

## TRIBUNALE DI NOLA

Relazione dell'Esperto arch. Prota Annunziata, nell'Esecuzione Immobiliare 269/2017 del R.G.E.

promossa da

contro

All'udienza del 11/02/2019, il sottoscritto arch. Prota Annunziata, con studio in Via Gian Lorenzo Bernini, 95 - 80129 - Napoli (NA), e-mail [titti.prota@libero.it](mailto:titti.prota@libero.it), PEC [arch.prota@pec.it](mailto:arch.prota@pec.it), Tel. 081 5584572, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/02/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Come da incarico ricevuto depositava in atti il 09.09.2019 il suo elaborato peritale.

In data 02.01.2023 il G.E. sospendeva la procedura fino al 27.12.2024 in seguito ad istanza di sospensione dell'esecuzione, ai sensi dell'art.624 bis c.p.c.

Il G.E. su richiesta del creditore ha revocato l'ordinanza di sospensione fissando l'udienza per il 20.05.2025 disponendo che gli ausiliari relazionassero al G.E.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Casamarciano (NA) - Vicolo Nasuto n.18 -23 - 29

**Il bene oggetto di causa è identificato all'NCEU del Comune di Casamarciano (Na):**

- **Foglio 1 part.71 sub 14, part.81 sub 10, part.100 sub 4 graffate tra loro, Categoria A/4, classe 5, Cons. 6 vani, Sup. C. 142 mq, R.C. € 291,28.**

L'accesso agli immobili avviene attraverso vicolo Nasuto che termina in una corte comune.

L'immobile oggetto di causa è identificato con i numeri civici n.18-23-29.

L'unità immobiliare in oggetto è caratterizzata da diversi ambienti posti al piano terra, ognuno con accesso diretto dalla corte comune, e altri ambienti posti al primo piano, con accesso indipendente sempre da vicolo Nasuto. La superficie totale utile è di circa 60 mq più 13 mq di terrazzo e un balcone di circa 3,00 mq.

Completa la consistenza dell'immobile oggetto di causa una camera posizionata in fondo alla corte comune, sul lato sinistro per chi entra.

Questa camera di circa 16,50 mq è posizionata al piano terra di un altro corpo di fabbrica che chiude il lato nord della corte. Ad essa si accede attraverso una porta di legno a due battenti. Cfr. rilievo fotografico. Allegato n.1 alla perizia in atti.



## RELAZIONE

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

[REDACTED]

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

[REDACTED]

I beni sono pervenuti all' esecutato per Atto di compravendita per Notaio Nicola Angelone del 16.02.2010 Rep. n.28180 racc. n.9137. Non presente agli atti, la sottoscritta ne ha richiesto copia conforme presso l'Archivio Notarile di Napoli. Si riporta in allegato. Vedi Allegato n.2 perizia già in atti.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Vani abitazione PT	36,00 mq	39,55 mq	1,00	39,55 mq	0,00 m	Terra
Abitazione	35,00 mq	38,50 mq	1,00	38,50 mq	3,50 m	Primo
Terrazza	13,00 mq	13,00 mq	0,25	3,25 mq	0,00 m	Primo
Balcone scoperto	2,80 mq	2,80 mq	0,25	0,70 mq	0,00 m	Primo
Lastrico solare	35,00 mq	40,00 mq	0,15	6,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				88,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				88,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Cfr. rilievo stato dei luoghi redatto dalla scrivente. Allegato n.3 della perizia già in atti

La scrivente evidenzia al G.E. che, da quanto riferito e documentato dal nominato Custode Giudiziario avv. Valentina Panico, il bene oggetto di causa è già stato oggetto di quattro tentativi di vendita andati deserti malgrado il notevole ribasso della base d'asta.

Per la procedura sono stati espletati quattro tentativi di vendita ai seguenti prezzi:

I vendita: prezzo base 66.800,00, off. Minima 50.100,00;

II vendita: prezzo base 50.100,00, off. Minima 37.575,00;

III vendita: prezzo base 37.575,00, off. Minima 28.181,25;

IV vendita: prezzo base 28.181,25, off. Minima 21.136,00.

Inoltre lo stato dei luoghi sembra essere peggiorato rispetto a quanto rilevato in fase di primo accesso avvenuto in data 12.03.2019.

