

TRIBUNALE DI NAPOLI**XIV SEZIONE CIVILE G.E.dott VALENTINI Miriam****RELAZIONE DI STIMA RG (ex 181/2017) 3290/2020***Banco di Napoli s.p.a./* [REDACTED]

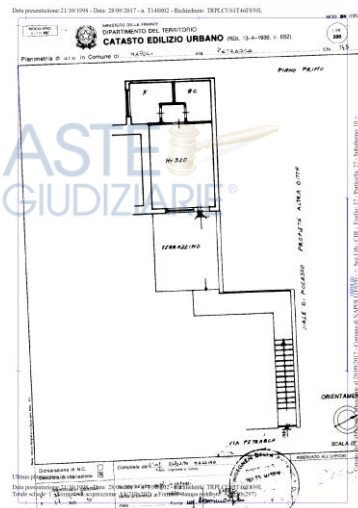
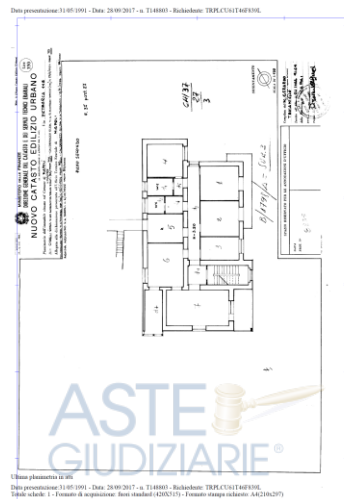
Diritto di **USUFRUTTO** di **titolarità** su Beni sito in Napoli- via Petrarca n. 145 P.2. vani 9,5
CHI, F.37, p.lla27, sub.3, cat.A/2, cl.8, vani 9,5 -CHI, F.37, p.lla27, sub.10, cat. A/4, cl 6, vani 3



Inserimento planimetrico
LOTTO I Planimetrie sub.3 vani 9,5
3



vesta dell'edificio
LOTTO II Planimetria sub. 10 vani



Esperto Stimatore e C.T.U. Arch. Lucia Trapanese
Iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli al n. 3963
Iscritta all'Albo dei Consulenti del Tribunale settore Civile al n. 6814/87

Iscritta all'Albo dei Periti del Tribunale settore Penale al n. 210/04

Iscritta all'Albo dei Periti della Procura di Napoli al n. 144/15

Specializzata in "Progettazione Urbana" e Perfezionamento in "Urbanistica Comunale"

Iscritta all'Organismo di mediazione MEDI* come Mediatore Professionista

Iscritta al PCT con codice n. 10034 dal 11/03/2011

Mail lucia.trapanese@archiworldpec.it

Nella causa civile **Banco di Napoli c/** [REDACTED] notata con R.G. 66/2017 + 3290/2020, il G.E. dispose la nomina in qualità di E.S. dell'arch. Lucia Trapanese, con studio in Napoli alla via del Parco Margherita n.65, iscritta all'ordine degli architetti di Napoli al n.3963, all'albo dei Consulenti del Tribunale di Napoli al n.6184, successivamente con RGG **3290/2020** in data 26/06/2025, il GE dott. V. Colandrea chiedeva un aggiornamento del valore di Usufrutto alla attualità, tenuto conto del lasso di tempo trascorso dal deposito della relazione (circa sette anni) e del fatto che tale valore dell'usufrutto è condizionato all'età del usufruttuario.

Incarico d'aggiornamento di seguito riportato.

Il giudice monocratico, dott. Valerio Colandrea, letti gli atti del procedimento sopra indicato; sciogliendo la riserva di cui all'udienza del 10/6/2025; rilevato che parte attrice ha limitato la domanda allo scioglimento della contitolarità del diritto di usufrutto; che entrambe le parti hanno domandato utilizzarsi ai fini dell'istruttoria la perizia di stima già depositata nell'ambito della procedura espropriativa; considerato che appare opportuna l'integrazione di tale relazione con aggiornamento del valore dell'usufrutto all'attualità, tenuto conto del lasso di tempo trascorso dal deposito della relazione (circa sette anni) e del fatto che il valore dell'usufrutto è condizionato dall'età dell'usufruttuario;

P.Q.M. NOMINA consulente tecnico d'ufficio l'arch. Lucia Trapanese.

CONFERISCE al consulente il seguente incarico:

"1) proceda il consulente all'aggiornamento della perizia di stima già depositata nell'ambito della procedura espropriativa, aggiornando in particolare il valore della piena proprietà (tenendo conto di eventuali circostanze che inducano ad una rettifica anche in ribasso) e precisando il valore dell'usufrutto all'attualità **in ragione dell'età degli usufruttuari;**

2) confermi in ogni caso la valutazione di non comoda divisibilità già operata".

DISPONE che il consulente proceda all'accettazione dell'incarico mediante il deposito telematico di una dichiarazione sottoscritta con firma digitale recante la formula di giuramento di cui all'art. 193, primo comma, c.p.c. entro il 15/7/2025.

AUTORIZZA le parti alla nomina di consulenti di parte sino al termine sopra indicato. FISSA in prosieguo l'udienza dell'11/11/2025, ore 10.00.

ASSEGNA al consulente termine sino a trenta giorni prima dell'udienza per l'inoltro alle parti di bozza della relazione; alle parti termine sino a quindici giorni prima per l'invio di eventuali osservazioni; al consulente termine sino a sette giorni prima per il deposito della relazione finale contenente risposta alle eventuali osservazioni.

CAPITOLO 0 PROVENIENZA DEI BENI E DEL DIRITTO DI USUFRUTTO

La provenienza delle unità in oggetto si ricavano dalla allegata Certificazione Notarile, del Notaio dott. MARIA PANTALONE BALICE, relativa al:

Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate –Ufficio Provinciale di Napoli - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Napoli 1 in data 1.02.17 n.2700 registro generale e 2052 registro particolare.

Il quale certifica che :

immobili oggetto dell' esecuzione, per il **diritto di usufrutto di titolarità** dei signori [REDACTED] nata a [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nella misura del 50% ciascuno, come da atto di pignoramento immobiliare:

- appartamento sito in Napoli alla via Francesco Petrarca n. 145, posto al 1° piano costituito da tre vani catastali, identificato nel catasto fabbricati del suddetto Comune alla Sez. CHI, F. 37, p.lla 27, sub. 10 cat. A/4, cl 6, vani 3, Rendita Catastale € 426,08, Via Francesco Petrarca n. 145, p1°;
- appartamento sito in Napoli alla via Francesco Petrarca n. 145, posto al 2° piano costituito da 9,5 vani catastali, identificato nel catasto fabbricati del suddetto Comune alla Sez. CHI F.37 P.la 27 sub. 3, cat. A/2, classe 8, vani 9,5, Rendita Catastale € 2.698,49, via Francesco Petrarca n. 145, piano 2.

