

TRIBUNALE DI SIENA

ESECUZIONE IMMOBILIARE AD ISTANZA DI

 +3

contro



Esec. Imm. n° 26/2016
Giu.: 21/03/2017
P. U. 09/11/2017
G. E. Dott. F. Mennella

C.T.U.
Ing. Carlo Bernardini



TRIBUNALE DI SIENA

Esecuzione immobiliare n. 26/2016 ad istanza [REDACTED]+3

contro

[REDACTED]
G. E. Dott. F. Mennella

Data giuramento 21/03/2017

C.T.U. Ing. Carlo Bernardini

Prossima Udienza 09/11/2017

* * * * *

- Compiti dell'esperto estimatore

- 1) Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari); accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, nr civico, piano,interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
 - a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono l'individuazione del bene;
 - b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene
 - c) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendi pignorato.
- 2) Segnalare tempestivamente al giudice dell'esecuzione ed ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento al riguardo ed acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti).



3) Effettuare visure aggiornate presso l'Agenzia del Territorio accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento.

Se l'immobile non risultasse accatastato procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto.

Provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.

Verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato dei luoghi.

Descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sull'esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possono rendere autonome e funzionali siffatte porzioni in esproprio; segnalare altresì i lavori e i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante.

Segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comune o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni di tale impossibilità.

Segnalare, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali.

Provvedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto.

Provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione, alla sua correzione o redazione ad all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate previa richiesta al giudice dell'esecuzione e solo allorché non siano necessari titoli abilitativi.



- 4) Predisporre l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento).
- 5) Acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta individuazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione, da parte delle amministrazioni competenti, della relativa richiesta.

Indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale ecc.) prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Indicare la conformità o meno alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità.

In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 40 della L. 28 febbraio 1985, n. 47 e 46, co. 5 del DPR 5 giugno 2001, n. 380, nonché alla luce delle leggi regionali vigenti, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi.

Fornire in ogni caso tutte le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, co. 1, n. 7 delle disposizioni di attuazione al c.p.c.

- 6) Predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art. 6 del D.lgs. 19 agosto 2005, n. 192 (come modificato dall'art. 13 del D.lgs. 3 marzo 2011 n. 28) e depositarla presso l'autorità tecnico amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ai sensi di quanto previsto dall'art. 9, ovvero già dotato della predetta certificazione, da acquisire se adeguata.
- 7) Descrivere, previo accesso unitamente al custode giudiziario se nominato, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: Comune, frazione, località od altro toponimo, indirizzo (verificandone la correttezza alla luce della toponomastica comunale), numero civico, piano, e laddove esistenti, scala e interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie netta in metri quadrati, confini, dati catastali attuali, eventuali



accessori o pertinenze. Indicare la caratura millesimale contenuta nel regolamento di condominio ove esistente, nonché lo stato attuale degli impianti elettrico e termico.

- 8) Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti.

Provvedere, in quest'ultimo caso, alla formazione dei lotti e procedere (solo previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento: allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi mappali debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale,

Dire se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia comodamente divisibile in natura e procedere in questo caso alla formazione dei lotti, (procedere ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi mappali debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro: procedere in caso contrario alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 Giugno 1940 n. 1078

- 9) Accertare se l'immobile è libero od occupato, acquisendo dal proprietario o dall'occupante i contratti di locazione od altro, in ogni caso previa interrogazione all'Agenzia delle Entrate dell'esistenza di eventuali titoli registrati, da effettuare sempre prima dell'accesso congiunto con il custode giudiziario (se nominato).

Qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare dell'art. 2923 c.c., la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o, se sia ancora pendente il relativo giudizio ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Segnalare immediatamente (anche al custode), in caso di contratto di affitto o di locazione, l'eventuale inadeguatezza del corrispettivo anche alla luce di quanto previsto dall'art. 2923, co. 3 c.c.



10) Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli (artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità).

Accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se i medesimi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno opponibili al medesimo).

Rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) ovvero di usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Effettuare comunque le verifiche e fornire le indicazioni prescritte dall'art. 173-bis, co. 1, n. 8 e 9 delle disposizioni di attuazione al c.p.c.

