

TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

III SEZIONE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare promossa da

contro

N. 32/25 Ruolo Gen. Delle Esecuzioni

Giudice dell'Esecuzione

dott.ssa Monica Marrazzo



RELAZIONE DI STIMA - INTEGRAZIONE

(Ordinanza del G.E. del 03.02.2026)

LOTTO UNICO

Bene ubicato in MELITO DI NAPOLI (NA)

Prossima udienza 28.04.2026



arch. Luigi Del Vecchio

Vicolo A. De Negri 22 – 81100 Caserta (CE) - Tel.: 347.6221139 - Tel/fax: 0823 1293281

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Caserta al n. 1436

C. F. DLV LGU 72L01 B963C P. IVA 03333100612

INDICE

1. Premessa;
2. Valutazione del lotto (quesito n. 11);
3. Schema sintetico descrittivo (quesito n. 14).

PREMESSA

Ill.mo **G.E. dott.ssa Alessia Iavazzo** della III Sezione - Esecuzioni Immobiliari del **Tribunale di Napoli Nord**, nella mia qualità di esperto stimatore incaricato nell'ambito della procedura esecutiva recante n.° 32/2025 RGE, promosso da .

contro come da Suo provvedimento emesso in data 03.02.2026 a maggior evasione del quesito n. 11 provvede ad integrare la relazione di stima calcolando il valore d'uso del bene oggetto di vendita sulla scorta di un periodo pari ad anni 15, con rideterminazione di nuovo prezzo base d'asta così come riportato nello scema sintetico descrittivo di cui al quesito n. 14.

VALUTAZIONE DEL LOTTO

QUESITO n. 11: procedere alla valutazione dei beni.

(...)

Per tutto quanto già considerato nel corpo dell'elaborato già depositato in data 23.12.2025 e così come disposto dall'illmo GE con provvedimento emesso in data 03.02.2026, si procede con il calcolo del valore d'uso del bene basato sull'analisi dei flussi di cassa, positivi e negativi, generabili dall'immobile in un periodo (n) della **durata pari a 15 anni**; sulla scorta dei valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Agenzia delle Entrate ed espressi attraverso le tabelle dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare**, per il Comune di Melito di Napoli, per il quale ha rilevato i seguenti dati:

Anno 2021 – Semestre 1

Fascia/zona: *Periferica/PERIFERIA MERIDIONALE/CIRCUMVALLAZIONE ESTERNA*;

Codice Zona: *D2*;

Tipologia prevalente: *Abitazioni civili*;

Destinazione: *Residenziale*

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq)		Sup. (L/N)	Valore locazione (€ / mq mese)		Sup. (L/N)
		<i>Min</i>	<i>Max</i>		<i>Min</i>	<i>Max</i>	
Abitazioni civili	Normale	860,00	1.300,00	L	2,90	4,30	L
		Valore medio 1.080,00			Valore medio 3,60		

11.a) Determinazione del valore d'uso

Attraverso le citate tabelle OMI, considerato il valore di locazione medio già determinato e pari a **€/mq mese 3,60**, si stima il valore del reddito annuale lordo (R_l), calcolato come somma di 12 mensilità, pertanto:

$$R_l \text{ mensile} = \text{€/mq mese } 3,60 \times \text{mq } 72,63 = \text{€ } 261,46$$

$$R_l \text{ annuale} = \text{€ } 261,46 \times 12 = \text{€ } 3.137,61$$

Si procede quindi con il calcolo delle spese in detrazione al fine di individuare il reddito netto (R_n) prodotto, pertanto:

- Manutenzione (2-6%)	2% (non necessita di manutenzione ordinaria)
- Servizi (2-5%)	2% (immobile privato)
- Inesigibilità (1-3%)	2% (immobile sfitto per brevi periodi)
- Assicurazioni (0,5%)	0,5% (quota media)
- Ammortamento (1-2,5%)	1% (meno della media)
- Amministrazione (1-3%)	0% (immobile privato)
- Imposte (11,25%)	11,25% (quota media)
TOTALE	18,75%

Si determina quindi il reddito netto come segue:

$$R_n \text{ annuale} = (R_l - C) = \text{€ } 3.137,61 - (\text{€ } 3.137,61 \times 0,1875) = \text{€ } 2.549,30$$

Sulla scorta del saggio di capitalizzazione già determinato, pari al 4,67%, si calcola il valore d'uso basato sull'analisi dei flussi di cassa, positivi e negativi, generabili dall'immobile in un periodo breve (n) della **durata pari a 15 anni**, considerando quindi un rischio d'investimento elevato in virtù delle **irregolarità urbanistiche** cui versa il bene; pertanto:

$$V = (R_l - C) \cdot \frac{1 - (1 + i_a)^{-n}}{i_a}$$

$$V = (\text{€ } 2.549,30) \cdot \frac{1 - (1 + 0,0467)^{-15}}{0,0467} = \text{€ } 27.061,33$$

11.b) Determinazione del prezzo base d'asta sulla scorta del valore d'uso

Al valore d'uso del bene ottenuto considerando un **periodo d'investimento medio pari alla durata di anni quindici**, saranno applicati gli opportuni adeguamenti e correzioni anche in misura percentuale dovute a vendita forzata e rischio d'investimento al fine di ottenere il prezzo base d'asta.

