

TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI
- V SEZIONE CIVILE -

Procedura Esecutiva R.G.E. **725/2021**

[REDACTED]

**INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA DI STIMA (DEPOSITATA
IN DATA 27.05.2022) GIUSTA ORDINANZA DEL 07.05.2026**

Giudice dell'Esecuzione: **Ill.ma Dott.ssa Elisa Asprone**

Custode giudiziario: [REDACTED]

Esperto stimatore: [REDACTED]

Premesso che:

- Il sottoscritto arch. [REDACTED], nominato in data 08.02.2022 esperto stimatore nell'ambito della procedura espropriativa in epigrafe, depositava in data 27.05.2022 la relazione di stima relativa all'immobile oggetto di esecuzione.
- con Ordinanza del 24.04.2026, la S.V. Ill.ma, a seguito dell'istanza presentata dal professionista delegato [REDACTED], ha chiesto allo scrivente di riferire con urgenza se le infiltrazioni d'acqua verificatesi nell'immobile pignorato siano idonee ad alterare il prezzo di stima.
- in seguito a sopralluogo effettuato il 30.04.2026 (all.to n.1) il sottoscritto redigeva "Relazione preliminare" (depositata in data 05.05.2026) nella quale, in riscontro al quesito posto dalla S.V. Ill.ma, evidenziava *"che le infiltrazioni riscontrate siano certamente idonee a incidere sullo stato manutentivo dell'immobile e, in astratto, anche sul prezzo di stima. Tuttavia, la misura concreta di tale incidenza non può essere determinata, allo stato, in modo puntuale e attendibile, senza il preventivo svolgimento delle indagini [...] indispensabili per accertare la causa effettiva delle infiltrazioni e individuare l'intervento tecnico necessario alla loro eliminazione"*.
- con Ordinanza del 07.05.2026, la S.V. Ill.ma, *"convocato l'esperto, il quale riferisce che occorre procedere ad una **verifica dell'entità dei danni ai fini del calcolo dell'incidenza degli stessi sul valore dell'immobile**; revoca il già fissato tentativo di vendita per il 19 maggio e dispone che l'esperto proceda alla verifica dei suddetti danni, in trenta giorni, avvalendosi delle maestranze necessarie all'espletamento dell'incarico"*.

Tanto premesso

il sottoscritto risponde al quesito posto dalla S.V. Ill.ma con ordinanza del 07.05.2026:

"verifica dell'entità dei danni ai fini del calcolo dell'incidenza degli stessi sul valore dell'immobile"

Svolgimento delle operazioni peritali

- in data 22.05.2026 il sottoscritto, previo appuntamento concordato telefonicamente con [REDACTED] si è recato presso l'immobile oggetto di pignoramento. Qui [REDACTED], come di accordo, ha fatto trovare la controsoffittatura (in tenso tela in PVC) parzialmente rimossa nella stanza 2, in modo da poter ispezionare l'intradosso del solaio ed effettuare un rilievo fotografico. E' stato effettuato anche l'ispezione dell'intradosso del solaio della stanza 3 ed effettuato il rilievo fotografico (all.to n.1).

- in data 10.06.2026 il sottoscritto, previo appuntamento concordato telefonicamente con il [REDACTED], si è recato presso l'immobile oggetto di pignoramento. Si è proceduto all'ispezione di tutto il terrazzo e ad una prova di deflusso delle acque. Inoltre, un operaio del [REDACTED], ha provveduto a rimuovere una mattonella del battiscopa. alla sinistra della porta (per chi esce sul terrazzo), sotto la quale è stato rinvenuto il risvolto di guaina impermeabile sulla parete perimetrale (all.to n.1).

RISPOSTA AL QUESITO

a) "VERIFICA DELL'ENTITÀ DEI DANNI"

1a) Descrizione dei luoghi

L'immobile, come già descritto nella relazione di stima depositata in data 27.05.2022, è sito [REDACTED] al quarto piano. L'appartamento è composto da ingresso/corridoio, salone con angolo cottura (stanza 2), due stanze da letto (stanza 1 e 3), delle quali una con annesso piccolo wc (Stanza 3-Wc2), n. 1 wc, soppalco ad uso deposito e sovrastante terrazzo con annesso manufatto.

