca, XXXX), con atto di precetto notificato il 20.07.2022 al sig. Xxx e il 27.09.2022 alla sig.ra XXXX per il pagamento della somma di € 167.696,24.

Le operazioni di consulenza, con accesso ai luoghi oggetto di procedimento, hanno avuto inizio il giorno 18 luglio 2023 alle ore 16.00, così come stabilito e comunicato alle parti dal Custode Giudiziario avv. Alessandra Iodice.

In sede di sopralluogo la sottoscritta, unitamente al Custode Giudiziario, ha rinvenuto nell'immobile oggetto di procedura la sig.ra XXXX, identificata a mezzo carta d'identità XXXXXX, che ha dichiarato di abitare



**Tribunale Ordinario di Napoli – Sezione Esecuzioni Immobiliari - Proc.n° 577/2022**

nell'immobile pignorato unitamente ai figli XXXX, precisando di essere separata legalmente dal sig. Xxx e che quest'ultimo non risiedeva nell'appartamento pignorato da circa quattro anni.

Erano inoltre presenti: il sig. XXXX che ha dichiarato di essere un familiare della sig.ra XXXX; la sig.ra XXXX che hanno dichiarato di essere le sorelle della sig.ra XXXX.

In quella sede la sottoscritta effettuava i rilievi planimetrici e fotografici dell'immobile pignorato.

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 l'immobile 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 della dott.ssa Giulia Barbagallo, notaio in Palermo, del 23.01.2023 attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relative all'immobile pignorato nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento del 17 gennaio 2023 ai nn.2507/1894 ed estratto di matrimonio rilasciato dal Comune di Ercolano il 21.03.2023 da cui si evince che Xxx e Xxx hanno contratto tra loro matrimonio in Vietri sul Mare il 28.03.2004 scegliendo il regime di separazione dei beni.

In particolare l'immobile pignorato appartiene al signor Xxx in virtù dell'atto di compravendita del 22 marzo 2005 Rep. 2425/1053 per notaio Ciccavale, trascritto il 4 aprile 2005 ai nn.16770/9839, per acquisto in regime di separazione dei beni della quota pari a 100/300 di piena proprietà da XXXX della quota pari a 100/300 di piena proprietà da XXXX, della quota paria 100/300 di piena proprietà da XXXX.



**Tribunale Ordinario di Napoli – Sezione Esecuzioni Immobiliari - Proc.n° 577/2022**

Ai suddetti XXXXX la quota pari a 100/300 ciascuno di piena proprietà dell'immobile pignorato era pervenuto in virtù di **successione di XXXX** e deceduta il XXXXX, registrata il 3.02.2004 Rep.364/4534 e trascritta il 22.11.2007 ai nn.74815/38935.

Risulta accettazione tacita di eredità in morte XXXX trascritta il 4.04.2005 ai nn.16769/9838 da parte degli eredi XXXXX nascente da atto per notaio Ciccavale del 22.03.2005.

A XXXXX la piena proprietà dell'immobile pignorato era pervenuta per la quota pari ad 1/2 in virtù **dell'atto di compravendita per notaio Pietro Ragucci del 16.10.1963** Rep.1605 per acquisto da XXXX, e per la quota pari ad 1/2 in virtù di **verbale di pubblicazione testamento** del 9.06.1994 Rep.18080 per notaio Quarantelli Francesco trascritto il 4.07.1994 ai nn.22011/16575 da potere di XXXXX.

Risulta accettazione tacita di eredità in morte di XXXX, trascritta il 10.05.2023 ai nn.23791/18099 da parte degli eredi XXXXX in rappresentazione di XXXXX senza compiere atti che potessero comportare accettazione tacita dell'eredità di XXXXX, nascente da atto per notaio Ciccavale del 22.03.2005 (Allegato 4).

2) Si allegano copie dell'atto di compravendita per notaio Ciccavale del 22 marzo 2005 e dell'atto di compravendita per notaio Pietro Ragucci del 16.10.1963 (Allegato 7).

3) Si allega Certificazione Notarile (Allegato 3) ed Estratto di matrimonio rilasciato dal Comune di Vietri sul Mare con annotazioni sul regime patrimoniale già agli atti (Allegato 14).

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

L'immobile oggetto di procedura è sito nel Comune di Portici alla Via Madonna della Salute n.18 scala B int.2 piano seminterrato (rispetto alla predetta via), pignorato per la piena ed intera proprietà, riportato al N.C.E.U. con i seguenti identificativi:

- **Comune di Portici (NA) Foglio 3 Particella 1376 sub.23, categoria A/2**, classe 6, consistenza 5 vani, sup. catastale totale 118mq, sup. catastale totale escluse aree scoperte



**Tribunale Ordinario di Napoli – Sezione Esecuzioni Immobiliari - Proc.n° 577/2022**

112mq, rendita di € 451,90 in ditta Xxx proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Descrizione dell'immobile.

L'immobile pignorato è costituito da un appartamento posto al piano seminterrato, rispetto alla Via Madonna della Salute, della scala B di un fabbricato a destinazione residenziale nel Comune di Portici; confina ad est con Via Madonna della Salute, a sud con vano scala B, ad ovest con cortile comune.

