

Andrea Casillo
Perito Edile

Tribunale Civile di Napoli

XIV sezione

G.E. dott.ssa Federica D'AURIA

Giudizio: procedimento di espropriazione immobiliare n. 118/2025 promosso da

[REDACTED]

- Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio -
redatta con i disposti della legge n. 132-2015

[REDACTED]



Premessa

Con provvedimento notificato il 15 settembre 2025, il G.E. dott.ssa Federica D'AURIA, nominava il sottoscritto perito edile Andrea Casillo, iscritto all'ordine dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati della Provincia di Napoli col n. 2621, ed a quello dei consulenti tecnici d'ufficio del Tribunale di Napoli col n. 7228, esperto stimatore nella procedura di espropriazione immobiliare n. 118/2025 promosso dalla [REDACTED] in danno [REDACTED]

Il 16 settembre 2025, come previsto dalle disposizioni vigenti, il sottoscritto depositava, con le procedure previste dal processo telematico, l'accettazione dell'incarico formulato ai sensi dell'art. 173 bis delle disp. att. c.p.c. ed il giuramento di rito.

Successivamente, per il tramite del custode giudiziario, dott.ssa Erika CAPOBIANCO, fu fissata la data per l'accesso al bene pignorato al 13 ottobre 2024.

Nella data prevista, alla presenza del custode giudiziario dott.ssa Erika CAPOBIANCO e [REDACTED] l'accesso si tenne senza alcun ostacolo, nel corso dello stesso furono eseguiti il rilievo planimetrico e fotografico dell'immobile pignorato, nonché la raccolta di tutte le notizie utili all'espletamento dell'incarico conferito (*cfr. verbale di accesso allegato*).

espletamento del mandato

1. verifica, prima di ogni altra attività, della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

Agli atti del processo è depositato un certificato notarile redatto dal notaio dott. [REDACTED] in sostituzione della documentazione ipo-catastale, come previsto dal secondo comma dell'art. 567 c.p.c., dal quale risulta l'attestazione delle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari per il periodo corrente tra la trascrizione del pignoramento in favore del creditore procedente ed il ventennio precedente.

Dalla certificazione ipo-catastale, si evince inoltre che, i dati catastali indicati nel pignoramento, corrispondono alla descrizione del bene riportata nel titolo di provenienza (*atto di compravendita del 5 agosto 2016, per notaio Stefano Borrelli da Napoli, rep. 5485*).

Dalla documentazione ipo-catastale, si evince inoltre che, i dati catastali indicati nel pignoramento, corrispondono a quelli indicati nel titolo di provenienza.



2. *predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli; acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e, nel caso di terreni, i certificati di destinazione urbanistica; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale;*

In ordine alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, dall'esame dei documenti presenti in atti, risultano le seguenti formalità trascritte in data anteriore al pignoramento per cui si procede, non opponibili all'acquirente:

- ipoteca volontaria iscritta l'11 maggio 2006 ai nn. 29276/3047 per l'importo complessivo di € 140.000,00 di cui € 70.000,00 per capitale, a favore [REDACTED] con sede in Bologna, nascente dalla erogazione di mutuo ipotecario, contro i [REDACTED] (proprietari poi esegutati con proc. esecutiva n. 1325/2008 G.E. dott.ssa Correale definita con vendita del bene), gravante sull'alloggio pignorato;
- trascrizione pignoramento immobiliare del 21 ottobre 2008 ai nn. 39835/26271, a favore di [REDACTED] con sede in Bologna e contro [REDACTED] (proprietari esegutati con proc. esecutiva n. 1325/2008 G.E. dott.ssa Correale definita con vendita del bene), gravante sull'alloggio pignorato;
- ipoteca volontaria iscritta l'8 agosto 2016 ai nn. 22679/3206 per l'importo complessivo di € 45.000,00 di cui € 30.000,00 per capitale, a favore della [REDACTED] con sede in Parma, nascente dalla erogazione di mutuo ipotecario, contro [REDACTED] gravante sul bene oggetto della presente, riportato in Catasto con gli estremi Sez. SFE, foglio 3, particella 350, sub. 24;
- trascrizione pignoramento immobiliare del 3 aprile 2025 ai nn. 9524/7275, a favore di [REDACTED] con sede in Parma e contro [REDACTED] gravante sull'alloggio pignorato gravante sul bene oggetto della presente, riportato in Catasto con gli estremi Sez. SFE, foglio 3, particella 350, sub. 24;

Per la corretta identificazione del bene pignorato, è stato acquisito lo stralcio della mappa catastale di zona, dove si evince univocamente la posizione del fabbricato rispetto alla particella indicata nel pignoramento.