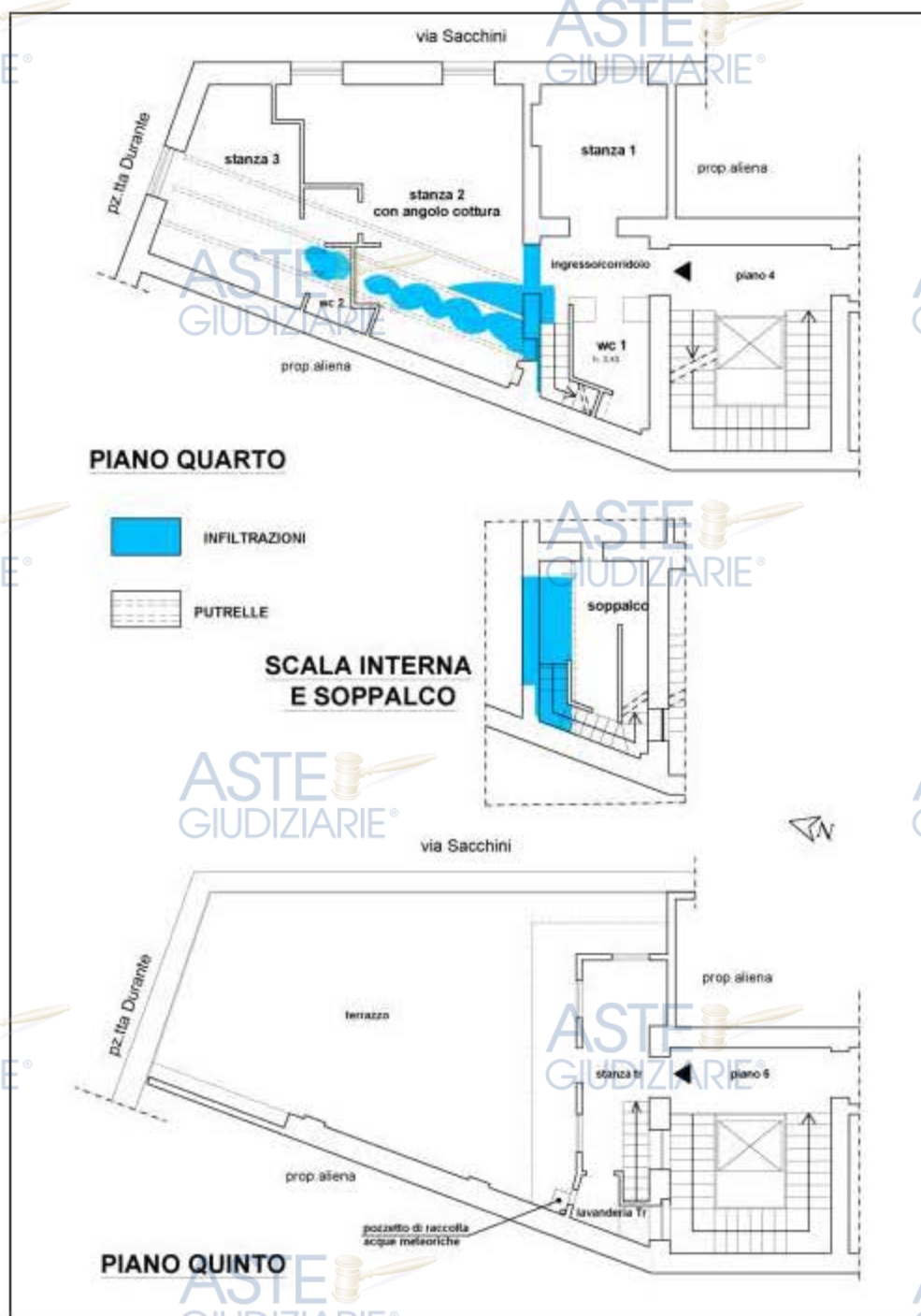


Fig. 1 Planimetria dei luoghi con individuazione delle infiltrazioni

Al terrazzo, al piano 5, oltre che dalla scala condominiale, si accede da una scala in metallo interna all'immobile che, sviluppandosi dietro il wc, conduce ad un soppalco (che si estende sopra l'ingresso e il wc) e poi ad un manufatto composto da un ambiente con angolo cottura, dal quale si esce sul terrazzo, e da una lavanderia. Il terrazzo, che copre quasi tutta l'abitazione del piano