-Censiti nel Catasto Fabbricati Comune di Napoli, intestati: [REDACTED] nato a [REDACTED] usufrutto per $\frac{1}{2}$, [REDACTED] nato a [REDACTED] nuda proprietà per $\frac{1}{2}$, [REDACTED] nata a [REDACTED] nuda proprietà per **CHI, f.37, p.lla 27 sub.10** (già Prot. n.8239 del 1991), via Francesco Petrarca n.145, piano 1, cat. A/4, classe 6, consistenza 3 vani, Rendita euro 426,08; **CHI, f. 37, p.lla 27 sub. 3**, via Francesco Petrarca n. 145, piano 2, categoria A/2, classe 8, consistenza 9,5 vani, Rendita Euro 2.698,49;

L'area di enti urbani e promiscui distinta in Catasto Terreni del Comune di Napoli alla Partita 1 foglio 219 particella 27, ha una superficie di are 7,10.

Storia ipotecaria :

L'unità immobiliare in Napoli alla via Francesco Petrarca n. 145, distinta al **Catasto Fabbricati alla Sezione Urbana CHI, al foglio 37 p.lla 27 sub. 10** natura A4 di 3 vani, è pervenuta ai signori [REDACTED] nato a [REDACTED] ed [REDACTED] nata a [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$ di **nuda proprietà** ciascuno a ai signori [REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] per la **QUOTA DI $\frac{1}{2}$ di USUFRUTTO** ciascuno in regime di separazione dei beni,

Le unità immobiliari in Napoli alla via Petrarca n. 145, distinte al **Catasto terreni al f. 219 p.lla 514 (ex 514/A) natura T** di are 3,75 e al **Catasto fabbricati alla Sezione Urbana CHI, al foglio 37 p.lla 27 sub. 3 natura A2 di 9,5 vani**, sono pervenute ai signori [REDACTED] nato a [REDACTED] ed [REDACTED] nata a [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$ di **nuda proprietà** ciascuno ed ai signori [REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$ di **usufrutto** ciascuno in regime di separazione di beni,

- **trascrizione costituzione di FONDO PATRIMONIALE** registro generale n. 16508 registro particolare 12797 **del 3/6/2013** a favore e contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], in virtù di atto per notar Enrica DI Petrillo di Napoli del 21/5/2013 repertorio n. 17405. I coniugi [REDACTED] e [REDACTED] hanno costituito un fondo patrimoniale, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 167 c.c., destinando **a far fronte ai bisogni della famiglia la quota dell'intero usufrutto vitalizio delle unità immobiliari** in Napoli, alla Via Francesco Petrarca n. 145, distinte al catasto Fabbricati alla Sez. Urbana **CHI, al foglio 37 particella 27 sub. 3** natura A2 di 9,5 vani al piano 2, al Catasto Terreni al fogli 219 particella 503 (ex 26/A) natura T di aree 3,08 e al Catasto fabbricati alla sezione Urbana **CHI, al f.37 p.lla 27 sub. 10** natura A4 di 3 vani al piano 1.

- **Iscrizione ipoteca giudiziale** r.g. n. 28635 r.p. n.2984 del **16/10/2013** di Euro 150.000,00 a favore Banca Popolare dell'Emilia Romagna S.C. con sede in Modena C.F. 01153230360, contro [REDACTED] nato a Napoli il 10/4/1954, in virtù di decreto ingiuntivo del **Tribunale di Napoli del 9/1/2007** rep. n. 2675 A garanzia della somma di euro 102.331,81 **Ipoteca su: quota di ½ di USUFRUTTO dell'unità immobiliare in Napoli, alla via Francesco Petrarca n.145, distinta in Catasto Fabbricati alla Sez. CHI, al f. 37 p.lla 27 sub.3 natura A2 di 9,5 vani interno 4 al piano 2.**

- **Iscrizione ipotecaria volontaria** r.g. n.13610 r. p. n.953 del **24/4/2014** di euro 560.000,00 a favore di Banca Promos S.p.A. con sede in Napoli

- **Trascrizione verbale di pignoramento immobili** registro generale n.2700 registro particolare n.2052 dell'**1/2/2017** a favore del Baco di Napoli S.p.A. con sede in Napoli il 18/1/1954 per la quota di ½ di usufrutto ciascuno, in virtù dell'atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Napoli del 19/1/2017 repertorio n.1924.

Pignoramento su: **intero diritto di usufrutto delle unità immobiliari in Napoli, alla via Francesco Petrarca n. 145, distinte al Catasto Fabbricati alla Sez. CHI al foglio 37 particella 27 sub.10 natura A4 di 3 vani al piano 1 e particella 27 sub. 3 natura A2 di 9,5 vani al piano 2.**

LOTTO I e II VISURA -

####

Situazione aggiornata al: 18/09/2025
Soggetto selezionato

Tipo richiesta: Attualità
Cognome: [REDACTED]
Data di Nascita: 18/04/1954
Comune di Nascita: NAPOLI (NA)
Codice Fiscale: [REDACTED]
Immobili individuati: 3

Elenco immobili per diritti e quote

Catasto	Titolarità	Utilizzazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
F	Usufrutto per 1/2	NAPOLINA) VIA FRANCESCO PETRARCA n. 145 Piano 2	CHI/37	27	3	Zona 19 Cat.A/2	08	9,5 vani	Euro 2658,49	1279481	
F	Usufrutto per 1/2	NAPOLINA) VIA FRANCESCO PETRARCA n. 145 Piano 1	CHI/37	27	10	Zona 19 Cat.A/4	06	3 vani	Euro 426,08	1279482	
T	Usufrutto per 1/2	NAPOLINA)	219	503		VIGNETO	01	375	R.D. Euro 8,88 R.A. Euro 4,28		