11) Determinare il valore di mercato dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti, cui si è fatto riferimento, secondo il procedimento prescritto dall'art. 568, co. 2 c.p.c. ed inoltre considerando: i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, se disponibili; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; anche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, come opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione, e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore a quella di trascrizione del pignoramento. L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta:

- opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;
- non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento;
- sempre opponibile se trascritta in data anteriore a quella di trascrizione del pignoramento (in questo caso l'immobile andrà valutato come se oggetto della stima fosse la nuda proprietà del medesimo).



* * * * *

• OPERAZIONI PERITALI

In data 02/05/17, alle ore 16.45, ho effettuato il primo sopralluogo stabilito dall'Istituto di Vendite Giudiziarie, alla presenza del custode giudiziario Dott. [REDACTED] e del debitore esecutato presso l'immobile oggetto di pignoramento sito in Siena, Via Mazzini 91, durante il quale ho verificato la rispondenza dei beni alle planimetrie catastali e lo stato di manutenzione degli stessi.

In data 06/07/2017 ho proceduto alle ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate di Siena.

In data 30/08/2017 è stata richiesta copia dell'atto di provenienza del bene presso l'Archivio Notarile di Siena.

• RISPOSTE AI QUESITI

Elenco dei beni oggetto di pignoramento.

- Immobile sito in Siena, Via Mazzini 91, censito al C.F. del Comune di Siena al F. 42, P. 524, Sub 5, Zona censuaria 1, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 6 vani, rendita € 1.347,95;

intestato a [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], proprietari ciascuno per 2/9 della piena proprietà ed 1/9 della nuda proprietà, e a [REDACTED]
[REDACTED] per diritto di usufrutto sulla quota di 3/9 della piena proprietà.

La documentazione agli atti consiste nel certificato notarile redatto dal Notaio [REDACTED]
[REDACTED] di Siena.

I beni elencati corrispondono a quelli descritti nell'atto di pignoramento. Si fa presente tuttavia che dalla visura storica risulta assegnata erroneamente all'esecutato la piena proprietà di 1/3 del bene in oggetto, tant'è che il primo atto di pignoramento gravava erroneamente su 1/3 della piena proprietà seguito da una sua correzione.



Il sottoscritto ha provveduto ad acquisire la planimetria catastale e relativa visura storica aggiornate, la planimetria allegata all'ultimo progetto approvato dal Comune competente, copia integrale del titolo di provenienza dei beni e ad effettuare l'ispezione ipotecaria.

I beni sono di proprietà di [REDACTED] per la quota di 2/9 della piena proprietà e di 1/9 della nuda proprietà, stato civile coniugato in regime di separazione dei beni, ma vincolati dal diritto di usufrutto su 3/9 della piena proprietà della madre [REDACTED] che vi abita.

L'immobile risulta pervenuto ai suddetti proprietari con atto di assegnazione del 10/05/1974 ai rogiti Notaio [REDACTED], n. 21026/9714 Rep., e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siena il 12/06/1975, n. 2142 Reg. Part., 3526 Reg. Gen., derivante dal diritto acquisito dal defunto [REDACTED] in qualità di socio della [REDACTED], costruttrice del fabbricato.

Elenco dei gravami.

ISCRIZIONI

- Ipoteca volontaria del 08/07/1994 derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], trascritta il 07/07/2008, Reg Gen. 9800, Reg. part. 1960;
- Ipoteca giudiziale del 15/05/2015 derivante da ordinanza a seguito di procedimento ex art. 702 bis C.P.C. a favore di [REDACTED]
[REDACTED], iscritta erroneamente sulla quota di 1/3 della piena proprietà del bene in oggetto contro [REDACTED], trascritta il 09/06/2015, Reg. part. 786, Reg Gen. 4239;
- Ipoteca giudiziale del 10/06/2015 derivante da decreto ingiuntivo a favore di [REDACTED]
[REDACTED] iscritta erroneamente sulla quota di 1/3 della piena proprietà del bene in oggetto contro [REDACTED], trascritta il 19/06/2015, Reg. part. 869, Reg Gen. 4595;

TRASCRIZIONI



- Atto esecutivo o cautelare, Verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Siena del 21/01/2016, trascritto il 07/03/2016, Reg. part. 1222, Reg Gen. 1826, a favore di [REDACTED], gravante erroneamente sulla quota di 1/3 della piena proprietà dei beni in oggetto.
- Atto esecutivo o cautelare, Verbale di pignoramento immobili del 19/04/2016, a rettifica della precedente, trascritto il 25/05/2016, Reg. part. 3012, Reg Gen. 4470, gravante sulla quota di 2/9 della piena proprietà ed 1/9 della nuda proprietà del bene in oggetto.