sottostante, a meno della zona dove si sviluppa il manufatto, è pavimentato ed è delimitato a Nord e ad Est da una ringhiera infissa sul cornicione di coronamento del fabbricato prospiciente piazzetta Durante e via Sacchini, a Sud in gran parte dal manufatto e a Ovest da una alta parete confinante con altra U.I. prop aliena (fig.1 - all.ti n.2).

2a) Verifica dei danni causati dalle infiltrazioni all'immobile

Dai sopralluoghi e dalle indagini esperite lo scrivente, ha verificato che alcuni ambienti dell'immobile sono interessati da fenomeni infiltrativi (cfr fig. 1 e all.to n.2):

- **Stanza 2**, salone con angolo cottura. Sulla parte della parete sud - confinante con la scala interna e il corridoio - e nel vano di passaggio nella muratura, sono presenti consistenti e marcati segni di eventi infiltrativi costituiti da un'ampia alonatura, erosioni di intonaco, presenza di muffa e sali di salnitro, che scendono dalla controsoffittatura fino a circa 1,5 m. da terra (all.ti 2 e n.3 foto da 1 a 3).



Stanza 2. Segni di eventi infiltrativi su parte della parete sud e nel vano di passaggio nella muratura



Stanza 2. Smontaggio del controsoffitto in tensotelo, sotto è visibile il sovrastante soffitto modulare.

Al fine di verificare lo stato dell'intradosso del solaio è stata smontata parte della controsoffittatura (costituita da un tensotelo in PVC, all.to n.3 foto n.4) al di sopra della quale è stata rinvenuta una preesistente controsoffittatura modulare a quadrotte, con evidenti segni di infiltrazioni. Sopra quest'ultimo è visibile l'intradosso del solaio del tipo a voltine, con putrelle in metallo che sorreggono piccole voltine in mattoni. La seconda campata del solaio, partendo dalla parete ovest, per una lunghezza di circa 3,5 metri e quella adiacente, per una minore lunghezza, presentano segni di eventi infiltrativi consistenti in ampie alonature, erosioni e distacchi di intonaco, presenza di muffa e sali di salnitro, putrelle corrose (all.to n.3 foto 6,7).



Stanza 2. L'intradosso del solaio del tipo a voltine presenta segni di eventi infiltrativi e putrelle corrose.



Stanza 2. L'intradosso del solaio del tipo a voltine presenta segni di eventi infiltrativi e putrelle corrose.

Allo stesso modo lungo la parete tra stanza 2 e il vano scala sono presenti segni di eventi infiltrativi consistenti in ampie alonature di colore scuro, erosioni e distacchi di intonaco, presenza di muffa (all.to n.3 foto 5).



Stanza 2. La parete tra stanza 2 e il vano scala, sotto la controsoffittatura, presenta ampie alonature di colore scuro, erosioni e distacchi di intonaco, presenza di muffa.

Il resto dell'intradosso del solaio, originariamente rivestito con carta da parato, presenta distacchi di carta da parato, putrelle ammalorate e zone prive di intonaco (all.to n.3 foto 8).



Stanza 2. L'intradosso del solaio, originariamente rivestito con carta da parato.

- **Scala interna/soppalco.** Lungo la parete del vano scala, confinante con la stanza 2, che si prolunga nel soppalco e lungo la prima campata dell'intradosso del solaio, che si prolunga anch'essa nel soppalco, sono presenti consistenti e marcati segni di eventi infiltrativi, cadute di pellicole pittoriche, alonature, presenza diffusa di muffa e di sali di salnitro, putrelle ammalorate (all.to n.3 foto da 11 a 14).