Trattandosi di porzione autonomamente utilizzabile di fabbricato urbano, per il trasferimento non occorre il certificato di destinazione urbanistica, come invece, previsto nel caso del trasferimento di terreni.

Relativamente al titolo di provenienza del bene pignorato è stato reperito, ed allegato alla presente il seguente atto notarile:

- atto di compravendita del 5 agosto 2016, per notaio [REDACTED] da Napoli, repertorio n. 5485 con cui il debitore acquistò l'alloggio pignorato, [REDACTED]

3. descrive, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, superficie calpestabile, confini, caratteristiche interne ed esterne, dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni:

L'alloggio oggetto dell'esecuzione immobiliare, di cui alla presente, è parte di un vasto ed antichissimo fabbricato condominiale posto nel Comune di Napoli, incastrato tra il Borgo di Santa Lucia e le pendici est della collina di Pizzofalcone (*antico agglomerato caratteristico di vicoli, palazzi stretti e ripidi gradini, popolosa e popolare zona residenziale del centro antico della Città di Napoli*), Via Pallonetto a Santa Lucia, 86, piano terzo della seconda scala per chi entra nell'androne dalla strada, con accesso diretto dal pianerottolo della scala.

Il fabbricato di cui è parte il bene pignorato, di antichissima costruzione, è dotato di un piccolo cortile a cielo libero, tipo vanella, le abitazioni della seconda scala affacciano solo nel cortile interposto tra i diversi fabbricati del comprensorio; lo stesso, realizzato con struttura portante verticale in muratura con i solai misti, in parte in legno, in parte con volta in muratura ed in parte in ferro per complessivi sei piani fuori terra, non è dotato di ascensore, il collegamento tra i diversi piani avviene solo con le scale, tra l'altro molto ripide ed anguste; il tutto con uno stato di conservazione e manutenzione generale, scadente.

Il cespite, riportato nella planimetria di rilievo allegata, è individuato nel catasto del Comune di Napoli, in ditta al debitore esecutato, in conformità al titolo di proprietà, con gli estremi e con i confini, accertati in sede di sopralluogo e di seguito indicati.

descrizione immobile

piccola unità abitativa con uno stato di manutenzione generale scadente, caratterizzata negativamente dalla ridotta altezza degli ambienti e da un alto e diffuso tasso di umidità che ha imbibito le murature portanti, posta al terzo piano della seconda scala per chi entra nell'androne dalla strada, con accesso diretto dal pianerottolo della scala ed ingresso dalla



porta per chi arriva sul pianerottolo delle scale, attualmente occupato [REDACTED] che ci vive con la sua famiglia, si precisa che al momento dell'accesso, l'alloggio era destinato a luogo [REDACTED] dell'occupante [REDACTED].

[REDACTED] l'alloggio si compone di due piccoli vani comunicanti tra loro e non disimpegnati, di cui uno (*quello dove avviene l'ingresso*) adibito a camera da letto e l'altro destinato a soggiorno/cucina/pranzo nella cui maggiore consistenza è ricavato il bagno, la camera da letto è dotata di un piccolo balcone scoperto che affaccia nella vanella interna; la stanza pluriuso è dotata di una piccolissima finestra mentre il bagno ha finestra regolare.

Allo stato, l'immobile è dotato delle seguenti finiture, il cui stato di conservazione è generalmente scadente: le pareti del bagno e della zona cottura sono rivestite con piastrelle in ceramica, quelle degli altri ambienti sono rifinite con vecchie pitture; tutti i pavimenti sono in ceramica, la porta del bagno è in legno tamburato, gli infissi esterni, in alluminio, sono muniti di persiane in ferro, la porta d'ingresso è in ferro.

L'alloggio è dotato dei normali impianti tecnologici, idraulico ed elettrico, entrambi funzionanti; lo stesso presenta la superficie utile calpestabile pari a 26,00 mq. circa con altezza libera massima nella camera da letto di mt. 2.35 ed in cucina di mt. 2,65 (*soffitti a volta*), completa la consistenza il piccolo balcone di mq. 1,30 circa, **il tutto per una superficie commerciale, determinata ai sensi del DPR 138/98 di mq. 35,00 circa.**

L'appartamento, riportato in catasto con gli identificativi, Comune di Napoli - Via Pallonetto Santa Lucia, 86, sez. SFE, foglio 3, particella 350, sub. 24, piano terzo, categ. A/5, cl. 3, cons. vani 2, rendita € 92,96, confina a nord con il fabbricato riportato in catasto terreni al foglio 199, particella 336, ad est con altro alloggio dello stesso fabbricato avente accesso dalla prima scala per chi entra dalla strada, a sud con la scala e con le vanelle e ad ovest con il fabbricato riportato in catasto terreni al foglio 199, particella 346.

