

*Andrea Casillo*  
*Perito Edile*

**Tribunale Civile di Napoli**

XIV<sup>^</sup> sezione

G.E. Presidente dott. Francesco ABETE

Giudizio: procedimento di espropriazione immobiliare n. 240/2024

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

**Premessa**

Con provvedimento notificato il 26 febbraio 2025, il G.E. dott.ssa Maria BALLETTI oggi sostituita nel ruolo dal presidente dott. Francesco ABETE, nominava il sottoscritto perito edile Andrea Casillo, con studio in Afragola alla Via Romolo Murri, 25 ex 21, 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 al n. 7228, esperto stimatore nella procedura di espropriazione immobiliare n. 240/2024 dell'R.G.E. promossa dalla BANCA XXXXXXXXXXXX S.p.A. in danno di XXXXXXXXXXXX.

Il 26 febbraio 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, avv. Paola MATERA, oggi sostituita nell'incarico dall'avv. Paola CAPOBIANCO, fu fissato appuntamento per effettuare l'accesso ai beni pignorati per il 14 aprile 2025.

Nella data fissata l'accesso ai beni si tenne regolarmente, nel corso dello stesso, alla presenza del custode, di XXXXXXXXXXXX, qualificatosi XXXXXXXXXXXX del debitore esecutato e del collaboratore dello scrivente esperto, furono eseguiti senza ostacolo, il rilievo planimetrico e fotografico dell'immobile pignorato, nonché la raccolta di tutte le notizie utili all'espletamento dell'incarico (*cf. verbale 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 XXXXXXXX da Napoli del 15 maggio 2024, in sostituzione della documentazione ipocatastale, come previsto dal secondo comma dell'art. 567 c.p.c., dalla quale risulta l'attestazione delle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, senza soluzione di continuità, per il periodo corrente tra la trascrizione del pignoramento a favore del creditore precedente ed il ventennio precedente.

Dalla documentazione ipocatastale, si evince inoltre che, i dati catastali indicati nel pignoramento, corrispondono a quelli indicati nel titolo di provenienza (*compravendita per cessione di diritti del 21 giugno 2006 per notaio xxxxxxx rep 5603*).

Nel corso dell'accesso è stato verificato che l'immobile pignorato è nel possesso, del debitore esecutato e della sua famiglia (*cf. verbale di accesso*).

2. identificazione dei diritti reali, dei beni pignorati e verifica della corrispondenza dei dati ipocatastali attuali con quelli indicati negli atti:

Dall'esame degli atti presenti nel fascicolo d'ufficio si rileva che il creditore precedente, con l'atto notificato al debitore esecutato, signor XXXXXXXXXXXX il 22 marzo 2024, ha sottoposto a pignoramento, la piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso abitativo posta nel Comune di Napoli, quartiere Fuorigrotta a confine con il quartiere Agnano, Via Tacito, 47, piano secondo, int. 6, riportata in catasto con gli identificativi sez. CHI, foglio 6, particella 38, sub. 12.

Il diritto di proprietà del bene pignorato, corrisponde a quello indicato nel titolo di provenienza in favore dell'odierno debitore, atto di compravendita e cessione di diritti del 21 giugno 2006, rep. 5603 per notaio XXXXXXXXXXXX.

I dati ipocatastali rilevati e verificati presso gli uffici preposti, corrispondono a quelli riportati nella certificazione notarile depositata agli atti del processo.

Per la corretta ed incontrovertibile identificazione del bene pignorato, è stata acquisita la mappa catastale di zona, dove si evince perfettamente l'allocazione della particella indicata nell'atto di pignoramento.

La mappa catastale è stata confrontata con la foto satellitare della zona, i due elaborati non presentano discrasie tali da compromettere la univoca identificazione del

fabbricato di cui è parte il bene pignorato; la loro sovrapposizione coincide senza alcuna sbavatura rilevante.

3. **beni pignorati e loro descrizione**, previo necessario accesso e allegazione di planimetria e di idonea rappresentazione fotografica, con indicazione dettagliata di: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno e di qualsiasi ed ulteriore riferimento e caratteristica

Il pignoramento colpisce la piena proprietà dell'appartamento autonomamente utilizzabile, allocato al secondo piano di un vasto fabbricato per abitazioni popolari di non recentissima costruzione avente ingresso dal civico n. 47 di Via Tacito (*ex via Pennino*).