Vano scala interna. Lungo la parete a confine con la stanza 2 e all'intradosso del solaio segni di eventi infiltrativi.



Soppalco. Lungo la parete confinante con la stanza 2 e all'intradosso del solaio segni di eventi infiltrativi

- **Stanza 3** La stanza presenta una controsoffittatura modulare a quadrotte. Accedendo al suo interno è stato ispezionato l'intradosso del solaio che, originariamente rivestito con carta da parato, presenta distacchi di carta da parato, putrelle ammalorate (all.to n.3 foto 10) e, nella zona sovrastante il piccolo Wc2, sono visibili segni di eventi infiltrativi consistenti in ampie alonature, erosioni e distacchi di intonaco (all.to n.3 foto 9).



Stanza 3. L'intradosso del solaio, con segni di eventi infiltrativi

- **Terrazzo:** Il terrazzo presenta una superficie di circa 66,35 mq

- Pavimentazione:

La pavimentazione della superficie terrazzata esterna è realizzata con mattonelle rettangolari posate in opera con fuga. Lungo alcune fughe delle mattonelle della pavimentazione si denotano marcati annerimenti e in alcune zone vi è della vegetazione (n.3 foto 17)



Terrazzo. Lungo le fughe delle mattonelle della pavimentazione si denotano marcati annerimenti e vegetazione.

- Cornicione di coronamento

Il terrazzo è delimitato lungo il lato nord, prospiciente piazza Durante, e lungo il lato est, prospiciente via Sacchini, da un basso muretto rivestito con un battiscopa in mattonelle, che altro non è che il cornicione di coronamento del fabbricato, sul quale è infissa una ringhiera in metallo (All.to n.3 foto nn.15). Il battiscopa è spesso staccato in corrispondenza degli ancoraggi della ringhiera al cornicione.

- Sistema di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche

Per la raccolta e lo smaltimento di tutte le acque meteoriche, che si riversano sulla superficie terrazzata, anche dalla copertura del manufatto, vi è un unico bocchettone di scarico nell'angolo sud ovest. Qui in un pozzetto quadrangolare

arrivano le acque meteoriche che vengono convogliate nel bocchettone di scarico (all.ti n.3 foto da 20 a 22). Il pozzetto presenta diversi strati di manto impermeabile dei quali quelli superiori appaiono scollati in alcuni punti .



Terrazzo. Posizione dell'unico bocchettone di scarico e dettaglio del pozzetto.

- Risvolto lungo la parete del manufatto

E' stato effettuato un saggio dietro il battiscopa, lungo la parete del manufatto, in corrispondenza del quale si è verificato che il manto impermeabile è risvoltato sulla muratura (all.ti n.3 foto 19).



Manufatto sul Terrazzo. Saggio per verificare la presenza del risvolto del manto impermeabile.

Vasi e aiuole

Lungo tutto il perimetro della superficie terrazzata vi sono numerosi vasi di piante di diverse e svariate dimensioni ma soprattutto sul lato est, prospiciente via Sacchini, in aderenza al muretto perimetrale del terrazzo, vi è una lunga aiuola realizzata all'interno di una vasca delimitata verticalmente da un lato da mattoni e dall'altro dal muretto perimetrale e sul fondo con un telo poggiato direttamente sulla pavimentazione del terrazzo. Al centro del terrazzo vi è una piattaforma in legno (all.ti n.3 foto 15 e 18).



Terrazzo. Presenza di piante, aiuole e piattaforma in legno.



3a) Cause delle infiltrazioni

Dai sopralluoghi e dalle indagini esperite, le cause degli eventi infiltrativi rilevati negli ambienti dell'appartamento, così come descritto nel precedente paragrafo, sono causati da:

- un generale deterioramento del pacchetto impermeabilizzante del terrazzo;
- inadeguata pendenza della pavimentazione in alcune zone. Infatti le acque di drenaggio che, attraverso i giunti realizzati tra le mattonelle, dovrebbero essere convogliate ai punti di raccolta, permangono invece nel sottostante strato impermeabile senza raggiungere gli impluvi dando luogo ad un costante e continuo tenore di umidità sottostante la pavimentazione;
- presenza di una piattaforma in legno, vasi di piante di varie dimensioni e di aiuole che impediscono il normale deflusso delle acque ai rispettivi recapiti di impluvio favorendo la permanenza di un costante battente d'acqua sulla pavimentazione.