Il fabbricato, di cui fa parte l'immobile pignorato, risulta ubicato in una zona centrale del Comune di Portici a destinazione prevalentemente residenziale, dove sono presenti molteplici attività commerciali, servizi e mezzi di trasporto pubblico, non lontano dalla stazione ferroviaria di Portici-Via Libertà e dall'autostrada A3.

Il suddetto fabbricato, come si evince dal relativo Regolamento di Condominio fornito in copia alla sottoscritta dall'amministratore pro tempore, si compone di tre corpi di cui il primo prospiciente la Via Madonna della Salute composto da quattro piani fuori terra, il secondo quale corpo centrale composto da sette piani fuori terra oltre piano sottostrada, ed il terzo prospiciente Via Libertà IV Traversa destra composto da cinque piani fuori terra oltre piano sottostrada; al di sotto del secondo e terzo corpo è presente un secondo livello sottostrada ove sono ubicate le autorimesse.

Il fabbricato è suddiviso in due scale "A" e "B" con relativi corpi scala e ascensori e presenta un doppio ingresso, uno su Via Madonna della Salute n.18 e l'altro sulla Via Libertà IV Traversa destra; risulta appartamento di proprietà condominiale, ubicato al piano terra, quale ex alloggio del portiere.



Foto satellitari fabbricato



## Tribunale Ordinario di Napoli – Sezione Esecuzioni Immobiliari - Proc.n° 577/2022



Fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato

In particolare all'appartamento pignorato si accede dal portone di ingresso del fabbricato ubicato in Via Madonna della Salute n.18 che immette nell'androne della scala B; la porta d'ingresso dell'appartamento è quella posta in adiacenza all'ascensore sulla sinistra.



Portone d'ingresso del fabbricato su Via M. della Salute



Androne scala B



Porta d'ingresso dell'appartamento pignorato

L'appartamento pignorato risulta composto da ingresso, corridoio, soggiorno con cucina a vista, due camere, due bagni, ripostiglio, vano guardaroba e terrazzo.



**Tribunale Ordinario di Napoli – Sezione Esecuzioni Immobiliari - Proc.n° 577/2022**

Tutti gli ambienti hanno esposizione ad ovest ed affacciano sul cortile condominiale (rispetto a cui risultano quale primo piano) a meno di un bagno e del vano guardaroba che presentano finestre alte prospicienti Via Madonna della Salute rispetto a cui risultano quale piano seminterrato.

Il terrazzo, anch'esso prospiciente il cortile comune, ha accesso dalla cucina e risulta parzialmente coperto da una tettoia con struttura in legno delimitata su due lati da muri e sugli altri due da pannelli grigliati in legno a parziale chiusura.



Ingresso dell'appartamento



Corridoio



Camera adiacente all'ingresso



Camera con all'interno un bagno





Bagno con accesso dalla camera



Ripostiglio



Soggiorno con cucina a vista e con accesso al bagno e al vano guardaroba



Cucina a vista nel soggiorno



Tettoia presente sul terrazzo





Tribunale Ordinario di Napoli – Sezione Esecuzioni Immobiliari - Proc.n° 577/2022