Per la cancellazione dei gravami occorrono €. 1.931,03.

L'unità immobiliare fa parte del Condominio Via G. Mazzini 91 il cui Amministratore è lo [REDACTED] con sede in Siena, [REDACTED]; dietro richiesta dello scrivente l'amministratore ha dichiarato con posta certificata che i millesimi di proprietà ammontano a 86,59, che non ci sono pendenze nei confronti del Condominio e le spese condominiali ammontano ad € 2.296,82 sulla base del preventivo 01/07/2016 – 30/06/2017.

Non sono stati rilevati diritti demaniali o usi civici gravanti sui beni in oggetto.

Si tratta di un appartamento situato al terzo piano del fabbricato sito in Siena, Via Giuseppe Mazzini 91, interno 5; vi si accede da ingresso condominiale sulla via Mazzini tramite scala anch'essa condominiale.

L'appartamento è costituito da un corridoio-disimpegno da cui si accede a sinistra alla cucina, alla camera singola ed al bagno tramite un piccolo disimpegno con ripostiglio; a destra del corridoio si trovano il salotto, da cui si accede ad un piccolo ripostiglio dotato di finestra sulla Via Mazzini e di presa luce con grata sulla scala condominiale; proseguendo sulla destra si trova una piccolo soggiorno; dal fondo del corridoio si accede alla camera matrimoniale.

In base al rilievo effettuato dallo scrivente, l'unità immobiliare ha una superficie netta di 99,8 mq e lorda di circa 113 mq; dalla cucina si accede ad un terrazzo rettangolare che si affaccia sul retro del fabbricato con una superficie calpestabile di 4,70 mq; dal soggiorno si accede ad un balcone semicircolare con affaccio su Via Mazzini con una superficie



calpestabile di 2,55 mq (vedi foto 1); l'altezza interna dei vani è pari a 3,05 m; i pavimenti degli ambienti sono tutti in graniglia tranne il bagno ove sono in gres; gli infissi esterni sono in legno con vetro normale e serrande in pvc, le porte interne in legno tamburato o legno e vetro, il portoncino d'ingresso in legno tamburato.

A corredo dell'appartamento è presente una cantina situata al piano seminterrato dotata di finestra alta su Via Mazzini, con infisso in legno, pareti intonacate e dotata di impianto elettrico per una superficie utile di 14 mq e lorda di 16 mq. L'altezza utile interna è pari a 2,53 m mentre nella planimetria catastale è indicata in 3,10 m. Si ritiene che tale anomalia risalga all'epoca di costruzione del fabbricato visto che anche il corridoio condominiale di accesso ai locali seminterrati ha un'altezza di 2,51 m mentre nella planimetria è indicata un'altezza di 3,0 m.

Il fabbricato è dotato di zone condominiali costituite dal marciapiede presente su Via Mazzini e sul lato destro del fabbricato oltre ad un resede sul retro costituito per lo più da terreno in forte pendenza ben piantumato, alla centrale termica ed a tre locali al piano seminterrato.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato risalente all'epoca della costruzione attualmente servito da caldaia alimentata a metano; la distribuzione all'appartamento è realizzata con tubazioni in ferro sottotraccia e radiatori in ghisa dotati di contabilizzazione del calore in ottemperanza a quanto previsto dalle attuali normative per gli impianti condominiali sul contenimento dei consumi energetici. La certificazione dell'impianto centralizzato è stata richiesta dall'Amministratore su mia segnalazione alla Ditta manutentrice [REDACTED] per quanto riferito sempre dall'Amministratore la centrale termica serve solo 6 appartamenti per distacco degli altri (impianti singoli) e pertanto non è più sottoposto al controllo dei Vigili del Fuoco.