4a) Opere da eseguire per eliminare le infiltrazioni

Per l'eliminazione degli eventi infiltrativi le opere a farsi sono le seguenti :

- Rimozione dei vasi e delle aiuole.
- Demolizione della pavimentazione esistente sulla superficie terrazzata.
- Rimozione dei battiscopa.
- Rimozione della guaina preesistente.
- Trasporto a discarica autorizzata dei materiali di risulta.
- Realizzazione di un nuovo ed idoneo massetto delle pendenze .
- Fornitura e posa in opera di una nuova guaina impermeabile.
- Realizzazione di idoneo pozzetto per il raccoglimento e la canalizzazione delle acque di pioggia che ricadono sulla superficie terrazzata.

Si evidenzia che poiché come evidenziato in perizia di stima “il cambio di destinazione d’uso del lastrico solare in terrazzo, superficie non residenziale, è illegittimo essendo privo di alcun titolo o sanatoria edilizia” le opere prevenderanno solo la posa in opera di un nuovo pacchetto impermeabile ma non di una nuova pavimentazione.

Il costo per la realizzazione dell’intervento è di circa 7.000,00 €. Ai sensi dell’art.1126 del C.C. essendo il lastrico solare in uso esclusivo del proprietario dell’immobile quest’ultimo dovrà contribuire per 1/3 delle spese di rifacimento dell’impermeabilizzazione ovvero 2.333,00 €. I rimanenti 2/3 sono a carico del condominio. A detta somma va aggiunto il costo della demolizione della pavimentazione che va a carico del solo proprietario dell’immobile, che ammonta a circa 2.500,00 €

In conclusione il costo per il rifacimento del lastrico solare a carico dell’immobile è di circa 4.833,00 €

5a) opere di ripristino dell’appartamento

Le opere da eseguire per il ripristino degli ambienti dell’appartamento interessati dagli eventi infiltrativi sono:

- Opere provvisoriale per la protezione del mobilio, delle suppellettili e della pavimentazione, smontaggio e successivi rimontaggio di mobilia e successiva pulizia.
- Rimozione e successivo rimontaggio della controsoffittatura nelle stanze nn. 2 e 3
- Spicconatura di intonaci ammalorati.
- Trasporto a discarica autorizzata dei materiali di risulta.
- Trattamento passivante delle putrelle ammalorate del solaio previo spazzolatura.
- Rifacimento degli intonaci mancanti e di quelli spicconati con malta premiscelata.

- Rasatura di pareti e/o soffitti .
- Tinteggiatura delle superfici.

I costi per la realizzazione di questi interventi ammontano a circa 7.000,00 €

Conclusioni:

In merito alle **infiltrazioni d'acqua meteorica, verificatesi nell'appartamento in oggetto, le cause vanno ricercate in un generale deterioramento del pacchetto impermeabilizzante del terrazzo**, inadeguata pendenza della pavimentazione in alcune zone e nella presenza di piante ed aiuole. Pertanto **le opere da eseguire per l'eliminazione degli eventi infiltrativi è la rifazione del pacchetto impermeabilizzante del terrazzo**. A tal riguardo si segnala che poiché come evidenziato in perizia di stima *“il cambio di destinazione d'uso del lastrico solare in terrazzo, superficie non residenziale, è illegittimo essendo privo di alcun titolo o sanatoria edilizia”* le opere prevenderanno solo la posa in opera di un nuovo pacchetto impermeabile ma non di una nuova pavimentazione.

Il costo per la realizzazione dell'intervento è di circa 7.000,00 €. Ai sensi dell'art.1126 del C.C. essendo il lastrico solare in uso esclusivo del proprietario dell'immobile quest'ultimo dovrà contribuire per 1/3 delle spese di rifacimento dell'impermeabilizzazione ovvero 2.333,00 €. I rimanenti 2/3 sono a carico del condominio. A detta somma va aggiunto il costo della demolizione della pavimentazione che va a carico del solo proprietario dell'immobile che ammonta a circa 2.500,00 €.

