

# TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

III SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

NOTA DI CORREZIONE E SOSTITUZIONE

## LOTTO DI VENDITA N.2



*procedimento immobiliare*

**RGE 199/2023**

*ruolo generale esecuzione*

**OMISSIS OMISSIS**  
*c o n t r o*

**OMISSIS OMISSIS**  
**OMISSIS OMISSIS**

---

---

## PREMESSA

Il sottoscritto, **OMISSIS OMISSIS, OMISSIS** e esperto stimatore incaricato della redazione degli elaborati peritali relativi ai beni oggetto della procedura esecutiva in R.G.E. n. 199/2023, promossa nei confronti dei sig.ri **OMISSIS OMISSIS** e **OMISSIS OMISSIS**, dà atto che in data 23 maggio 2024 è stata regolarmente depositata la relazione di stima riguardante il LOTTO DI VENDITA n. 2, redatta secondo i criteri e le modalità stabilite dalla normativa vigente, nonché in conformità alle richieste e alle specifiche del Giudice dell'Esecuzione. Tale relazione, come da prassi, determinava il valore di mercato di parte dei beni staggiti, al fine di procedere alla sua alienazione attraverso le modalità previste per le vendite giudiziarie.

Successivamente, in data 24 febbraio 2026, ha presentato una nota di rettifica, finalizzata a correggere un errore materiale riscontrato nella relazione di stima depositata e riguardante il LOTTO DI VENDITA n. 2, inesattezza che, pur non compromettendo la sostanza dell'operazione, necessitava di una correzione per garantire la piena aderenza ai dati e agli importi indicati.

In seguito al provvedimento emesso dal Giudice dell'Esecuzione in data 3 marzo 2026, con il quale (...) *onera lo stesso di integrare la relazione aggiornando il valore d'asta del Lotto 2 (...)*, si è reso necessario procedere all'integrazione e all'adeguamento del calcolo della nuda proprietà, come richiesto dal provvedimento.

A tale riguardo, si precisa che l'aggiornamento del valore d'asta qui proposto è stato effettuato nel pieno rispetto di quanto già indicato nella relazione di stima originaria, con particolare riferimento ai criteri e alle metodologie adottate per la valutazione, al procedimento seguito per la stima, al calcolo della superficie commerciale e alla determinazione del valore d'uso precedentemente rilevato. Si ratifica, inoltre, che tutte le ulteriori indicazioni, osservazioni e approfondimenti contenuti nell'elaborato peritale già depositato in atti sono stati mantenuti, preservando l'integrità e la coerenza complessiva della relazione, e garantendo così la piena continuità tra la documentazione originaria e l'aggiornamento effettuato.

Pertanto, in ottemperanza al predetto provvedimento del Giudice dell'esecuzione e a quanto disposto dallo stesso, si procede con il deposito del nuovo calcolo del **diritto di nuda proprietà per la quota di 1/2** delle abitazioni in villino, correttamente

---

rielaborato, e del conseguente valore aggiornato del **prezzo base d'asta** dei beni oggetto della vendita e distinti con il LOTTO DI VENDITA n. 2, che sostituisce integralmente la documentazione e i calcoli precedentemente depositati in data 23 maggio 2024.

Fermo restando il più probabile valore dei beni oggetto di stima, e, pertanto, dell'intero fabbricato, determinato secondo la metodologia del **valore d'uso**, facendo riferimento allo stato di fatto attuale e tenendo conto delle caratteristiche strutturali ed economiche dei beni stessi, il quale è stato opportunamente arrotondato e stimato in un ammontare complessivo pari a centosettantamila euro (€ 170.000,00), si procede alla determinazione del nuovo valore della nuda proprietà, così come di seguito riportato.

#### **12.4 - CALCOLO DELLA NUDA PROPRIETA'**

Come da titolo di provenienza in capo alla debitrice eseguita (*atto di compravendita del 04.03.2005, rep. n.34671 - (cfr. Allegato 05b1)*), il diritto in capo alla stessa è il **diritto di nuda proprietà per la quota di 1/2**.

