



Tribunale di Napoli - VII Sezione Civile -

Causa Civile N°:	156/2025 N.R.L.G.
Giudice Incaricato	Dott.ssa [REDACTED]
Tecnico C.T.U.	Dott.ssa Sara Aviello
Curatore	Dott. Marco d'Amato
Oggetto:	<i>"Descrivere e stimare il valore di mercato delle concessioni, acquisite all'attivo della procedura, verificandone previamente la trasferibilità".</i>

Napoli, 23 giugno 2026

[REDACTED]
il C.T.U. dott.ssa Sara Aviello
[REDACTED]

Sommario

- 1. Descrizione dei beni**
- 2. Attività svolte**

I. Fase - Indagini ed operazioni preliminari

- 3. Stato di godimento**
- 4. Inquadramento normativo, trasferibilità e mantenimento requisiti soggettivi**
- 5. Analisi del contesto economico**

II. Fase – Attività estimativa

- 6. Verifica della trasferibilità dei diritti e delle autorizzazioni**
- 7. Determinazione del valore economico delle concessioni**
 - 7.1 Metodologia di valutazione**
 - 7.2 Metodo sintetico – comparativo di mercato (market approach).**
 - 7.3 Metodo reddituale basato sull'attualizzazione dei flussi (Discounted Cash Flow semplificato)**

8. Conclusioni

Foliaro

PERIZIA DI STIMA

di n. 2 autorizzazioni /concessioni per commercio su area pubblica con posteggio fisso – Napoli, via Marino di Caramanico

La sottoscritta dott.ssa Sara Aviello, [REDACTED]
[REDACTED] iscritta all'Albo dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili del Tribunale
di Napoli al n. [REDACTED] nonché censita come da ReGIndE all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio
presso il medesimo Tribunale al n. [REDACTED] espone quanto segue.

Con provvedimento dell'Ill.mo Giudice Delegato, dott.ssa [REDACTED] emesso in data
17/02/2026 a margine del Programma di Liquidazione depositato dal curatore, dott. Marco d'Amato
in data 10/02/2026 nell'ambito della procedura di Liquidazione Giudiziale indicata in epigrafe, veniva
conferito alla scrivente incarico di consulenza tecnica d'ufficio, con il seguente mandato:

*“il valore di mercato delle concessioni, acquisite all'attivo della procedura, verificandone
previamente la trasferibilità”.*

Ciò premesso la scrivente

RELAZIONA

quanto segue:

1. Descrizione dei beni

I beni oggetto della presente valutazione consistono in n. 2 (due) concessioni amministrative
di posteggio su area pubblica rilasciate dal Comune di Napoli, relative all'area mercatale di Via
Marino di Caramanico s.n.c.

Le concessioni comunali per il commercio su area pubblica costituiscono titoli amministrativi
suscettibili di trasferimento secondo la normativa di settore; tuttavia, considerate isolatamente e
disgiuntamente dagli ulteriori elementi organizzativi dell'impresa, non appaiono integrare
autonomamente un ramo d'azienda ai sensi dell'art. 2555 c.c., in difetto di un complesso organizzato
di beni funzionalmente autonomo

Questi titoli ricomprendono le autorizzazioni per l'esercizio dell'attività di commercio su area pubblica di tipo A, riferita a merci di genere non alimentare.

In particolare, l'attività esercitata dalla ditta [REDACTED] riguardava la vendita di capi di abbigliamento di marca, per bambini 0-12 anni.

Nel dettaglio:

- a) Il primo titolo concessorio si riferisce al posteggio n. **257**, oggetto della Concessione d'uso n. 4131, della superficie di mq 21, ubicato presso l'area mercatale citata, precisamente nella quarta fila su otto complessive.

La concessione è utilizzabile nei giorni di lunedì, giovedì, venerdì e domenica, con facoltà di esercizio anche nella giornata del sabato, previo pagamento del relativo canone giornaliero aggiuntivo, in forza dell'autorizzazione amministrativa n. 3778 di tipologia A;

- b) Il secondo titolo concessorio riguarda il posteggio n. **258**, disciplinato dalla Concessione d'uso n. 9045, avente identiche caratteristiche in termini di dimensioni, ubicazione e modalità di utilizzo dell'area. L'attività è esercitata in virtù dell'autorizzazione amministrativa n. 6082, tipologia A.

Alla data di apertura della Liquidazione Giudiziale n. 156/2025, la concessione relativa al posteggio n. 258 risultava concessa in fitto alla ditta individuale [REDACTED], con canone annuo di € 1.200,00. Il contratto redatto dal notaio dott.ssa [REDACTED] in data 31/01/2018, aveva durata annuale rinnovabile tacitamente di anno in anno. In conseguenza del contratto, il Comune di Napoli ha disposto la voltura del titolo in favore del [REDACTED] in data 13/03/2018.

Successivamente, a seguito dell'apertura della procedura concorsuale e, segnatamente, in data 12/01/2026, la Curatela procedeva alla risoluzione del predetto rapporto contrattuale, stipulando contestualmente un nuovo contratto avente ad oggetto entrambe le concessioni in favore del medesimo soggetto. Delle relative condizioni contrattuali e delle motivazioni sottese si dirà più diffusamente nei paragrafi che seguono.