In conclusione il costo per il rifacimento del lastrico solare a carico dell'immobile è di circa 4.833,00 €.

A questa somma vanno aggiunti i costi per il ripristino delle stanze danneggiate che sono stati stimati in circa 7.000,00 €

In conclusione il costo totale da detrarre al prezzo di stima per dette opere ammonta a circa 11.833,00 €.

**b)“VERIFICARE L’INCIDENZA DELL’ENTITÀ DEI DANNI
SUL VALORE DELL’IMMOBILE”**

Premessa:

Rilevato che la stima dell’immobile è stata eseguita quattro anni fa, nel maggio del 2022, **il sottoscritto sottopone alla scelta della S.V.Ill.ma** la decurtazione dell’entità dei danni causati dalle infiltrazioni meteoriche sul:

- 1) Valore dell’immobile stimato nella perizia depositata il 27.05.2022 con i valori delle banche dati al 2022.
- 2) Valore dell’immobile stimato con i valori delle banche dati al 2026.

1) Valore dell’immobile stimato nella perizia depositata il 27.05.2022 con i valori delle banche dati al 2022

Nella perizia di stima depositata nel 2022 il più probabile **Valore di Mercato** dell’immobile oggetto di stima è stato valutato in **495.720,00 €**.

A seguito della recente riforma degli artt. 568 cpc e 173 bis disp. Att. Cpc, introdotta con DL 83 2015 – art. 13, comma 1 lettera o) e art. 14 , comma 1, lettera e), il valore inizialmente stimato verrà decurtato come di seguito computato:

Adeguamento	Modalità di determinazione	Valore in €
Riduzione per l’assenza di garanzia per vizi occulti	da decurtare il 10% del valore di stima: 495.720,00 € x 0,1	49.572,00
Regolarizzazione urbanistica	Rimozione delle parti abusive e successiva regolarizzazione	6.500,00
Danni da infiltrazioni	Rifacimento del manto impermeabilizzante del terrazzo e ripristino degli ambienti interessati dalle infiltrazioni	11.833,00
Variazioni catastali	Aggiornamento planimetria catastale da eseguirsi dopo la regolarizzazione	500,00
A.P.E.	Nessuna decurtazione in quanto esiste l’attestato di prestazione energetica	0,00
Stato di possesso	Nessuna decurtazione in quanto il cespite è occupato dalla esecutata	0,00
TOTALE DECURTAZIONI		€ 68.405,00

Valore finale del bene

Valore di stima = 495.720,00 € - € 67.572,00 € = 427.315,00 € approssimato a 428.000,00 €

che rappresenta il più probabile valore della piena proprietà del cespite “de quo”

Prezzo base di vendita dell'immobile sito in Napoli,

è di:

€ 428.000,00 (quattrocentoventottomila/00)

2) Valore dell'immobile stimato con i valori delle banche dati aggiornate al 2026.

1) OMI - anno 2025- 2 semestre: sono stati considerati i valori riferiti agli immobili a destinazione residenziale insistenti nella fascia “B26 Centrale/ San Martino, via Scarlatti, via Luca Giordano” del Comune di Napoli in cui ricade l'unità abitativa - Per abitazioni di tipo civile, in stato di conservazione normale, il valore di mercato unitario risulta compreso tra un min di 3.700,00 e un max di 5.700,00 €/mq, quindi con un valore medio di 4.700,00 €/mq (all.to n.4).

2) Borsino immobiliare - dati luglio 2026: sono stati considerati i valori riferiti agli immobili a destinazione residenziale insistenti nella zona “p.zza Vanvitelli, Floridiana, San Martino, via Scarlatti, via Luca Giordano” del Comune di Napoli in cui ricade l'unità immobiliare per abitazioni di: fascia media (qualità nella media della media), il valore di mercato unitario risulta compreso tra un min di 3.640,00 €/mq, un valore medio di 4.857,00 €/mq e un max di 6.075,00 €/mq (all.to n.4).