Il custode giudiziario nominato ha effettuato un ultimo accesso presso i luoghi di causa in data 08.04.2025, durante il quale ha documentato, con un rilievo fotografico, lo stato attuale dei luoghi, e a redatto il verbale di accesso. Le nuove foto e il verbale mi sono state inoltrate per conoscenza. Cfr. Allegato "A" e "B"

**Pertanto ho ritenuto necessario riverificare il conteggio estimativo elaborato nella perizia di stima già in atti.**

In prima ipotesi ho ritenuto di dover verificare se ci fosse stata una variazione relativa ai dati che hanno determinato il valore di stima attribuito al bene nella perizia in atti, nella quale si era giunti a quantificare il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di stima, alla data di deposito della relazione, al netto delle decurtazioni in:

**Valore finale di stima nel 2019: € 66.800,00**

In seconda istanza alla luce di quanto emerso dal rilievo fotografico effettuato in data 08.04.2025, di valutare un eventuale ulteriore decurtazione da farsi, oggi, alla stima finale del bene oggetto di causa.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggi si presenta in cattive condizioni, tutti gli ambienti risultano in condizioni peggiori di quanto evidenziato nell'originaria perizia di stima.

L'avv. V. Panico ha effettuato un accesso in data 08.04.2025 per verificare lo stato dei luoghi ancora in possesso dell'esecutato.

Come da lei documentato, con nuove foto dello stato dei luoghi e relazionato nel verbale d'accesso, a quella data tutti gli ambienti del bene risultavano pieni di materiali di varia natura "un accumulo di rifiuti di ogni genere". Inoltre, essendo i beni di fatto non più utilizzati a fine abitativo risultano ulteriormente degradati.

Sono presenti tracce di umidità da infiltrazioni non presenti all'epoca del primo accesso sui luoghi di causa.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile non è più occupato dall'esecutato da circa un anno, [REDACTED] Come dichiarato nel verbale di accesso del 08.04.2025 redatto dall' custode. Cfr. Allegato "A"

Relativamente ai criteri di stima utilizzati nella Perizia già in atti la scrivente ha verificato come e se fossero cambiati in questi anni le quotazioni dei valori utilizzati per le varie fonti utilizzate.

I dati utilizzati nella perizia in atti si riferivano alle quotazioni relative al 2018-2019. Sono pertanto passati più di cinque anni.

Si era svolta un'indagine in merito alla determinazione del valore di mercato di immobili che nell'ambito della stessa zona presentavano analoghe caratteristiche a quello oggetto di stima.

Nella determinazione del valore di mercato al mq dell'immobile, oggetto di causa, la sottoscritta aveva e ha riconsiderato le seguenti fonti, si precisa che in questo caso le superficie deve essere considerata lorda (in quanto il valore si riferisce alla superficie commerciale) (Norma Uni 10750/2005 ):

### 1. Fonte

**Borsa Immobiliare** di Napoli, **listino ufficiale 2018, I semestre** ultimo pubblicato.

Per tale fonte il nostro immobile, trovandosi in vicolo Nasuto, ricade in zona centro.

Precisamente: Valori locativi unitari centro, **V.L.U. 3,50 €/mq**

**Borsa Immobiliare** di Napoli, **listino ufficiale 2018, I semestre** ultimo pubblicato.

Per tale fonte il nostro immobile, trovandosi in vicolo Nasuto, ricade in zona centrale.

Precisamente: valori mercato unitario abitazioni **V.M.U. 950 €/mq.**

Questa pubblicazione non è più disponibile, oggi si può utilizzare come similare fonte di dati il

**Borsino Immobiliare** (borsinoimmobiliare.it) dati aggiornati a **maggio 2025.**

Per abitazioni in stabili di 2° fascia:

**Valori di Locazione** Min **1,81** Max 3,02 (€/mq per mese).

**Borsino Immobiliare** (borsinoimmobiliare.it) dati aggiornati a **maggio 2025.**

Per abitazioni in stabili di 2° fascia:

**Valori di Vendita** Min **710** Max 1.084 (€/mq).

Per tale fonte si è verificato un decremento delle valutazioni

### 2. Fonte

**Agenzia Territorio** quotazioni O.M.I. **II semestre 2018-** Affitto

Centro Storico - Rione Gescal zona B2.

V.L.U. tipologia : Abitazioni di tipo economico **1,8 a 2,8 (€/mq per mese)** calcolo per superficie Lorda.

**Agenzia territorio** quotazioni O.M.I., **II semestre 2018** - Vendite

Centro Storico - Rione Gescal zona B2.