Situazione aggiornata al: 16/11/2019
Soggetto selezionato

Tipo richiesta: Attualità
Cognome: [REDACTED]
Data di Nascita: 18/01/1954
Comune di Nascita: NAPOLI (NA)
Codice Fiscale: [REDACTED]
Immobili nel Comune di: NAPOLI codice: F839
Immobili individuati: 3

Elenco immobili per diritti e quote

Catasto	Titolarità	Utilizzazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
F	Usufrutto per 1/2	NAPOLINA) VIA FRANCESCO PETRARCA n. 145 Piano 2	CHI/37	27	3	Zona 19 Cat.A/2	08	9,5 vani	Euro 2658,49	1279481	
F	Usufrutto per 1/2	NAPOLINA) VIA FRANCESCO PETRARCA n. 145 Piano 1	CHI/37	27	10	Zona 19 Cat.A/4	06	3 vani	Euro 426,08	1279482	
T	Usufrutto per 1/2	NAPOLINA)	219	503		VIGNETO	01	375	R.D. Euro 8,88 R.A. Euro 4,28		

LOTTO I SUB. 3 VISURA IPOTECARIA PER IMMOBILE NAPOLI 1Ispezione Numero: **T 376281** del: **13/02/2018** Importo addebitato: **6,30 euro**Note individuate: **7** Annotamenti in calce individuati: **2** Comune **NAPOLI(NA)**Catasto:**F** Sezione Urbana: **chi** Foglio: **37** Particella: **27** Subalterno: **3**[Ordina per tipo nota](#) | [Ordina per data](#)

- | | |
|---|--|
| 1 | TRASCRIZIONE del 10/11/1998 - Registro Particolare 13372 Registro Generale 20050
Pubblico ufficiale SANTANGELO SABATINO Repertorio 46394 del 06/11/1998
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico |
| 2 | ISCRIZIONE del 10/11/1998 - Registro Particolare 4538 Registro Generale 20052
Pubblico ufficiale SANTANGELO SABATINO Repertorio 46396 del 06/11/1998
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 719 del 15/03/1999 (EROGAZIONE A SALDO)
2 - Comunicazione n. 1440 del 23/05/2016 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 29/04/2016.
Cancellazione totale eseguita in data 30/05/2016 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993) |
| 3 | ISCRIZIONE del 11/05/2006 - Registro Particolare 8223 Registro Generale 20329
Pubblico ufficiale GEST LINE S.P.A. Repertorio 136300/71 del 27/04/2006
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 2653 del 12/09/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE) |
| 4 | TRASCRIZIONE del 03/06/2013 - Registro Particolare 12797 Registro Generale 16508
Pubblico ufficiale DI PETRILLO ENRICA Repertorio 17405/7962 del 21/05/2013
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE
Nota disponibile in formato elettronico |
| 5 | ISCRIZIONE del 16/10/2013 - Registro Particolare 2984 Registro Generale 28635
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2675 del 09/01/2007
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico |
| 6 | TRASCRIZIONE del 25/11/2014 - Registro Particolare 21751 Registro Generale 30095
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO PRESSO LA CORTE DI APPELLO Repertorio 3522 del 07/11/2014
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico |
| 7 | TRASCRIZIONE del 01/02/2017 - Registro Particolare 2052 Registro Generale 2700
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE DI APPELLO DI NAPOLI Repertorio 1924 del 19/01/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico |

LOTTO II SUB. 10 VISURA IPOTECARIA PER IMMOBILE NAPOLI 1Ispezione Numero: **T 375073** del: **13/02/2018** Importo addebitato: **6,30 euro**Note individuate: **6** Annotamenti in calce individuati: **1** Comune: **NAPOLI (NA)**Catasto: **F** Sezione Urbana: **chi** Foglio: **37** Particella: **27** Subalterno: **10**[Ordina per tipo nota](#) | [Ordina per data](#)

- | | |
|---|---|
| 1 | TRASCRIZIONE del 10/11/1998 - Registro Particolare 13373 Registro Generale 20051
Pubblico ufficiale SANTANGELO SABATINO Repertorio 46395 del 06/11/1998
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico |
| 2 | ISCRIZIONE del 11/05/2006 - Registro Particolare 8223 Registro Generale 20329
Pubblico ufficiale GEST LINE S.P.A. Repertorio 136300/71 del 27/04/2006
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati: |

1 - Annotazione n. 2653 del 12/09/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE)

3	TRASCRIZIONE del 03/06/2013 - Registro Particolare 12797 Registro Generale 16508 Pubblico ufficiale DI PETRILLO ENRICA Repertorio 17405/7962 del 21/05/2013 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE Nota disponibile in formato elettronico
4	ISCRIZIONE del 24/04/2014 - Registro Particolare 953 Registro Generale 13610 Pubblico ufficiale IMPROTA FILIPPO Repertorio 104668/20967 del 18/04/2014 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
5	TRASCRIZIONE del 25/11/2014 - Registro Particolare 21751 Registro Generale 30095 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO PRESSO LA CORTE DI APPELLO Repertorio 3522 del 07/11/2014 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico
6	TRASCRIZIONE del 01/02/2017 - Registro Particolare 2052 Registro Generale 2700 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE DI APPELLO DI NAPOLI Repertorio 1924 del 19/01/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

L'E.S. precisa che i Diritti Pignorati riguardano:

INTERO DIRITTO DI USUFRUTTO DI TITOLARITA' NELLA MISURA DEL 50% CIASCUNO (Titolarità di Usufrutto) sugli immobili siti nel Comune di Napoli alla via Petrarca145 e censiti al:

cat. fabb. sez. CHI; F.37; p.lla 27; sub. 3 cat. A/2 cl.8 vani 9,5

Cat. Terreni F.219 sub 26/A

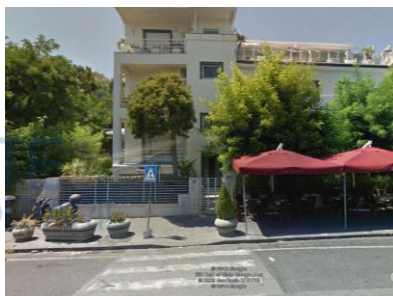
cat. fabb. sez. CHI; F.37; p.lla27; sub. 10 cat. A/4 cl 6 vani 3

DESCRIZIONE

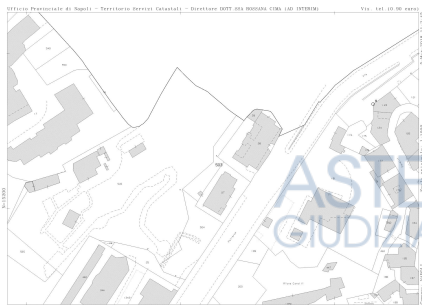
Il complesso immobiliare di cui sono parte gli immobili in oggetto è costituito da un tessuto di edilizia di particolar pregio, nel caso specifico gli immobili fanno parte di una palazzina bianca di modeste dimensioni caratterizzata da un piano terra, un primo piano ed un secondo piano.