Il fabbricato di cui è parte il bene pignorato è porzione di un più vasto complesso di case popolari realizzate dalla Gestione Ina Casa, privo di ascensore, è posto in un ambito urbano periferico, popolare e popoloso del quartiere fuorigrotta (*limite ovest a confine con il quartiere Agnano*), posto nella parte a valle del complesso termale di Agnano e la fine di Via Terracina, al palazzo si accede dall'androne pedonale superato il quale è posta la scala (*l'ingresso all'alloggio pignorato avviene dalla porta a sinistra per chi sale le scale*); lo stesso, costituito da tre piani fuori terra, fu realizzato con struttura portante, verticale ed orizzontale, mista in muratura e cemento armato, presenta lo stato di conservazione generale, mediocre.

Nel corso della ispezione effettuata, sono state rilevate trasformazioni che hanno modificato la consistenza, le tramezzature interne e l'adeguamento funzionale rispetto alla edificazione originaria dell'unità pignorata che ne hanno trasformato le originarie caratteristiche tipologiche di organizzazione degli spazi interni.

La disposizione interna e la consistenza originaria è rilevabile unicamente dalla planimetria catastale risalente al 1958 in quanto il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto della presente fu realizzato in virtù delle leggi speciali per la costruzione di alloggi popolari che istituirono il piano INA-CASA dal 1949 al 1963 (*legge Fanfani n. 43/1949*).

Il cespite pignorato, come riportato nella planimetria di rilievo allegata, è individuato al N.C.E.U. del Comune di Napoli, in ditta al debitore XXXXXXXXXXXX, con gli estremi e con i confini, accertati in sede di sopralluogo, di cui appresso.

### **descrizione immobile**

unità immobiliare con uno stato di manutenzione e conservazione sufficiente, posta al secondo piano int. 6, avente accesso diretto dal pianerottolo delle scale (*l'ingresso dell'alloggio*

*pignorato avviene dalla porta a sinistra per chi sale le scale*), attualmente abitata dalla famiglia del debitore esecutato.

L'alloggio pignorato, si compone nella sua interezza dei seguenti ambienti: ampio soggiorno-pranzo con zona cucina a vista, salotto, studio, piccolo disimpegno, bagno e due camere da letto, completa la consistenza un balcone a livello con affaccio sulla strada, chiuso a veranda.

Appare opportuno far presente che in origine, l'alloggio nasceva con una balconata ampia completamente aperta lato strada e con un piccolo terrazzino dietro la scala, attualmente, in seguito alla ristrutturazione dell'alloggio, sul fronte strada è stata demolita la muratura perimetrale ed è stata accorpata all'abitazione la superficie di circa la metà dell'intera balconata, inoltre è stato chiuso il terrazzino coperto prospiciente il retro del fabbricato (*attuale studio alle spalle della scala*) in particolare con la ristrutturazione si ebbe una diversa distribuzione degli spazi interni, con l'annessione della balconata fu ampliato il soggiorno/cucina e fu realizzata una veranda separata, con la chiusura del terrazzo è stata realizzata un'altra piccola stanza modificando così, oltre che la consistenza originaria, anche i prospetti del fabbricato e le parti comuni dell'edificio (*cf. rilievo grafico allegato*).

Allo stato, l'appartamento pignorato è dotato delle seguenti finiture: le pareti del bagno e della zona cottura sono rivestite con piastrelle in ceramica, quelle degli altri ambienti sono rifinite con pitture sintetiche; i pavimenti di tutto l'alloggio sono in gres-ceramico, le porte interne sono in legno tamburato con vetro, gli infissi esterni, in alluminio, sono muniti di persiane ad ante.

L'alloggio, fornito dei normali impianti tecnologici, idraulico ed elettrico, entrambi funzionanti, è allacciato alla rete cittadina di distribuzione del gas-metano; lo stesso presenta la superficie utile calpestabile di 78,00 mq. circa con altezza libera di 3.00 mt., oltre alla superficie del balcone verandato pari a mq. 5,00 circa.

**Quanto sopra descritto computa la superficie commerciale (calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98) pari complessivamente a 92,00 mq.**

Il bene, riportato in catasto in ditta al debitore, XXXXXXXXXXXX, con gli identificativi, Comune di Napoli - Via Pendino (*in luogo dell'esatta Via Tacito, 47*), piano secondo, sez. CHI, foglio 6, particella 38, sub. 12, categ. A/3, cl. 1, cons. 5 vani, rendita €

490,63, confina a nord con Via Tacito, ad est con le scale e l'alloggio int. 5, a sud e ad ovest con aree di distacco da altri fabbricati dello stesso complesso edilizio.