L'impianto elettrico è del tipo civile, incassato sottotraccia con scatole portafrutti e frutti della serie modulare; il contatore è ubicato nel corridoio d'ingresso; è presente un sottoquadro contenente dispositivi di protezione da sovracorrente e differenziale (salvavita). E' presente l'impianto citofonico. Dall'esame a vista si può affermare che l'impianto esistente risponde ai requisiti minimi previsti a suo tempo dalla L. 46/90;



tuttavia necessita sicuramente di una revisione generale compresa la realizzazione dell'impianto di messa a terra che non è presente come confermato dall'Amministratore.

L'appartamento dispone di fornitura di gas metano per il piano di cottura; il contatore è ubicato in apposita nicchia a tenuta collocato in cucina nella parete divisoria con il terrazzo. Stante la vetustà dell'impianto si ritiene necessario effettuare delle verifiche di tenuta dello stesso e delle modalità di posa della tubazione in riferimento alle norme Uni Cig vigenti.

Le condizioni di manutenzione degli ambienti sono buone.

I beni suddetti non sono sottoposti alla tutela delle cose di interesse storico e artistico di cui alla legge n. 1089/39 e successive modificazioni, l'area in cui si trova il fabbricato è sotto vincolo paesaggistico.

L'edificio in cui si trova l'unità immobiliare non ha finiture di particolare pregio.

L'unità immobiliare è conforme alla planimetria dello stato attuale allegata alla sanatoria 23817/1987 intestata a [REDACTED] ed alla planimetria catastale tranne che per l'altezza utile della cantina.

L'immobile è urbanisticamente destinato a civile abitazione.

Il fabbricato è stato realizzato con permesso a costruire n. 2237 del 23/03/1955 e successivo rinnovo n. 4308 del 31/07/1957 rilasciato dal Sindaco del Comune di Siena dietro richiesta del [REDACTED] presidente della [REDACTED]; il certificato di abitabilità è stato rilasciato dal Sindaco del Comune di Siena in data 24/07/1958.

Sul bene in oggetto è presente agli atti del Comune di Siena una pratica edilizia in sanatoria n. 23817/S del 1987 a nome di [REDACTED] autorizzata dal Sindaco il 23/11/1993 con la quale vengono regolarizzate alcune opere effettuate nel corso della costruzione del fabbricato ma non denunciate con una variante finale (vedi all. 6).

Non risultano pratiche edilizie successive alla precedente e la planimetria ad essa allegata corrisponde a quella catastale: si fa riferimento a quest'ultima ai fini della conformità urbanistica e si allega al presente atto.



Nel corso del sopralluogo effettuato nell'immobile è stata controllata la conformità dei beni all'ultimo progetto autorizzato con la suddetta pratica in sanatoria 23817/S alla quale corrisponde.

Nella cantina, non rappresentata nella suddetta sanatoria, risulta invece un'altezza utile di 2,53 m contro i 3,10 m riportati nella planimetria catastale.

Tale difformità è tuttavia sanabile urbanisticamente con un accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della L. 65/2014 per le fattispecie di cui all'art. 200 della stessa legge senza dover effettuare opere di alcun genere. La sanzione pecuniaria ammonta ad €. 1.000,00 oltre a i diritti di segreteria di €. 50,00 in base all'art. 136 comma 6 della suddetta legge. Il costo per la regolarizzazione del bene ai fini urbanistici e catastali viene stimato in €. 2.500,00 comprensivo degli oneri di sanatoria, delle spese tecniche per la presentazione della sanatoria e per l'aggiornamento catastale, di IVA e Cassa di previdenza.

L'unità immobiliare possiede il certificato energetico redatto dall'Ing. [REDACTED] in data 11/05/2016 che si allega alla presente.

Il bene è pignorato per la quota di piena proprietà di [REDACTED] pari a 2/9; non è un bene divisibile e deve essere venduto in un unico lotto. Inoltre è abitato dalla Sig.ra [REDACTED] per diritto di usufrutto.

