

ASTE *Andrea Casillo*
GIUDIZIARIE® *Perito Edile*

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale Civile di Napoli

XIV[^] sezione

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

G.E. dott.ssa Maria Ludovica RUSSO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudizio: procedimento di espropriazione immobiliare n. 36/2023 promosso dalla S.p.A.

GARDANT LIBERTY SERVICING in danno di ***.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

previo appuntamento Via Toledo, 429 - tel. 081 19575035 - 80142 Napoli
Via Romolo Murri, 25 ex 21 - tel. 081 852 65 45 - 80021 Afragola (NA)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Premessa

Con provvedimento del 7 settembre 2023, il G.E. dott.ssa Maria Ludovica RUSSO, nominava il sottoscritto perito edile Andrea Casillo, con domicilio professionale in Napoli, Via Toledo, 429 e 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. 36/2023 dell'R.G.E. promossa dalla GARDANT LIBERTY SERVICING S.p.A. in danno ***.

Il 13 settembre 2023, 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 in seguito al deposito dell'istanza di conversione da parte del debitore il G.E. dispose la sospensione della procedura esecutiva e delle attività degli ausiliari nominati.

Con provvedimento reso all'udienza del 10 giugno 2025 il G.E. dispose, la ripresa delle attività dell'esperto stimatore e del custode giudiziario, avv. Valeria COLLICELLI, l'ispezione dell'alloggio pignorato venne fissata per il 17 giugno 2025 alle ore 18,30.

Nella data fissata l'accesso al bene si tenne regolarmente, nel corso dello stesso, alla presenza del custode, del debitore esecutato, *** e degli occupanti signori *** e ***, furono eseguiti senza ostacolo, 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 Laura Rolando da Venezia del 24 marzo 2023, 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, senza soluzione di continuità, per il periodo corrente tra la trascrizione del pignoramento a favore del creditore precedente ed il ventennio precedente.

Dalla documentazione ipo-catastale, si evince inoltre che, i dati catastali indicati nel pignoramento, corrispondono a quelli indicati nel titolo di provenienza (*compravendita del 22 febbraio 2006 per notaio Silvana Fabrocini da Acerra*).

Nel corso dell'accesso è stato verificato che l'immobile pignorato è nel possesso, senza titolo, dei signori *** e *** che ci vivono con la loro 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 i creditori precedenti, con l'atto notificato al debitore esecutato, ***, il 10 gennaio 2023, ha sottoposto a pignoramento la piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso abitativo posta nel Comune di Napoli, quartiere Fuorigrotta, al Via Giacomo Leopardi, 80, scala unica, piano ottavo, int. 42, riportata in catasto con gli identificativi sez. CHI, foglio 23, particella 21, sub. 47.

Il diritto di proprietà del bene pignorato, corrisponde a quello indicato nel titolo di provenienza in favore della odierna debitrice, atto di compravendita per notaio Silvana Fabrocini da Acerra del 22 febbraio 2006, rep. 6184.

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 all'ottavo piano di un vasto fabbricato per abitazioni di non recentissima costruzione avente ingresso dal civico n. 80 di Via Leopardi.

Il fabbricato di cui è parte il bene pignorato è posto in un ambito urbano, residenziale e popoloso del quartiere Fuorigrotta, nella parte centrale a ridosso di via Lepanto, Largo Lala e della stazione della ferrovia Cumana, allo stesso si accede dall'androne pedonale ove a sinistra è allocata la portineria, superata la quale è posta la scala (*l'ingresso dell'alloggio pignorato è dalla porta di fronte a sinistra per chi esce dall'ascensore*); lo stesso, costituito da nove piani fuori terra, fu realizzato con struttura portante, verticale ed orizzontale, mista in muratura e cemento armato, presenta lo stato di conservazione generale, appena sufficiente.