4. identificazione catastale beni pignorati

L'immobile pignorato oggetto della presente, è riportato in catasto, in ditta al debitore esecutato, con gli identificativi:

- Comune di Napoli - Via Pendino (*in luogo dell'esatta Via Tacito, 47*), piano secondo, sez. CHI, foglio 6, particella 38, sub. 12, categ. A/3, cl. 1, cons. 5 vani, rendita € 490,63;

dell'immobile pignorato, è stato reperito ed allegato alla presente, l'estratto catastale storico, la mappa di zona e la planimetria catastale attuale.

Gli atti catastali originari risalgono al 1958, la originaria particella del catasto terreni (*n. 383 del foglio 183*) sulla quale fu edificato il fabbricato di cui è parte il bene oggetto della presente, corrisponde a quella del catasto fabbricati dove è allibrato il bene pignorato (*sez. CHI, foglio 6, particella 38*).

I dati catastali indicati nel pignoramento (*sez. CHI, foglio 6, particella 38, sub. 12*), sono rispondenti a quelli indicati nella sua nota di trascrizione e nel titolo di provenienza.

Nel corso del sopralluogo, sono stati rilevati ampliamenti della superficie e difformità nella distribuzione interna che ben si evincono confrontando il rilievo planimetrico dello stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Le modifiche rilevate, riportate sulla planimetria catastale attuale, non incidono sulla corretta ed univoca identificazione del bene pignorato.

5. formazione dei lotti di vendita

L'alloggio pignorato oggetto della presente, costituisce una unica unità immobiliare autonomamente utilizzabile, vendibile in un unico lotto così identificato:

**IMMOBILE unico LOTTO unico**

- piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso abitativo, in uso senza titolo opponibile al debitore esecutato, che ci vive con la propria famiglia, posta al secondo piano del fabbricato in Napoli, quartiere fuorigrotta (*limite ovest a confine con il quartiere Agnano*), Via Tacito, 47, con accesso diretto dal pianerottolo della scala (*ingresso dalla porta a sinistra per chi sale le scale*);

- l'alloggio si compone nel suo insieme di ampio soggiorno-pranzo con cucina a vista, salotto, studio, piccolo disimpegno, bagno e due camere da letto, completa la consistenza un balcone a livello con affaccio sulla strada, chiuso a veranda. Lo stesso confina a nord con Via Tacito, ad est con le scale e l'alloggio int. 5, a sud e ad ovest con aree di distacco da altri fabbricati dello stesso complesso edilizio;
- il bene è riportato nel catasto fabbricati del Comune di Napoli - Via Pendino (*in luogo dell'esatta Via Tacito, 47*), piano secondo, sez. CHI, foglio 6, particella 38, sub. 12, categ. A/3, cl. 1, cons. 5 vani, rendita € 490,63;
- lo stato dei luoghi descritto, per intervenute modifiche, non corrisponde alla consistenza riportata in catasto;
- il bene dal punto di vista urbanistico fu realizzato in virtù delle leggi speciali per la costruzione di alloggi popolari che istituirono il piano INA-CASA dal 1949 al 1963 (*legge Fanfani n. 43/1949*) ragione per la quale nonostante non siano reperibili grafici approvati, trattandosi di edifici pubblici, il bene nella sua originaria consistenza (*come riportata dalla planimetria catastale del 1958*) è da ritenersi legittimo. Le successive modifiche apportate in particolare l'ampliamento su parte del balcone è da considerarsi abusivo non sanabile e da ripristinare.
- dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale è risultato che l'alloggio è stato ampliato e ristrutturato senza il necessario titolo edilizio abilitativo, l'aggiudicatario potrà sanare esclusivamente la diversa distribuzione degli spazi interni con una procedura a sanatoria e ripristinare l'ampliamento abusivo;
- prezzo base € 189.000,00 (*euro centoottantanovemila/00*).