Elementi di rilievo:

I posteggi risultano adiacenti e confinanti, elemento che rileva ai fini economici poiché consente una gestione unitaria e una maggiore capacità espositiva e commerciale dell'attività.

Il canone annuo dovuto al Comune di Napoli per l'anno 2026 ammonta a € 1.302,96 (IVA inclusa), con facoltà di pagamento:

- in un'unica soluzione entro il 20/01/2026;
- in tre rate, con scadenze fisse al 20/01/2026, 20/05/2026 e 21/09/2026.

Si evidenzia che, ai sensi del vigente Regolamento comunale sul commercio su aree pubbliche, il Comune di Napoli si riserva la facoltà di poter rideterminare le tariffe, nonché di modificare, sospendere o revocare la concessione per sopravvenuti motivi di pubblico interesse.

Descritti i titoli concessori e le relative caratteristiche, si ritiene che quanto sopra consenta di delineare con sufficiente grado di dettaglio la natura e l'analisi estimativa che segue.

2. Attività svolte

La scrivente ha dato formale avvio alle operazioni peritali, procedendo allo svolgimento delle attività istruttorie, ricognitive ed estimative necessarie ai fini dell'espletamento dell'incarico conferito.

L'attività è stata articolata in distinte fasi operative, tra loro coordinate e funzionalmente connesse alla ricostruzione degli elementi giuridici, amministrativi ed economici caratterizzanti l'oggetto della valutazione.

I. Fase – Indagini ed operazioni preliminari

In una prima fase, si è proceduto all'esame analitico della documentazione acquisita agli atti della procedura, ed in particolare:

- copia dell'Autorizzazione amministrativa n. 3778;
- copia dell'Autorizzazione amministrativa n. 6082;
- copia della Concessione d'uso n. 4131;
- contratto di fitto di ramo d'azienda del 31/01/2018, rep. n. 100.222, racc. n. 16.613;
- contratto di fitto stipulato dalla Curatela in data 12/01/2026 e registrato in data 28/01/2026 al n. 55.

Parallelamente all'analisi documentale, è stato svolto un approfondimento del contesto economico generale e del mercato di riferimento, con specifico riguardo al settore del commercio su area pubblica ed alle peculiarità economico-commerciali dell'area mercatale di Via Marino di Caramanico.

Nell'ambito dell'attività istruttoria sono state altresì acquisite informazioni mediante interlocuzioni dirette con operatori economici del settore, finalizzate alla rilevazione delle ordinarie dinamiche commerciali, delle prassi operative e dei valori correnti riferibili al mercato ambulante locale, con particolare attenzione al comparto dell'abbigliamento per l'infanzia.

La scrivente ha inoltre intrattenuto specifiche interlocuzioni con gli uffici competenti del Comune di Napoli, "Servizio Mercati" ed in particolare:

- in data 14/04/2026, con la dott.ssa [REDACTED] responsabile dell'Ufficio Amministrativo del Servizio Mercati, al fine di acquisire elementi informativi di natura amministrativa e gestionale inerenti ai titoli concessori oggetto di valutazione;
- in data 24/04/2026, con la dott.ssa [REDACTED] responsabile dell'Ufficio Ragioneria e Contabilità, al fine di approfondire gli aspetti economico-contabili e gli oneri connessi alle concessioni medesime.

Le attività sopra descritte hanno consentito di acquisire un quadro conoscitivo e completo in ordine alla natura giuridica dei titoli, alle modalità di esercizio dell'attività commerciale, nonché alle caratteristiche economiche e funzionali dei beni oggetto di stima.

II. Fase – Attività estimativa

In esecuzione del mandato conferito, la scrivente ha quindi proceduto:

- alla **verifica della trasferibilità dei diritti e delle autorizzazioni** oggetto di valutazione, avuto riguardo alla normativa vigente ed alle disposizioni regolamentari applicabili;
- alla **determinazione del valore economico delle concessioni**, mediante applicazione dei criteri estimativi ritenuti maggiormente idonei in relazione alla natura dei beni immateriali oggetto di stima, alle caratteristiche delle concessioni amministrative ed alle condizioni del mercato di riferimento.

L'attività valutativa è stata sviluppata tenendo conto sia degli elementi documentali acquisiti, sia delle risultanze emerse nel corso delle indagini di mercato e delle interlocuzioni svolte con gli operatori del settore e con gli uffici comunali competenti.

I Fase – Indagini ed operazioni preliminari

3. Stato di godimento

Alla data di redazione della presente perizia, le concessioni risultano, come già evidenziato al paragrafo 1), temporaneamente concesse in godimento in forza del contratto di fitto stipulato dalla Curatela in data 12/01/2026 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 28/01/2026 al n. 55, in favore della ditta individuale [REDACTED]

Il predetto contratto ha durata temporanea con scadenza fissata al 12/05/2026, prorogabile di mese in mese sino all'eventuale alienazione del bene e prevede la corresponsione di un canone mensile alla procedura pari ad euro 500,00 oltre l'iva.

La limitata durata del rapporto contrattuale, non incide in misura significativa sul valore intrinseco dei beni immateriali oggetto di stima, trattandosi di una situazione di carattere essenzialmente transitoria.

