

## TRIBUNALE DI LIVORNO

Uffici Palazzo De Larderel GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott.ssa Simona Capurso

\*\*\*\*\*

**-R.G. N. 2005-2022**

-promossa da :

**-INTESA SAN PAOLO SPA**, con sede legale in Torino (TO), P.zza San Carlo n.156, rappresentata e difesa nel presente procedimento dall'Avv. Cesare de Fabritiis, ed elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avv. Piergiovanni Razzauti, sito in Livorno, Via Piave n. 5;

Avv. Cesare de Fabritiis:

[cesare.defabritiis@firenze.pecavvocati.it](mailto:cesare.defabritiis@firenze.pecavvocati.it)

Avv. Piergiovanni Razzauti

[avv.razzauti@pec.it](mailto:avv.razzauti@pec.it)

creditori intervenuti:

**-ORGANA SPV S.R.L.**, con sede legale in Conegliano (TV), Via Vittorio Alfieri n. 1, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Treviso-Belluno 05277610266, rappresentata da **INTRUM ITALY SPA**, con sede legale in Milano, Bastioni di Porta Nuova n. 19, Codice Fiscale e numero di iscrizione al registro delle Imprese presso la Camera di Commercio Metropolitana di Milano-Monza- Brianza-Lodi 10311000961, rappresentata e difesa dall'Avv. Cesare de Fabritiis (C.F. DFBCSR43M01E507D) ed elettivamente domiciliata in Via Piave n. 5 presso lo studio dell'Avv. Piergiovanni Razzauti,:

Avv. Cesare de Fabritiis:

[cesare.defabritiis@firenze.pecavvocati.it](mailto:cesare.defabritiis@firenze.pecavvocati.it)

Avv. Piergiovanni Razzauti

[avv.razzauti@pec.it](mailto:avv.razzauti@pec.it)

contro:

M....., nato a Campiglia Marittima (LI), codice fiscale:

....., residente in Piombino (LI), Via Giovanni Lerario n.25, rappresentato e difeso dall'Avv. Raul Benassi (C.F:BNSRLA71A10G687J), ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in Piombino, Via Volta n.3;

Avv. Raul Benassi :

[raulbenassi@pec.ordineavvocatilivorno.it](mailto:raulbenassi@pec.ordineavvocatilivorno.it)

M....., nata a C....., codice fiscale :

....., residente a....., Via.....

rappresentata e difesa dagli avv.ti Claudio Augenti e Irene Navarrini,

elettivamente domiciliata presso il loro studio in Piombino (LI), Corso Italia n. 1;

Avv. Claudio Augenti:

[claudioaugenti@pec.ordineavvocatilivorno.it](mailto:claudioaugenti@pec.ordineavvocatilivorno.it)

Avv. Irene Navarrini

[irenenavarrini@pec.ordineavvocatilivorno.it](mailto:irenenavarrini@pec.ordineavvocatilivorno.it)

\*\*\*\*\*

-Esperto estimatore : Geom. Paolo Gremigni

-Delegato alla vendita : Dott. Enrico Paggini – Via Roma n. 103 – Livorno LI)

-Data decreto di nomina : 16.01.2025

-Data Giuramento : 17.01.2025

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto **Geom. Paolo Gremigni**, nato a Orbetello (GR) il 03.09.1960, residente in Cecina (LI), Via R.Natali n.11, con studio in Cecina, P.zza I.lori n.12, indirizzo mail [gremigni.paolo@gmail.com](mailto:gremigni.paolo@gmail.com), indirizzo PEC [paolo.gremigni@geopec.it](mailto:paolo.gremigni@geopec.it), è stato nominato CTU ed ha prestato giuramento in data 17.03.2025.

premessò:

- di essere stato nominato quale esperto estimatore nella procedura di esecuzione immobiliare n. 7/2021 con decreto del G.d.E. in data 22.04.2021 pervenuto con Pec del 23.04.2021;
- di aver provveduto al deposito della perizia in data 28.09.2021;
- che con nota scritta depositata dal custode della E.I. in data 25.10.2021 si rilevava la necessità di una revisione della perizia depositata dal sottoscritto, riportando nella medesima la stima del prezzo a base d'asta dell'intera quota dei beni pignorati, in luogo della quota dei 2/3;
- che in data 26.10.2021 il sottoscritto provvedeva al deposito dell'integrazione della perizia riportando nella stessa i valori relativi alla stima del prezzo a base d'asta dell'intera quota dei beni pignorati, in luogo della quota dei 2/3;
- che in data 07.05.2022 veniva disposto il giudizio di divisione e sospesa la procedura esecutiva fino alla sua definizione;
- che nelle more del giudizio di divisione è stata introdotta da OGANA SPV S.R.L. la causa RG n. 82/2024 dinanzi al Tribunale di Livorno nei confronti dei Signori [redacted] e [redacted] per l'accertamento della qualità di eredi con riferimento ai beni oggetto della procedura esecutiva,;
- che detta causa si è conclusa con sentenza n. 1154/2024, emessa e pubblicata in data 15.11.2024, che così ha disposto:

....."Il Tribunale di Livorno, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da ORGANA SPV S.R.L. contro [redacted] ogni diversa istanza, eccezione e difesa disattesa e respinta, così provvede:

- 1) dichiara che [redacted] hanno accettato tacitamente l'eredità di Monelli Pietro ex art. 476 c.c., con conseguente acquisto in capo ai medesimi della qualità di eredi per la quota di 1/3 ciascuno;
- 2) dichiara che [redacted] è divenuta titolare in forza di legato ex lege del diritto reale di abitazione sul seguente bene immobile: Abitazione di tipo economico sita nel Comune di Campiglia Marittima (LI), via dei Granai n. 22, piano 1, Categoria A/3, Foglio 56, Particella 118, Subalterno 602, Classe 2, Consistenza 7 vani, Rendita € 524,20 e titolare del diritto d'uso sui relativi arredi;....."

-tutto ciò premesso:

Il GI, ha posto al CTU il quesito **(All.01)**

...."vista la sentenza n. 1154/2024 emessa dal Tribunale di Livorno in data 15/11/2024 che ha

accertato la qualità di eredi di *[nome]*, relativamente all'eredità di *[nome]*, nella quale è ricompreso anche l'immobile oggetto del presente giudizio; considerato che la suddetta ordinanza ha, altresì accertato il diritto reale di abitazione sul medesimo immobile in capo a *[nome]*; in forza di legato acquistato ex lege; ritenuta pertanto la necessità di aggiornare la perizia di stima tenuto conto del diritto di abitazione riconosciuto in capo alla comproprietaria;

PQM

NOMINA CTU il geom. Paolo Gremigni, invitandolo a provvedere all'integrazione della perizia già depositata nella procedura esecutiva n. RG 7/2021, collegata al presente giudizio, tenendo conto del diritto di abitazione riconosciuto in capo a *[nome]*.

Invita il CTU al deposito nel presente fascicolo del giuramento e dell'accettazione dell'incarico entro 5 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento."....

Dopo l'esame degli atti del fascicolo di cui si tratta, il sottoscritto procede a redigere la presente relazione:

Si riportano di seguito i valori di mercato e di quelli a base d'asta come determinati in perizia e nella successiva integrazione depositate dal sottoscritto rispettivamente in data 28.09.2021 e in data 26.10.2021:

<b>LOTTO 1</b>	
-Catasto fabbricati F.56 mapp. 118 sub.602	
-Catasto fabbricati F.56 mapp. 118 sub.603	
-Catasto fabbricati F.56 mapp. 118 sub.604	
-Catasto fabbricati F.56 mapp. 118 sub.606	
<b>Valore di mercato</b>	<b>€. 315.254,990</b>
Detrazione 8%.	€. 25.220,400
<b>Valore a base d'asta</b>	<b>€. 290.034,590</b>

