

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA
R.G. Es. 212/2019

Esecuzione Immobiliare n. 212/2019

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA
DI UN IMMOBILE SITO IN AUGUSTA (SR) VIA EPICARMO N. 307.
CATASTO FABBRICATO FOGLIO 91 PARTICELLA 1458 Sub. 3
(PROC. ESECUTIVA IMMOBILIARE 212/2019)



1. Premessa

Con “Decreto di nomina dell’esperto per la stima dei beni pignorati e di contestuale fissazione dell’udienza per la determinazione delle modalità di vendita”, del 29/10/2020, la S.V.I. nominava lo scrivente

_____ quale Consulente Tecnico d’Ufficio, conferendomi tale incarico nella Procedura Esecutiva Immobiliare n. 212/2020 R.G. Es., promossa

Richiesta di incarico EXTRAPETITA a seguito di Provvedimento del GE del 26/04/2024, stima del diritto di Usufrutto al bene sito in Augusta, Via Epicarmo n. 307, CF: foglio 91, particella 1458, Sub. 3.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza calcolo usufrutto

La tabella qui di seguito riportata ha la funzione di facilitare, ai fini del pagamento delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, la determinazione dei valori dell’usufrutto stabilito per tutta la vita del beneficiario e della relativa nuda proprietà nei casi di separazione dei due diritti e precisamente: vendita/donazione con riserva di usufrutto - costituzione di usufrutto a titolo oneroso o gratuito – rinuncia al diritto di usufrutto. Il valore dell’usufrutto concesso per la vita intera di una persona, infatti, varia a seconda dell’età del beneficiario o, nel caso di più usufruttuari, di quella del più giovane di essi.



PROSPETTO DEI COEFFICIENTI			
Coefficients per la determinazione dei valori attuali dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni vitalizie al tasso di interesse del 2,5%			
ETA' DEL BENEFICIARIO [anni compiuti]	COEFFICIENTI	VALORE % USUFRUTTO	VALORE % NUDA PROPRIETA'
DA 0 - 20 ANNI	38	95	5
DA 21 - 30 ANNI	36	90	10
DA 31 - 40 ANNI	34	85	15
DA 41 - 45 ANNI	32	80	20
DA 46 - 50 ANNI	30	75	25
DA 51 - 53 ANNI	28	70	30
DA 54 - 56 ANNI	26	65	35
DA 57 - 60 ANNI	24	60	40
DA 61 - 63 ANNI	22	55	45
DA 64 - 66 ANNI	20	50	50
DA 67 - 69 ANNI	18	45	55
DA 70 - 72 ANNI	16	40	60
DA 73 - 75 ANNI	14	35	65
DA 76 - 78 ANNI	12	30	70
DA 79 - 82 ANNI	10	25	75
DA 83 - 86 ANNI	8	20	80
DA 87 - 92 ANNI	6	15	85
DA 93 - 99 ANNI	4	10	90

Il valore dell'usufrutto viene calcolato moltiplicando la rendita annua per il coefficiente stabilito in relazione all'età dell'usufruttuario.

Si precisa che:

- per rendita annua: si intende il valore della piena proprietà del bene in questione per l'interesse legale, attualmente 2,5% (due virgola cinque per cento).

Il valore della piena proprietà può essere determinato moltiplicando la Rendita Catastale per il coefficiente relativo alla categoria di immobile cui appartiene quello in esame.

Dati catastali

In base alle ricerche effettuate presso il competente ufficio catastale (cfr. Allegato 7), gli immobili sopra menzionati risultano essere censiti rispettivamente presso:

- Ufficio catastale della Provincia di Siracusa, Fabbricati, Comune di Augusta N.C.E.U., foglio **91**, particella **1458**, Subalterno **3**, categoria **A/3**, classe **3**, consistenza **6 vani**, rendita catastale **402,84 €**; indirizzo **Via Epicarmo n. 307**, Piano Primo.

Lotto A (Immobile foglio 91, particella 1458, Subalterno 3)



In merito allo stato di possesso degli immobili, da un punto di vista catastale, l'immobile risulta ad usufrutto per 1/1 della Sig.ra

Mentre per quanto riguarda l'occupazione dell'immobile, così come constatato al momento dell'accesso a tale immobile, risultava occupato dalla Sig.ra

3. Valutazione del bene

Rendita Catastale 402,84 euro

Moltiplicatore 115,50

Calcolo valore piena proprietà:

$$402,84 \times 115,50 = \mathbf{46.528,02 \text{ euro}}$$

Nella tabella qui riprodotta questi calcoli, eseguiti con riferimento al diritto di usufrutto stabilito per tutta la vita del beneficiario, sono stati in qualche modo semplificati in quanto vengono indicati:

- nella prima colonna, l'età del beneficiario;
- nella seconda colonna, i coefficienti relativi all'età del beneficiario stesso;
- nella terza colonna, il valore dell'usufrutto in percentuale rispetto a quello della piena proprietà;
- nella quarta colonna, il valore della nuda proprietà sempre in percentuale.



Valore piena proprietà 46.528,02 euro

Età dell'usufruttuario 48

Valore Usufrutto 75%

Calcolo valore Usufrutto:

$46.528,02 \times 75\% = 34.896,15$ euro ed in cifra tonda **34.900,00 €**

4. Conclusioni

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, ribadendo le conclusioni alle quali sono giunto in attesa di completare l'incarico affidatomi dal G.E. restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare:

il valore stimato del diritto di usufrutto è:

Lotto A **34.900,00;**