V.M.U. Abitazioni di tipo economico da **630 a 950 (€/mq )** calcolo per superficie lorda.

Dall'analisi effettuata oggi risulta che relativamente ai valori di affitto e vendita:





**Agenzia Territorio** quotazioni O.M.I. **II semestre 2024**, ultimo pubblicato

Centro Storico - Rione Gescal zona B2.

V.L.U. tipologia : Abitazioni di tipo economico **2,2 a 3,3 (€/mq per mese)** calcolo per superficie Lorda.

**Agenzia territorio** quotazioni O.M.I., **II semestre 2018**, ultimo pubblicato

Centro Storico - Rione Gescal zona B2.

V.M.U. Abitazioni di tipo economico da **650 a 980 (€/mq )** calcolo per superficie lorda.

Per tale fonte i valori si sono, anche se di poco, incrementati.

### 3. Fonte

La sottoscritta aveva effettuato nel **2019** un'analisi di mercato presso diverse agenzie immobiliari relativamente al **valore** locativo, dalla quale era emerso un valore unitario medio di riferimento pari a **5,40 €/mq**.

**Oggi** per immobili, che nell'ambito della stessa zona presentassero analoghe caratteristiche a quello oggetto di stima, **non si è rinvenuto alcun immobile disponibile sul mercato degli affitti** che potesse essere preso come elemento di riferimento per la nuova valutazione.

L'analisi di mercato effettuato nel **2019**, presso diverse agenzie immobiliari aveva che, nella zona in cui ricade l'immobile oggetto di causa, vi erano richieste di **vendita** per immobili della stessa tipologia, che restituivano un **valore medio pari a 1225 €/mq**

Si è effettuata un'analisi di mercato, **oggi**, attraverso diversi siti che raggruppano diverse agenzie immobiliari (Immobiliare .it Casa amica 08118922500,FRIMM immobiliare 08118923607, Casando.it 08112519341,) dalla quale è risultato che, nella zona in cui ricade l'immobile oggetto di causa, vi sono richieste di vendita per immobili della stessa tipologia, che variano da 40.000 € per quadratura di 60 mq, 45.000€ per quadratura di 65 mq, 90.000 € per quadratura di 240 mq, 1300.000 € per quadratura di 106 mq, Per un **valore medio pari a circa 740 €/mq** .

Per tale fonte si è verificato un decremento delle valutazioni.

Si è quindi ritenuto utile procedere ad un a nuova valutazione di Stima dei beni pignorati, utilizzando le fonti e i valori attuali.

### CONTEGGIO ESTIMATIVO E VALUTAZIONE con le quotazioni aggiornate

Identificato al catasto Fabbricati

- **Foglio 1 part.71 sub 14, part.81 sub 10, part.100 sub 4 graffate tra loro, Categoria A/4, classe 5, Cons. 6 vani, Sup. C. 142 mq,R.C. € 291,28.**

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Si procede alla valutazione dell'immobile oggetto di causa, ricorrendo all'applicazione di due diversi criteri di stima: quello analitico e quello sintetico.

Appartamento, composto da diverse unità abitative autonome, sito in Casamarciano (Na) al vicolo Nasuto n.18 e 23 e 29.

Totale superficie convenzionale Lorda mqe 88,00

Totale superficie convenzionale Netta mqe 81,00.

Il valore di mercato unitario ponderato è riferito al mq di superficie commerciale calcolata con riferimento al D.P.R. 138/98.

### 1. Procedimento di stima analitico.

La stima analitica del valore di un immobile si ottiene mediante capitalizzazione, ad un opportuno saggio, dei redditi netti futuri che l'immobile è in grado di produrre, basandosi sul concetto della surrogabilità tra il valore di mercato di un bene e la sua redditività futura riportata all'attualità.

Nella determinazione del valore locativo dell'immobile, oggetto di causa, la sottoscritta ha considerato le seguenti fonti:

**Borsino Immobiliare** (borsinoimmobiliare.it) dati aggiornati a **Maggio 2025**.

Per abitazioni in stabili di 2° fascia :

Valori di Locazione Min 1,81 Max 3,02 (€/mq per mese).

Nel caso specifico utilizzeremo il valore minimo, per le caratteristiche specifiche dell'immobile e per le sue cattive condizioni avremo:

$1,81 \text{ €/mq} \times 88,00 \text{ mq} = 159,00 \text{ €}$  valore locativo mensile.