Adeguamenti e correzioni

Regolarizzazione urbanistica e catastale <i>Spese redazione DocFa</i>	€ 500,00
Uso e manutenzione: <i>Nessuna</i>	€ 0,00
Stato di possesso: <i>nessuna</i>	€ 0,00
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili: <i>nessuna</i>	€ 0,00
Spese redazione APE: <i>Attestato di prestazione energetica</i>	€ 250,00
TOTALE SPESE	€ 750,00

Correzioni dovute a vendita forzata e rischio d'investimento

Per il più probabile valore di realizzo in condizioni di vendita forzata si tiene quindi debitamente conto:

- Della situazione di recessione economica del ciclo immobiliare (*falling market*);
- **Dell'alto livello di rischio assunto dall'investitore dovuto alla situazione urbanistica del bene;**
- Del segmento immobiliare che di fatto caratterizza l'immobile in oggetto;
- Del deprezzamento dovuto al deterioramento fisico (*physical deterioration*) derivato dal logorio delle parti dell'immobile con il trascorrere del tempo;
- Del normale lungo periodo che intercorre fra la data della valutazione e la data di aggiudicazione in fase d'asta;
- Del periodo che intercorre fra l'aggiudicazione ed il Decreto di Trasferimento;
- Del livello di rischio assunto dall'investitore per l'assenza di garanzie postume e l'assoluta momentanea incertezza del mercato immobiliare;
- Dell'attuale complessa situazione per l'assegnazione degli immobili legati alle procedure esecutive e fallimentari in fase d'asta;

per tutto quanto premesso, si ritiene congruo stabilire per le motivazioni sopra espresse, che il più probabile valore di realizzo in condizioni di vendita forzata, sia pari al più probabile valore determinato ridotto del 10%, pertanto:

Valore d'uso determinato	€ 27.061,33
Valore in caso di adeguamenti e correzioni	€ 26.311,33
Valore del lotto ridotto del 10% per vendita forzata	€ 23.680,19
PREZZO BASE - VALORE D'USO DELLA QUOTA (1000/1000)	€ 23.700,00 (in c.t.)

SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO

QUESITO n. 14: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.

(...)

In sintesi, il sottoscritto riporta il prezzo base d'asta del lotto di vendita, **ricavato sulla scorta del valore d'uso** così come determinato in precedenza e secondo lo schema di cui al quesito n. 14 contenuto nel verbale d'incarico peritale, pertanto:

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di **appartamento** ubicato in Melito di Napoli alla via Circumvallazione Esterna n. 23, piano 1; è composto da ingresso/disimpegno, soggiorno/cucina, due camere un locale WC, confina con unità immobiliare sub. 4/corpo scala comune a sud, con cortile comune/particella 110 a nord, con cortile condominiale/particella 542 ad ovest, con cortile condominiale/particella 523 ad est; è riportato nel **C.F. del Comune di Melito di Napoli al foglio 4, p.lla 705, sub 5**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a demolizione del tramezzo tra locale disimpegno e soggiorno/cucina e mancata rappresentazione di porzione di balcone; vi è concessione edilizia n. 90/02 del 22.11.2002, cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine a totale difformità e per il quale vi è verbale di sopralluogo del 16.07.2003 prot. n. 13724, redatto dagli agenti di P.M. e dal personale del Settore Urbanistica del Comune di Melito di Napoli e verbale di sequestro del 16.07.2003 ed inoltre **ordinanza di sospensione lavori e demolizione** n. 87 del 13.08.2003 prot. n. 16353. Vi è **domanda di Sanatoria Edilizia** ai sensi della Legge 326/2003 e L.R. 10/2004 prot. n. 21815 del 10.12.2004, lo stato dei luoghi è conforme rispetto alla istanza di condono prot. n. 21815 del 10.12.2004; per la detta domanda di sanatoria vi è **avvio del procedimento di diniego** emesso dal Settore Urbanistica del Comune di Melito di Napoli prot. n. 10978 del 13.06.2011; in data 05.08.2011 con prot. n. 15112, vi è **trasmissione di documentazione integrativa**; dalla documentazione in atti presso l'ente non si rileva ulteriore documentazione relativa alla pratica di condono, che alla data odierna **non risulta rilasciato alcun titolo edilizio**, che la pratica di condono di cui in precedenza **non risulta formalmente definita** e che pertanto permangono le difformità rilevate dall'Ente in sede di accertamento e sopralluogo.

PREZZO BASE euro 23.700,00

Tanto si deve ad evasione di quanto richiesto con Suo provvedimento emesso in data 03.02.2026. Rimanendo a Sua disposizione per ogni ulteriore ed eventuale chiarimento, l'esperto porge ossequio.

L'esperto
arch. Luigi Del Vecchio