L'appartamento più grande risulta sito al piano 2.

L'appartamento più piccolo risulta al piano 1 (con accesso autonomo da strada)



Vista ingresso edificio



area scoperta pertinenziale



Vista ingresso appartamento sub.10



LOTTO I

L'appartamento in oggetto, contraddistinto dal **sub.3** riportato in catasto come avente **vani 9,5** è composto da:

6 vani, 1 cucina, 7 disimpegni. Quest'ultimi, uno è l'ingresso, uno è il corridoio, due sono gli antibagni, due sono i bagni, ed uno è un locale di modeste dimensioni, che risulta collegato, con funzioni differenti negli anni, agli altri ambienti. L'appartamento con interno 4, ha accesso dalla porta posta frontalmente le scale e dalla porta secondaria posta a sinistra salendo.

L'unità occupa tutto il piano dell'edificio, ed è composto da sei vani oltre accessori (pari a un totale di 9,5 catastali) e da una passerella che si collega ai due vani sottostanti destinata a soggiorno/cucina, oltre ad una zona scoperta pertinenziale, dettagliatamente descritta nell'atto di provenienza, destinata a area scoperta / giardino attrezzato.

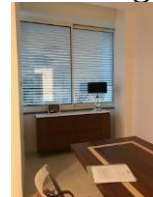
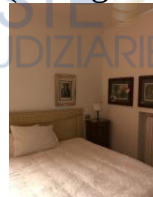
Il giardino al livello del secondo piano è di (trecentosettantacinque) mq. 375 ed è tutta la zona sovrastante il terreno che resta di proprietà [REDACTED].

Il tutto confinante: Con via Petrarca su cui l'appartamento affaccia; Con il viale di accesso ai box; Con proprietà di [REDACTED]; con proprietà e terrazzo di terzi.

Allo stato attuale, l'appartamento ha subito alcune modifiche interne dovute a diversi interventi di ristrutturazione succedutesi nel corso del tempo ed ad una ultima ristrutturazione recente.

Al termine di tali interventi di rinnovamento, si ha che il lato destro guardando l'ingresso, si presenta in buono stato, il lato sinistro si trova in ottimo stato poiché risulta di recente rifacimento ed al suo interno sono state riportate delle modifiche relativamente alla distribuzione dei vani con l'annessione al salone del vano sottostante destinato a cucina.

L'E.S. precisa che ulteriori descrizioni dell'appartamento, della sua distribuzione interna nonché del suo stato di manutenzione, non sono da ritenersi rilevanti poiché è stato pignorato e quindi risulta da stimare soltanto la Titolarità del **USUFRUTTO VITALIZIO** dell'immobile, e lo stato dello stesso può e sicuramente risulterà variabile negli anni, anche in conseguenze della necessaria manutenzione costante (vedi giardino, appartamento a contatto col giardino ecc.).



Cucina /soggiorno
salotto

bagni

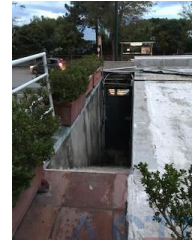
Spazio esterno Lato destro della abitazione:
Camera da letto



LOTTO II

L'unità contraddistinta catastalmente dal "**sub. 3**" categoria "**A/4**", ha accesso indipendente ed autonomo mediante un cancello posto sulla strada a destra del bar per chi guarda da via Petrarca e che consente esclusivamente l'accesso a tale proprietà mediante una scala e quindi il terrazzo antistante a livello (riportato in planimetria e computato nella sup. catastale) di pertinenza esclusiva di tale unità. Questa è composta da un ampio locale soggiorno con una scala interna che conduce a due zone caratterizzate da piani di calpestio sfalsati tra loro, una zona sottostante ed a una zona sovrastante. La zona sottostante, come riportato nell'atto di compravendita risulta priva di aperture, e per prendere aria e luce non è separata dal più ampio locale da muratura, inoltre risulta soppalcata.

Nella zona sottostante vi è un bagnetto e il un cucinino, nella zona sovrastante si trova la zona notte e/o la eventuale zona ufficio.



APPARTAMENTINO sito sotto l'appartamento principale Si sviluppa su tre livelli sfalsati tra loro (presenta macchie di umidità) Spazio esterno

LOTTO I sub.3

La superficie dell'appartamento viene calcolata sommando la superficie del appartamento pari a mq.225 +2 balconi e l'area scoperta pertinenziale = **231 mq.** La superficie dell'appartamento fa riferimento alla superficie calpestabile.

La superficie catastale riporta anche automaticamente la superficie delle pareti perimetrali, delle pareti portanti interne e delle aree non residenziali, il tutto ragguagliato con adeguati coefficienti correttivi.

Il tutto, viene considerato come automaticamente censito in catasto, ed attualmente riportato come avente una superficie pari a **SUP TOT. mq. 231**

LOTTO II sub.10

La superficie dell'appartamento viene calcolata sommando la superficie del appartamento pari a mq. 37

La superficie dell'appartamento fa riferimento alla superficie calpestabile.

La superficie catastale riporta anche automaticamente la superficie delle pareti perimetrali, delle pareti portanti interne e delle aree non residenziali, il tutto ragguagliato con adeguati coefficienti correttivi.

