

TRIBUNALE DI NAPOLI

XIV SEZIONE CIVILE

PROCEDIMENTO CIVILE R.G.E. N° 974/2013

GIUDICE ESECUTORE DOTT.SSA MANUELA GRANATA

RELAZIONE INTEGRATIVA

PER L'AGGIORNAMENTO DELLA PERIZIA DI STIMA

PROCEDURA DI ESECUZIONE PROMOSSA DA

BANCA POPOLARE PUGLIA E BASILICATA

CONTRO

"omissis"

L'ESPERTO STIMATORE

Arch. Emilia Cardito



PREMESSA

In esecuzione del provvedimento reso all'udienza del 20 maggio 2026, con il quale il Giudice dell'Esecuzione, ritenuto opportuno procedere all'aggiornamento della perizia di stima depositata in data 5 maggio 2015, conferiva all'esperto stimatore già nominato, arch. Emilia Cardito, l'incarico di individuare l'attuale valore di stima del bene staggito, la sottoscritta ha redatto il presente elaborato integrativo, determinando il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato sulla base delle condizioni riscontrate nel corso del nuovo accesso, delle risultanze catastali aggiornate e dell'attuale andamento del mercato immobiliare di riferimento.

IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE

Piena ed intera proprietà dell'appartamento sito nel Comune di Casavatore (NA), al Corso Europa n. 121, posto al piano primo e censito nel Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune al foglio 1, particella 100, subalterno 27, categoria A/4, classe 3, consistenza 5 vani.

1. OPERAZIONI PERITALI

Al fine di dare esecuzione all'incarico conferito, in data 22 giugno 2026, alle ore 10:30, la sottoscritta, unitamente al custode giudiziario, dott. Graziano Simeoli, si recava presso l'immobile pignorato, sito nel Comune di Casavatore al Corso Europa n. 121. Nel corso del sopralluogo si accertava che l'unità immobiliare era libera da persone e cose, sprovvista di utenze e caratterizzata da uno stato manutentivo complessivamente pessimo, ulteriormente deterioratosi rispetto alle condizioni riscontrate in occasione dei precedenti accessi eseguiti negli anni 2014 e 2015. Venivano, pertanto, effettuati gli opportuni rilievi ricognitivi e fotografici, finalizzati alla verifica dello stato attuale del bene e all'acquisizione degli elementi necessari per l'aggiornamento della relativa valutazione. Le operazioni peritali si concludevano alle ore 12:00 circa.

2. VERIFICA DELLA SITUAZIONE CATASTALE

Dall'esame della visura catastale storica, aggiornata al 21 giugno 2026, l'unità immobiliare risulta censita nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Casavatore al foglio 1, particella 100, subalterno 27, categoria A/4, classe 3, consistenza 5 vani e rendita catastale pari a € 242,73. La superficie catastale complessiva è pari a 121 m², di cui 116 m² escluse le aree



scoperte. L'immobile è ubicato al Corso Europa n. 121, piano primo, ed è intestato alla "omissis" titolare dell'intero diritto di proprietà in regime di separazione dei beni. I dati identificativi, il classamento e l'intestazione catastale coincidono con quelli riportati nella relazione del 2015 e non risultano interessati da successive variazioni. Nel corso del precedente incarico, riscontrata l'indisponibilità della planimetria catastale, la scrivente, in adempimento a quanto richiesto, provvedeva alla redazione e alla presentazione della nuova planimetria dell'unità immobiliare, acquisita agli atti del Catasto mediante variazione per presentazione di planimetria mancante del 1° ottobre 2015, pratica n. NA0383178.

3. STATO DEI LUOGHI ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO

Il sopralluogo ha evidenziato condizioni manutentive complessivamente pessime, peggiorate rispetto a quelle documentate nella relazione del 2015.

Le criticità di maggiore rilievo venivano riscontrate nel vano contrassegnato con la lettera "L" nella planimetria dello stato dei luoghi allegata alla precedente relazione e di seguito riprodotta.