4. **indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex particella di terreno insistono i manufatti subastati:**

L'immobile, tra la trascrizione del pignoramento, 18 marzo 2025, ed il ventennio precedente alla notifica dello stesso, è stato oggetto di tre passaggi di proprietà, con la seguente cronologia:



- il bene pervenne in piena proprietà al debitore, [REDACTED] per acquisto fattone dal signor [REDACTED] con atto di compravendita del 5 agosto 2016 per notaio [REDACTED] da Napoli, repertorio n. 5485;
- al dante causa del debitore l'alloggio pervenne per acquisto fattone a titolo originario, a mezzo aggiudicazione definitiva con asta giudiziaria del Tribunale di Napoli, giusto decreto di trasferimento del 26 febbraio 2013, cron. 36/2013 (*proc. esec. R.G.E. 1225/2008* [REDACTED]) trascritto il 3 maggio 2013 ai nn. 10226/13302;
- ai signori [REDACTED] il bene pervenne per acquisto fattone dalla [REDACTED] con atto di compravendita dell'11 maggio 2006 per notaio [REDACTED];
- alla signora [REDACTED] il bene pervenne per acquisto fattone con atto di compravendita del 29 novembre 1978 per notaio [REDACTED], trascritto il 6 dicembre 1978 ai nn. 18472/15066;

Nel corso degli anni, fin dalla sua costituzione, il bene pignorato nonostante sia stato ristrutturato, non ha subito variazioni catastali incidenti sulla consistenza e sulla corretta ed univoca identificazione dell'immobile.

5. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

La descrizione sintetica del bene contenuta nel pignoramento, è conforme a quella attuale, i dati catastali (indicati nel pignoramento, nella nota di trascrizione dello stesso e nei titoli di provenienza) identificano ed hanno sempre identificato, univocamente, il bene periziato.



6. verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi.....:

La descrizione del bene pignorato, presente nei titoli di provenienza, corrisponde a quanto riportato dalla planimetria catastale reperita, allo stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo.

7. segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile.....:

Le casistiche poste dal quesito, non si riscontrano per il bene di cui alla procedura esecutiva oggetto della presente.

8. precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzione diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;

Le casistiche poste dal quesito, non si riscontrano per il bene di cui alla procedura esecutiva oggetto della presente.

9. proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

La planimetria catastale reperita agli atti del N.C.E.U., rappresenta l'alloggio nella sua consistenza e disposizione interna e fornisce indicazioni univoche rispetto alla allocazione ed alla identificazione del bene nello spazio planovolumetrico del fabbricato.

Il sottoscritto, tenuto conto che la planimetria catastale reperita consente la univoca riconducibilità e la corretta identificazione del bene pignorato, ritiene di non procedere a variazioni catastali di aggiornamento.

10. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

L'alloggio pignorato è destinato ad abitazione; destinazione d'uso prevista dagli strumenti urbanistici vigenti oggi ed all'epoca della realizzazione del bene, nella zona territoriale omogenea e che risulta conforme a quella prevista dall'originario titolo (prima dichiarazione in catasto).



La zona urbanistica ove è compreso il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato, è la zona A (*centro storico*) di cui alla variante generale al Piano Regolatore della città di Napoli, approvata con Decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 323 dell'11 giugno 2004, il fabbricato ricade tra le unità edilizie di base ottocentesche originarie o di ristrutturazione a blocco di cui alle norme di attuazione – parte II – disciplina del centro storico, gli interventi consentiti attengono, esclusivamente, alla manutenzione ordinaria e straordinaria, come previsti dagli articoli 9 e 10 della parte I delle norme di attuazione, che qui si intendono per completamente trascritte.

Gli interventi consentiti attengono, in linea generale, per i fabbricati esistenti, se legittimi, alla ristrutturazione ed al restauro conservativo, per le attuazioni particolari si rinvia alle norme di attuazione, che qui si intendono per completamente trascritte.

La zona ove è posto il bene di cui alla presente, non risulta tra quelle sottoposte alla tutela dei vincoli idrogeologico, archeologico e militare.