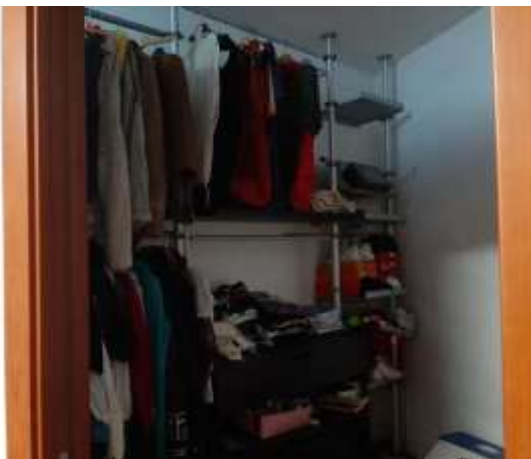
Tettoia presente sul terrazzo



Terrazzo



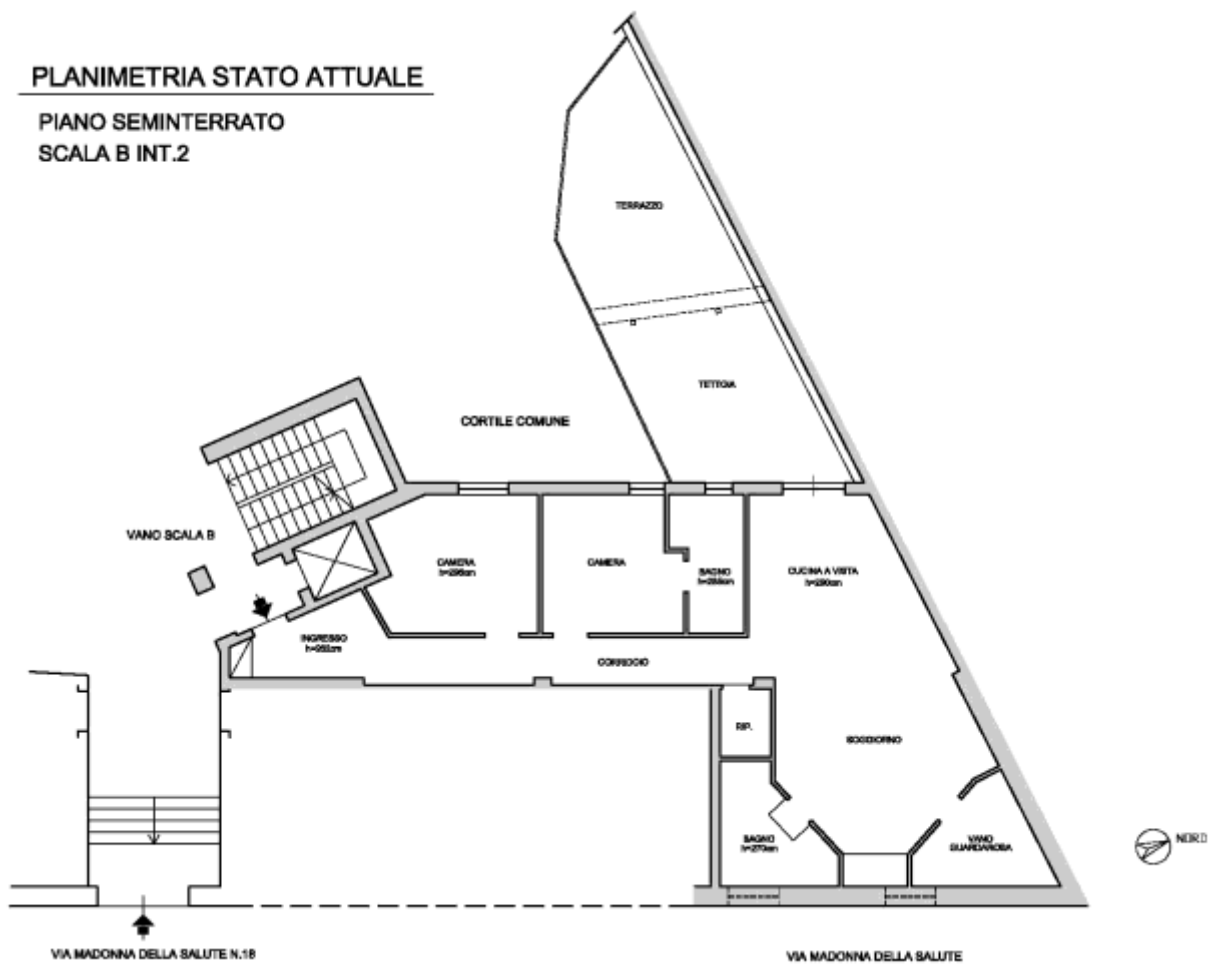
Bagno con accesso dal soggiorno



Vano guardaroba con accesso dal soggiorno



## Tribunale Ordinario di Napoli – Sezione Esecuzioni Immobiliari - Proc.n° 577/2022



Più specificatamente l'appartamento presenta: pavimenti in parquet in tutti gli ambienti a meno di bagni e cucina; pavimenti e rivestimenti in gres nei bagni e cucina; infissi esterni in alluminio con tapparelle elettriche e cancelletti metallici; porte interne in legno e vetro; pareti e soffitti tinteggiati. L'altezza interna dell'appartamento è pari a 290-295cm, a meno dell'ingresso con altezza pari a 262cm, ripostiglio con altezza pari 240cm, e bagno con accesso dal soggiorno con altezza pari 270cm.

Da un punto di vista impiantistico l'immobile dispone di impianto di riscaldamento autonomo e di produzione di acqua calda sanitaria con caldaia a gas ubicata sul terrazzo.

L'unità immobiliare pignorata non risulta avere pertinenze esclusive.



**Tribunale Ordinario di Napoli – Sezione Esecuzioni Immobiliari - Proc.n° 577/2022**

Da un punto di vista manutentivo l'appartamento risulta in discrete condizioni, a meno delle fessurazioni e distacchi d'intonaco presenti su una delle pareti della cucina ed in corrispondenza delle finestre alte prospicienti la Via Madonna della Salute.

Il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato presenta medie condizioni manutentive.

La superficie utile dell'appartamento risulta pari a mq 108,5.

**La superficie commerciale dell'appartamento risulta pari a mq 130.**

Si precisa che la superficie commerciale dell'immobile è stata quantificata, secondo quanto stabilito dalla Norma UNI 10750 sostituita dalla 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 e dei muri perimetrali esterni fino ad uno spessore massimo di 50cm,
- il 50% dello spessore dei muri in comunione fino ad uno spessore massimo di 25cm,
- il 35% della superficie del terrazzo fino a 25mq e il 10% dell'eccedenza di superficie.

La superficie utile abitabile invece è stata calcolata al netto delle murature perimetrali ed interne, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre e del terrazzo.