Tale circostanza, tuttavia, assume rilievo sotto il profilo gestionale ed operativo, potendo influire sulla programmazione e sulla tempistica delle future operazioni di liquidazione.

4. Inquadramento normativo, trasferibilità e mantenimento requisiti soggettivi

La normativa di riferimento per quanto concerne il "commercio su aree pubbliche" è disciplinata da:

- ✓ **Il Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n. 114**, cd. "*Riforma Bersani del commercio*"; una norma fondamentale che disciplina il settore del commercio in Italia, in particolare quello al dettaglio su aree private e pubbliche. Il decreto non è stato abrogato integralmente, ma è stato parzialmente modificato e integrato da successive norme; molte sue disposizioni risultano oggi coordinate e "assorbite" dalla normativa successiva, di seguito indicata.
- ✓ **Decreto Legislativo 26 marzo 2010, n. 59**, norma di fondamentale rilevanza nel settore del commercio, inclusa la disciplina del commercio su aree pubbliche, in quanto recepisce nell'ordinamento italiano la Direttiva 2006/123/CE (c.d. "Direttiva Bolkestein"), con l'obiettivo di:
 - liberalizzare l'accesso alle attività di servizi;
 - semplificare le procedure amministrative;
 - garantire concorrenza e parità di trattamento tra operatori economici. (attuazione della direttiva 2006/123/CE);
- ✓ **Legge Regionale Campania 9 gennaio 2014, n. 1**, disciplina in modo organico il commercio su aree pubbliche nel territorio regionale, integrando e coordinando la normativa statale (in particolare il D.Lgs. 114/1998 e il D.Lgs. 59/2010) con le specificità organizzative e gestionali della Regione Campania.

Per quanto rileva ai fini del commercio su area pubblica, la norma stabilisce che l'esercizio del commercio su area pubblica è subordinato al rilascio di autorizzazione commerciale tipo A (con posteggio fisso assegnato) o di tipo B (itinerante senza posteggio fisso). Inoltre, prevede che le concessioni siano rilasciate dai Comuni; abbiano durata determinata secondo la programmazione regionale e comunale; siano soggette a criteri di selezione e graduatoria in caso di assegnazione.

✓ **Regolamento emanato dal Comune di Napoli per l'esercizio del commercio su aree pubbliche** (Deliberazione Consiglio Comunale n. 2 del 02.03.2017).

Il Regolamento disciplina, a livello locale, l'organizzazione e la gestione del commercio su aree pubbliche nel territorio del Comune di Napoli, in attuazione e coordinamento con la normativa statale e regionale. In particolare, regola:

- L'organizzazione dei mercati e individuazione delle aree mercatali; la suddivisione in posteggi; la classificazione dei mercati (rionali, settimanali, specializzati);
- L'assegnazione dei posteggi con modalità di rilascio delle concessioni; l'individuazione dei criteri di graduatoria e assegnazione; la durata delle concessioni.
- Gli orari e modalità di svolgimento;
- La determinazione dei canoni di occupazione suolo pubblico; la modalità di pagamento; gli aggiornamenti tariffari.
- Il subingresso e la trasferibilità con obbligo di comunicazione al SUAP; la verifica dei requisiti soggettivi del subentrante; continuità del titolo concessorio.
- La decadenza e la revoca per mancato utilizzo del posteggio; la perdita dei requisiti morali e professionali; gli inadempimenti economici (mancato pagamento canoni); violazioni delle prescrizioni regolamentari

Ciò evidenziato, il quadro normativo di riferimento in materia di commercio su aree pubbliche e concessioni di posteggio si fonda quindi su un sistema multilivello integrato, composto da normativa statale, normativa di derivazione comunitaria, disciplina regionale e regolamentazione comunale, tra loro coordinati secondo un principio di specialità e complementarità applicativa.

In primo luogo, il Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n. 114 costituisce la normativa quadro del settore del commercio, definendo i principi generali dell'attività commerciale e introducendo l'impianto originario della disciplina del commercio su aree pubbliche, con particolare riferimento al sistema autorizzatorio e concessorio, nonché alla distinzione tra forme di esercizio su posteggio fisso e in forma itinerante.

Il Decreto Legislativo 26 marzo 2010, n. 59, di recepimento della Direttiva 2006/123/CE (c.d. "Direttiva Bolkestein"), introduce principi di liberalizzazione dell'accesso alle attività economiche, armonizzando il sistema autorizzatorio ai principi di concorrenza, trasparenza e libertà di stabilimento. In tale ambito assume rilievo l'art. 71, che disciplina i requisiti morali e professionali per l'esercizio dell'attività commerciale, rilevanti anche ai fini del subingresso nelle concessioni su area pubblica.

A livello regionale, la Legge Regionale Campania 9 gennaio 2014, n. 1 integra e specifica la disciplina statale, regolando in modo organico il commercio su aree pubbliche nel territorio campano, con particolare riferimento alle modalità di rilascio delle concessioni, alla loro durata, alle condizioni di subingresso, nonché alle ipotesi di decadenza e revoca. La normativa regionale assume altresì rilievo nella disciplina operativa dei mercati e nella gestione amministrativa dei posteggi.