<b>LOTTO 2</b>	
-Catasto Terreni F.56 mapp. 81 di Ha. 0.07.30	
-Catasto Terreni F.56 mapp. 81 di Ha. 2.07.52	
-Catasto Terreni F.56 mapp. 81 di Ha. 0.16.86	
<b>Valore di mercato</b>	<b>€. 51.620,600</b>
Detrazione 8%.	€. 4.129,650
<b>Valore a base d'asta</b>	<b>€. 47.490,950</b>

#### Calcolo del valore del diritto di abitazione

L'immobile di cui si deve aggiornare la stima tenendo conto del diritto di abitazione, è compreso tra quelli che compongono il **Lotto 1**, le cui caratteristiche dimensionali con le relative superfici commerciali indicate nella perizia depositata sono state riassunte nella tabella che di seguito si riporta:

<b>Immobile A.1</b> <b>-Unità F.56 mapp. 118 sub.602 (parte), sub. 603, sub. 604</b>			
<b>Tipologia</b>	<b>Superficie Lorda (mq)</b>	<b>Rapporto mercantile</b>	<b>Superficie commerciale (mq)</b>
Accessori P.T.	114,53	0,50	57,26
Abitazione P.T. (Ingresso)	17,87	1,00	17,87
Abitazione P.1°	132,55	1,00	132,55
Terrazzo	14,00	0,25	3,50
<b>Totale</b>			<b>211,18</b>

<b>Immobile A.2</b> <b>-Unità F.56 mapp. 118 sub.602 (parte) - Pollaio-conigliera</b>			
<b>Tipologia</b>	<b>Superficie Lorda (mq)</b>	<b>Rapporto mercantile</b>	<b>Superficie commerciale (mq)</b>
Pollaio-conigliera	33,24	0,30	9,97
<b>Totale</b>			<b>9,97</b>

<b>Immobile A.3</b> <b>-Unità F.56 mapp. 118 sub.606 - Magazzino-rimessa</b>			
<b>Tipologia</b>	<b>Superficie Lorda (mq)</b>	<b>Rapporto mercantile</b>	<b>Superficie commerciale (mq)</b>
Magazzino-rimessa	39,50	0,45	17,78
<b>Totale</b>			<b>17,78</b>

<b>Immobile A.4</b> <b>-Serbatoio gas</b>			
Trattasi essenzialmente di dotazione impiantistica del fabbricato A.1. , e come tale da ritenersi, dal punto di vista della valutazione, già compreso nei parametri dimensionali del medesimo immobile.			

<b>Immobile A.5</b> <b>-Tettoia deposito legna</b>			
L'immobile, come già detto al punto A.5.3 della presente relazione peritale, dovrà essere demolito in quanto privo di qualsiasi titolo abilitativo atto alla sua realizzazione.			

La superficie commerciale Sct degli immobili del lotto 1 è pertanto determinata come segue:

$$\text{Sct} = \text{mq.} (211,18 + 9,97 + 17,78) = \text{mq.} 238,93$$

Al fine di poter eseguire la valutazione del valore del diritto di abitazione relativo alla porzione immobiliare corrispondente alla sola unità F.56 mapp. 118 sub. 602 (**All.02**), si dovrà di questa individuare l'effettiva consistenza, dal momento che nella perizia le superfici erano state separate per corpi di fabbrica, il (A.1 il fabbricato principale con abitazione e accessori, A.2 il Pollaio conigliera, A.3. il Magazzino-rimessa, A.4 il serbatoio gas, e A.5 il deposito legna), mentre l'unità catastale in questione si compone di parte del fabbricato A.1, e di parte del fabbricato A.2 quale accessorio.