Si precisa che nel calcolo della superficie commerciale è stata esclusa la tettoia presente sul terrazzo come meglio specificato in risposta al quesito "E".

L'immobile pignorato fa parte del Condominio di Via Madonna della Salute n.18, dotato di Regolamento e tabelle millesimali, il cui amministratore pro tempore è l'arch. XXX che ha fornito alla sottoscritta le seguenti informazioni:

- gli spazi comuni condominiali sono costituiti dagli androni e vani scala delle scale "A" e "B", dai viali comprensivi degli spazi di manovra, dal terrazzo di copertura, dall'appartamento ex casa del portiere;
- l'importo mensile delle spese fisse di gestione dell'appartamento pignorato è di € 40,65;
- le spese straordinarie già deliberate con assemblea del 29.05.2023 ammontano per l'immobile pignorato complessivamente a € 3.472,00 di cui le cui prime sette rate pari ad € 675,15 risultano insolute;
- quota annuale 2023 per il rinnovo della polizza assicurativa del fabbricato insoluta pari ad € 91,67;



**Tribunale Ordinario di Napoli – Sezione Esecuzioni Immobiliari - Proc.n° 577/2022**

- spese straordinarie scadute e non pagate, relative ai lavori manutentivi del fabbricato, pari ad € 3.296,48;
- spese straordinarie pari a € 197,53 e spesa rinnovo polizza assicurativa fabbricato pari ad € 91,67 per l'anno 2021 insolute pari complessivamente a € 289,20;
- spese straordinarie pari a € 530,25 e spesa rinnovo polizza assicurativa fabbricato pari ad € 91,67 per l'anno 2022 insolute pari complessivamente a € 621,92;
- contenzioso gravante sull'immobile pignorato per recupero forzoso delle spese condominiali insolute.

**Identificazione progressa dei beni**

L'appartamento oggetto di procedura esecutiva è identificato al N.C.E.U. come di seguito specificato:

- **Comune di Portici (NA) Foglio 3 Particella 1376 sub.23, categoria A/2**, classe 6, consistenza 5 vani, sup. catastale totale 118mq, sup. catastale totale escluse aree scoperte 112mq, rendita di € 451,90; tali sono i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione che provengono dall'impianto meccanografico del 1987 con planimetria catastale presentata in data 7.07.1965.

L'immobile risulta catastalmente in ditta proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata risulta univocamente individuato sull'estratto di mappa del foglio 3 particella 1376 del Comune di Portici (Allegato 2).

