

TRIBUNALE DI SALERNO

TERZA SEZIONE CIVILE

G.E. DOTT.SSA SARA SERRETIELLO

- R.G.E. N° 122/2020 -
- R.G.E. ..N° 65/2021 -

ASTE
GIUDIZIARIE®

C O N T R O



Ing. Lambiase Ermanno

Via G. A. Aurofino n. 12
84127 Salerno (SA)
Fax: 089/94931139
Cell.: 380/5860444
Tel.: 089/9849551

**CONSULENZA
TECNICA D'UFFICIO**
- INTEGRAZIONE BIS -

L'ESPERO PER LA STIMA
ING. ERMANNO LAMBIASE

ASTE
GIUDIZIARIE®

INDICE

PREMESSA

INTEGRAZIONI





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

III.mo G.E.
Dott.ssa Sara SERRETIELLO
Tribunale di Salerno
Terza Sezione Civile
Esecuzioni Immobiliari

In espletamento dell'incarico di consulenza tecnica conferitogli nel
procedimento iscritto al n° 122/2020 e al n° 65/2021 R.G.E.

promosso da

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

il sottoscritto ing. Ermanno Lambiase rassegna la presente

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PREMESSA

Con riferimento al procedimento in epigrafe lo scrivente Consulente per la Stima provvedeva ad individuare il più probabile valore di mercato dei beni siti nel Comune di Postiglione alla via Manzi civici 9 e 24, riportati al foglio 26 particella 478 subalterno 8 e al foglio 26 particella 536 subalterno 3 del N.C.E.U.

Poiché detto immobile risulta essere in usufrutto al sig. _____ e nella nuda proprietà della sig.ra _____, l'illustrissimo G. E. ha disposto la rettifica come individuata dal P.D.

Inoltre viene chiarito in modo puntuale la incongruenza individuata nei confronti dell'immobile sito alla via Manzi n.9 e riportato al foglio 26 particella 536 subalterno 3 del N.C.E.U.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Tanto premesso, nel confermare quanto già trasmesso, viene integrata la Relazione di Stima con la seguente sezione che individua i valori in capo alla nuda proprietà e all'usufrutto del bene oggetto di stima.

Il Decreto MEF pubblicato in G.U. n. 302 del 29/12/2023 ha confermato tabella di Usufrutto Vitalizio, variando il tasso di interesse legale dal 5% dal 01/01/2023 al 2.5% dal 01/01/2024.

Dunque il riparto andrà effettuato in base alla tabella:

Età dell'usufruttuario (Anni Compiuti)	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

Il sig. _____ (usufruttuario) è nato il _____ 1945
SA (Cfr. All. 7) pertanto alla data della Relazione di Stima ha 78 anni compiuti,
di conseguenza il Valore dell'Usufrutto è del 30% e quello della Nuda Proprietà
è del 70%.

Da quanto testé espresso si può affermare che:

- **LOTTO A:**

Valore di mercato del bene in cifra tonda
€ 84'000,00 (euro ottantaquattromila/00)

Valore usufrutto [30% € 84'000.00]
€ 25'200,00 (euro venticinquemiladuecento/00)

Valore nuda proprietà [70% € 84'000.00]
€ 58'800,00 (euro cinquantottomilaottocento/00)

A tale valore devono essere decurtate le somme [€ 11'000.00] che graveranno sul futuro acquirente per sanare le difformità riscontrate, così come descritte a pagina 15 della relazione di consulenza del 04/06/2023.

Valore del bene da porre a base d'asta [€ 58'800.00 - € 11'000.00]
€ 47'800,00 (euro quarantasettemilaottocento/00)

- **LOTTO B:**

Valore di mercato del bene in cifra tonda
€1'850,00 (euro milleootocentocinquanta/00)

Valore usufrutto [30% € 1'850.00]
€ 555,00 (euro cinquecentocinquantacinque/00)

Valore nuda proprietà [70% € 1'850.00]
€ 1'295,00 (euro milleduecentonovantacinque/00)

A tale valore devono essere decurtate le somme [€ 1'025.00] che graveranno sul futuro acquirente per sanare le difformità riscontrate, così come descritte a pagina 15 della relazione di consulenza del 04/06/2023.

Valore del bene da porre a base d'asta [€ 1'295.00 - € 1'025.00]
€ 270,00 (euro duecentosettanta/00)

Con riferimento, poi, al locale terraneo ubicato alla via Manzi n.9, che caratterizza il precedente LOTTO B, si precisa che lo stesso è oggetto di un palese errore di attribuzione dei dati catastali al momento della sua costituzione, avvenuta per frazionamento della particella 478 sub 1 del 28 gennaio 1988 n.2.1/1988. Tale asserto è avallato dalla documentazione Catastale ed Ipotecaria allegata alla Relazione di Consulenza del 04/06/2023 e individuata negli Allegati n°4 e n°5.

Attualmente detto immobile è individuato al foglio 26 particella 536 subalterno 3 del N.C.E.U., ma come già chiarito alla pagina 3 della richiamata





Relazione di Consulenza, tale bene deve essere inserito all'interno della particella catastale 552. Dunque il futuro acquirente dovrà provvedere alla rettifica dei dati catastali, così come descritto a pagina 15 della Relazione di Consulenza del 04/06/2023, con un onere economico stimato in € 1'025,00.

Nel ringraziare per la fiducia accordata al sottoscritto professionista si resta a disposizione dell'Ill.mo G.E. per tutti i chiarimenti del caso.

Tanto in adempimento dell'incarico affidato al sottoscritto.

Salerno, 18 gennaio 2024

L'Esperto per la Stima

Ing. Ermanno Lambiase



Si allega alla presente integrazione alla Relazione di Consulenza e ne costituiscono parte integrante:

- Allegato 11: Riepilogo Finale.