6. *ricostruzione dei passaggi di proprietà dell'immobile pignorato nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;*

Dagli atti presenti nel fascicolo d'ufficio e dalle ispezioni ipotecarie effettuate dal sottoscritto, a partire dalla data di trascrizione del pignoramento fondante la procedura esecutiva, 13 maggio 2024, e fino al ventennio precedente, si rilevano tre passaggi:

- l'alloggio pignorato, pervenne al debitore, per acquisto fattone da XXXXXXXXXXXXXXX con atto di compravendita per notaio XXXXXXXXXXX del 21 giugno 2006 rep. 5603;

- il bene pervenne ai danti causa del debitore per successione legittima in morte del di loro marito e padre, XXXXXXXXXXXXX, successivamente rettificata il 10 febbraio 2006 n. 172;
- a XXXXXXXXXXXX il bene pervenne, in comunione dei beni con la moglie, XXXXXXXXXXXX, per trasferimento della proprietà di alloggio ai sensi della legge n. 43 del 28 febbraio 1949 dall'IACP della Provincia di Napoli con atto per notaio XXXXXXXXXXX del 20 gennaio 1983, rep. 89209, successivamente rettificato, nel solo dato catastale, con atto per lo stesso notaio del 24 gennaio 2006 rep 296011.

7. *acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditas*

Relativamente al titolo di provenienza in capo al debitore, è stato reperito ed allegato alla presente, copia dell'atto di compravendita per notaio XXXXXXXXXXX del 21 giugno 2006 rep. 5603.

8. *verificare 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 la 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 complesso edilizio di cui è parte l'unità immobiliare pignorata, fu realizzato nella seconda metà degli anni '50 del secolo scorso, in ottemperanza ai programmi governativi speciali per la realizzazione di alloggi popolari (*decreto legge 1029/48 e leggi nn. 43/1949 e 113/1952*), dalla allora Gestione Ina Casa, poi confluita nello I.A.C.P., in conformità dello strumento urbanistico vigente all'epoca della realizzazione.

Per il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile oggetto della presente, non è stato possibile rintracciare, presso l'archivio del comune di Napoli, il fascicolo relativo alla sua edificazione.

Appare necessario far presente che, essendo l'originario costruttore/proprietario del bene oggetto della presente, un ente pubblico avente il solo scopo di realizzare alloggi popolari per conto dello stato, non vi è motivo per dubitare della legittimità urbanistica del bene nella sua originaria consistenza.

Sotto l'aspetto urbanistico, dal confronto effettuato tra i rilievi planimetrici realizzati e la planimetria catastale reperita agli atti dell'N.C.E.U. è risultato che l'alloggio pignorato, è difforme da quanto originariamente riportato in catasto.

Le difformità riscontrate, attengono alla ristrutturazione con adeguamento funzionale dell'alloggio, la diversa distribuzione interna, il rifacimento delle finiture e degli impianti, oltre all'ampliamento della cucina/soggiorno effettuata con l'annessione del balcone prospiciente la strada previo la demolizione della muratura perimetrale, la realizzazione di una veranda sulla restante porzione del balcone e la modifica dei prospetti.

Per le difformità edilizie accertate, non risultano agli atti degli uffici edilizia privata, del Comune di Napoli, titoli edificatori abilitanti, richieste di titolo autorizzativo, e/o di permesso a costruire in sanatoria.

Le opere abusive realizzate (*ampliamento ed adeguamento funzionale interno*), **non possono essere sanate** 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 risultano essere 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, poi modificata dalla legge Regionale 18 novembre 2004, n. 10, (*la conditio sine qua non per l'accesso al condono di beni oggetto di procedura esecutiva prevedono che sia le ragioni di credito che gli abusi edilizi, siano anteriori all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono edilizio*).

Si precisa che la realizzazione degli abusi configurano due spazi stabili chiusi con conseguente ampliamento plano-volumetrico dell'alloggio e del fabbricato, con modifica dei prospetti e trasformazione di superfici accessorie in superfici utili, fatto che li rende insanabili, anche alla luce delle recenti norme entrate in vigore (*cd. decreto salva casa*).

Per la legittimazione urbanistica, l'aggiudicatario potrà sanare, solo le opere interne realizzate, con l'inoltro di una istanza ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (*accertamento di conformità e/o CILA a sanatoria*), come previsto dal regolamento edilizio vigente e dal T.U. sull'edilizia, che preveda il ripristino dell'originario balcone e del terrazzino, con la demolizione dell'ampliamento e lo smontaggio di veranda ed infissi.

L'aggiudicatario che vorrà procedere alla legittimazione urbanistica del bene staggito, in forza dell'articolo 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. (accertamento di conformità e/o

titolo equipollente), dovrà affrontare una spesa determinata in via del tutto prudentiale in € 20.000,00 che comprende il pagamento dell'oblazione, i diritti di segreteria, gli onorari professionali ed i costi per il ripristino dell'ampliamento sul balcone.