Per questo motivo, di seguito si riporta la tabella con le percentuali di calcolo, dell'usufrutto e della nuda proprietà, in vigore dal 1° gennaio 2024, a seguito dell'intervenuta variazione del tasso legale di interessi (passato dal 5% al 2,5%) giusta decreto Ministero dell'Economia e Finanze 29 novembre 2023 (pubblicato nella G.U. n. 288 dell'11 dicembre 2023), percentuali calcolate avuto riguardo al prospetto dei coefficienti approvato con decreto Ministero dell'Economia e Finanze 21 dicembre 2023 (pubblicato in G.U. n. 302 del 29 dicembre 2023).

In relazione alla fascia di età dell'usufruttuaria più giovane, anni già compiuti settantasette (77), vengono riportate le percentuali, rispetto al valore della piena proprietà, da riferire rispettivamente all'usufrutto ed alla nuda proprietà.

Ai fini illustrativi si precisa che dette percentuali sono rimaste invariate (nonostante la modifica del tasso legale e dei coefficienti) rispetto a quelle in vigore nel 2023:

<b>Età usufruttuario/a</b>	<b>Valore usufrutto</b>	<b>Valore nuda proprietà</b>
da 0 a 20	95%	5%
da 21 a 30	90%	10%
da 31 a 40	85%	15%
da 41 a 45	80%	20%
da 46 a 50	75%	25%
da 51 a 53	70%	30%
da 54 a 56	65%	35%
<b>da 57 a 60</b>	<b>60%</b>	<b>40%</b>
da 61 a 63	55%	45%
da 64 a 66	50%	50%
da 67 a 69	45%	55%
da 70 a 72	40%	60%
da 73 a 75	35%	65%
<b>da 76 a 78</b>	<b>30%</b>	<b>70%</b>
da 79 a 82	25%	75%
da 83 a 86	20%	80%
da 87 a 92	15%	85%
da 93 a 99	10%	90%
Oltre	non previsto	non previsto

Applicando i coefficienti della suddetta tabella, considerata l'età di settantasette (77) anni dell'usufruttuaria, si avrà:

$$V_{\text{nuda proprietà}} = 170.000,00 \text{ €} * 0,70 = \mathbf{119.000,00 \text{ €}}$$

Il più probabile valore della nuda proprietà (per l'intero) è quindi di **centodiciannovemila euro (€ 119.000,00)**.

Poiché il pignoramento ha per oggetto la quota di 1/2 della nuda proprietà, il corrispondente valore della quota oggetto di esecuzione è pari a **cinquantanovemilacinquecento euro (59.500,00 €)**.

### **12.5 - PREZZO BASE D'ASTA PROPOSTO**

Onde considerare lo stato di occupazione dell'immobile, eventuali vizi occulti, la mancata operatività della garanzia per vizi, il deperimento dei beni che può intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, nonché attesa la natura dei beni e la tipologia di vendita<sup>1</sup> che si andrà ad effettuare, tutto quanto rilevato e

<sup>1</sup> "Vendita forzata" – Tale definizione è usata spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione del valore di mercato. non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione

---

---

non, si può apportare una riduzione del 10% sul suddetto valore finale a definire, esattamente, il prezzo base d'asta proposto<sup>2</sup>.

Applicando tale riduzione ed effettuando un opportuno arrotondamento a cifra tonda, si ha:

$$V_{\text{base asta}} = 59.500,00 \text{ €} * 0,90 = 53.550,00 \text{ €} = \mathbf{54.000,00 \text{ €}}$$

Pertanto **il più probabile valore finale del lotto di vendita è di cinquantaquattromila euro (54.000,00 €).**

\*\*\*\*\*

Con osservanza

**OMISSIS**, 06.03.2026

l'esperto stimatore  
**OMISSIS**

---

*della situazione nella quale ha luogo il trasferimento; punto 2.11 del 4° capitolo nel Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa IV edizione.*

<sup>2</sup> *Il prezzo a base d'asta si ottiene detraendo dal valore di mercato, determinato con il precedente procedimento, tutti i maggiori oneri che incontra un acquirente di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato, nonché le incombenze della procedura.*