Nel corso della ispezione effettuata, sono state rilevate trasformazioni delle 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 originaria è rilevabile dalla planimetria catastale d'impianto risalente al 1964, la quale è l'unico atto tecnico reperibile in quanto per il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto della presente, non è stato possibile rintracciare, presso l'archivio del comune di Napoli, il fascicolo della licenza edilizia rilasciata all'epoca perché chiuso e non praticabile.

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 ***, 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 all'ottavo piano int. 42, avente accesso diretto dal pianerottolo delle scale (*l'ingresso dell'alloggio pignorato è dalla porta di fronte a sinistra per chi esce dall'ascensore*), attualmente abitata senza titolo dalla famiglia dei signori *** e ***.

L'alloggio pignorato, si compone nella sua interezza dei seguenti ambienti: saletta d'ingresso, ampio soggiorno-pranzo con cucina a vista, piccolo disimpegno, bagno, w.c., due camere da letto di cui una con cabina armadio annessa, completa la consistenza un balcone a livello con affaccio sul retro del palazzo verso via Cerlone.

Allo stato, l'appartamento pignorato è dotato delle seguenti finiture: le pareti dei bagni e della zona cottura sono rivestite con piastrelle in ceramica, quelle degli altri ambienti sono rifinite con pitture sintetiche a tinte chiare; i pavimenti di tutto l'appartamento sono in gres-ceramico, le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni, in alluminio, sono muniti di avvolgibili in plastica, i vani sul balcone sono dotati di grate di protezione in ferro.

L'alloggio, fornito dei normali impianti tecnologici, idraulico, elettrico e di riscaldamento, tutti funzionanti, è allacciato alla rete cittadina di distribuzione del gas-metano; lo stesso presenta la superficie utile calpestabile di 71,00 mq. circa con altezza libera di 2.95 mt., oltre alla superficie del balcone pari a mq. 5,00 circa, il tutto per una superficie commerciale di complessivi mq. 87,00 circa.

Il bene, riportato in catasto in ditta al debitore, ***, con gli identificativi, Comune di Napoli - Via Giacomo Leopardi, 80, piano ottavo, int. 42, sez. CHI, foglio 23, particella 21, sub. 47, categ. A/2, cl. 5, cons. 4,5 vani, rendita € 673,98, confina a nord con Via Cerlone, ad est con distacco da altro fabbricato, a sud con la scala e con l'alloggio int. 41 e ad ovest con l'alloggio int. 43 di proprietà *** e ***.

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 Giacomo Leopardi, 80, piano ottavo, int. 42, sez. CHI, foglio 23, particella 21, sub. 47, categ. A/2, cl. 5, cons. 4,5 vani, rendita € 673,98;

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

Gli atti catastali originari risalgono al 1964, la originaria particella del catasto terreni (n. 21 del foglio 208) 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.

I dati catastali indicati nel pignoramento (sez. CHI, foglio 23, particella 21, sub. 47), sono rispondenti a quelli indicati nella sua nota di trascrizione e nel titolo di provenienza.

Nel corso del sopralluogo, sono state rilevate 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 alla famiglia dei signori *** e ***, che lo utilizzano con la propria famiglia, posta all'ottavo piano del fabbricato in Napoli, quartiere Fuorigrotta, Via Giacomo Leopardi, 80, con accesso diretto dal pianerottolo della scala (*ingresso dalla porta di fronte per chi gira a sinistra dopo essere uscito dall'ascensore*);
- l'alloggio si compone nel suo insieme di una saletta d'ingresso, soggiorno-pranzo con cucina a vista, piccolo disimpegno, bagno, w.c., due camere da letto di cui una con cabina armadio oltre un balcone a livello con affaccio sul retro del palazzo verso via Cerlone. Lo stesso confina a nord con Via Cerlone, ad est con distacco da altro fabbricato, a sud con la scala e con l'alloggio int. 41 e ad ovest con l'alloggio int. 43 di proprietà *** e ***;
- il bene è riportato nel catasto fabbricati del Comune di Napoli - Via Giacomo Leopardi, 80, piano ottavo, int. 42, sez. CHI, foglio 23, particella 21, sub. 47, categ. A/2, cl. 5, cons. 4,5 vani, rendita € 673,98;
- lo stato dei luoghi descritto, per intervenute modifiche interne, non corrisponde alla consistenza riportata in catasto;