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

Trattandosi di parti, autonomamente utilizzabili di fabbricato urbano, non occorre il certificato di destinazione urbanistica.

Il fabbricato di cui è parte il bene pignorato ricade nella zona urbanistica BA (*zona di espansione recente con edilizia d'impianto*) di cui all'art. 32 delle norme d'attuazione della variante generale al Piano Regolatore della città di Napoli, approvata con Decreto del Presidente della Giunta Regionale Campania n. 323 dell'11 giugno 2004, gli interventi consentiti, con permesso a costruire singolo, in linea generale attengono, per i fabbricati esistenti, oltre che alla manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili esistenti, se legittimi, alla ristrutturazione edilizia a parità di volume e senza sostituzione, per le attuazioni particolari si rinvia al citato articolo delle norme di attuazione, che qui si intende per completamente trascritto.

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

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

9. *indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile; 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 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. Esprima il proprio giudizio circa la congruità del canone;*

L'alloggio pignorato è utilizzato dal debitore esecutato, XXXXXXXXXXXXX che ci vive con la propria famiglia.

10. *specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni:*

Per il bene di cui alla presente non sono stati rilevati pesi e oneri di natura giuridica che caratterizzino negativamente il godimento e la commerciabilità, in particolare:

- non sono risultati provvedimenti di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- non sono risultate trascrizioni di pignoramenti diversi da quello per cui si procede;
- non sono risultate trascrizioni di procedimenti giudiziari civili;
- il fabbricato di cui è parte il bene pignorato non rientra tra quelli assoggettati a vincoli storico-artistici;
- il fabbricato non è dotato di amministrazione condominiale costituita, i comproprietari stessi si preoccupano di risolvere i problemi che dovessero insorgere (*cfr verbale d'accesso*);
- non risultano trascrizioni di atti impositivi di servitù;
- il bene pignorato non risulta essere stato oggetto di sequestro penale.

Nel caso che il bene oggetto della presente venga aggiudicato per effetto della procedura esecutiva per cui si procede, saranno cancellati i seguenti oneri e vincoli:

- iscrizione di ipoteca volontaria del 23.06.2006 reg. gen. xxxxxxx, reg. part. xxxxxx;
- trascrizione pignoramento del 13 maggio 2024 reg. gen. xxxxxxx, reg. part. xxxxx.

In ordine alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli contro il debitore esecutato, dall'ispezione dei registri immobiliari effettuata dal sottoscritto ed allegata alla presente, risultano le seguenti formalità:

- o iscrizione d'ipoteca volontaria ai nn. xxxxxx/xxxx del 23 giugno 2006, a favore della Banca XXXXXXXXX S.p.A. con sede in Roma, contro il debitore, XXXXXXXXXX, gravante sull'immobile pignorato oggetto della presente, per un importo ipotecario complessivo di € 360.000,00;
- o pignoramento immobiliare trascritto il 13 maggio 2024 ai nn. XXXXX/XXXXX, a favore del creditore procedente, contro il debitore, XXXXXXXX, gravante sull'immobile pignorato.

11. verifica se i beni ricadono su suoli demaniali

La casistica del quesito non attiene al bene pignorato di cui alla presente.

12. verifica dell'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo

Il bene è parte di un fabbricato urbano di non recentissima costruzione, dalle verifiche effettuate è risultato che le aree su cui fu edificato non sono e non sono mai state gravate da censo, livello o uso civico.

13. informazioni relative alle spese di gestione e ad eventuali procedimenti in corso

Come già anticipato, il fabbricato non è dotato di amministrazione condominiale regolarmente costituita, i comproprietari stessi si preoccupano di risolvere i problemi che, di volta in volta, dovessero insorgere.

Non si hanno notizie di eventuali procedimenti giudiziari relativi all'immobile per cui si procede.

14. valutazione dei beni con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima:

Poiché il bene in questione, è posto, in una zona residenziale periferica della Città di Napoli a discreta densità abitativa, avente le caratteristiche specifiche delle zone popolari di espansione, con scarsità di servizi primari e secondari e con discreta qualità del tessuto sociale, con la presenza di abitazioni popolari, poche attività commerciali e di servizio, in un fabbricato che ben testimonia lo stile dell'edilizia popolare realizzata dalla gestione nazionale delle case popolari alla fine degli anni '50, data la sua destinazione d'uso, la tipologia e gli accessori, il grado di recettività del mercato risulta essere discreto.