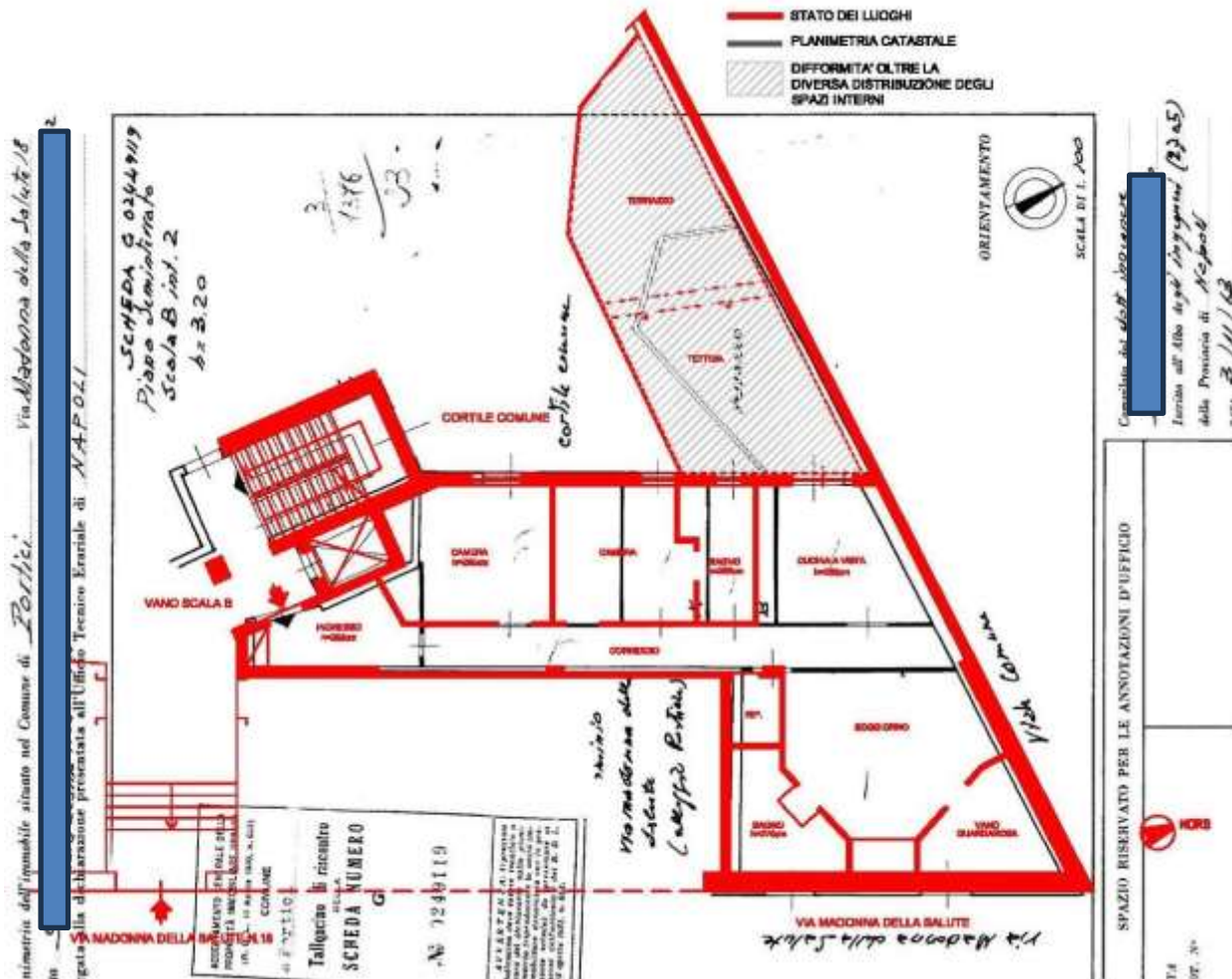


Sovrapposizione foto satellitare e mappa catastale



## Tribunale Ordinario di Napoli – Sezione Esecuzioni Immobiliari - Proc.n° 577/2022

L'immobile visionato in sede di sopralluogo non risulta conforme alla planimetria catastale in ordine alla diversa distribuzione degli spazi interni, alla realizzazione della tettoia sul terrazzo e all'ampiezza di quest'ultimo.



Sovrapposizione planimetria stato attuale dei luoghi e planimetria catastale

Si allega documentazione catastale: estratto di mappa, visure catastali storiche e planimetria catastale dell'immobile (non risultano planimetrie pregresse) (Allegato 2).

Si allega: documentazione fotografica (Allegato 6), planimetria dello stato attuale dell'immobile (Allegato 5).

Non risulta Attestato di prestazione energetica (APE) la cui redazione ha un costo valutato pari a € 100,00 (Allegato 13).

**C-Stato di possesso**

1) In sede di sopralluogo nell'immobile oggetto di procedimento effettuato dalla sottoscritta, unitamente al custode giudiziario, la sig.ra Xxx ha dichiarato di abitare nell'appartamento unitamente ai figli XXX precisando di essere separata legalmente dal sig. Xxx, che non risiede nell'appartamento pignorato da circa quattro anni, e esibendo decreto di omologa di separazione n. cronol.2317/2019 del 4.04.2019 estratto in copia fotografica dal custode ed acquisito agli atti.

Si precisa che nel decreto di omologa di separazione è stabilito che la casa coniugale, ovvero l'appartamento pignorato, rimanga in esclusiva disponibilità della sig.ra XXX e dei figli, ma non risulta alcuna trascrizione relativa all'assegnazione della stessa che conseguentemente non risulta opponibile alla procedura esecutiva.

2) Dai controlli effettuati dalla sottoscritta presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale II di Napoli non sono risultati contratti di locazione per l'immobile pignorato.

3) Il valore locativo dell'appartamento allo stato attuale è stimato pari a € 600,00.

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

1) Sull'immobile pignorato alla data del 20.07.2023 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 4/04/2005 ai nn.16771/5066 Ipoteca Volontaria** per concessione a garanzia di mutuo fondiario del 22.03.2005 per notaio Caccavale Ciro Rep.2426/1054 per importo totale di € 408.000,00 (capitale € 204.000,00) a favore di MELIORBANCA S.p.A. sede Milano contro XXX, quale debitore e datore di ipoteca, e XXX, quale debitore non datore di ipoteca, gravante sull'intera proprietà dell'immobile pignorato;

- **Iscrizione del 26/06/2007 ai nn.46500/15946 Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca Legale ai sensi dell'art.77 DPR 602/73 modificato dal D.Lgs.46/99 e dal D.Lgs.193/01 del 18.06.2007 Rep.144537/71 emesso da GEST LINE S.P.A. sede Napoli per importo totale di € 27.203,62 (capitale € 13.601,81) a favore di GEST LINE S.P.A. sede Napoli contro XXX gravante sull'intera proprietà dell'immobile pignorato;



**Tribunale Ordinario di Napoli – Sezione Esecuzioni Immobiliari - Proc.n° 577/2022****- Trascrizione del 17/01/2023 nn.2507/1894 Verbale di Pignoramento Immobili**

Pubblico Ufficiale Uff. Giudiz. Corte di Appello di Napoli Repertorio 21281 del 5/11/2022 a favore di XXXX. sede Roma contro XXX gravante sull'intera proprietà dell'immobile pignorato.