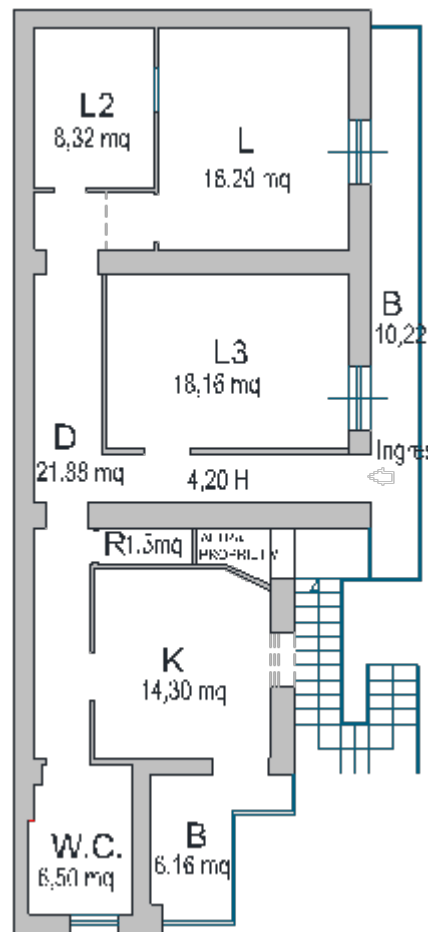


Figura 1 – Planimetria dello stato dei luoghi allegata alla relazione del 2015, con individuazione del vano “L” interessato dalle principali criticità manutentive.

Nel predetto vano, posto immediatamente al di sotto del lastrico solare, si rilevava il cedimento localizzato della controsoffittatura, verosimilmente provocato dalla caduta di porzioni degli strati di finitura dell'intradosso del solaio. L'accumulo del materiale sulla struttura leggera sottostante ne aveva compromesso la tenuta, lasciando a vista i tavelloni. Le pareti e le parti residue del soffitto presentavano diffuse tracce di umidità, alonature, alterazioni cromatiche, fessurazioni e perdita di intonaco.

La collocazione del vano e la distribuzione delle manifestazioni fanno ritenere verosimile la provenienza delle infiltrazioni dal sovrastante lastrico solare, in relazione a possibili carenze manutentive o a una ridotta efficienza del sistema di impermeabilizzazione. Nel corso del sopralluogo, sulla base delle informazioni raccolte in loco, si apprendeva dell'avvenuta esecuzione di interventi sul lastrico solare ma non sono documentati la tipologia e l'entità degli interventi.



L'assenza delle utenze non ha consentito di sottoporre gli impianti a prove di funzionamento e di verificarne l'efficienza e la conformità.



Terrazzino di pertinenza dell'immobile Si Individua l'accesso



Disimpegno di ingresso



Vano Cucina





Vano L



Vano W.C.



Terrazzino verandato



4. CONSISTENZA COMMERCIALE

Il sopralluogo eseguito in data 22 giugno 2026 non ha evidenziato modificazioni della consistenza o dell'articolazione planimetrica dell'unità immobiliare rispetto a quanto rilevato nella relazione depositata il 5 maggio 2015. Ai fini del presente aggiornamento resta, pertanto, confermata la superficie commerciale già determinata in **mq 108,70**, comprensiva delle superfici accessorie opportunamente ponderate secondo i criteri esposti nell'elaborato originario.

5. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA AGGIORNATO

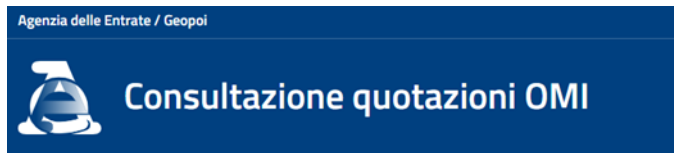
La determinazione del valore aggiornato dell'immobile viene eseguita mediante procedimento sintetico-comparativo, fondato sul raffronto con dati economici riferiti a beni appartenenti al medesimo segmento di mercato.