Il tutto, viene considerato come automaticamente censito in catasto, ed attualmente riportato come avente una superficie pari a **SUP TOT. mq. 42**

LOTTO I appartamento cat.A /2con SUP. TOT. MQ.231*

La stima al mq. individuata per l'area varia tra €/mq. 6.600,00 e €/mq. 5.400,00
 Tra questo "range" di valore individuato per l'area, considerato che l'immobile fa parte di edilizia di pregio e prese in considerazione le sue specifiche caratteristiche edilizie- tipologiche si stima aver un valore di €/mq 6.000,00
 per una Stima Totale del bene pari a € 1.386.000,00

L'assenza della garanzia per vizi del bene venduto può essere per :

- per gli oneri di regolamentazione urbanistica
- stato d'uso
- manutenzione
- stato di possesso
- vincoli e oneri giuridici

Tabella per adeguamenti e correzioni della stima

STIMA INIZIALE	€	1.386.000,00
Riduzione per assenza di garanzia per vizi pari a 20%	€	277.200,00
Riduzione per oneri di regolamentazione urbanistica	€	00,00
Riduzioni per spese relative a lavori di manutenzione (non sono previsti gli interventi di rimozione)	€	00,00
Decurtazione per spese condominiali non pagate (ultimi 2 anni)	€	00,00
Riduzione per lo stato di possesso dell'immobile (occupato)	€	00,00
Riduzione per servitù o altre limitazioni o vincoli	€	00,00
STIMA FINALE	€	1.108.800,00

PREZZO DI STIMA del bene (con tutte le sue pertinenze)

decurtato delle correzioni legge 132/2015 di cui alla tabella precedente ed arrotondato per la facilitazione dei calcoli. € **1.100.000,00**

Arrotondato a (unmilione centomila,00) € **1.100.000,00**

CALCOLO USUFRUTTO E NUDA PROPRIETÀ

Interesse Legale Vigente: 0,30%

Valore della Piena Proprietà € 1100000,00

☒ **Usufrutto Vitalizio** Età: 64

☐ **Usufrutto a Termine** Durata:

Usufrutto Vitalizio

Valore della piena proprietà	€ 1.100.000,00
Età dell'usufruttuario	64 anni
Tasso di interesse legale	0,30%
Coefficiente moltiplicatore	160
Valore dell'usufrutto	€ 528.000,00
Valore della nuda proprietà	€ 572.000,00

età anni 71

€ 440.000 + € 60.000 = € 1.100.000,00

Dal calcolo dell' **USUFRUTTO** vitalizio per un età di anni 71 (40%) su un valore dell'immobile pari ad € 1.100.000,00 il valore dell'USUFRUTTO è € **440.000,00**

Dico (euro Quattrocentoquarantamila,00)

Valore NUDA PROPRIETÀ'

€ 660.000,00

Dico (euro seicentosessanta mila)

LOTTO II appartamento cat. A/4 con SUP. TOT. MQ.42

La stima al mq. individuata per l'area varia tra €/mq. 6.000,00 e €/mq. 3.600,00
Tra questo "range" di valore individuato per l'area, considerato che l'immobile fa parte di un contesto caratterizzato da edilizia di pregio anche se con categoria A/4 (abitazione di tipo popolare) e quindi appartenente alla categoria di edilizia economica popolare, prese in considerazione le sue specifiche particolari caratteristiche edilizie- tipologiche, si stima aver un valore di €/mq 4.800,00
per una Stima Totale del bene pari a € 201.600,00

L'assenza della garanzia per vizi del bene venduto può essere per :

- per gli oneri di regolamentazione urbanistica
- stato d'uso
- manutenzione
- stato di possesso
- vincoli e oneri giuridici

Tabella per adeguamenti e correzioni della stima

STIMA INIZIALE	€	201.600,00
Riduzione per assenza di garanzia per vizi pari a 20%	€	40.320,00
Riduzione per oneri di regolamentazione urbanistica	€	00,00
Riduzioni per spese relative a lavori di manutenzione (non sono previsti gli interventi di rimozione)	€	00,00
Decurtazione per spese condominiali non pagate (ultimi 2 anni)	€	00,00
Riduzione per lo stato di possesso dell'immobile (occupato)	€	00,00
Riduzione per servitù o altre limitazioni o vincoli	€	00,00
STIMA FINALE	€	161.280,00

PREZZO DI STIMA del bene (con tutte le sue pertinenze)

decurtato delle correzioni legge 132/2015 di cui alla tabella precedente ed arrotondato per facilitazione di calcoli. **€ 161.000,00 (centosessantunomila,00)**

CALCOLO USUFRUTTO E NUDA PROPRIETA'

Interesse Legale Vigente: 0,30%

Valore della Piena Proprietà € 161000,00

☒ **Usufrutto Vitalizio** Età: 64

☐ **Usufrutto a Termine** Durata:

usufrutto Vitalizio

Valore della piena proprietà	€ 161.000,00
Età dell'usufruttuario	64 anni
Tasso di interesse legale	0,30%
Coefficiente moltiplicatore	160
Valore dell'usufrutto	€ 77.280,00
Valore della nuda proprietà	€ 83.720,00

anni 71

$$\text{€ } 61.400 + \text{€ } 96.600 = \text{€ } 161.000,00$$

Dal calcolo dell' **USUFRUTTO** vitalizio per un'età di anni 71 (40%) su un valore dell'immobile pari ad €161.000,00 il valore dell'**USUFRUTTO** è **€ 64.400,00**

DICO (euro sessantaquattroquattrocento ,00)

Valore NUDA PROPRIETA'

€ 96.600,00

DICO (euro novantaseieiseicento mila)

**CONCLUDENDO:**

Il calcolo dell' **USUFRUTTO VITALIZIO** di entrambi i coniugi e della nuda proprietà possono essere determinati con la seguente modalità :

- Il valore dell'usufrutto viene calcolato sul valore della piena proprietà con il tasso di **interesse legale** [precedentemente calcolato per i 64 anni pari al (0,30%)] **attualmente calcolati per i 71 anni pari al (40%)** applicando il coefficiente stabilito in base all'età del beneficiario, conseguentemente la nuda proprietà si ottiene con la differenza algebrica.
- Si applicano al valore della piena proprietà la percentuale (riportata nel prospetto dei coefficienti) relative all'usufrutto ed alla nuda proprietà.

NOTA: -Si riporta la tabella con le percentuali di calcolo, ai fini fiscali, dell'**usufrutto** e della **nuda proprietà**, in vigore dal **1° gennaio 2025**.

Le percentuali sono le stesse già in vigore nel 2024, calcolate prendendo come riferimento il tasso di interesse del **2,5%**, percentuali come determinate avuto riguardo al prospetto dei coefficienti allegato (Allegato 1) al D.Lgs 18/09/2024 n. 139 (Disposizioni per la razionalizzazione dell'imposta di registro, dell'imposta sulle successioni e donazioni, dell'imposta di bollo e degli altri tributi indiretti diversi dall'IVA), così come confermato nel decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 27/12/2024, pubblicato in G.U. n. 305 del 31/12/2024 (Adeguamento delle modalità di calcolo dei diritti di usufrutto e delle rendite o pensioni in ragione della nuova misura del saggio legale degli interessi, per l'anno 2025).