Infine, il quadro normativo è completato dal Regolamento del Comune di Napoli per l'esercizio del commercio su aree pubbliche, che disciplina in via attuativa e di dettaglio l'organizzazione dei mercati rionali, la distribuzione dei posteggi, le modalità di esercizio dell'attività, gli orari, i canoni concessori, nonché le procedure di subingresso, decadenza e revoca, in conformità ai principi stabiliti dalla normativa statale e regionale.

In tale sistema integrato, **le concessioni di posteggio su area pubblica** si configurano come **titoli amministrativi a contenuto economico**.

5. Analisi del contesto economico

L'area mercatale di Marino di Caramanico, ubicata nel comune di Napoli, si inserisce in un contesto urbano a prevalente destinazione residenziale di tipo popolare, contraddistinto da un'elevata densità abitativa e da una marcata domanda di servizi commerciali di prossimità. La stessa si configura quale mercato rionale all'aperto, destinato allo svolgimento periodico dell'attività di commercio su area pubblica mediante posteggi assegnati in concessione amministrativa, organizzati secondo una disposizione funzionale alla fruizione pedonale e all'accessibilità dell'utenza locale.

Sotto il profilo commerciale, il mercato evidenzia una spiccata vocazione locale, con un bacino d'utenza costituito prevalentemente dai residenti delle zone limitrofe; i livelli di attrattività risultano correlati sia alla frequenza di svolgimento dell'attività mercatale sia alla varietà dell'offerta merceologica presente. In tale contesto, le autorizzazioni amministrative con concessione di posteggio assumono un valore economico che risente, oltre che delle condizioni generali del mercato, anche di specifici fattori localizzativi e funzionali, quali la posizione all'interno dell'area, la visibilità commerciale, l'intensità dei flussi pedonali e la logistica operativa, con particolare riferimento all'accessibilità per i mezzi a servizio dell'attività.

Ne consegue che il valore delle licenze per il commercio su area pubblica risulta significativamente influenzato da una pluralità di fattori specifici, tra i quali assumono particolare rilievo i seguenti elementi:

- **Fattori positivi:**

1. Storicità e riconoscibilità commerciale dell'area mercatale:

La consolidata storicità del mercato di Marino di Caramanico, noto anche come "mercato di Poggioreale", rappresenta un elemento di significativo valore economico. Trattasi, infatti, di una realtà storicamente radicata nel tessuto urbano cittadino, ampiamente riconosciuta e apprezzata dall'utenza per l'offerta di prodotti nel comparto dell'abbigliamento, calzature e accessori, spesso caratterizzati da un favorevole rapporto qualità/prezzo. La prossimità ad importanti assi urbani e nodi di interscambio, quali l'area di Piazza Garibaldi, unitamente alla varietà merceologica offerta — comprensiva anche di articoli usati di buona qualità — contribuisce a determinare un rilevante afflusso di clientela, anche non strettamente locale. Tale notorietà e capacità attrattiva si traducono in un fattore premiale ai fini della determinazione del valore delle concessioni di posteggio, incidendo positivamente sui potenziali volumi di vendita e sulla stabilità della domanda.

2. Configurazione fisica dei posteggi:

Particolare rilievo assume la configurazione fisica dei posteggi oggetto di valutazione, identificati ai nn. 257 e 258, ubicati in IV fila (su un totale di otto) e aventi una superficie complessiva pari a mq. 42 (mq. 21 ciascuno). La contiguità degli stessi, qualora fossero acquistati dalla stessa persona, consentirebbe una gestione unitaria dell'attività commerciale, con conseguente ampliamento della superficie espositiva e ottimizzazione dell'organizzazione degli spazi di vendita. Tale caratteristica determina un apprezzabile incremento del valore economico dei posteggi, in considerazione della maggiore funzionalità e attrattività, soprattutto nell'ipotesi di cessione congiunta.

3. Frequenza di esercizio e potenzialità di sfruttamento economico:

La frequenza settimanale dell'attività risulta attualmente articolata su n. 5 giornate (lunedì, giovedì, venerdì, sabato e domenica), di cui quattro (lunedì, giovedì, venerdì e domenica) comprese nella concessione ordinaria, mentre l'ulteriore giornata del sabato è esercitabile previo pagamento di un corrispettivo aggiuntivo. L'orario di apertura è fissato dalle ore 7:00 alle ore 15:00. Tale configurazione rappresenta un elemento favorevole sotto il profilo estimativo, in quanto consente una maggiore continuità operativa e una più ampia possibilità di sfruttamento economico dei posteggi rispetto a concessioni limitate a un

numero inferiore di giornate settimanali. La disponibilità di più giornate di esercizio, seppur in parte subordinata a costi aggiuntivi, contribuisce ad incrementare la potenzialità reddituale dell'attività e, conseguentemente, il valore di mercato delle concessioni.

- **Fattori negativi:**

1. Composizione merceologica del mercato e incidenza sul valore:

Il mercato di Marino di Caramanico presenta una configurazione merceologica esclusivamente non alimentare. Tale caratteristica costituisce un elemento penalizzante sotto il profilo estimativo, in quanto incide negativamente sull'attrattività complessiva dell'area mercatale e sui flussi di utenza, generalmente più consistenti nei mercati a composizione mista (alimentare e non alimentare). L'assenza del comparto alimentare, tipicamente in grado di generare maggiore richiamo e continuità di frequentazione, determina pertanto una riduzione del bacino di clientela potenziale e delle opportunità di vendita, con conseguente contrazione della capacità reddituale e del valore di mercato delle concessioni.