L'immobile pignorato rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica in forza del D.M. 04.10.1961 ex L.1497/1939 nonché ai sensi del D.M. 28.03.1985 ex L.431/1985 che tutelano l'intero territorio comunale di Portici oggi sottoposto alle disposizioni di cui alla Parte Terza del D.Lgs 42/2004; rientra inoltre nel Piano Territoriale Paesistico dei Comuni vesuviani approvato con D.M. del 4.07.2002.

L'immobile pignorato non risulta sottoposto a provvedimenti notificatori dell'interesse archeologico, artistico e storico ai sensi del D.Lgs 42/2004 Parte Seconda come certificato dalla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli (Allegato 12).

2) L'immobile pignorato fa parte del Condominio Via Madonna della Salute n.18, dotato di Regolamento e tabelle millesimali, il cui amministratore pro tempore è l'arch. XXX.

Sulla base della documentazione fornita dall'amministratore pro tempore del Condominio si rileva per l'appartamento pignorato identificato con l'interno B2 quanto segue:

- importo mensile delle spese fisse di gestione e manutenzione pari a € 40,65;
- quote ordinarie insolute negli ultimi due anni pari a € 183,34;
- quote straordinarie insolute pari a € 7.496,26.

Si precisa che, secondo quanto dichiarato dall'amministratore, esiste contenzioso gravante sull'immobile pignorato per recupero forzoso delle spese condominiali insolute.

Si allega la documentazione fornita dall'amministratore pro tempore del Condominio (Allegato 9).

**E-Regolarità edilizia ed urbanistica**

L'immobile pignorato rientra:

- nella "**città consolidata**" di cui all'art.31 delle NTA del P.U.C. Piano Urbanistico Comunale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.83 del 28.12.2021;
- nella **Zona omogenea B** così come definita dal D.M.1444/68 della Tav.P3.4 allegata alle NTA del P.U.C.



**Tribunale Ordinario di Napoli – Sezione Esecuzioni Immobiliari - Proc.n° 577/2022**

- nella **Zona S.I.** (Norme per le zone sature interne) del Piano Territoriale Paesistico approvato con D.M. 04.07.2002,
- nel perimetro delle **zone sottoposte a tutela paesaggistica** in forza del D.M. 04.10.1961 ex L.1497/1939 nonchè ai sensi del D.M. 28.03.1985 ex L.431/1985 che tutelano l'intero territorio comunale di Portici oggi sottoposto alle disposizioni di cui alla Parte Terza del D.Lgs 42/2004.

Nell'atto di compravendita del 16.10.1963 per notaio Ragucci Pietro è dichiarato che il fabbricato, di cui fa parte l'immobile pignorato, è stato costruito dall'ing. XXXX in virtù di **licenza edilizia n.62 rilasciata dal Comune di Portici il 28.06.1961**, ma non è stato possibile riscontrare tali dati né reperire i relativi carteggi presso l'archivio generale in quanto lo stesso è stato oggetto di incendio, come certificato dalla Struttura Urbanistica del Comune di Portici (Allegato 8).

Non risultano presentate richieste di condono edilizio; non sono stati rinvenuti estremi di ulteriori pratiche edilizie né sono risultati provvedimenti per violazioni della disciplina edilizia relativi all'immobile pignorato come certificato dalla Struttura Urbanistica del Comune di Portici (All. 8).

Per quanto riguarda la conformità edilizia, non essendo stato possibile rinvenire il carteggio relativo alla licenza edilizia rilasciata dal Comune di Portici per quanto sopra detto, la sottoscritta può solo fare riferimento alla planimetria catastale d'impianto del 7.07.1965, rispetto a cui lo stato dei luoghi attuale non è conforme in ordine alla diversa distribuzione degli spazi interni, all'ampiezza del terrazzo ed alla realizzazione della tettoia su quest'ultimo, difformità regolarizzabili per la sola diversa distribuzione interna, a parere della sottoscritta, con accertamento di conformità ai sensi dell'art.36 del D.P.R.380/2001 previa eliminazione della suddetta tettoia non sanabile e ripristino dello stato dei luoghi pregresso nella zona del soggiorno in quanto in quest'ultimo non sono rispettati i requisiti minimi di igiene e salute stabiliti dalla normativa urbanistico-edilizia in vigore che prevedono una superficie minima finestrata apribile pari ad 1/8 della superficie calpestabile servita.