**Agenzia Territorio quotazioni O.M.I.** Il semestre 2024, ultimo pubblicato, Centro Storico - Rione Gescal zona B2.

V.L.U. tipologia : Abitazioni di tipo economico 2,2 a 3,3 (€/mq per mese) calcolo per superficie Lorda.

Nel caso specifico utilizzeremo il valore minimo, per le caratteristiche specifiche dell'immobile e per le sue cattive condizioni avremo:

$2,2 \text{ €/mq} \times 88,00 \text{ mq} = 194,00 \text{ €}$  valore locativo mensile.

Operando una media tra i due valori trovati abbiamo:

$(159,00 \text{ €} + 194,0 \text{ €}) / 2 = 176,50 \text{ €}$

Tenendo conto di tutti i valori locativi su indicati è giunta alla previsione, ragionevolmente fondata, che nel caso specifico per l'immobile oggetto di causa, è possibile stabilire una rendita mensile lorda di € 175,00 pari ad un canone lordo annuo € 2.100,00

Da tale cifra, detratte le spese di gestione immobiliare a carico del proprietario (spese di manutenzione, assicurazione, oneri fiscali ecc.), analiticamente tradotte nella percentuale del 30%, ne consegue che il reddito annuo netto corrisponde a € 1.470,00.

La valutazione del saggio di capitalizzazione deve essere contenuta negli attuali limiti dell'investimento immobiliare: tale valore normalmente si aggira intorno al 2% - 3% in relazione al tipo di abitazione e alla sua disponibilità sul mercato. Dalla capitalizzazione del reddito annuo netto, considerando il saggio di capitalizzazione pari al 3%, si ottiene :

$V1 = € 1.470,00 : 0,03 = € 49.000,00.$

**V1= € 49.000,00.**

## 2. Procedimento di stima sintetico.

Ho svolto un'indagine in merito alla determinazione del valore di mercato di immobili che nell'ambito della stessa zona presentavano analoghe caratteristiche a quello oggetto di stima. Nella determinazione del valore di mercato al mq dell'immobile, oggetto di causa, la sottoscritta ha considerato le seguenti fonti, si precisa che in questo caso le superficie deve essere considerata lorda (in quanto il valore si riferisce alla superficie commerciale) (Norma Uni 10750/2005 ):

**Borsino Immobiliare** (borsinoimmobiliare.it) dati aggiornati a Maggio 2025.  
Per abitazioni in stabili di 2° fascia :

**Valori di Vendita Min 710 Max 1.084 (€/mq).**

Nel caso specifico utilizzeremo il valore minimo, per le caratteristiche specifiche dell'immobile e per le sue cattive condizioni avremo:

$710,00 \text{ €/mq} \times 88,00 \text{ mq} = 62.500,00 \text{ € valore mercato.}$

**Agenzia territorio quotazioni O.M.I., II semestre 2024**, ultimo pubblicato, Centro Storico - Rione Gescal zona B2.

V.M.U. Abitazioni di tipo economico da 650 a 980 (€/mq ) calcolo per superficie lorda.

Nel caso specifico, per l'immobile oggetto di causa, useremo il valore minimo essendo l'immobile in cattive condizioni, abbiamo:

$650,00 \text{ €/mq} \times 88,00 \text{ mq} = 57.200,00 \text{ € valore mercato.}$

Inoltre la sottoscritta, ha effettuato un'analisi di mercato, attraverso diversi siti che raggruppano diverse agenzie immobiliari (Immobiliare.it Casa amica 08118922500, FRIMM immobiliare 08118923607, Casando.it 08112519341,) dalla quale è risultato che, nella zona in cui ricade l'immobile oggetto di causa, vi sono richieste di vendita per immobili della stessa tipologia, che variano da 40.000 € per quadratura di 60 mq, 45.000€ per quadratura di 65 mq, 90.000 € per quadratura di 240 mq, 1300.000 € per quadratura di 106 mq, Per un **valore medio pari a circa 740 €/mq**.