2. Conformazione logistica del mercato e incidenza sulle potenzialità economiche:

Incide altresì in maniera significativa la conformazione logistica dell'area mercatale, trattandosi di mercato all'aperto. Tale caratteristica comporta una maggiore esposizione alle condizioni climatiche e una minore attrattività commerciale rispetto a strutture mercatali coperte presenti nel medesimo contesto urbano, quali, ad esempio, il Mercato di Fuorigrotta. Ne deriva una minore continuità e stabilità dei flussi di utenza, con conseguente riduzione della capacità reddituale e, per effetto, del valore di alienazione delle concessioni rispetto a posteggi analoghi inseriti in contesti maggiormente attrezzati e protetti.

II Fase – Attività estimativa

6. Verifica della trasferibilità dei diritti e delle autorizzazioni.

Preliminarmente alla determinazione del valore economico dei "**titoli amministrativi a contenuto economico**", la scrivente ha proceduto, in ottemperanza del mandato ricevuto, alla verifica della trasferibilità dei titoli concessori costituenti il compendio aziendale, avuto riguardo sia al quadro normativo vigente sia alla concreta situazione amministrativa delle concessioni in esame.

Come già evidenziato nel paragrafo dedicato al quadro normativo, la **Legge Regionale Campania n. 1/2014** disciplina organicamente il commercio su aree pubbliche nel territorio

regionale, coordinandosi con le disposizioni statali contenute nel D.Lgs. 114/1998 e nel D.Lgs. 59/2010.

La normativa citata prevede espressamente la possibilità di trasferimento delle autorizzazioni e delle concessioni di posteggio sia per atto tra vivi, sia *mortis causa*, subordinando il subingresso al possesso, da parte del subentrante, dei requisiti morali e professionali di cui all'art. 71 del D.Lgs. 59/2010, nonché agli adempimenti amministrativi di comunicazione e verifica demandati al competente SUAP comunale.

La medesima disciplina contempla inoltre ipotesi di decadenza o revoca del titolo concessorio, tra le quali assumono particolare rilievo:

- la perdita dei requisiti soggettivi richiesti dalla normativa;
- il mancato utilizzo del posteggio per periodi prolungati;
- le violazioni delle prescrizioni concessorie e regolamentari;
- il mancato pagamento dei canoni e degli oneri dovuti all'ente concedente.

Analoghe previsioni risultano contenute nel **Regolamento del Comune di Napoli** per l'esercizio del commercio su aree pubbliche, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 02/03/2017, il quale disciplina il subingresso nelle concessioni, la continuità del titolo concessorio e le condizioni di permanenza dell'efficacia dello stesso.

Ciò premesso, si fa presente che, al fine di verificare la concreta trasferibilità delle concessioni oggetto di stima, nel corso del mese di aprile 2026, la scrivente ha avviato specifiche interlocuzioni con il "Servizio Mercati" del Comune di Napoli, presso gli uffici siti in [REDACTED] interloquendo in particolare con la dott.ssa [REDACTED] e con la dott.ssa [REDACTED] rispettivamente responsabile amministrativa e responsabile contabile del servizio.

Dalle suddette interlocuzioni è emerso quanto segue:

- la ditta in bonis aveva sottoscritto con il Comune di Napoli due piani di rateizzazione, identificati con prot. PG/2025/0573874 del 25/06/2025 e prot. PG/2025/0918466 del 13/10/2025, aventi ad oggetto il pagamento di canoni e contributi relativi agli anni 2021-2024;
- alla data di apertura della Liquidazione Giudiziale (20/11/2025), la debitrice risultava in regola con i pagamenti previsti dai suddetti piani;
- successivamente all'apertura della procedura, la Curatela non ha potuto proseguire nel pagamento delle rate residue, sia in applicazione del principio della *par condicio creditorum*, sia in ragione della carenza di liquidità della procedura;

il Comune di Napoli, pur non manifestando opposizione alla trasferibilità delle concessioni, ha rappresentato che la permanenza e l'efficacia dei titoli risultano subordinate all'integrale pagamento delle somme pregresse dovute all'ente, prospettando, in difetto, la possibile decadenza delle concessioni. Tale orientamento è stato formalizzato dall'Ente con la Disposizione Dirigenziale n. 248 del 23/06/2026, emanata dall'Area Sviluppo Economico – Servizio Mercati e trasmessa a mezzo PEC alla procedura in pari data, avente ad oggetto "Consenso del Comune di Napoli alle condizioni di vendita indicate dalla procedura per i posteggi n. 257 e 258 dell'area di Marino di Caramanico L.G. 156-2025 [REDACTED] [REDACTED]". Con tale provvedimento, l'Amministrazione Comunale ha confermato la propria disponibilità al subentro in favore dell'aggiudicatario subordinatamente alla regolarizzazione delle posizioni debitorie pregresse in un'unica soluzione, disponendo contestualmente la sospensione temporanea degli effetti amministrativi della morosità e dei procedimenti di decadenza fino al 31/12/2026.