Tanto premesso, tenuto conto che lo scopo della valutazione dell'immobile 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 similari, 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 di Napoli dove è posto l'immobile pignorato, oggetto della presente stima, il canone mensile attuale per unità avente le stesse caratteristiche è di € 800,00, per cui il canone lordo su base annua, da considerare ai fini della stima, è di € 9.600,00.

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

Per effetto dei suindicati costi il reddito netto da prendere in considerazione per la capitalizzazione è pari a € 6.720,00.

Al saggio di capitalizzazione si arriva tenendo presente le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dell'intero comprensorio circostante, la vetustà, le dotazioni tecnologiche, le finiture, il reddito netto ed il valore medio di mercato per immobili simili; tenendo conto di questi parametri si può fissare lo stesso al 3%.

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

$$V = € 6.720,00 / 0,03 = € 224.000,00.$$

#### **Stima sintetica in riferimento al valore di mercato:**

Per tutto quanto sopra esposto, tenendo presente le vendite effettuate nell'ultimo periodo di immobili simili nella Città di Napoli, il cui prezzo è oscillato tra € 2.200,00 ed € 2.600,00 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 di dette variabili, si può, senza dubbio affermare, che l'immobile in questione per il mercato immobiliare della zona ha un valore di circa € 2.400,00 al mq. di superficie commerciale, per cui il valore di mercato risulta pari pertanto a:

$$\text{sup. commerciale mq. } 92,00 \times \text{€}/\text{mq } 2.400,00 = € 220.800,00.$$

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 ed a quello urbanistico.

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 ed a quello urbanistico.

#### **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 6% 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 dell'immobile periziato, i quali seppur ad esuberanza, vengono di seguito indicati:
  - superficie utile calpestabile mq. 78,00 circa;
  - balcone verandato mq. 5,00 circa;
  - alloggio altezza libera - 3,00 mt.;
  - superficie commerciale complessiva mq. 92,00;
  
- nelle risposte al quesito n. 14 della presente, sono indicati il valore unitario per metroquadro di superficie commerciale ed il valore complessivo del bene, al lordo di tutte le detrazioni incidenti sul prezzo previste dalla legge;
  
- il valore determinato indicato nelle conclusioni di cui appresso (*al netto della riduzione per l'assenza della garanzia per vizi*), è stato ridotto di € 20.000,00 per la presenza di illegittimità urbanistiche non sanabili da ripristinare;
  
- il valore determinato non subisce adeguamenti per lo stato d'uso e di manutenzione, in quanto, il dato economico unitario utilizzato per la stima è stato determinato confrontando beni omogenei e con uguali caratteristiche tipologiche e di utilizzazione accertate nel corso dei sopralluoghi effettuati dallo scrivente;
  
- il valore determinato non subisce adeguamenti per lo stato di possesso, in quanto l'utilizzazione da parte del debitore, 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 (*il valore di stima al netto della riduzione per l'assenza della garanzia per vizi, della riduzione degli oneri per la legittimazione delle difformità interne*), non è stato depurato di debiti condominiali in quanto non è risultata regolarmente costituita l'amministrazione condominiale;
  
- non si ha notizia di procedimenti giudiziari relativi al bene in questione.

### **Conclusioni**

Il prezzo minimo di vendita, dell'immobile oggetto della procedura di espropriazione immobiliare n. 240/2024 dell'R.G.E. promossa dalla BANCA

XXXXXXXXXX S.p.A. in danno di XXXXXXXXXXXX, posto al secondo piano int. 6, del fabbricato in Napoli, quartiere fuorigrotta (*limite ovest a confine con il quartiere Agnano*), Via Tacito, 47, con accesso diretto dal pianerottolo della scala (*ingresso dalla porta a sinistra per chi sale le scale*); individuato in catasto con i seguenti estremi e con i confini accertati in sede di sopralluogo:

• **immobile unico - lotto unico**

- Comune di Napoli - Via Pendino (*in luogo dell'esatta Via Tacito, 47*), piano secondo, sez. CHI, foglio 6, particella 38, sub. 12, categ. A/3, cl. 1, cons. 5 vani, rendita € 490,63; lo stesso confina a nord con Via Tacito, ad est con le scale e l'alloggio int. 5, a sud e ad ovest con aree di distacco da altri fabbricati dello stesso complesso edilizio;

è pari pertanto in cifra tonda ad € **189.000,00** (*euro centoottantanovemila/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 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 (*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, la quale invece, tiene 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, 14 aprile 2026

l'esperto  
Andrea Casillo, perito edile