Si fa presente che a decorrere dal 1° gennaio 2025 per il calcolo del valore dell'usufrutto e della nuda proprietà **non può essere assunto un saggio legale di interesse inferiore al 2,5%** (corrispondente al saggio di interesse già in vigore nell'anno 2024). Ciò discende dalla nuova formulazione:

– **degli articoli 48 e 46 del D.P.R. 26/04/1986, n. 131 (T.U.R.)**

– **degli articoli 14 e 17 del D.Lgs. 31/10/1990, n. 346 (T.U.S.)**

nuova formulazione discendente dal D.Lgs. 18/09/2024 n. 139 (articoli 1 e 2) entrato in vigore il 1° gennaio 2025.

Infatti: **a)** con riguardo all'**imposta di registro**:

– **l'art. 48** del T.U.R. (DPR. 131/1986) stabilisce che "Per il trasferimento della proprietà gravata da diritto di usufrutto, uso o abitazione la base imponibile è costituita dalla differenza tra il valore della piena proprietà e quello dell'usufrutto, uso o abitazione. Il valore dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione è determinato a norma dell'art. 46, assumendo come annualità l'ammontare ottenuto moltiplicando il valore della piena proprietà per il saggio legale di interesse, **secondo quanto previsto dal medesimo articolo 46**".

– a sua volta **l'art. 46** del T.U.R. (DPR. 131/1986), ai commi 5-bis e 5-ter (introdotti ex novo dal suddetto D.Lgs. 139/2024) stabilisce che:

5-bis. Il prospetto dei coefficienti allegato al presente testo unico e il valore del multiplo dell'annualità indicato al comma 2, lettera a), sono variati in ragione della modificazione della misura del saggio legale degli interessi, con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, da pubblicare nella Gazzetta Ufficiale non oltre il 31 dicembre dell'anno in cui detta modifica è intervenuta. Le variazioni di cui al primo periodo si applicano agli atti pubblici formati, agli atti giudiziari pubblicati o emanati, alle scritture private autenticate e a quelle non autenticate presentate per la registrazione a decorrere dal 1° gennaio dell'anno successivo a quello in cui è pubblicato il decreto di variazione.



5-ter. Ai fini della determinazione dei valori di cui ai commi 2 e 5-bis, **non può essere assunto un saggio legale d'interesse inferiore al 2,5 per cento.**

b) con riguardo all'imposta di successione e donazione:

– l'art. 14 del T.U.S. (Dlgs. 346/1990) stabilisce che "La base imponibile, relativamente ai beni immobili compresi nell'attivo ereditario, è determinata assumendo: [...] c) per i diritti di usufrutto, uso e abitazione il valore determinato a norma dell'art. 17, sulla base di annualità pari all'importo ottenuto moltiplicando il valore della piena proprietà per il saggio legale di interesse, **secondo i criteri ivi previsti**" [...].

– a sua volta l'art. 17 del T.U.S. (D.Lgs. 346/1990), ai commi 1-bis e 1-ter (introdotti ex novo dal suddetto D.Lgs. 139/2024) stabilisce che:

1-bis. Il prospetto dei coefficienti allegato al presente testo unico e il valore del multiplo dell'annualità indicato al comma 1, lettera a), sono variati in ragione della modificazione della misura del saggio legale degli interessi, con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, da pubblicare nella Gazzetta Ufficiale non oltre il 31 dicembre dell'anno in cui detta modifica è intervenuta. Le variazioni di cui al primo periodo hanno efficacia per le successioni aperte e le donazioni fatte a decorrere dal 1° gennaio dell'anno successivo a quello in cui è pubblicato il decreto di variazione.

2-ter. Ai fini della determinazione dei valori di cui ai commi 1 e 1-bis, **non può essere assunto un saggio legale d'interesse inferiore al 2,5 per cento.**

Pertanto, alla luce delle nuove disposizioni del T.U.R. (D.P.R. 131/1986) e del T.U.S. (D.Lgs. 346/1990) entrate in vigore il 1° gennaio 2025 e quali sopra illustrate, benché per l'anno 2025 il Decreto Ministero dell'Economia e delle Finanze 10/12/2024 (pubblicato in G.U. n. 294 del 16/12/2024) abbia fissato al **2%** la misura del saggio degli interessi legali, il calcolo delle percentuali dell'usufrutto/nuda proprietà da valere per l'anno 2025 va fatto utilizzando comunque il saggio di interesse legale del **2,5%**, ossia il minimo previsto dal nuovo art. 46 comma 5-ter del T.U.R. (D.P.R. 131/1986) e dal nuovo art. 17 comma 1-ter del T.U.S. (D.Lgs. 346/1990).

Andranno, a tal fine utilizzati, i **coefficienti** determinati assumendo come riferimento il saggio di interesse legale al 2,5% e quali riportati nel prospetto dei coefficienti allegato (Allegato 1) al D.Lgs. 18/09/2024 n. 139 così come confermato dall'art. 1, comma 3, del decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 27/12/2024 (pubblicato in G.U. n. 305 del 31/12/2024).

Nella Tabella sotto riportata, in relazione alle fasce di età dell'USUFRUTTUARIO (anni già compiuti), vengono riportate le percentuali, rispetto al valore della piena proprietà, da riferire rispettivamente all'usufrutto ed alla nuda proprietà (esempio: usufruttuario anni 62 compiuti; valore piena proprietà € 100.000,00; valore usufrutto 55% = € 55.000,00; valore nuda proprietà 45% = € 45.000,00).

Età usufruttuario	Valore usufrutto	Valore nuda proprietà
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%
da 57 a 60	60%	40%
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%
da 76 a 78	30%	70%
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

Si fa inoltre notare che poiché la stima dei beni non è variata dal 2017 al 2024, i valori di stima precedentemente individuati e riportati sono confermati.