11. *indichi la conformità o meno alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modifiche.*

Il fabbricato ed il bene pignorato furono realizzati in epoca remota, certamente prima dell'entrata in vigore della Legge 17 agosto 1942 n. 1150, per questo motivo, dalle ricerche effettuate presso l'archivio generale del Comune di Napoli, non sono risultati titoli abilitativi relativi alla sua edificazione.

E' opportuno far presente che l'epoca di realizzazione, trova riscontro negli atti catastali, i quali risalgono al censimento generale della proprietà immobiliare urbana e risalgono alla costituzione del N.C.E.U..

Sotto l'aspetto urbanistico, dal confronto effettuato tra i rilievi planimetrici realizzati e la planimetria catastale reperita (*unico atto tecnico reperibile*) è risultato che l'alloggio pignorato, nel medio termine, non è stato oggetto di lavori interni di ristrutturazione.



Dai controlli effettuati presso gli uffici edilizia privata, sia comunale che circoscrizionale, oltre che all'ufficio condono del Comune di Napoli, non sono risultati titoli edificatori abilitanti, richieste di titolo autorizzativo, permesso a costruire in sanatoria e/o istanze di condono edilizio per l'eventuale realizzazione di lavori di ristrutturazione eseguiti nel corso degli anni.

Nella ipotesi che dopo l'aggiudicazione dovessero emergere abusi edilizi, gli stessi **non possono essere sanati** in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modifiche, tenuto conto che le ragioni di credito per cui si procede (*i crediti azionati risalgono al 2016, iscrizione ipotecaria a seguito di erogazione di mutuo*) sono posteriori all'entrata in vigore del decreto legge n. 269/2003 (1° ottobre 2003), successivamente convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003 n. 326 (*ultima legge in materia di condono edilizio*), come modificata dalla legge Regionale 18 novembre 2004, n. 10, anche se gli abusi edilizi potrebbero essere anteriori (*la conditio sine qua non per l'accesso al condono di beni oggetto di procedura esecutiva prevede che sia le ragioni di credito che gli abusi edilizi siano anteriori all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono edilizio*).

Per il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato, non è risultato essere stato mai richiesto, né rilasciato, il permesso di abitabilità.

Nell'ipotesi che il bene pignorato, nella sua attuale consistenza, venga aggiudicato per effetto della procedura di esecuzione, si fa presente che lo stesso non rientra tra quelli sottoposti ai vincoli di cui agli artt. 32 e 33 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

12. dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei relativi confini e (solo previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione) alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

La piena proprietà del bene pignorato, per la sua natura e per motivazioni inerenti l'appetibilità ed il grado di ricettività da parte del mercato immobiliare, si presta indiscutibilmente a formare un unico lotto di vendita.

La costituzione del lotto unico, tenuto conto delle caratteristiche del bene, farà conseguire, certamente, molteplici e più vantaggiose occasioni di vendita.



L'alloggio pignorato, vendibile in unico lotto, è così identificato:

immobili - lotto unico

- alloggio posto nel Comune di Napoli, tra il Borgo di Santa Lucia e le pendici est della collina di Pizzofalcone, Via Pallonetto a Santa Lucia, 86, piano terzo della seconda scala per chi entra nell'androne dalla strada, con accesso diretto dal pianerottolo della scala, riportato in catasto, sez. SFE, foglio 3, particella 350, sub. 24, piano terzo, categ. A/5, cl. 3, cons. vani 2, rendita € 92,96, lo stesso confina a nord con il fabbricato riportato in catasto terreni foglio 199, particella 336, ad est con altro alloggio dello stesso fabbricato avente accesso dalla prima scala per chi entra dalla strada, a sud con la scala e con le vanelle e ad ovest con il fabbricato riportato in catasto terreni foglio 199, particella 346;

13. dica qualora l'immobile sia stato pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) ed indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e provvedendo agli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla Legge 3.6.1940, n. 1078;

Il bene è stato pignorato per l'intero, la costituzione del lotto unico sicuramente troverà interessi maggiori sul mercato immobiliare.

14. accerti se l'immobile è libero od occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazione alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

L'alloggio è in uso, senza titolo opponibile, ai genitori della debitrice i quali ci vivono con la propria famiglia (cfr. verbale e relazione del custode).

15. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Le casistiche poste dal quesito, non si riscontrano per il bene di cui alla procedura esecutiva oggetto della presente.