Alla luce degli elementi acquisiti, la scrivente ritiene che le concessioni oggetto di valutazione debbano considerarsi astrattamente trasferibili, permanendo la continuità giuridica dei titoli concessori e non emergendo, allo stato, provvedimenti formali di revoca o decadenza.

Tuttavia, la concreta efficacia del trasferimento appare strettamente connessa alla regolarizzazione della posizione debitoria maturata nei confronti del Comune di Napoli, attualmente quantificata in € 3.732,00, salvo eventuali aggiornamenti o conguagli da parte dell'ente concedente, ripartita per i due posteggi come segue:

<u>SITUAZIONE DEBITORIA</u> <u>AL 18/06/2026</u>	<u>POSTEGGIO 257</u>	<u>POSTEGGIO 258</u>
Estremi Provvedimento di rateizzazione	PG/2025/0918466 del 13/10/2025	PG/2025/0573874 del 25/06/2025
Totali Debito	€ 2.112	€ 1.620

Conclusioni della scrivente:

La soluzione ritenuta maggiormente coerente con il quadro normativo e con gli interessi della procedura appare quella di prevedere, nell'ambito delle operazioni di liquidazione, il trasferimento delle concessioni subordinatamente all'assunzione, da parte dell'aggiudicatario, dell'onere relativo al pagamento delle somme pregresse dovute al Comune.

Pertanto, si ritiene opportuno che il bando di vendita preveda espressamente una clausola del seguente tenore sostanziale:

"Il trasferimento delle concessioni è subordinato al pagamento dei debiti pregressi maturati nei confronti del Comune di Napoli, costituendo tale adempimento condizione necessaria ai fini dell'efficacia del trasferimento e del mantenimento dei titoli concessori."

7. Determinazione del valore economico delle concessioni

7.1. Metodologia di valutazione

Nel caso in esame, avente ad oggetto la determinazione del valore economico delle concessioni di posteggio all'interno di un mercato pubblico, in assenza di dati contabili relativi all'attività esercitata e senza elementi riferibili ad un avviamento commerciale consolidato, la stima non può essere condotta attraverso un approccio reddituale diretto.

Pertanto, le metodologie ritenute più appropriate dalla scrivente sono:

- ❖ **Metodo sintetico – comparativa di mercato (market approach);**
- ❖ **Metodo reddituale basato sull'attualizzazione dei flussi (Discounted Cash Flow semplificato)**

7.2. Metodo sintetico – comparativo di mercato (market approach).

Nel procedimento estimativo delle autorizzazioni amministrative con concessione di posteggio fisso nel settore non alimentare, il criterio comparativo rappresenta il metodo di riferimento maggiormente idoneo a determinare il valore di mercato, trattandosi di un diritto amministrativo con contenuto economico, la cui utilità è desumibile dal mercato di riferimento, soprattutto in contesti di procedura concorsuale.

Tale approccio si fonda sull'analisi di transazioni effettivamente avvenute o di offerte rilevate sul mercato, relative a titoli analoghi o simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

L'applicazione del metodo comparativo richiede pertanto la raccolta e la selezione di dati omogenei, opportunamente verificati e normalizzati, al fine di renderli confrontabili con i beni oggetto di stima.

Le differenze riscontrate tra i termini di paragone e le autorizzazioni in esame vengono successivamente ponderate mediante *coefficienti di aggiustamento*, che tengono conto delle specificità di ciascun titolo. In tal modo si perviene alla determinazione di valori unitari attendibili, dai quali è possibile desumere, con adeguato grado di approssimazione, il valore economico più congruo delle autorizzazioni oggetto di perizia.

Ciò premesso, prendendo come riferimento i seguenti dati identificativi di partenza per la determinazione del valore commerciale delle suddette concessioni:

- ✓ la collocazione del posteggio all'interno dell'area mercatale;
- ✓ la superficie disponibile;
- ✓ l'eventuale prossimità tra i posteggi (fattore apprezzabile nel caso di una eventuale vendita congiunta dei due posteggi);
- ✓ le caratteristiche logistiche del mercato come, ad esempio, se sia all'aperto o al coperto;
- ✓ la natura merceologica dello stesso;
- ✓ la frequenza e le modalità di utilizzo dell'attività.

A seguito dell'indagine di mercato condotta e dell'analisi comparativa dei dati acquisiti — derivanti dalle evidenze documentali fornite dall'Ufficio 'Servizio Mercati' del Comune di Napoli, dalle interlocuzioni con gli operatori e i responsabili di settore, nonché dallo studio di analoghi atti di concessione — si individua un range di valore di mercato ordinario (V_0) compreso tra € 15.000,00 e € 20.000,00.

