



A N N A M E S T O U R S I N I
a r c h i t e t t o

via G. Toma 12/b
70125 BARI
tel. 080.5565784

Oggetto: Procedura esecutiva n. 239/2022 R. G. E. Lotto 1 – Bene n. 1 – Nota integrativa valore di stima

La sottoscritta arch. Anna Mesto Ursini, in qualità di esperto ex Art. 568 c.p.c. nella Procedura esecutiva in oggetto emarginata, premesso che

- in conformità ai quesiti riportati nel Decreto di nomina, cui è seguito Atto di giuramento e di accettazione dell'incarico sottoscritto e depositato in modalità telematica PCT in data 23/12/2022, ha proceduto ai necessari accertamenti e sopralluoghi al fine di redigere la Relazione di Perizia;
- ha redatto la Perizia di Stima e l'ha depositata in cancelleria in data 22/04/2023;

con riferimento alla stima del Bene n. 1 del Lotto 1, relaziona quanto segue.

Nella Perizia di Stima si segnalava che il Bene era stato concesso in diritto di abitazione alla sig.ra _____ in forza di sentenza del Tribunale di Bari, trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Bari il 15/03/1994 ai nn. 8706/6673 (Allegato 29), e, poichè nella suddetta nota di trascrizione non era indicata la durata del diritto di abitazione, la scrivente si riservava di comunicare un eventuale variazione del valore di stima dell'immobile, all'esito della verifica della durata temporale di tale diritto.

In ragione di quanto sopra la sottoscritta ha acquisito la sentenza di divorzio n. 2000 del 2006, tra il debitore e la signora _____, sentenza decisa in Bari l'11/07/2006 nella Camera di Consiglio della Sezione I Civile, documento allegato alla presente (Allegato 35).

Nella sentenza si riporta che:

- l'ex consorte era assegnataria della casa coniugale in quanto soggetto affidatario della prole;
- a quell'epoca (anno 2006) uno solo dei due figli era maggiorenne;
- ambedue i figli convivevano con la madre in quanto privi di indipendenza economica.

Considerato che il provvedimento di assegnazione del diritto di abitazione in favore della signora _____ risale al lontano 1994, presumendo all'attualità l'insussistenza delle su elencate esigenze di tutela del nucleo familiare e della prole, correlatamente anche all'età dei figli della



predetta alla data presente, si ritiene che tale provvedimento di assegnazione non sia opponibile a terzi.

Per tale ragione, ad avviso della scrivente, il valore di stima va determinato senza tener conto del diritto di abitazione gravante sul bene, e considerando altresì la piena proprietà dell'immobile del debitore esecutato.

In via del tutto secondaria e per mera completezza di relazione, soltanto nell'ipotesi in cui si ritenga il provvedimento di assegnazione della casa coniugale tuttora efficace, si formula comunque una seconda valutazione dell'immobile nella quale si tiene conto del valore della nuda proprietà del bene in ragione dell'età dell'assegnataria, che risulta essere di anni 64, anni compiuti in data 10 marzo 2023.

A tal proposito si è quantificato il valore del diritto di abitazione secondo le tabelle di calcolo del valore dell'usufrutto, secondo giurisprudenza consolidata (cfr. sentenza n. 512 del 27 settembre 2016 della Corte d'Appello di Salerno e successiva Ordinanza n. 14406 del 05 giugno 2018 della Corte di Cassazione civile).

L'Ordinanza n. 14406 del 05 giugno 2018 della Corte di Cassazione civile così motiva:

“Ed, invero, sebbene la disciplina dell'usufrutto e quella del diritto di abitazione divergano in parte, per attribuire il legislatore all'usufruttuario facoltà maggiori rispetto a quelle assegnate al titolare del diritto di abitazione, tuttavia la divergenza di valore tra i due diritti non può non tenere conto anche delle peculiarità del bene sul quale viene a costituirsi il diritto di abitazione.

Nel caso di specie trattasi di un immobile pacificamente destinato a casa coniugale, e peraltro di una quota indivisa del bene, di talchè, tenuto conto della obiettiva attitudine del bene stesso a soddisfare le esigenze abitative del coniuge superstite, palesandosi del tutto inverosimile che il bene possa essere distratto da tale finalità, considerata anche la circostanza che si tratta di bene ad uso abitativo, risulta evidente che le utilità ritraibili dall'usufruttuario appaiono sostanzialmente identiche a quelle che può trarre l'abitatore, di modo che nel caso in esame, le pur sussistenti differenze di disciplina, non appaiono tali da indurre a ravvisare anche una differente valutazione del diritto dal punto di vista della sua quantificazione economica, risultando quindi non irrazionale e non contestabile la scelta della Corte di Appello di avvalersi dei criteri usati per determinare il valore dell'usufrutto, per pervenire al valore del prelegato spettante alla convenuta”.

Ai fini del conteggio si è utilizzata la tabella con le percentuali di calcolo, elaborate ai fini fiscali, dell'usufrutto e della nuda proprietà, in vigore dal 1° gennaio 2023, a seguito dell'intervenuta variazione del tasso legale di interessi (passato dall'1,25% al 5%) di cui al decreto Ministero dell'Economia e Finanze 13 dicembre 2022 (pubblicato nella G.U. n. 292 del 15 dicembre 2022), percentuali calcolate avuto riguardo al prospetto dei coefficienti approvato con decreto Ministero dell'Economia e Finanze 20 dicembre 2022 (pubblicato in G.U. n. 304 del 30 dicembre 2022).

Nella Tabella, 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 e alla nuda proprietà, percentuali che corrispondono, nel caso di specie, alle seguenti.

ETA' USUFRUTTUARIO	Valore USUFRUTTO/diritto ABITAZIONE	Valore NUDA PROPRIETÀ
Da 64 a 66	50%	50%



Ne consegue il suddetto calcolo di stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Bari (BA) - via Robert Schuman n. 15, edificio 1, scala 1, interno 2, piano 1° - S1	132,57 mq	2.633,24 €/mq	€ 349.088,63	100,00%	€ 349.088,63
				Valore di stima:	€ 349.088,63

Valore di stima: € 349.088,63

CALCOLO STIMA deprezzato in forza del DIRITTO di ABITAZIONE/USUFRUTTO

Valore della Piena Proprietà € 349.088,63

Età dell'usufruttuario/beneficiario del diritto di abitazione: 64 anni

Tasso di interesse legale 5,00%

Coefficiente moltiplicatore 10

Valore dell'usufrutto/ diritto di abitazione (50%): € 174.544,32

Valore della nuda proprietà (50%): € 174.544,32

Valore di stima al netto del valore del deprezzamento: € 174.544,31

Tanto si doveva ad integrazione della relazione di stima del Lotto 1 - Bene N. 1, restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Bari, 29/11/2023

Arch. Anna Mesto Ursini