Il procedimento presuppone l'individuazione di un mercato omogeneo, inteso quale ambito territoriale nel quale la formazione dei valori immobiliari risente di condizioni localizzative, tipologiche ed economiche sostanzialmente uniformi. Nel caso in esame, il segmento di riferimento è stato definito considerando l'ubicazione, la destinazione residenziale, la tipologia edilizia, la categoria catastale, la consistenza e le condizioni manutentive del cespite.

L'immobile ricade nella zona OMI B4 del Comune di Casavatore, denominata "Centro: Corso Europa – Corso Italia – area a nord della Circumvallazione", caratterizzata da una prevalente destinazione residenziale. L'indagine è stata condotta mediante la consultazione delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, delle rilevazioni del Borsino Immobiliare e dei corrispettivi dichiarati negli atti di compravendita relativi a unità residenziali ubicate nel medesimo ambito territoriale.

Le **quotazioni OMI** relative al secondo semestre 2025 indicano, per le abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale, valori compresi tra € 870,00/mq ed € 1.350,00/mq., con un valore medio pari a € 1.100,00/mq.





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: NAPOLI

Comune: CASAVATORE (B946)

Fascia: Centrale

Zona: CENTRO: CORSO EUROPA - CORSO ITALIA - AREA A NORD CIRCUMVALLAZIONE

Codice zona: B4

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione prevalente: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1300	1950
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	870	1350
Abitazioni di tipo economico	Scadente	590	900
Box	NORMALE	740	1150

Quotazioni OMI – Comune di Casavatore, zona B4, secondo semestre 2025.

Le rilevazioni del **Borsino Immobiliare** riportano, per le abitazioni ubicate in stabili di seconda fascia, caratterizzati da una qualità inferiore alla media della zona, valori compresi tra € 780,00/mq ed € 1.181,00/mq, con un valore medio pari a € 980,00/mq.

Abitazioni in stabili di 1° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo

Euro **1.274**

Valore medio

Euro **1.691**

Valore massimo

Euro **2.108**

Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo

Euro **1.099**

Valore medio

Euro **1.464**

Valore massimo

Euro **1.828**

Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo

Euro **780**

Valore medio

Euro **980**

Valore massimo

Euro **1.181**

Rilevazioni del Borsino Immobiliare relative alle abitazioni ubicate in stabili di seconda fascia.



La consultazione della **banca dati dei valori immobiliari dichiarati** è stata eseguita assumendo quale centro della ricerca il cespite oggetto di stima e circoscrivendo l'indagine a un raggio di 200 metri. La ricerca ha restituito due schede-atto, entrambe riferite a una singola unità immobiliare censita in categoria A/4 e trasferita per l'intera proprietà.

Pur non consentendo il servizio di conoscere lo stato manutentivo, il piano e le ulteriori caratteristiche delle unità trasferite, i corrispettivi dichiarati costituiscono dati derivanti da compravendite effettivamente concluse nel ristretto ambito territoriale esaminato e rappresentano, pertanto, un significativo riscontro dell'andamento reale del mercato locale.

Residenziale - Luglio 2025
Numero immobili: 1 Corrispettivo dichiarato: 45.000 €
Dettaglio scheda →
Comune di CASAVATORE Zona OMI: B4 Immobile: RES A04 56 m² Quota trasferita 100%

Compravendita registrata nel mese di luglio 2025.

Residenziale - Novembre 2025
Numero immobili: 1 Corrispettivo dichiarato: 50.000 €
Dettaglio scheda →
Comune di CASAVATORE Zona OMI: B4 Immobile: RES A04 99 m² Quota trasferita 100%

Compravendita registrata nel mese di novembre 2025



Riassumendo:

Fonte	Intervallo o dato rilevato	Valore assunto €/mq
OMI – abitazioni economiche in stato normale	€ 870–1.350/mq	1.110,00
Borsino Immobiliare – stabili di seconda fascia	€ 780–1.181/mq	980,00
Compravendita luglio 2025 – A/4, mq 56	€ 45.000,00	803,57
Compravendita novembre 2025 – A/4, mq 99	€ 50.000,00	505,05
Valore unitario medio		849,66

Assumiamo la quotazione a metro quadro pari a **850,00 €/mq**

Coefficienti correttivi

Verranno di seguito individuati i coefficienti correttivi che variano a seconda dell'area, della tipologia e del segmento di mercato in cui si trova l'immobile da stimare.