- il bene dal punto di vista urbanistico, nella sua consistenza originaria, fu realizzato nella prima metà degli anni '60 del secolo scorso, nelle zone di espansione residenziale libere nella zona OVEST del territorio comunale, il fascicolo della licenza edilizia rilasciata, per impraticabilità dell'archivio comunale, non è consultabile, per cui non è stato possibile verificarne la legittimità;
- dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale (*unico atto tecnico reperibile*) è risultato che l'alloggio è stato ristrutturato senza la necessaria comunicazione SCIA e/o qualsivoglia titolo edilizio, l'aggiudicatario potrà sanare la diversa distribuzione degli spazi interni con una procedura a sanatoria;
- prezzo base € 197.000,00 (*euro centonovantasettemila/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, 9 febbraio 2023, e fino al ventennio precedente, si rilevano tre titoli traslativi:

- l'alloggio pignorato, pervenne al debitore, per acquisto fattone dalla signora *** con atto di compravendita per notaio Silvana Fabrocini da Acerra del 22 febbraio 2006 rep. 6184;
 - lo stesso bene pervenne alla dante causa del debitore, per acquisto fattone dal signor *** con atto di compravendita per notaio Errico Alifano da Napoli del 18 ottobre 2004, rep. 55512;
 - al signor *** il bene pervenne per acquisto fattone dalla signora *** con atto di compravendita per notaio Maria Scotti Galletta da Napoli del 4 giugno 1991.
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, è stato reperito ed allegato alla presente, copia dell'atto per notaio Silvana Fabrocini da Acerra del 22 febbraio 2006 rep. 6184.



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 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 di cui è parte l'unità immobiliare pignorata, fu realizzato tra la fine della seconda metà degli anni '50 ed i primi anni '60, nelle zone di espansione residenziale libere esistenti nella zona OVEST del territorio comunale, il fascicolo della licenza edilizia rilasciata, per impraticabilità dell'archivio comunale, non è consultabile, ragione per cui non è stato possibile verificarne la legittimità.

Sotto l'aspetto urbanistico, dal confronto effettuato tra i rilievi planimetrici realizzati e le planimetrie catastali reperite agli atti dell'N.C.E.U. è risultato che l'alloggio pignorato, è difforme da quanto originariamente realizzato.

Le difformità riscontrate, attengono alla ristrutturazione dell'alloggio con la diversa distribuzione interna ed il rifacimento delle finiture e degli impianti.

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

Le opere abusive realizzate, 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 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), poi modificata dalla legge Regionale 18 novembre 2004, n. 10 (le conditio sine qua non per l'accesso alla sanatoria di beni oggetto di procedura esecutiva sono due, la prima attiene alle ragioni di credito e la seconda agli abusi edilizi, entrambi devono essere anteriori all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono edilizio).

Per la legittimazione urbanistica, l'aggiudicatario potrà sanare, 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.

L'aggiudicatario che vorrà procedere alla legittimazione urbanistica del bene staggito, una volta accertata la conformità edilizia della originaria consistenza e disposizione planimetrica alla licenza edilizia rilasciata, potrà in forza dell'articolo 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (accertamento di conformità e/o presentazione di mancata CILA), dovrà affrontare una spesa determinata in via del tutto prudenziale in € 5.000,00 che comprende il pagamento dell'oblazione, i diritti di segreteria e gli onorari professionali.

Per il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato, non è stato possibile verificare se sia mai stato richiesto oppure 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 Bb (*espansione recente*) di cui all'art. 33 delle norme d'attuazione della 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, 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, 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 senza contratto dalla famiglia dei signori *** e ***, i quali ci vivono 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 è amministrato dal rag. *** con studio in Napoli alla Via Diocleziano 42;
- 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 5.06.2006 reg. gen. n. 24976, reg. part. n. 9964;
- trascrizione pignoramento del 9 febbraio 2023 reg. gen. n. 4017, reg. part. n. 2939.