Sei qui: [f](#) [t](#) [e](#) [n](#)

[Cittadina](#)
[Imprese](#)
[Professionisti](#)
[Intermediari](#)
[Enti e PA](#)
[L'agenzia](#)
[Area riservata](#)

Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / **Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: NA/POLI
 Comune: NA/POLI
 Fascia/zone: Semicentrale/POSBILIPPO
 Codice di zona: C24
 Microzona catastale: n.0
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Diverso/PA

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	3600	5400	L	8,1	12,1	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	2550	3900	L	6,4	9,7	N
Abitazioni signorili	NORMALE	5000	7600	L	11,3	17,1	N
Box	NORMALE	2650	4000	L	8,9	13,3	N
Posti auto coperti	NORMALE	1550	2350	L	5,2	7,8	L
Posti auto scoperti	NORMALE	1100	1650	L	3,7	5,5	L
Ville e Villini	NORMALE	4600	7000	L	11,5	17,5	N


 Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2Provincia: **NAPOLI**

Comune: **NAPOLI**

Fascia/zona: Semicentrale/POSILLIPO

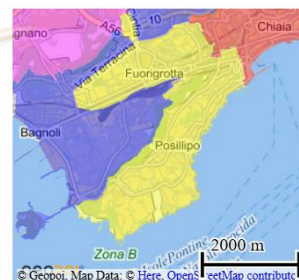
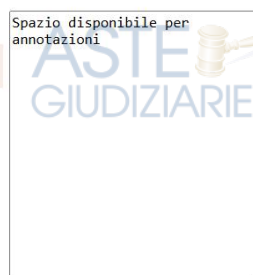
Codice zona: C24

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

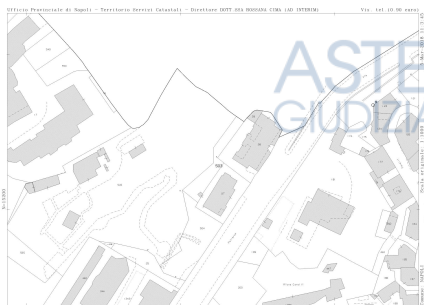
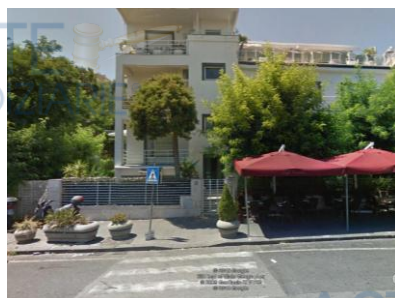
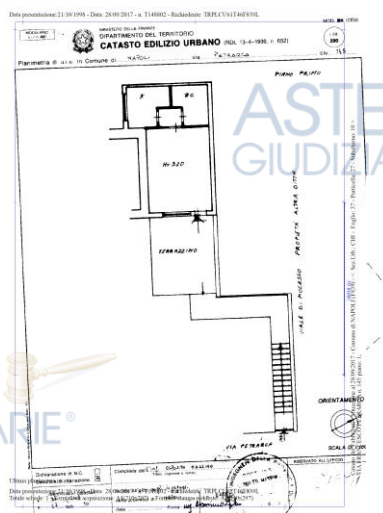
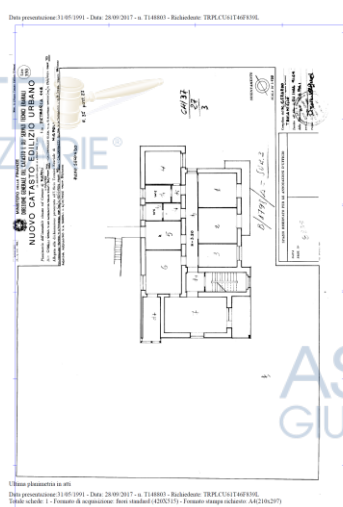
Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	3500	5400	L	9,4	14,4	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	2400	3700	L	7	10,7	L
Abitazioni signorili	Normale	4800	7300	L	12,8	19,4	L
Box	Normale	2600	4000	L	10,2	15,6	L



QUESITO N. 2 confermi in ogni caso la valutazione di non comoda divisibilità già operata”.

Il sottoscritto CTU, tenuto conto che gli immobili in oggetto, fanno parte di una villetta di cui solo il piano terra è indipendente ed essendo di proprietà di terzi ha caratteristiche differenti ha accesso dalla strada ed ha funzioni commerciali, stima i due beni **indivisibili** poiché hanno il giardino e i viali di accesso comuni, pertanto possono essere usufruiti soltanto da un medesimo nucleo familiare.



CAPITOLO -- OSSERVAZIONI DELLE PARTI

Parte Attrice:

Tribunale di Napoli XIV sez. civ. G.E. dott.ssa VALENTINI Miriam 3290/2020

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PER QUANTO SOPRA RIPORTATO

pur condividendo l'impianto generale dell'elaborato peritale, ha l'obbligo di porre in evidenza alcune osservazioni imprescindibili ai fini di una corretta valutazione del compendio de quo.

Con riferimento al cespite, censito al NCEU del Comune di Napoli alla sez. CHI al fg. 37, p.la 27, sub 3 – VIA FRANCESCO PETRARCA n. 145 Piano 2, la S.V. scrive:

cfr. (pag. 7) *omissis*..... **"LOTTO I**

L'appartamento in oggetto, contraddistinto dal sub.3 riportato in catasto come avente vani 9,5 è composto da: 6 vani, 1 cucina, 7 disimpegni. Quest'ultimi, uno è l'ingresso, uno è il corridoio, due sono gli antibagni, due sono i bagni, ed uno è un locale di modeste dimensioni, che risulta collegato, con funzioni differenti negli anni, agli altri ambienti.

L'appartamento con interno 4, ha accesso dalla porta posta frontalmente le scale e dalla porta secondaria posta a sinistra salendo.

L'unità occupa tutto il piano dell'edificio, ed è composto da sei vani oltre accessori (pari a un totale di 9,5 catastali) e da una passerella che si collega ai due vani sottostanti destinata a soggiorno/cucina, oltre ad una zona scoperta pertinenziale, dettagliatamente descritta nell'atto di provenienza, destinata a area scoperta / giardino attrezzato.

Il giardino al livello del secondo piano è di (trecentosettantacinque) mq. 375

ed è tutta la zona sovrastante il terreno che resta di proprietà [REDACTED] "..... omissis....

Cfr. (pag. 8)*omissis*... **"LOTTO I sub.3** La superficie dell'appartamento viene calcolata sommando la superficie dell'appartamento pari a mq.225 +2 balconi e l'area scoperta pertinenziale = 231 mq.

La superficie dell'appartamento fa riferimento alla superficie calpestabile.