$740 \text{ €/mq} \times 88,00 \text{ mq} = 65.000,00 \text{ € valore mercato.}$

Operando una media tra i valori trovati abbiamo:  $(62.500,00 \text{ €} + 57.200,00 \text{ €} + 65.000,00 \text{ €}) / 3 = 61.600,00 \text{ € valore medio di mercato.}$

**V2 = 61.600,00 €**

Considerando la media aritmetica dei due valori ottenuti con i due diversi procedimenti di stima, ovvero quello analitico e quello sintetico (V1 e V2) essa risulta essere la seguente:

$V \text{ medio} = V1 + V2 : 2$

$V \text{ medio} = (€ 49.000,00 + € 61.600,00) : 2 = € 55.300,00$

In conclusione si stima il più probabile valore di mercato ad oggi dell'immobile, oggetto di causa, in € 55.300,00,00 (cinquantacinquemilatrecentoeuro/zerocentesimi).



Quanto alla determinazione degli adeguamenti e delle correzioni da apportare al valore complessivo stimato, può farsi riferimento alla seguente tabella sinottica:

Adeguamento o correzione	Modalità di determinazione	Valore [€]						
Riduzione per l'assenza della garanzia per vizi	Pari al 5% del valore di stima.	2.800,00						
Manutenzione e revisione degli impianti	Ai fini del conseguimento della conformità degli impianti si rende necessario uno specifico intervento di manutenzione e revisione, il cui costo è stato stimato in circa 5.000,00 €.	5.000,00						
Oneri per Attestazione Prestazione Energetica	Gli immobili non sono dotati di attestato di prestazione energetica, per acquisire il quale sarà necessaria una spesa stimabile in circa 500,00 €.	500,00						
Oneri di regolarizzazione urbanistica	<div>Nel paragrafo "Regolarità Edilizia" sono stati stimati i seguenti oneri relativi alle procedure da attivarsi per la regolarizzazione urbanistica dei beni:<table><tr><td>Certificato di agibilità</td><td>1.000,00 €</td></tr><tr><td>Certificato di conformità ex art. 37 DPR 380/2001</td><td>1.500,00 €</td></tr><tr><td>Totale costi di regolarizzazione urbanistica</td><td>2.500,00 €</td></tr></table></div>	Certificato di agibilità	1.000,00 €	Certificato di conformità ex art. 37 DPR 380/2001	1.500,00 €	Totale costi di regolarizzazione urbanistica	2.500,00 €	2.500,00
Certificato di agibilità	1.000,00 €							
Certificato di conformità ex art. 37 DPR 380/2001	1.500,00 €							
Totale costi di regolarizzazione urbanistica	2.500,00 €							
Stato d'uso e manutenzione	Nella determinazione del più probabile valore unitario di mercato si è già tenuto conto, mediante i coefficienti correttivi, dello stato conservativo del fabbricato nel suo complesso e della specifica unità immobiliare. Sicché si ritiene non debba essere considerata alcuna ulteriore decurtazione al valore stimato.	0,00						
Stato di possesso	Le unità immobiliari sono attualmente occupate dal debitore esecutato, sicché si ritiene non debba essere considerata alcuna decurtazione atteso che il futuro aggiudicatario avrà la facoltà di richiedere l'immediata liberazione dell'immobile a seguito dell'atto di trasferimento.	0,00						
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili	Nella determinazione del più probabile valore di mercato si è già tenuto conto della sussistenza di eventuali vincoli ed oneri giuridici gravanti sui cespiti pignorati. Sicché si ritiene non debba essere considerata alcuna ulteriore decurtazione al valore stimato.	0,00						
Spese condominiali insolute	Non risultano sussistere spese condominiali insolute.	0,00						
Totale correzioni		10.800,00						

Ne consegue un deprezzamento complessivo pari a 10.800,00

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di stima alla data della presente relazione, al netto delle decurtazioni, ammonta in definitiva a:

**Valore finale di stima oggi: € 44.500,00**

In conclusione, oggi il bene ha un valore di mercato decisamente inferiore a quello stimato nella perizia già depositata in atti.

**Si è passati dai € 66.800,00 (valore finale di stima attribuito ai beni nella perizia già in atti) ai € 44.500,00 della valutazione di oggi.**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la presente relazione presso questo Spettabile Tribunale, sottolineando che rispetto alla relazione di stima già in atti, visto il tempo trascorso, circa cinque anni, è variato solo il valore finale di stima, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti, e si rimette in ogni caso alle decisioni del G.E. in merito al prosieguo.

Napoli, li 14/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Prota Annunziata

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° "A" Verbale d'accesso dell' 08.04.2025
- ✓ N° "B" Foto relative all'accesso dell' 08.04.2025
- ✓ N° "C" Valori O.M.I. - Indagine di Mercato Fitto- Vendite aggiornato