16. **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale; rilevi l'esistenza di diritti demaniali o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Il bene pignorato non rientra tra quelli sottoposti a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Dalle ricerche effettuate non è risultato l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

Nel fabbricato non è costituito il condominio ragione per cui non esistono atti per poter verificare l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione.

I diversi proprietari e/o quelli più diligenti o se del caso di chi ha più interesse, di volta in volta, risolvono autonomamente le problematiche che dovessero sorgere.

Da informazioni reperite presso i comproprietari si è verificato che nel fabbricato non esistono spese straordinarie già deliberate non ancora scadute e spese scadute e non pagate negli ultimi due anni.

Non si hanno notizie di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene immobile per cui si procede.

17. **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

Poiché l'immobile in questione è posto in una zona popolare e popolosa della Città di Napoli ad alta densità abitativa, avente le caratteristiche specifiche delle zone popolate del centro urbano, costituitasi a partire dalla fine del XVII secolo, con la presenza di abitazioni economiche, popolari ed ultrapopolari, in un fabbricato che ben testimonia lo stato di conservazione delle parti comuni dei fabbricati posti nei quartieri disagiati del centro città.

Considerata la destinazione d'uso e la tipologia del bene, tenuto conto che è posto in una delle zone più popolate della città, che presenta una ridotta superficie utile, la sua omogeneità con le abitazioni presenti in zona e la qualità complessiva del cespite, il grado di recettività del mercato risulta essere appena mediocre.



Tanto premesso, tenuto conto che lo scopo della valutazione degli immobili è quello di trovare il prezzo minimo di vendita, si è ritenuto opportuno stilare due diverse stime, di seguito confrontate e mediate, tenendo conto del valore di beni simili, oggetto di recenti compravendite nella zona.

determinazione del prezzo di vendita

stima analitica

Capitalizzazione ad un determinato saggio del reddito netto che il bene produce, considerando che il valore del bene sia uguale al suo reddito futuro portato all'attualità.

Il reddito netto su base annua si ricava dal reddito lordo al netto dei costi di gestione a carico della proprietà. In particolare nella zona della città del Comune di Napoli dove è posto l'immobile pignorato, oggetto della presente stima, il canone mensile attuale per unità avente le stesse caratteristiche è di circa € 300,00, per cui il canone lordo su base annua, da considerare ai fini della stima è di € 3.600,00.

Le spese a carico della proprietà individuabili in manutenzione straordinaria, ammortamento oneri fiscali, gestione del condominio, detrazioni ordinarie per sfitti, imposte comunali ecc., mediamente si aggirano intorno al 30% del reddito.

Per effetto degli indicati costi, il reddito netto da prendere in considerazione per la capitalizzazione è pari a € 2.520,00.

Al saggio di capitalizzazione, si arriva considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dell'intero comprensorio circostante, la vetustà, le dotazioni tecnologiche, le finiture, la disponibilità di parcheggio, il reddito netto ed il valore medio di mercato per gli immobili simili; tenendo conto di questi parametri, per l'immobile de quo, si può fissare il saggio di capitalizzazione al 5,5%.

Per cui il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta essere:

$$V = 2.520,00 / 0,055 = \text{€ } 45.818,00.$$

Stima sintetica in riferimento al valore di mercato:

Per tutto quanto sopra, tenendo presente le vendite effettuate nell'ultimo periodo di immobili simili e nella stessa zona della Città di Napoli, il cui prezzo è oscillato tra €



1.200,00 ed € 1.400,00 al mq. di superficie commerciale, oscillazioni dovute al diverso grado di finitura, disponibilità di parcheggio, ampiezza, numero dei vani, vetustà, grado di manutenzione, vicinanza a strutture pubbliche etc..

Considerato quindi, l'incidenza negativa dei fattori condizionanti, si può senza dubbio affermare, che il valore unitario dell'immobile in questione è molto più vicino ai valori minimi che a quelli massimi di zona per cui si ritiene giusto fissare il prezzo unitario per mq di superficie commerciale ad € 1.200,00, determinando quindi il valore di mercato pari a: sup. conv. mq. 35,00 x €/mq 1.200,00 = **€ 42.000,00.**

Per la determinazione del prezzo, si è tenuto conto di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci che caratterizzano, attualmente l'immobile, con particolare riferimento allo stato di occupazione e alle problematiche urbanistiche.