Seguendo l'impostazione classica del procedimento di stima parametrica, si fa riferimento alla Superficie Lorda Vendibile (SLV), che equivale alla superficie commerciale, e al valore unitario di compravendita (VM) che moltiplicati danno luogo al più probabile valore di compravendita; in formula: $V_c = SLV \times VM$. La valutazione del dato elementare della SLV è basata sulla computazione reale della superficie comprensiva dei muri portanti (quelli in comune al 50%) e dei tramezzi interni unitamente alla stima dei coefficienti di differenziazione delle varie aree; mentre la prima fase è prettamente tecnica e non richiede alcuna analisi di mercato, la valutazione dei coefficienti di differenziazione è invece sensibile al mercato e consiste nel valutare quanto incida una particolare superficie non direttamente utilizzabile dalla funzione primaria (residenziale) sul valore complessivo del bene. In questo caso si considerano i



seguenti coefficienti di differenziazione dedotti da indicazioni ricavate dal DPR 138/98, Norma UNI 10750 e Borsa Immobiliare di Roma.

Locali di abitazione	1.00
Balconi/terrazzi	0.25
Locali accessori (non comunicanti con i vani principali)	0.20

Computo superfici

Le superfici vengono arrotondate all'unità.

	Sup. lorda	Coeff.	SLV
Abitazione	113	1.00	113
Balconi	7	0.25	2
Locali accessori non comunicanti	16	0.20	3
Totale SL			118

Facendo riferimento alla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Siena, si ricava che il valore di mercato per destinazione residenziale in zona periferica (Ravacciano e Via Mazzini) varia da 2.100 a 2.700 euro a metro quadrato di superficie lorda.

Da indagini effettuate sul sito *immobiliare.it*, visto il contratto di vendita stipulato in data 03/08/2017 dal Notaio [redacted] per un appartamento simile in Viale Don Giovanni Minzoni al prezzo unitario di circa 2.550,00 €/mq, fatte le dovute considerazioni di comparazione degli immobili, trattandosi di appartamento in buone condizioni di manutenzione, stante la mancanza di ascensore, vista la situazione attuale del mercato immobiliare, si assume un valore di mercato unitario VM pari a 2.400 €/mq.

Il prodotto tra SLV e VM porta al valore di compravendita di:

Fabbricati	SLV (mq/ha)	VM Prezzo/mq	Valore €.	
Unità abitativa	118	2.400,00	285.600,00	+
Abbattimento forfettario nella misura del 20%			57.120,00	-
Spese per sanatoria della cantina			2.500,00	-
Spese per cancellazione gravami			1.931,03	=
TOTALE			224.048,97	



In conclusione si stima un valore complessivo del bene pari ad €. 225.000,00 (diconsi euro duecentoventicinquemila).

Per stimare il valore della quota spettante all'esecutato si dovrebbe sommare il valore di 2/9 della piena proprietà a quello di 1/9 della nuda proprietà; tuttavia, visto che il bene risulta urbanisticamente indivisibile e quindi il diritto di usufrutto della madre vincola praticamente l'intera proprietà, lo scrivente ritiene congruo riunire la piena proprietà con la nuda proprietà assegnando quindi all'esecutato 1/3 della proprietà ma detracendo il valore dell'usufrutto non su 3/9 della piena proprietà ma sull'intero.

La svalutazione del bene dovuta alla presenza del diritto di usufrutto della madre viene stimata sulla base della nuova tabella dei coefficienti per l'adeguamento delle modalità di calcolo del diritto di usufrutto a vita approvata dal Ministero delle Finanze, con decreto interdirigenziale in data 22/12/2014, in seguito alla variazione del tasso di interesse legale fissato allo 0,5% a partire dal 01/01/2015 dal D.M. 11/12/2014. In base all'età dell'usufruttuaria, pari a 95 anni, si ha un coefficiente del 10% del valore dell'usufrutto che comporta una svalutazione della piena proprietà di €. 225.000,00x10% = €. 22.500,00.

In conclusione il valore della quota di proprietà dell'esecutato [REDACTED] (2/9+1/9) vale:

$(225.000,00-22.500,00) \times 3/9 = \text{€} . 67.500,00$ (diconsi euro sessantasettemilacinquecento).

Siena, 11/09/2017

Il C.T.U.

Ing. Carlo Bernardini



Allegati

1. Documentazione fotografica
2. Visura storica
3. Planimetria catastale
4. Copie dell'atto di provenienza dei beni
5. Certificazione di abitabilità
6. Copia della sanatoria nonché ultima pratica edilizia
7. APE
8. Ispezione ipotecaria
9. Relazione di stima in versione privacy