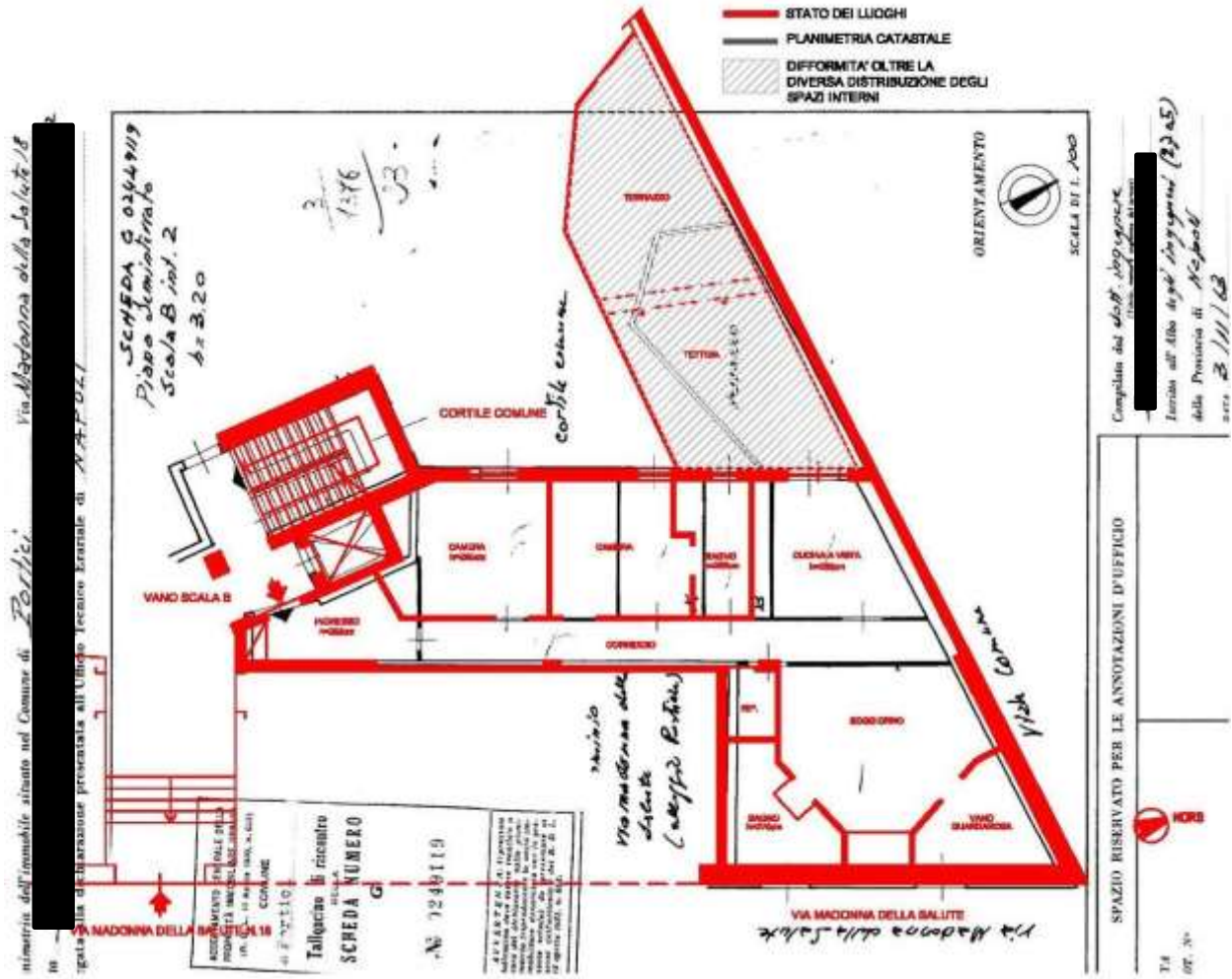
Si precisa che relativamente alla differente ampiezza del terrazzo sopradetta, la sottoscritta non può fare alcuna valutazione in merito in assenza dei grafici della licenza edilizia.

Si precisa ulteriormente che le difformità non regolarizzabili sopradescritte, a parere della sottoscritta, non risultano condonabili a cura dell'eventuale aggiudicatario ai sensi dell'art.40 della L.47/85 in quanto le ragioni del credito per cui si procede non sono antecedenti all'ultimo condono edilizio del 2003.





## Tribunale Ordinario di Napoli – Sezione Esecuzioni Immobiliari - Proc.n° 577/2022



Sovrapposizione planimetria stato attuale dei luoghi e planimetria catastale

Il costo relativo al ripristino della regolarità edilizia è valutato pari a circa € 6.000,00.

Il costo dell'aggiornamento catastale è stimato pari a € 350,00.

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

L'immobile pignorato per le sue caratteristiche costituisce Lotto unico.

**G-Valore del bene e costi**

Per calcolare il valore dell'immobile pignorato si è applicato sia il metodo diretto (sintetico) sia il metodo indiretto (analitico), e si è ottenuto il più probabile valore dello stesso 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 l'immobile 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 dell'immobile 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, del Borsino Immobiliare, Quotazioni Metroquadro della F.I.M.A.A del Distretto di Napoli.....

Il metodo indiretto si basa invece sulla capitalizzazione ad un opportuno saggio dei redditi netti ordinari ritraibili dall'immobile 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 del bene con il metodo diretto.**

Dalle indagini effettuate presso le agenzie immobiliari con riferimento alle trattative di compravendita e di locazione nella zona di appartenenza dell'immobile pignorato (Tecnocasa, Devit Servizi Immobiliari...), oltre che alle quotazioni medie indicative pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, dal Borsino Immobiliare, dalla F.I.M.A.A....., si è riscontrato che i valori unitari commerciali attribuiti ad immobili simili ubicati nella stessa zona e/o in zone limitrofe oscillano tra 1.600€/mq e 1.700€/mq.

