

TRIBUNALE ORDINARIO -CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

22/2023

Integrazione all'elaborato peritale

PROCEDURA PROMOSSA DA:
REVALEA S.P.A.

DEBITORE:



GIUDICE:
Dott. Alessandro Paone

CUSTODE:
Dott.ssa Patrizia Stella

TECNICO INCARICATO:
Ing. ALESSANDRA PELUSO



**Risposta all'integrazione richiesta dal Giudice Istruttore
relativamente ai beni
siti nel comune di Saracena (CS) e identificati al Catasto al
Foglio 33 Particelle 203 Sub.9 e Sub.10**

Il giorno 08/02/2024 veniva notificato alla sottoscritta C.T.U. la richiesta da parte del giudice istruttore di effettuare una integrazione all'elaborato peritale in cui *“ si indichi il valore di stima dei beni summenzionati per il diritto di piena proprietà ”*.

In relazione a ciò si specifiche che nella relazione di stima, pur avendo indicato che per i beni identificati al Foglio 33 Particella 203 Sub.10 e al Foglio 33 Particella 203 Sub.9 i rispettivi intestati ovvero [REDACTED] [REDACTED] avevano la nuda proprietà, il valore del bene è stato valutato nella sua interezza.

Pertanto in merito al bene identificato al Lotto 1 Foglio 33 Particella 203 Sub.10 il valore di mercato risulta €97.525,00 mentre per il bene identificato al Lotto 2 Foglio 33 Particella 203 Sub.9 il valore di mercato risulta €14.620,00.

Volendo calcolare il valore dell'immobile tenendo conto dell'usufrutto si applica un coefficiente di calcolo che tiene in considerazione l'età degli usufruttuari, la rendita annua e l'interesse legale del bene. In particolare il valore dell'usufrutto viene calcolato moltiplicando la rendita annua per il coefficiente stabilito in relazione all'età dell'usufruttuario, dove per rendita annua si intende il



valore della piena proprietà del bene in questione per l'interesse legale, attualmente 2,5%.

Valore dell'usufrutto = Rendita annua x coefficiente determinato in funzione dell'età degli usufruttuari

Nel caso in questione l'età degli usufruttuari all'anno 2024 è di 65 e 64 anni rispettivamente per [REDACTED] pertanto il coefficiente di usufrutto è pari a 20 (si allega tabelle dei coefficienti).

Rendita annua = valore di piena proprietà x interesse legale

Immobile considerato	Valore di piena proprietà	Interesse legale	Rendita annua	Coefficiente dell'usufrutto	Valore del bene di Usufrutto	Valore del bene di Nuda Proprietà
Sub.9	€ 14.620,00	2,50%	€ 365,50	20	€ 7.310,00	€ 7.310,00
Sub.10	€ 97.525,00	2,50%	€ 2.438,13	20	€ 48.762,50	€ 48.762,50

Si allega tabella dei coefficienti utilizzati.

Con quanto esposto la sottoscritta C.T.U. ritiene di aver completato il proprio mandato e rassegna la presente relazione.

Castrovillari, lì 22/04/2024

Ing. Alessandra Peluso



ALLEGATO



PROSPETTO DEI COEFFICIENTI anno 2024

Coefficienti 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