Al fine di garantire il rispetto del principio della prudenza valutativa, propedeutico alla redazione della presente stima, si assume quale valore di partenza (V_0) il valore medio di € 17.500,00, calcolato come segue:

$✓ V_0 = € 17.500 / \text{posteggio}$

Applicando al valore su individuato (V_0), i seguenti coefficienti correttivi:

- | | |
|--|---------------------|
| - IV fila di XIII → ridotta attrattività | $K_1 - 5\% (0,95)$ |
| - Mercato esclusivamente non alimentare → riduzione attrattività | $K_2 - 10\% (0,90)$ |
| - Tipologia: mercato all'aperto → alta esposizione climatica | $K_3 - 20\% (0,80)$ |
| - Coefficiente frequenza utilizzo 5 giorni a settimana | $K_4 + 15\% (1,15)$ |

Si procede alla determinazione del valore commerciale del singolo posteggio

La formula generale è:

$$V_1 = V_0 \times (1 + K_1) \times (1 + K_2) \times (1 + K_3) \times (1 + K_4)$$

L'Applicazione numerica è

$$V_1 = 17.500 \times (1 - 0.05) \times (1 - 0.10) \times (1 - 0.20) \times (1 + 0.15)$$

$V_1 = 13.765$

7.3 Metodo reddituale basato sull'attualizzazione dei flussi (Discounted Cash Flow semplificato)

Il valore delle concessioni in oggetto è stato analizzato anche mediante il criterio reddituale, quale metodo di verifica e supporto al risultato estimativo principale, fondato sul confronto di mercato.

In particolare, si è fatto riferimento ai flussi economici desumibili dal contratto di fitto attualmente in essere, avente ad oggetto i posteggi mercatali, da cui deriva un canone annuo complessivo pari ad € 6.000,00 (€ 3.000 per ciascuna concessione).

In via preliminare, si evidenzia che il suddetto contratto risulta stipulato nell'ambito di una procedura di liquidazione giudiziale, nell'interesse della massa dei creditori e con finalità eminentemente liquidatorie. In tale contesto, la determinazione del canone deve essere interpretata alla luce delle specifiche dinamiche proprie delle procedure concorsuali, nelle quali l'esigenza primaria è rappresentata dalla continuità aziendale e dalla tempestiva generazione di flussi finanziari, anche mediante la stipula di contratti a condizioni non necessariamente allineate ai valori di libero mercato. Ne consegue che il canone contrattuale assume valore meramente indiziario e non può essere considerato, di per sé, pienamente rappresentativo della reale capacità reddituale del bene.

Considerata la natura amministrativa delle concessioni di posteggio, caratterizzate da durata temporalmente e incertezza in ordine al rinnovo, si è ritenuto appropriato adottare il metodo dell'attualizzazione dei flussi di reddito attesi, in luogo della capitalizzazione diretta, generalmente utilizzata per beni a reddito con durata illimitata.

In un'ottica prudenziale, e coerente con il contesto concorsuale, è stato assunto un orizzonte temporale di stima pari a 10 anni. Il reddito da attualizzare è stato considerato al netto dei canoni concessori, degli oneri gestionali e delle imposte, ed è pari ad € 3.000,00 annui per ciascuna concessione. Il saggio di attualizzazione è stato determinato mediante l'applicazione della metodologia build-up, la quale consente di strutturare il tasso di rendimento atteso attraverso la stratificazione progressiva dei singoli fattori di rischio intrinseci ed estrinseci del cespite.

Il modello assume come base il tasso d'interesse privo di rischio (risk-free rate), incrementato da specifici premi per il rischio (risk premiums) volti a remunerare le peculiarità operative, settoriali e giuridiche del bene:

- Tasso privo di rischio, identificato nel rendimento medio dei titoli di Stato a medio-lungo termine, assunto pari al 3,5%;
- Premio per rischio commerciale, volto a remunerare l'aleatorietà intrinseca dei flussi di cassa generabili dall'attività, stimato nel 3,5%;
- Rischio specifico del settore ambulante, correlato alle dinamiche congiunturali e alla volatilità tipica del commercio su aree pubbliche, quantificato nel 4,5% (il settore sconta un'elevata variabilità e una forte dipendenza da fattori esterni non controllabili, quali l'andamento meteorologico e i flussi urbani);
- Rischio amministrativo legato alla natura temporanea del titolo concessorio e ai vincoli normativi o comunali di rinnovo, prudenzialmente valutato nell'1,5%;
- Premio per l'alienabilità del diritto, volto a compensare i tempi e i costi di transazione per l'eventuale smobilizzo o trasferimento del titolo, fissato all'1,0%.

La sommatoria algebrica dei suddetti fattori determina un saggio di attualizzazione complessivo pari al 14%, valore ritenuto congruo rispetto alla natura del bene, al profilo di rischio e alla limitata commerciabilità del diritto oggetto di stima.

Determinazione del valore commerciale del singolo posteggio

$$V = R \cdot \frac{1 - (1 + i)^{-n}}{i}$$

Dove:

- $R = 3.000€$
- $i = 14\%$
- $n = 10$

L'Applicazione numerica è

$$VA = 3000 \cdot \frac{1 - (1 + 0.14)^{-10}}{0.14}$$

$$V = 3.000 \times 5,216116 = \text{€}15.648,35$$

$$V = 15.648$$

Il presente approccio reddituale assume carattere sussidiario e di verifica, costituendo elemento di riscontro della coerenza del valore determinato con il metodo comparativo, ritenuto principale ai fini della presente stima.

8. Conclusioni

Il metodo sintetico-comparativo di mercato è stato assunto quale criterio estimativo principale, in quanto maggiormente aderente alla natura dei beni oggetto di valutazione e alle concrete dinamiche di scambio dei titoli concessori relativi ai posteggi mercatali su area pubblica.