In particolare per la zona centrale di appartenenza dell'unità immobiliare pignorata nel Comune di Portici "Via Diaz-Via Libertà-Via L. da Vinci" risulta quanto segue:

- le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio riportano per abitazioni civili un valore di mercato minimo pari a €/mq 1.950,00 ed un valore massimo pari a €/mq 3.000,00 riferito alla superficie lorda (con valore medio pari a €/mq 2.450,00), per abitazioni di tipo economico un valore di mercato minimo pari a €/mq 1.350,00 ed un valore massimo pari a €/mq 2.050,00 riferito alla superficie lorda (con valore medio pari a €/mq 1.700,00),



**Tribunale Ordinario di Napoli – Sezione Esecuzioni Immobiliari - Proc.n° 577/2022**

- le quotazioni del Borsino Immobiliare riportano per abitazioni in stabili di fascia media un valore di mercato minimo pari a €/mq 1.930,00 ed un valore massimo pari a €/mq 3.216,00 riferito alla superficie lorda (con valore medio pari a €/mq 2.573,00), per abitazioni in stabili di 2° fascia un valore di mercato minimo pari a €/mq 1.255,00 ed un valore massimo pari a €/mq 1.911,00 riferito alla superficie lorda (con valore medio pari a €/mq 1.583,00),
- le quotazioni della F.I.M.A.A. riportano un valore di mercato medio pari a €/mq 2.250,00 riferito alla superficie utile.



L'appartamento, ubicato al piano seminterrato, risulta composto attualmente da ingresso, corridoio, soggiorno con cucina a vista, due camere, due bagni, ripostiglio, vano guardaroba e terrazzo; presenta un solo affaccio sulle aree esterne condominiali, rispetto a cui risulta essere posto al primo piano, a parte una zona con due finestre alte prospicienti Via Madonna della Salute poste al piano seminterrato rispetto a quest'ultima. L'appartamento dispone di impianto di riscaldamento autonomo e presenta condizioni manutentive generali interne discrete.

Per l'appartamento pignorato 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 dell'unità immobiliare e 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, si assume un valore unitario pari a €/mq 1.650,00.

Conseguentemente moltiplicando il valore unitario assunto per la superficie commerciale dell'immobile pari a 130mq otteniamo il valore di mercato ricercato:



**VALORE DI MERCATO € /mq 1.650,00 x 130mq = € 214.500,00**

### **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 trova l'appartamento analizzato e delle sue 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 €600,00. Pertanto si avrà:

$$RI \text{ annuo} = 12 \text{ mesi} \times €600,00 = € 7.200,00$$

### **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 €5.040,00.

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

Il saggio di capitalizzazione che verrà applicato sarà il risultato del valore del saggio medio pari al 2,5% 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 +0,05%.

Valore finale del saggio di capitalizzazione:



**Tribunale Ordinario di Napoli – Sezione Esecuzioni Immobiliari - Proc.n° 577/2022**

$$r = 2,5 + 0,20 - 0,20 + 0,05 = 2,55\%$$

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

$$Vm = Rn/r = \text{€ } 5.040,00/0,0255 = \text{€ } 197.647,00$$

**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:

$$Vm = \frac{\text{€ } 214.500,00 + \text{€ } 197.647,00}{2} = \text{€ } 206.073,50$$

**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 10% pari a € 20.607,35.

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

- oneri per ripristino regolarità edilizia valutati pari a € 6.000,00,
- oneri per aggiornamento catastale valutati pari a € 350,00,
- oneri per la redazione dell'APE valutati pari a € 100,00,
- oneri condominiali di gestione ordinaria insoluti relativi agli ultimi due anni pari a € 183,34.

Pertanto il **PREZZO BASE DI VENDITA DELL'IMMOBILE è pari a**  
 € 178.832,81 arrotondando **€ 179.000,00 (euro centosettantanovemila/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, 31 ottobre 2023

L'Esperto  
 Arch. Simona Balmas



**Tribunale Ordinario di Napoli – Sezione Esecuzioni Immobiliari - Proc.n° 577/2022****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 dell'immobile
- Allegato 6 - Rilievo fotografico
- Allegato 7 - Titoli di provenienza
- Allegato 8 - Certificazione Struttura Urbanistica del Comune di Portici
- Allegato 9 - Documentazione fornita dall'amministratore pro tempore del Condominio
- Allegato 10 - Sovrapposizione planimetria catastale e stato attuale dei luoghi
- Allegato 11 - Sovrapposizione foto satellitare e mappa catastale
- Allegato 12 - Certificazione Sovrintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Napoli
- Allegato 13 - Certificazione dell' U.O.D. Energia, Green Economy e Bioeconomia della Regione Campania
- Allegato 14 - Certificato di stato civile e residenza ed estratto di matrimonio già agli atti
- Allegato 15 - Quotazioni immobiliari
- Allegato 16 - Riscontro U.O.D.-Ambiente, Foreste e Clima della Regione Campania
- Allegato 17 - Attestazione invio relazione di stima