I fattori che generalmente individuano le caratteristiche di un'unità immobiliare sono rappresentati da:

- **K₁ – TAGLIO.** In un appartamento il taglio piccolo è generalmente più apprezzato rispetto a quello grande, ovvero a quello medio-grande. Il coefficiente correttivo massimo può essere quantificato tra il – 5% e il + 6%. Nel caso in esame, trattandosi di un taglio medio-grande, si assume per tale coefficiente il fattore moltiplicativo: **K₁= 1,00**
- **K₂ - STATO CONSERVATIVO.** Lo stato conservativo dell'unità immobiliare influisce in maniera considerevole sulla formazione del prezzo. Il coefficiente correttivo, a seconda delle condizioni dell'immobile può oscillare tra il – 20% e il + 10%. Nel caso in esame le condizioni di



manutenzione dell'immobile sono pessime, pertanto si assume il fattore moltiplicativo: **$K_2 = 0,80$**

- **K_3 - QUALITÀ DELLE FINITURE.** Tra gli elementi che concorrono al prezzo di un appartamento deve essere annoverata anche la qualità delle finiture, ovvero il livello dei materiali e l'accuratezza delle modalità di posa in opera con riferimento a: pavimentazione, rivestimenti servizi bagni, rivestimenti servizi cucina, rivestimenti, pareti e soffitti, serramenti ed infissi. Il coefficiente correttivo può oscillare tra il - 5% e il + 6% del valore quotato. Nel caso in esame la qualità delle finiture è ordinaria, pertanto si assume il fattore: **$K_3 = 1,00$**

- **K_4 - DOTAZIONE IMPIANTI.** DOTAZIONE IMPIANTI. Tiene conto della presenza degli impianti dell'abitazione e della loro tipologia. La sua dotazione elevata, in cui gli impianti risultino di tecnologia superiore, ovvero avanzati, ovvero di tipo non essenziale (videocitofono, condizionamento, riscaldamento autonomo, ascensore interno, anti-intrusione), può incidere intorno al 4% o al 5% in più rispetto ad un analogo appartamento dello stesso standard in cui si ha la mancanza dei suddetti impianti. Nel caso in esame, la dotazione impiantistica dell'immobile corrisponde allo standard di zona, pertanto si assume il coefficiente:

$K_4 = 1,00$

DOTAZIONE DI PERTINENZE ACCESSORIE.

- **K_5 - PRESENZA DI PARCHEGGIO ESCLUSIVO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE.** Se l'unità immobiliare è dotata di spazio di uso privato per il parcheggio delle autovetture (posti auto esterni o interni all'edificio, box, aree esterne di uso esclusivo dell'unità immobiliare) ovvero si ha la facilità di parcheggio intorno allo stabile, tale circostanza può modificare i prezzi quotati dal 5% al 10% in più. Nel caso in esame, l'immobile è dotato di un cortile comune ma non è dotato di parcheggio esclusivo. Si assume il coefficiente neutro: **$K_5 = 1,00$**
- **K_6 - PERTINENZE ESCLUSIVE.** La presenza di pertinenze accessorie di ornamento (balconi, terrazze, verande, patii, portici, tettoie aperte, giardini)



ovvero di locali accessori a servizio indiretto, ovvero complementari (cantine, soffitte mansarde), in rapporto allo standard di zona posseduto dall'appartamento monitorato, può modificare il prezzo quotato anche del 4% o 5% in più. Nel caso in esame non vi è alcuna pertinenza esclusiva superiore allo standard di zona, pertanto si assume il coefficiente:

K₆=1,00

CARATTERISTICHE POSIZIONALI E QUALITATIVE

- K₇- LIVELLO DI PIANO. Il livello di piano cui è posizionato l'appartamento ha notevole influenza sul prezzo. Per i coefficienti di piano generalmente si applicano i seguenti correttivi.