3) Valori Metroquadro – F.I.M.A.A.: per le abitazioni in piazzetta Durante, nella quale ricade l'U.I., il valore di mercato è di circa 4.400,00 €/mq (all.to n.4).

Applicando il metodo sintetico comparativo sulla scorta delle quotazioni oggi correnti in zona, quali valori di mercato per unità simili, appartenenti allo stesso mercato elementare omogeneo ottenute dalla consultazione delle banche dati delle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia delle Entrate, del Borsino Immobiliare e di Valori Metroquadro – F.I.M.A.A., a fronte dell'ubicazione, della tipologia e stato del bene l'esperto ritiene di utilizzare il valore medio derivante dalle tre fonti pari a circa 4.700,00 €/mq.

Il valore medio di mercato sarà dato da

$$V_m = v_m \times S_c = 4.700,00 \text{ €} \times 108,00 \text{ mq.} = 507.600,00 \text{ €}$$

Determinazione del coefficiente K

Il valore così ricavato altro non è che un valore medio di mercato che non tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile oggetto di stima. Il coefficiente correttivo K sintetizza le caratteristiche specifiche dell'immobile. Per tale ragione quindi, per ottenere un congruo valore di mercato dell'immobile in esame, bisogna moltiplicare il valore unitario medio calcolato per una serie di coefficienti di differenziazione che permettono di correggere le quotazioni medie precedentemente ricavate. Nel caso specifico i coefficienti da adottare sono i seguenti:

Elenco Caratteristiche e Coefficienti Adottati

Piano	1,05
Manutenzione cespiti	1,05
Luminosità	1,05
Edificio +40 anni	0,80
Finiture del fabbricato	1.10
Ascensore	1,00

Tenendo conto di tali coefficienti corrispondenti e moltiplicandoli tra loro risulterà un coefficiente : $K = 1,0187$ approssimato a 1,02.

Determinazione del più Probabile Valore di Mercato

Concludendo risulta che il più probabile **Valore di Mercato** dell'immobile oggetto di stima è pari a $V_{pm} = K \times V_m = 1,02 \times 507.600,00 \text{ €} = 517.752,00 \text{ €}$

A seguito della recente riforma degli artt. 568 cpc e 173 bis disp. Att. Cpc, introdotta con DL 83 2015 – art. 13, comma 1 lettera o) e art. 14 , comma 1, lettera e), il valore inizialmente stimato verrà decurtato segue:

Adeguamento	Modalità di determinazione	Valore in €
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi occulti	da decurtare il 10% del valore di stima: 517.752,00 € x 0,1	51.775,20
Regolarizzazione urbanistica	Rimozione delle parti abusive e successiva regolarizzazione	6.500,00
Danni da infiltrazioni	Rifacimento del manto impermeabilizzante del terrazzo e ripristino degli ambienti interessati dalle infiltrazioni	11.833,00
Variazioni catastali	Aggiornamento planimetria catastale da eseguirsi dopo la regolarizzazione	500,00
A.P.E.	Nessuna decurtazione in quanto esiste l'attestato di prestazione energetica	0,00
Stato di possesso	Nessuna decurtazione in quanto il cespite è occupato dalla esecutata ed ai fini della stima è da considerarsi libero	0,00
TOTALE DECURTAZIONI		€ 70.608,20

Valore finale del bene

Valore di stima = 517.752,00 € - 70.608,20 € = 447.143,80 € arrotondato a 447.000,00 €

che rappresenta il più probabile valore della piena proprietà del cespite “de quo”

Prezzo base di vendita dell'immobile sito in Napoli, [REDACTED]

[REDACTED] è di:

€ 447.000,00 € (quattrocentoquarantasettemila/00)

CONCLUSIONE

Nel rassegnare la presente relazione, certo di aver svolto il mandato affidatomi, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Napoli, lì 27/07/2026

Allegati da n. 01 a n. 04:

- 1) Verbali di accesso.
- 2) Rilievo dello Stato dei Luoghi.
- 3) Rilievo Fotografico.
- 4) Quotazioni immobiliari 2026.