Dalle planimetrie allegate alla presente relazione (**All.03**) integrativa si rilevano quindi le superfici corrispondenti alla unità catastale suddetta, come riportato nella tabella che segue:

<b>-Unità catastale F.56 mapp. 118 sub.602</b>			
<b>Tipologia</b>	<b>Superficie Lorda (mq)</b>	<b>Rapporto mercantile</b>	<b>Superficie commerciale (mq)</b>
Accessori P.T. (A.1)	42,22	0,50	21,11
Abitazione P.T. -Ingresso- (A.1)	17,87	1,00	17,87
Abitazione P.1° (A.1)	132,55	1,00	132,55
Abitazione -Terrazzo P.1° (A.1)	14,00	0,25	3,50
Pollaio-Conigliera (A.2)	33,24	0,30	9,97
<b>Totale</b>			<b>185,00</b>

### **Stima del diritto di abitazione**

Per un immobile con destinazione residenziale il diritto di abitazione equivale all'usufrutto. Detta metodologia operativa è stata confermata Corte di Cassazione Civile con Ordinanza n. 14406 del 05.06.2018 Corretta la valutazione del valore facendo riferimento alle tabelle di calcolo dell'usufrutto. Cassazione Ordinanza n. 14406/2018:

#### Il caso.

Dichiarata l'apertura della successione legittima il Tribunale provvedeva alla valutazione delle quote ereditarie. Contro la decisione di primo grado veniva proposto appello lamentandosi la mancata valutazione del diritto di abitazione sull'appartamento che risultava essere la casa coniugale del de cuius. La Corte d'Appello accoglieva parzialmente il gravame e quantificava il valore del diritto di abitazione secondo le tabelle di calcolo del valore dell'usufrutto. Avverso la sentenza veniva proposto ricorso per cassazione. Il ricorrente lamentava che la Corte d'Appello, oltre ad avvalersi di elementi privi di certezza ed attendibilità, quali i dati ricavabili da siti internet, avrebbe parificato il diritto di abitazione a quello di usufrutto quanto alla stima, ancorché il primo abbia un valore minore rispetto al secondo.

#### La questione.

La Corte era chiamata a stabilire la correttezza dell'applicazione fatta dalla Corte d'Appello in ordine alla quantificazione del valore di un diritto di abitazione .

Abbiamo visto come il ricorrente per cassazione lamentasse che il diritto di abitazione non fosse paragonabile a quello di usufrutto quanto alla stima, poiché il primo avrebbe avuto un valore minore rispetto al secondo.

Quanto all'applicazione di tabelle ricavabili da "siti internet" (e che si riferiscono al calcolo del diritto di usufrutto) si ci permette di chiarire che dette tabelle non sono costruite a caso secondo valori aleatori e/o voluttuari, come lascerebbe intendere il ricorrente, ma sono tabelle costruite su preciso dettato legislativo. .

#### La decisione.

La Corte di Cassazione civile decide il caso con l'Ordinanza n. 14406 del 05 giugno 2018, confermando la correttezza della soluzione data dalla Corte d'Appello.

E così motiva: “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 ... 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”.

In sintesi il valore del diritto di usufrutto vitalizio, o del diritto di abitazione, è così determinato:

-a) moltiplicando il valore della piena proprietà per il tasso legale d'interesse (determinando un valore assimilare ad una rendita annuale);

-b) moltiplicando il suddetto valore per il coefficiente di cui alla tabella allegata al DPR 131/1986 (All.04), come modificato dal D.M. 18.09.2024, n.139 e successivo aggiornamento con D.M. 27.12.2024, in modo ragguagliarlo all'aspettativa di vita del titolare del diritto.

#### **Calcolo dei valori del diritto di abitazione per gli immobili in esame.**

In definitiva, per gli immobili in esame per i quali sono stati determinati i valori della piena proprietà, si può procedere al calcolo del valore del diritto di abitazione, considerando i seguenti parametri:

- Età dell'usufruttuario (C. 1000): 80 anni
- Coefficiente moltiplicatore per il diritto di usufrutto: 10,00
- Tasso di interesse legale applicato (anno 2025): 2,50%

Applicando i criteri sopra esposti ai valori della piena proprietà dell'immobile in oggetto facente parte del LOTTO 1, con le consistenze determinate come in precedenza, si ottiene pertanto:

**-Valore di mercato Lotto 1 – sup. commerciale mq. 238,93 = € 315.254,99**

**-Valore di mercato per unità di superficie  $\frac{€ 315.254,99}{mq. 238,93} = €./mq. 1.332,00$**

**-Superficie commerciale F.56 mapp. 118 sub.606 (vedi tabella sopra) = mq. 185,00**

**-Valore di mercato F.56 mapp. 118 sub.606 = 185,00 mq.x 1.332,00 €/mq. = € 246.420,00**

Applicando adesso i parametri per il calcolo del valore del diritto di abitazione  $V_{ab}$  si ha:

$V_{ab} = \text{Valore di mercato} \times \text{coeff. moltiplicatore} \times \text{Tasso Int.}$

$V_{ab} = € 246.420,00 \times 10 \times 2,50\% = € 61.605,00$

#### **Conclusioni**

Esposto, quanto sopra, si aggiornano quindi i valori di stima degli immobili come riassunto nella tabella di seguito riportata, in cui si è tenuto conto del valore del diritto di abitazione relativo all'unità catastale F.56 mapp. 118 sub. 602:

**RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA AGGIORNATI**

<b>LOTTO 1</b>	
-Catasto fabbricati F.56 mapp. 118 sub.602	
-Catasto fabbricati F.56 mapp. 118 sub.603	
-Catasto fabbricati F.56 mapp. 118 sub.604	
-Catasto fabbricati F.56 mapp. 118 sub.606	
<b>Valore di mercato da perizia</b>	<b>€. 315.254,99</b>
A detrarre valore del diritto di abitazione Vab su F. 56 mapp.118 sub.602	<b>€. 61.605,00</b>
<b>Valore di mercato aggiornato</b>	<b>€. 253.649,99</b>
<b>Valore di mercato in cifra tonda</b>	<b>€. 253.600,00</b>
Detrazione 8%.	€. 20.292,00
<b>Valore a base d'asta</b>	<b>€. 233.357,99</b>
<b>Valore a base d'asta in cifra tonda</b>	<b>€. 233.400,00</b>
<b>Quota di 2/3 riferita al pignoramento</b>	
Valore di mercato €.253.649,99 x 2/3 = €.169.100,00 e in cifra tonda	<b>€. 169.100,00</b>
Valore a base d'asta €.233.357,99 x 2/3 = €.155.571,99 e in cifra tonda	<b>€. 155.600,00</b>

<b>LOTTO 2</b>	
-Catasto Terreni F.56 mapp. 81 di Ha. 0.07.30	
-Catasto Terreni F.56 mapp. 81 di Ha. 2.07.52	
-Catasto Terreni F.56 mapp. 81 di Ha. 0.16.86	
<b>Valore di mercato da perizia</b>	<b>€. 51.620,600</b>
Detrazione 8%.	€. 4.129,650
<b>Valore a base d'asta</b>	<b>€. 47.490,950</b>
<b>Valore a base d'asta in cifra tonda</b>	<b>€. 47.500,000</b>
<b>Quota di 2/3 riferita al pignoramento</b>	
Valore di mercato €. 51.620,60 x 2/3 = €. 34.413,73 e in cifra tonda	<b>€. 34.400,000</b>
Valore a base d'asta €. 47.490,55 x 2/3 = €. 31.660,63 e in cifra tonda	<b>€. 31.650,000</b>

Copia della presente, come previsto dalla normativa, è stata inviata agli interessati tramite pec in data 16.03.2025.

In coscienzioso adempimento dell'incarico, rimanendo a disposizione della S.V. Ill.ma per eventuali chiarimenti o delucidazioni ed elencando di seguito gli allegati alla presente, il sottoscritto distintamente ossequia ringraziandoLa per avergli accordato fiducia.

\*\*\*\*\*

Cecina, 16.03.2025

L'ESPERTO ESTIMATORE  
Geom. Paolo Gremigni

allegati:

- All. 01 - Decreto di nomina-incarico
- All. 02 - Planimetrie catastale F.56 mapp. 118 sub.602
- All. 03 - Planimetrie immobili Lotto 1
- All. 04 - Tabella 2025 valori calcolo usufrutto
- All. 05 - Invio alle parti