Ai sensi della legge 132/2015, si precisa che:

- il valore determinato indicato nelle conclusioni di cui appresso (*la media tra i due valori risultanti dall'applicazione dei due diversi metodi di stima*), per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti per effetto di procedure esecutive, è stato ridotto di una aliquota del 10% del valore di mercato, in modo che il valore finale sia competitivo con quello di immobili presenti sul mercato libero che invece godono della garanzia per vizi occulti;
- al quesito n. 3 della presente è stato specificato la superficie utile quella non residenziale e quella commerciale dei beni periziati, i quali, seppur ad esuberanza, vengono di seguito indicati:
 - alloggio superficie utile calpestabile mq. 26,00 circa;
 - altezza libera min. mt. 2,35;
 - altezza libera max mt. 2,65;
 - superficie balcone mq. 1,30 circa;
 - superficie commerciale complessiva mq. 35,00;
- nelle risposte al quesito n. 17 della presente, sono indicati il valore unitario per metroquadro (€ 1.400,00 al mq. di superficie commerciale) ed il valore complessivo del bene calcolato con le diverse stime, al lordo delle detrazioni di legge incidenti sul prezzo;



- il valore determinato indicato nelle conclusioni di cui appresso (*la media tra i due valori risultanti dall'applicazione dei due diversi metodi di stima, al netto della riduzione per l'assenza della garanzia per vizi*), non è stato depurato per eventuali spese di regolarizzazione urbanistica non ricorrendo la problematica;
- il valore determinato, ha tenuto conto che il possesso da parte degli occupanti, non è opponibile alla procedura;
- il valore determinato non subisce adeguamenti in relazione alla presenza di vincoli e/o oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, in quanto detti fattori negativi non esistono;
- il valore determinato indicato nelle conclusioni di cui appresso (*la media tra i due valori risultanti dall'applicazione dei due diversi metodi di stima, al netto delle riduzioni sopra elencate*), non è stato depurato di eventuali spese condominiali in quanto il condominio non è dotato di amministrazione, ragione per la quale non può essere indicato l'ammontare annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione;
- non si ha notizia di procedimenti giudiziari relativi al bene in questione.

conclusioni

Il prezzo minimo di vendita, dell'alloggio oggetto della procedura esecutiva n. 118/2025 promosso [REDACTED] in danno [REDACTED] [REDACTED] posto nel Comune di Napoli, Via Pallonetto a Santa Lucia, 86, piano terzo della seconda scala per chi entra nell'androne dalla strada, con accesso diretto dal pianerottolo della scala; individuato in catasto con i seguenti estremi e con i confini accertati in sede di sopralluogo:

- alloggio posto nel Comune di Napoli - Via Pallonetto Santa Lucia, 86, sez. SFE, foglio 3, particella 350, sub. 24, piano terzo, categ. A/5, cl. 3, cons. vani 2, rendita € 92,96, confinante a nord con il fabbricato riportato in catasto terreni al foglio 199, particella 336, ad est con altro alloggio dello stesso fabbricato avente accesso dalla prima scala per chi entra dalla strada, a sud con la scala e con le vanelle e ad ovest con il fabbricato riportato in catasto terreni al foglio 199, particella 346;



è pari pertanto in cifra tonda ad € **39.600,00** (*euro trentanovemilaseicento/00*), valore medio arrotondato tra le stime analitiche e quelle di confronto con beni simili, al netto delle detrazioni sopra indicate.

Per la determinazione del prezzo unitario di stima non si è fatto riferimento alle banche dati (*OMI, borsino immobiliare, osservatorio immobiliare ecc.*) in quanto i dati tabellati, non tengono conto, anzi escludono dalle statistiche i beni che presentano caratteristiche non ordinarie per la zona di appartenenza (*è proprio il caso del bene in questione*) oltre che per il fatto che nell'ambito dei processi estimativi, le quotazioni delle banche dati generaliste (*solo dati teorici che non tengono conto delle particolarità del tessuto urbano e delle specifiche peculiarità dei diversi beni*) non possono essere sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valori di larga massima e riferiti a beni ordinari e normalmente fruibili, senza nessun collegamento alla realtà del mercato immobiliare della compravendita; si è tenuto in debito conto anche di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci che caratterizzano, attualmente il bene, con particolare riferimento allo stato di occupazione, alle questioni urbanistiche ed alle limitazioni di legge.

Ritenendo di aver adempito completamente e fedelmente ai disposti del mandato conferito, il sottoscritto rassegna, la presente relazione, restando a disposizione della S.V. per qualsiasi chiarimento.

Afragola, 19 marzo 2026

l'esperto

Andrea Casillo, perito edile

