



# TRIBUNALE DI NAPOLI NORD

SEZIONE CIVILE

**Esecuzione immobiliare**

**R.G.E. 492/2021**

**CREDITORE PROCEDENTE:** *SIENA NPL 2018 SRL*

**DEBITORE:** [REDACTED]

*Giudice: Dott. Auletta Alessandro*

## INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI STIMA

L'Esperto Stimatore  
Dott. Ing. *Francesco Buonauro*





## **INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI STIMA**

Il sottoscritto Ing. Francesco Buonauro, in merito al procedimento in epigrafe, ad integrazione della relazione di stima depositata in data 19/09/2022 le cui parti ed immobile pignorato sono di seguito indicati:

CREDITORE PROCEDENTE: SIENA NPL 2018 SRL Via Piemonte 38 00187 Roma  
C.F./P.IVA: 14535321005

DEBITORE: [REDACTED]  
[REDACTED]

IMMOBILE PIGNORATO: **Quota dell'intero in nuda proprietà di magazzino e locale di deposito sito in Mugnano di Napoli (NA) Viale Marco Aurelio n. MC al piano terra, scala 1, distinto in catasto con foglio 5 particella 726 sub 2.**

Considerato che **il pignoramento ha ad oggetto la nuda proprietà**, essendo che l'atto di donazione del bene in capo all'esecutato contiene una riserva di usufrutto, in particolare, come rilevato anche da certificazione notarile:

Detto immobile è pervenuto al signor [REDACTED]  
[REDACTED] per la quota dell'intero in nuda proprietà, giusta atto di donazione accettata del 16.03.1985 in notar Antonio P. Arturo di Ischia (NA), trascritto il 11.04.1985 ai nn. 10384/8773, da potere dei signori [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] che in seno a detto atto si sono riservati l'**usufrutto vitalizio**.



**TRIBUNALE DI NAPOLI NORD**  
**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE: 492/2021**  
**CREDITORE: SIENA NPL 2018 SRL - DEBITORE: [REDACTED]**  
**GIUDICE: DOTT. AULETTA ALESSANDRO**

---

Allo scopo di verificare se gli usufruttuari siano ancora in vita si sono acquisiti i loro certificati di esistenza in vita e di morte (si veda allegato 01) dai quali è emerso che:

- [REDACTED] risulta **deceduto** in data 22/06/2021;
- [REDACTED] alla data del 28/11/2022 non risulta pervenuta **nessuna comunicazione di decesso.**

Alla luce di tali risultanze, dunque, considerato che:

- **dall'atto di donazione si evince che i coniugi si sono riservati l'usufrutto vitalizio dell'immobile ma senza specificare alcun diritto di accrescimento** (se veda allegato 02);
- **l'usufruttuario [REDACTED] risulta essere deceduto in data 22/06/2021 prima della data di notifica del pignoramento del 03/12/2021;**

Il sottoscritto ritiene dunque che l'atto di pignoramento rechi un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato, ovvero, la quota dell'intero in nuda proprietà dell'immobile pignorato invece della **reale titolarità pari 50% della piena proprietà più il 50% della nuda proprietà.**

Fermo restando quanto sopra esposto, in considerazione del fatto che l'usufruttuaria [REDACTED] è risultata ancora in vita ad un'età pari ad **86 anni**, il sottoscritto, considerati anche i dati tabellari ministeriali, ha inteso stimare il **valore 50% della piena proprietà più il 50% della nuda proprietà** e dunque si avrà:



