

Tribunale di Alessandria
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]
[REDACTED]N° Gen. Rep. **76/2025**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08-07-2025 ore 12:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MICHELE DELLI PAOLI****RAPPORTO DI VALUTAZIONE**
Lotto 01 - Unità Commerciale
Lotto 02 - Alloggio su due piani**- PRECISAZIONI -**

Esperto alla stima: Arch. Cristiano Laguzzi
Codice fiscale: LGZCST73P21F965G
Studio in: Via Roma 68 - 15067 Novi Ligure
Telefono: 0143 745887 – 349 6042474
Email: cristianolaguzzi@gmail.com
Pec: cristiano.laguzzi@archiworldpec.it

23 settembre 2025

Pag. 1
Ver. 3.0
Edicom Finance srl

Firmato Da: LAGUZZI CRISTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 29092a417450d91c1724d4d8dd52b977

Precisazioni in merito al valore della quota di usufrutto e nuda proprietà

Per entrambi i lotti il criterio di calcolo utilizzato per determinare il valore dei beni pignorati suddiviso in base al diritto degli esecutati è stato ovviamente il medesimo.

Come è noto, l'indice che stabilisce e suddivide le quote tra nuda proprietà ed usufrutto varia in ragione dell'età dell'usufruttuario appunto che, più risulta essere anziano maggiormente vede diminuire il valore del proprio diritto di usufruttuario.

Nello specifico caso la Sig.ra Ravera Anna, madre dei due esecutati, oggi usufruttuaria di entrambi i beni oggetto di pignoramento e nata il 3 ottobre 1935, all'atto del deposito della perizia di stima vantava 89 anni compiuti. La tabella, di seguito riportata, definisce i coefficienti da applicare al valore unitario per la ripartizione dello stesso sulla base dei differenti diritti sulla proprietà.

L'applicazione di quanto sopra alla stima dei beni è quindi di seguito sintetizzabile nel seguente modo.

LOTTO 1

- Valore complessivo dell'intero (comprese le pertinenze)	€ 51.200,00
- Valore complessivo diritto e quota nuda proprietà (85%)	€ 43.520,00
- Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi	€ 7.680,00 -

Valore definitivo nuda proprietà (arrotondato) € 35.800,00

LOTTO 2

- Valore complessivo dell'intero (comprese le pertinenze)	€ 194.020,00
- Valore complessivo diritto e quota nuda proprietà (85%)	€ 164.917,00
- Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi	€ 29.103,00 -

Valore definitivo nuda proprietà (arrotondato) € 136.000,00

Restando a disposizione per qualsiasi chiarimento
Tanto si doveva,

Novi Ligure, 23/09/2025

L'Esperto alla stima

Arch. Cristiano Laguzzi

Sez. A
Architetto
CRISTIANO
LAGUZZI
N° 730
★

La tabella che segue serve per calcolare il valore dell'usufrutto vitalizio e della nuda proprietà relativamente ad un immobile. Per effettuare il calcolo occorre prendere in considerazione l'età dell'usufruttuario (anni compiuti) e verificare l'incidenza percentuale dei diritti di usufrutto e nuda proprietà con riferimento al valore della piena proprietà dell'immobile preso in considerazione. Il coefficiente si desume dalla tabella – approvata con decreto del Ministero dell'Economia e Finanze del 10 dicembre 2024, in Gazzetta Ufficiale n. 294 del 16-12-2024 – allegata al Testo Unico dell'imposta di registro D.P.R. 26 aprile 1986.

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