Il metodo reddituale basato sull'attualizzazione dei flussi di cassa è stato utilizzato, in funzione di controllo e verifica di congruità, evidenziando valori superiori influenzati da assunzioni prospettiche caratterizzate da maggiore discrezionalità estimativa.

Pertanto, alla luce delle risultanze istruttorie e tenuto conto:

- della collocazione dei posteggi nella quarta fila di otto dell'area mercatale;
- della natura dell'area, integralmente all'aperto e quindi maggiormente esposta alle condizioni meteorologiche;
- della tipologia merceologica non alimentare;
- del contesto liquidatorio della procedura,

si ritiene congruo assumere quale valore di stima quello risultante dal metodo comparativo, pari ad **€ 13.765 per ciascun posteggio**.

Ne consegue un valore complessivo di mercato pari ad **€ 27.530** per i due posteggi contraddistinti dai nn. 257 e 258 siti nell'area mercatale di via Marino di Caramanico.

Sotto il profilo della concreta fattibilità economica dell'operazione, occorre tuttavia considerare che la disciplina di settore — come già esaminata nel precedente paragrafo 6 (*"Verifica della trasferibilità dei diritti e delle autorizzazioni"*) — subordina il trasferimento delle concessioni all'assunzione, da parte dell'aggiudicatario, dell'onere relativo al pagamento delle esposizioni pregresse maturate nei confronti dell'Ente comunale.

Nel caso di specie, risultano gravanti:

- sul posteggio n. 257, morosità verso il Comune di Napoli pari ad € 2.112,00;
- sul posteggio n. 258, morosità verso il Comune di Napoli pari ad € 1.620,00.

Pertanto, l'effettivo esborso economico dell'acquirente dovrà essere determinato sommando al prezzo di aggiudicazione l'importo necessario alla regolarizzazione amministrativa delle singole concessioni, condizione indispensabile ai fini della piena efficacia del trasferimento.

Pertanto per quanto asserito, ne deriva che:

- I. in caso di aggiudicazione unitaria dei due posteggi, l'onere complessivo a carico dell'aggiudicatario ammonterà ad € 31.262;
- II. in caso di vendita separata, l'onere complessivo varierà in funzione del singolo posteggio acquistato, secondo il prospetto che segue.

Schema riepilogativo degli importi

Posteggio	Valore di stima	Morosità da sanare	Esborso complessivo
n. 257	€ 13.765	€ 2.112,00	€ 15.877
n. 258	€ 13.765	€ 1.620,00	€ 15.385
Aggiudicazione congiunta	€ 27.530	€ 3.732,00	€ 31.262

Dott.ssa Sara Ariello



FOLIARIO ALLEGATI

1. autorizzazione amministrativa n. 3778 – Tipologia A, rilasciata dal Comune di Napoli in data 10 marzo 2016.
2. concessione di posteggio n. 4131 di pari data relativa al posteggio n. 257.
3. autorizzazione amministrativa n. 6082 – Tipologia A, rilasciata dal Comune di Napoli in data 13/03/2018.
4. I Contratto di fitto ramo d'azienda redatto dal Notaio [REDACTED], registrato in data 01/02/2018 relativo al posteggio n. 258;
5. Il Contratto di fitto del 12/01/2026, relativo ai posteggi n. 257 e 258.
6. Comunicazione PEC del Comune di Napoli della situazione debitoria al 18.06.26.
7. Disposizione Dirigenziale n. 248 del 23.06.2026, emanata dall'Area Sviluppo Economico – Servizio Mercati del Comune di Napoli con allegata PEC



TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI
Ufficio di Presidenza
Ufficio Consulenti Tecnici e Periti

UFFICIO ASSEVERAZIONI PERIZIE E TRADUZIONI

Cronologico Reg. Asseverazioni n. 14620/2026

In data 26/06/2026, innanzi a Noi sottoscritto Funzionario Giudiziario del Tribunale

Ordinario di Napoli si è presentato il Sig. SARO ANIELLO

identificato con CARTE D'IDENTITÀ n° [redacted] rilasciato da [redacted]

il [redacted] il quale, ai sensi della art. 5 R.D. 1922/1366 – DPR. 396/2000 DPR. 445/2000

ha chiesto di giurare la perizia/traduzione:

Traduzione dalla lingua _____ alla lingua _____

DICHIARA:

- 1) di essere esperto nella lingua tradotta in quanto: _____
- 2) di aver ricevuto incarico da: CURATORE TIRICO D'ISTATO PROCEDURA FALLIMENTARE 156/2025

DICHIARA, ALTRESÌ, CHE IL DOCUMENTO È;

ORIGINALE ☒ COPIA ☐ COPIA CONFORME ☐

Premesse le ammonizioni responsabilità penale (art. 483 c.p.) derivante da dichiarazioni mendaci, il costituito giura ripetendo la formula;

“GIURO DI AVER FEDELMENTE PROCEDUTO NELLE OPERAZIONI A ME AFFIDATE”

Detta perizia/traduzione consta di pagine n. 20 ed allegati n. 7 e viene firmata dal

Perito/Traduttore in presenza dell'Ufficio.

Del che è verbale.

Firma [redacted]



Il Funzionario Giudiziario

[redacted]

