

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE PERITALE -DI STIMA

CALCOLO DEI VALORI LEGATI ALL'USUFRUTTO ED ALLE NUDE PROPRIETA'

Rito: Fallimentare

Numero di Ruolo generale: 10/2019

Giudice: Montalto Fabio

Debitore: I

1. Criteri generali adottati per il calcolo dell'Usufrutto e della nuda proprietà

Il calcolo dell'usufrutto deve essere effettuato utilizzando i relativi coefficienti aggiornati al D.M. 19 dicembre 2018, ragguagliati al tasso d'interesse legale vigente per l'anno in corso. I criteri per il calcolo dell'usufrutto sono dettati dagli artt. 14 e 17 del D.Lgs. 31 ottobre 1990, n. 346 (Approvazione del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta sulle successioni e donazioni), con applicazione dei coefficienti indicati in tabella allegata al Decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131 (Approvazione del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro).

Art. 14 D.Lgs. 346/1990 «La base imponibile, relativamente ai beni immobili compresi nell'attivo ereditario, è determinata assumendo: [...] c) per i diritti di usufrutto, uso e abitazione, il valore determinato - norma dell'art. 17 sulla base di annualità pari all'importo ottenuto moltiplicando il valore della piena proprietà per il saggio legale d'interesse».

Art. 17 D.Lgs. 346/1990 «La base imponibile, relativamente alle rendite e pensioni comprese nell'attivo ereditario, è determinata assumendo: [...] c) il valore che si ottiene moltiplicando l'annualità per il coefficiente applicabile, secondo il prospetto allegato al testo unico sull'imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, in relazione all'età della persona alla cui morte essa deve cessare, se si tratta di rendita o pensione vitalizia [...]»

2. Calcolo dell'Usufrutto e della nuda proprietà per gli immobili in esame

In sintesi il valore dell'usufrutto vitalizio 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 in modo ragguagliarlo all'aspettativa di vita del titolare del diritto.

In definitiva, per gli immobili in esame (e le relative eventuali pertinenze), per i quali sono stati calcolati i valori delle piene proprietà, si può procedere al calcolo del valore di usufrutto, (e contestualmente di quello relativo alla nuda proprietà), considerando i seguenti parametri:

- Età dell'usufruttuario (Sig. ██████████): 55 anni
- Coefficiente per il diritto di usufrutto: 1200,00
- Percentuale di usufrutto: 60%
- Tasso di interesse legale applicato (anno 2020):0,05%

Si riporta una tabella riassuntiva relativa, per ciascun immobile esaminato, al diritto di proprietà del Sig. ██████████ (debitore del rito in esame)

Immobile	Estremi catastali	Diritto proprietà
Appartamento in Via Stesicoro (con garage)	Comune di Ragusa, Foglio n.66, Part. 861, sub.3	Piena Proprietà per il 50%
Appartamento in Via Cupolette (senza garage)*	Comune di Ragusa, Foglio n.99, Part. 494, sub.5	Piena Proprietà
Garage in Via Cupolette*	Comune di Ragusa, Foglio n.99, Part. 494, sub.3	Nuda proprietà per il 50%
Appartamento in Via Lungomare delle Anticaglie	Comune di Santa Croce Camerina, Foglio n.40, Part.71, sub.3	Nuda proprietà

Con riferimento all'appartamento di Via Cupolette (per il quale era stata effettuata una stima unica comprensiva del garage di pertinenza) ai fini della presente stima si rende necessario dividere il valore dell'appartamento da quello del garage. Seguendo la logica applicata per la stima già effettuata si può considerare per il solo appartamento il valore unitario di Euro 900/mq, mentre per il garage un valore di Euro 500/mq. Si ha dunque:

Immobile	Sup. commerciale in mq	VALORE PIENA PROPRIETA'
Appartamento in Via Cupolette (senza garage)*	122,93	€ 104.490,50
Garage Via Cupolette*	52,14	€ 26.070,00

3. Sintesi finale dei valori di stima relativi all'effettivo diritto di proprietà

In conclusione, per gli immobili in esame (e le relative eventuali pertinenze), si possono considerare i seguenti valori finali:

Immobile	VALORE PIENA PROPRIETA'	VALORE USUFRUTTO	VALORE NUDA PROPRIETA'
Appartamento in Via Stesicoro (con garage)	€ 192.880,25	€ 125.372,16	€ 67.508,09
Appartamento in Via Cupolette (senza garage)	€ 104.490,50	€ 67.918,83	€ 36.571,67
Garage Via Cupolette	€ 26.070,00	€ 19.945,50	€ 6.124,50
Appartamento in Via Lungomare delle Anticaglie	€ 55.398,45	€ 36.008,99	€ 19.389,46

Considerando gli effettivi diritti del Sig. [REDACTED] si possono considerare i seguenti valori:

Immobile	Diritto proprietà	DIRITTI REALI DEL SIG. [REDACTED]
Appartamento in Via Stesicoro (con garage)	Piena Proprietà per il 50%	€ 96.440,13
Appartamento in Via Cupolette (senza garage)	Piena Proprietà	€ 104.490,50
Garage Via Cupolette	Nuda proprietà per il 50%	€ 3.062,25
Appartamento in Via Lungomare delle Anticaglie	Nuda proprietà	€ 19.389,46

Ragusa, 04/04/2020

Il Tecnico

Ing. Roberto Fazio