La superficie catastale riporta anche automaticamente la superficie delle pareti

perimetrali, delle pareti portanti interne e delle aree non residenziali, il tutto ragguagliato con adeguati coefficienti correttivi.

*Il tutto, viene considerato come automaticamente censito in catasto, ed attualmente riportato come avente una superficie pari a **SUP TOT. mq. 231***

Quanto sopra riportato, con riferimento al calcolo della consistenza del cespite de quo, non si ritiene condivisibile.

La S.V. ha erroneamente estrapolato "*sic et simpliciter*" il dato della consistenza riportato nella visura catastale cfr. (vis cat.): **"Superficie Catastale- Totale: 231m² Totale: escluse aree scoperte**: 225 m²".**

All'uopo è doveroso evidenziare che la consistenza dell'area pertinenziale, così come riportata nella visura catastale e pari a 6 mq, risulta errata. Infatti, il predetto dato, risulta anche in netta contrapposizione con quanto constatato dalla S.V. in sede di accesso e riportato nell'elaborato peritale:

cfr. *omissis*..... **"Il giardino al livello del secondo piano è di (trecentosettantacinque) mq. 375"**

Il sottoscritto evidenzia, per maggiore chiarezza del CTU, quanto stabilito dall'Agenzia delle Entrate nelle "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'OMI" e di seguito riportato:

cfr. (all. 1) *Omissis*.... **"Superficie omogeneizzata - Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare. Superficie scoperta**

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

- *al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;*
- *al 2% per superfici eccedenti detto limite.".....*

Invero, applicando quanto stabilito dall'Agenzia delle Entrate, la consistenza ai fini della valutazione sarà pari a:

- consistenza immobile pari a **225 mq;**
- consistenza totale giardino pari a 375 mq;
- consistenza giardino fino a 225 mq - **Superficie omog. al 10% pari a 22,50mq;**
- eccedenza giardino 150 mq - **Superficie omog. al 2% pari a 3,00 mq;**
- **consistenza totale da valutare** (appartamento 225 mq + giardino 25,50 mq) **pari a 250,50 mq.**

Lo scrivente chiede, per tutto quanto sopra riportato, la rettifica delle consistenze del cespite de quo e la conseguenziale ed opportuna variazione della valutazione dello stesso come di seguito riportato:

- consistenza totale 250,50 mq;
- valore, riportato in perizia, pari a €/mq 6.000,00
- Valore della Stima (mq 250,50 x €/mq 6.000,00) pari a € 1.503.000,00



Tabella adeguamenti come da elaborato peritale



Riduzione per assenza di garanzia per vizi pari a 20%	€ 300.600,00;
Riduzione per oneri di regolamentazione urbanistica	€ 0,00
Riduzioni per spese relative a lavori di manutenzione (non sono previsti gli interventi di rimozione)	€ 0,00
Decurtazione per spese condominiali non pagate (ultimi 2 anni)	€ 0,00
Riduzione per lo stato di possesso dell'immobile (occupato)	€ 0,00
Riduzione per servitù o altre limitazioni o vincoli	€ 0,00
STIMA FINALE	€ 1.202.400,00

PREZZO DI STIMA del bene (con tutte le sue pertinenze)

Decurtato delle correzioni legge 132/2015, di cui alla tabella precedente ed arrotondato per la facilitazione dei calcoli, in **€ 1.200.000,00**



CALCOLO USUFRUTTO

Valore della piena proprietà	€ 1.200.000,00
Età dell'usufruttuario	71 anni
Tasso di interesse legale	2,50%
Coefficiente moltiplicatore	16
Valore dell'usufrutto	€ 480.000,00
Valore della nuda proprietà	€ 720.000,00



Quanto al Lotto 2 si conferma, invece, il calcolo effettuato dell'usufrutto vitalizio pari a **€ 64.400,00**.

Il totale del valore dei due Lotti indivisibili va, pertanto rideterminato in € 480.000,00 (Lotto 1) + € 64.400,00 (Lotto 2) = € 544.000,00.

Il sottoscritto [REDACTED], per tutto quanto sopra riportato, chiede l'accoglimento di quanto osservato. Tanto Le si doveva



IL CTU, ringrazia per la condivisione dell'impianto generale manifestata dal ctp [REDACTED] e fa osservare che :

la stima del CTU è pari a: **€1.100.000,00**

Dal calcolo dell' **USUFRUTTO** vitalizio per un età di anni 71 (40%) su un valore dell'immobile pari ad € 1.100.000,00 il valore dell'USUFRUTTO è **€ 440.000,00**

Dico (euro Quattrocentoquarantamila,00)

Valore NUDA PROPRIETA'

€ 660.000,00

Dico (euro seicentosessanta mila)

Mente la stima del [REDACTED] è di € 1.200.000,00, cifra di poco superiore alla stima effettuata dal CTU che ha fatto riferimento al dato catastale "oggettivo".

E conseguentemente l'usufrutto calcolato dal CTU è pari ad € 440.000,00 contro la cifra di poco superiore riportata dall'avv. Testa di € 480.000,00.

Si evidenzia in fine che l'asta a seguito della quale si aggiudicherà la proprietà del DOPPIO USUFRUTTO del marito e della moglie, evidenzierà la stima corretta.



In merito al secondo lotto, le parti concordano sul valore di **€161.000,00**

Dal calcolo dell' **USUFRUTTO** vitalizio per un età di anni 71 (40%) su un valore dell'immobile pari ad €161.000,00 il valore dell'USUFRUTTO è **€ 64.400,00**

Dico (euro sessantaquattroquattrocento ,00)

Valore NUDA PROPRIETA'

€ 96.600,00

DICO (euro novantaseieicento mila)

Il CTU e Esperto Stimatore

Arch. Lucia Trapanese

ALLEGATI I PARTE

VERIFICHE ex art. 567 c.p.c

- 1) Copia relazione notarile notaio Maria Pantalone Belice;
- 2) Copia Ispezione Ipotecaria per immobile sub.3;
- 3) Copia Ispezione Ipotecaria per immobile sub. 10;
- 4) Visura catastale storica sub.3;
- 5) Visura catastale storica sub.10;
- 6) Rilievo fotografico-Individuazione dei beni;
- 7) Planimetria catastale appartamento sub. 3;
- 8) Planimetria catastale appartamento sub. 10;
- 9) Copia spese copia corrispondenza e copia invii telematici.
- 10) Osservazioni [REDACTED]