- Piano seminterrato: tra il -20% e il -25 % del valore quotato
- Piano terra: -10% del valore quotato
- Piano attico: tra il 15% e il 20% del valore quotato

L'unità è posizionata al piano primo per cui si assume il coefficiente si assume il coefficiente neutro:

K₇= 1,00

- K₈- AFFACCIO E PANORAMICITÀ. L'immobile è dotato di un unico affaccio all'interno del cortile comune che non presentano caratteristiche di particolare pregio o degrado. Si assume quindi il fattore neutro:

K₈=1,00

- K₉- LUMINOSITÀ. Una buona luminosità (quando cioè non vi necessità ricorrere all'illuminazione artificiale negli ambienti principali durante le ore diurne), rispetto ad una scarsa può incidere sul valore quotato dal 10% al 15% in più. Trattandosi di un primo piano malgrado l'affaccio sia interno al cortile, la luminosità è buona pertanto si assume il coefficiente: **K₉= 1,00**



- K_{10} - QUALITÀ DISTRIBUTIVA E FUNZIONALITÀ AMBIENTI. Tiene conto delle dimensioni, forma e disposizione dei vani. Considerando la destinazione dell'immobile in esame, la qualità distributiva-funzionale degli ambienti è buona. Si assume il coefficiente moltiplicativo neutro:

$$K_{10}=1,00$$

Per cui:

$$K_{TOT} = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7 \times K_8 \times K_9 \times K_{10}$$

$$K_{TOT} = 0,80$$

Calcolo del valore di mercato

Il valore di mercato sarà pari al prodotto tra la quotazione al mq (V_u), il coefficiente correttivo totale (K_{TOT}) e la superficie commerciale (Sc):

$$V_m = V_u (\text{€/mq}) \times K_{TOT} \times Sc (\text{mq})$$

$$V_m = 850,00 \times 0,80 \times 108,70 = \text{€ } 73.916,00$$

Si calcola di seguito il valore unitario di mercato dell'immobile

$$V_u = V_m / Sc = 73.916,00 / 108,70$$

$$V_u = 680,00 \text{ €/mq}$$

Calcolo del prezzo a base d'asta

Si calcola di seguito il prezzo da porre a base d'asta (P) al quale sarà detratto, per le peculiarità della vendita in sede esecutiva, un'equa riduzione del valore di libero mercato per l'assenza della garanzia dei vizi dei beni venduti.

Nel caso in esame, si ritiene congrua una riduzione del valore, in misura del 10% per l'assenza di garanzia per vizi.

Si calcola di seguito il prezzo a base d'asta (P)

$$P = V_m - 10\%$$



Pertanto:

$$P = € 73.916,00 - (€ 73.916,00 \times 10\%)$$

$$P = € 73.916,00 - € 7.391,60 = € 66.524,40$$

Il prezzo da porre a base d'asta viene pertanto assunto, in cifra tonda, pari a:

$$P = € 66.500,00 \text{ (euro sessantaseimilacinquecento/00).}$$

Si calcola di seguito il valore unitario del prezzo a base d'asta dell'immobile

$$V_u = P/Sc = 66.500,00/108,70 \text{ mq}$$

$$V_u = 611,77 \text{ €/mq}$$

Non sono stati rilevati all'attualità ulteriori costi che ricadranno a carico dell'acquirente né peculiarità che comportino ulteriori riduzioni.

CONCLUSIONI

In ottemperanza al mandato conferitole, sulla base delle considerazioni sin qui svolte, la sottoscritta è pervenuta alla determinazione del **valore di mercato del LOTTO UNICO**, che per la **piena ed intera proprietà** risulta pari a **€ 73.916,00**, mentre il **valore da porre a base d'asta** è stato determinato in **€ 66.500,00**.

Ritenendo di aver assolto all'incarico affidatole, la sottoscritta resta a disposizione della S.V.I. per ogni eventuale chiarimento che si rendesse necessario.

Napoli 31 agosto 2026

L'esperto stimatore
Arch. Emilia Cardito
(firma digitale)



ELENCO ALLEGATI

All. 1 – Verbale di Accesso

All. 2 – Visura Storica per Immobile

