

Mario Ciao
ARCHITETTO
Via Cacciatori delle Alpi n. 19,
21040, Castronno (Va)
Telefono 342/6224630
mariociao40@gmail.com
mario.ciao@archiworldpec.it
C.F. CIAMRA73R11L682Y
P. IVA 02749390122

TRIBUNALE DI VARESE
Relazione di Perizia Tecnica d' Ufficio

CAUSA CIVILE

✓ N. di Ruolo Generale	16/2022 R.G.
✓ Giudice della Procedura	Dott. Giacomo Puricelli
✓ C.T.U.	Mario Arch. Ciao
✓ Attore Principale	[REDACTED]
✓ Convenuto Principale	[REDACTED]
✓ Altro Convenuto	[REDACTED]
✓ Altro Convenuto	[REDACTED]



All' Esperto, Arch. Mario Ciao, iscritto all' Ordine degli Architetti di Varese al n. 2005, residente a Castronno (Va), Via Cacciatori delle Alpi n. 19 e con studio in Malnate (Va), Via Armando Diaz n. 17/a, nominato con provvedimento in data 17.10.2023 viene conferito il seguente incarico:

“Il Giudice incarica l' arch. Ciao per l' integrazione dell' elaborato di stima predisposto per il processo esecutivo, valutando la proprietà dell' immobile, considerando la presenza di un diritto di abitazione”

Nell' elaborato peritale già predisposto per l' Esecuzione Immobiliare R.G.E. 47/2019 e depositato in data 29.06.2021, il Sottoscritto C.T.U., Arch. Mario Ciao, aveva stimato l' immobile oggetto di Causa come di seguito:

LOTTO A: Appartamento al P. Primo con cantina a P. Seminterrato - mappale n. 8764 sub. 8

DESTINAZIONE	SUP. COMM.	€/mq	VALORE
Appartamento	Mq 125,91 x	€ 1.200,00/mq	= € 151.092,00 =
VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO A			= € 151.092,00

Il valore finale del lotto, al netto delle decurtazioni applicate, risultava così calcolato:

VALORE VENALE DEL LOTTO	= €	151.092,00	-
ABBATTIMENTO FORFETTARIO (5% del valore venale)	= €	7.554,60	-
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	= €	0,00	-
COSTI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE	= €	0,00	-
VALORE FINALE LOTTO A	= €	143.537,40	

Poiché la quota di proprietà in capo alla Sig. ra XXXXXXXXXX è pari a 1/3:

1/3 VALORE FINALE LOTTO A	= €	47.845, 80
----------------------------------	------------	-------------------

E' in prima fase opportuno sottolineare che Diritto di abitazione e Usufrutto sono Diritti reali, ciascuno con differenti caratteristiche.

L' usufrutto consiste nel diritto di godimento di un bene e nella facoltà di trarne utilità per il tempo convenuto, pari alla vita dell' Usufruttuario; il Diritto di abitazione consiste invece nel solo diritto di abitare una casa, nei limiti dei propri bisogni e di quelli della propria famiglia.

Come anticipato sono entrambi diritti reali di godimento che riconoscono al Titolare del diritto la facoltà di godere di un bene di proprietà altrui.

La sola differenza che intercorre è la possibilità di cedere a Terzi il Diritto: il Titolare del diritto di abitazione, infatti, può solamente impiegare l' immobile come abitazione propria o per la sua famiglia, mentre l' Usufruttuario può concedere il bene in locazione, percependo, dunque, un canone d' affitto.

Ciononostante i criteri per il conteggio di entrambi risultano i medesimi.

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

Si precisa che la rendita annua è determinata dal prodotto tra il valore della piena proprietà del bene e l' interesse legale, attualmente pari al 2,5%.

Per ottenere il valore della piena proprietà è necessario moltiplicare la Rendita Catastale dell' immobile – pari ad € 568,10 (vedi all. 1 – Visura storica) – per il coefficiente relativo alla categoria dell' immobile.

Il tutto calcolato come di seguito:

1. VALORE DELLA PIENA PROPRIETA'

IMMOBILE	CAT. CATASTALE	MOLTIPLICATORE	RENDITA CATASTALE	VALORE PIENA PROPRIETA'
Appartamento con cantina	A/2	115,500	x € 568,10	= € 65.615,55

2. RENDITA ANNUA

IMMOBILE	VALORE PIENA PROPRIETA'	INTERESSE LEGALE	RENDITA ANNUA
Appartamento con cantina	€ 65.615,55	x 2,5%	= € 1.640,39

3. VALORE USUFRUTTO/DIRITTO DI ABITAZIONE

IMMOBILE	RENDITA ANNUA	COEFFICIENTE ETA' DEL BENEFICIARIO	USUFRUTTO
Appartamento con cantina	€ 1.640,39 x	4 (tra 93 e 99 anni)	= € 6.561,56

Pertanto il valore dell' usufrutto risulta, nel caso specifico, pari ad **€ 6.561,56**.

Considerato quanto però enunciato in premessa e, cioè, che l' Usufruttuario può anche concedere il bene in locazione mentre il Titolare del Diritto di abitazione può solo impiegare l' immobile per sé o per la sua famiglia, il Sottoscritto procederà ad applicare – al valore dell' Usufrutto sopra determinato – una decurtazione pari al 30% derivante dal maggior valore dell' Usufrutto legato proprio alla possibilità di percepire un canone di locazione.

Come di seguito:

DIRITTO DI ABITAZIONE = € 6.561,56 – 30% = € 4.593,09 (Euro quattromilacinquecentonovantatre/09).

Castronno (Va), 30.01.2024

In fede
Il CTU
Arch. Mario Ciao