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:

- iscrizione d'ipoteca volontaria ai nn. 24976/9964 del 5 giugno 2006, a favore della Banca Popolare di Novara S.p.A. con sede in Novara, contro il debitore, ***, gravante sull'immobile pignorato;
- pignoramento immobiliare trascritto il 9 febbraio 2023 ai nn. 4017/2939, a favore del creditore procedente, contro il debitore, ***, 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 è amministrato dal rag. *** con studio in Napoli alla Via Diocleziano, 42, il quale ha comunicato con PEC del 15 dicembre 2025 che per l'immobile oggetto della presente la quota condominiale ordinaria annuale è pari ad € 383,64 e che il debito verso il condominio, maturato nell'anno in corso ed in quello precedente, è pari ad € 1.191,59, (detratti dal valore, rimarranno a carico dell'aggiudicatario).

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 della Città di Napoli ad alta densità abitativa, avente le caratteristiche specifiche delle zone residenziali di espansione, con servizi primari e secondari ed una discreta qualità del tessuto sociale, con la presenza di abitazioni civili, attività commerciali e di servizio, in un fabbricato che ben testimonia lo stile dell'edilizia residenziale realizzata da privati, data la sua destinazione d'uso, la tipologia e gli accessori, il grado di recettività del mercato risulta essere buono.

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 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 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 sfitti, 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:

$$V = \text{€ } 6.720,00 / 0,03 = \text{€ } 224.000,00.$$

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 € 2.300,00 ed € 2.500,00 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:

$$\text{sup. commerciale mq. } 87,00 \times \text{€}/\text{mq } 2.400,00 = \text{€ } 208.800,00.$$

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.

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. 71,00 circa;
- balcone superficie utile calpestabile mq. 5,00 circa;
- alloggio altezza libera - 2,95 mt.;
- superficie commerciale complessiva mq. 87,00;

- 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 € 5.000,00 per la sanatoria degli abusi edilizi interni;

- 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 del sopralluogo effettuato dal sottoscritto;

- 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*), è stato depurato di € 1.191,59 per debiti condominiali maturati nell'anno in corso ed in quello precedente che restano a carico dell'aggiudicatario;

- 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. 36/2023 dell'R.G.E. promossa dalla GARDANT LIBERTY SERVICING S.p.A. in danno ***, posto all'ottavo piano int. 42, del fabbricato in Napoli, quartiere fuorigrotta, Via Giacomo Leopardi, 80, avente accesso diretto dal pianerottolo della scala condominiale (*l'ingresso dell'alloggio*)

pignorato è dalla porta di fronte per chi esce dall'ascensore e gira a sinistra); individuato in catasto con i seguenti estremi e con i confini accertati in sede di sopralluogo:

- **immobile unico - lotto unico**

- Comune di Napoli - Via Giacomo Leopardi, 80, piano ottavo, int. 42, sez. CHI, foglio 23, particella 21, sub. 47, categ. A/2, cl. 5, cons. 4,5 vani, rendita € 673,98; lo stesso confina a nord con Via Cerlone, ad est con distacco da altro fabbricato, a sud con la scala e con l'alloggio int. 41 e ad ovest con l'alloggio int. 43 di proprietà *** e ***;

è pertanto pari in cifra tonda ad € **197.000,00** (*euro centonovantasettemila/00*), valore medio arrotondato tra le stime analitiche e quelle di confronto con beni simili, al netto delle detrazioni di legge, 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, 15 dicembre 2025

l'esperto

Andrea Casillo, perito edile

- allegati: a) verbale d'accesso;
 b) rilievo planimetrico;
 c) rilievo fotografico;
 d) atti catastali;
 e) ispezione ipotecaria;
 f) copia titolo di provenienza;
 g) atti amm. condominio;
 h) parcella.