

**TRIBUNALE DI SIENA**  
**SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI**Esecuzione immobiliare N° 48/2022G.E: Dott.Flavio Mennella  
CTU: Arch. Luigi SiliIntegrazione alle osservazioni-relazione estimativa del 5/5/2023

Il sottoscritto CTU Arch Luigi Sili, in riferimento alla procedura in oggetto , ed in particolare alla relazione estimativa del 5/05/2023, precisa in base alle osservazioni dell' l'avvocato ..... quale vice direttore dell'IVG, custode giudiziario.

" che l'esperto, in risposta al quesito sub n. 17), ha determinato il prezzo di stima applicando una decurtazione del 10% comprensiva delle "inferiori garanzie, già comprensive della Correzione di percentuale di stima, discrezionale, sulla scorta delle effettive peculiarità del bene immobile,manutenzione e di interesse e ripristino dell'unità immobiliare e delle circostanze di perizia", nonché di "Decurtazione per regolarizzare pratiche edilizie di condono e sanatoria difformità" mentre, per prassi, ad eventuali decurtazioni caratteristiche delle operazioni di estimo dovrebbero seguire due distinte decurtazioni ossia, in primis quella corrispondente alla somma analitica delle spese per le sanatorie e, in secundis, quella del quindici per cento dovuta a forfait per l'assenza delle garanzie civilistiche"

Quanto segue:

Valutazione quesito n.17

A)	Magazzino mq 184,50 x €/mq 1.000/00	€. 184.500,00
B)	Decurtazione 10% per le inferiori garanzie, già comprensive della Correzione di percentuale di stima, discrezionale, sulla scorta delle effettive peculiarità del bene immobile,manutenzione e di interesse e ripristino dell'unità immobiliare e delle circostanze di perizia	€. 18.450,00
	Sommatoria parziale	€. 166.050,00
C)	Decurtazione 10% per la regolarizzazione di pratiche edilizie e/o ripristino delle difformità edilizie evidenziate al quesito n.11 1.realizzazione di un piccolo servizio igienico al piano terra; 2.divisione di partizioni interne al piano primo (soppalco)	€. 16.605,00
	<b>Totale valore per la vendita</b>	<b>€. 150.000,00</b>

Siena 28.2.2024

il CTU:Arch Luigi Sili

