TRIBUNALE ORDINARIO DI ANCONA

SEZIONE SECONDA CIVILE

* * * * * * * *

CAUSA CIVILE R.G. N° 5674/2021

GIUDICE: DOTT.SSA MARIA LETIZIA MANTOVANI

RELAZIONE SCRITTA DEL CTU

TRA

FININT REVALUE S.P.A.

PROCURATORE : **Avv. Sassaroli Ubaldo**

CONTRO

PROCURATORE : **Avv. Rosini Benedetta**

PROCURATORE : **Avv. Cutrona Giuseppe Antonio**

* * * * * * * *

CTU : Dott. Ing. Sara Bracaccini, , con studio in San Marcello (AN), via Acquasanta n° 19g (cap 60030), tel. 333.1879773. c.f.: BRC SRA 80S62 E388R, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ancona al n° 3042 ed all'Albo dei Periti Giudiziari del Tribunale di Ancona al n° 2454.

RELAZIONE FINALE

PREMESSA

- la sottoscritta Dott. Ing. Sara Bracaccini è stata nominata C.T.U. alla causa nominata in epigrafe il 05.04.2023. Il Giudice nella stessa ammette la C.T.U. precisa che l'indagine peritale avrà come oggetto ***"l'individuazione del valore del diritto di abitazione del cespite pignorato con conseguente decurtazione di detto importo dal valore di stima".***
- all'udienza del 05.04.2023, dopo il giuramento di rito, il Giudice ha concesso termine di trenta giorni dall'inizio delle operazioni peritali per la trasmissione della bozza di relazione alle parti entro il 17.05.2023, assegna alle parti 15 giorni per l'esame delle osservazioni;
- il giorno 18.04.2023, come stabilito nel verbale sopracitato, sono iniziate regolarmente le operazioni peritali ed il CTU ha comunicato quanto dovuto alle parti a mezzo pec come risulta da allegato verbale (all. n°1);
- il giorno 16/05/2023 il sottoscritto CTU ha inviato alle parti la bozza di relazione;
- il 30/05/2023 sono prevenute al CTU le osservazioni della parte attrice;

Firmato Da: BRACACCINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 406de715bbe231628a19115d80570ff

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- nessuna osservazione è prevenuta al CTU della parte resistente;
- il sottoscritto ha esaminato il contenuto delle "Osservazioni" rispondendo alle stesse, provvedendo ad aggiornare ed integrare la perizia, evidenziando in colore "blu" gli aggiornamenti ed integrazioni rispetto alla versione di perizia "bozza". Pertanto le parti in blu della presente Perizia Definitiva costituiscono aggiornamento e/o integrazione rispetto alla versione "bozza" della Perizia trasmessa ai legali.

Il CTU esaminati gli atti ed i documenti di causa, presenta la propria relazione di consulenza tecnica.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

DESCRIZIONE DELLO STATO DELLA PROPRIETA'

Il cespite pignorato risulta un appartamento destinato a civile abitazione ubicato a Falconara (AN) in Via Galilei n.9.

L'unità immobiliare è identificata catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Falconara (AN) al foglio 5, particella 1960 subalterno 9, con i seguenti dati di classamento:

- categoria A/2;
- classe 1;
- consistenza 5 vani;
- rendita Euro 384,34.

L'immobile sopracitato risulta intestato a:

- nata a) il . cf oprietà per 1 / 2;
- , nata a il cf . proprietà per 1 / 2.

Nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. 250/2021 RG del Tribunale civile di Ancona promossa nei confronti del sig. l'immobile è già stato decritto e valutato con perizia del CTU Ing. Boschetti Guglielmo nell'esecuzione Immobiliare 219/2020.

La sig.ra è proprietaria non esecutata della quota di ½ del bene immobile e titolare del diritto di abitazione ex art. 540 c.c. sulla stessa unità immobiliare.

Firmato Da: BRACACCINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 406de715bbe231628a19115d8057f0ff

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In data 19/5/1986 la sig.ra il sig. e la sig.ra acquistavano l'immobile ubicato in Falconara Marittima (AN) alla via Galileo Galilei n. 9, ciascuno per la quota pari ad 1/3.

La sig.ra a seguito della morte del sig. avvenuta il 22/08/2010, ha ereditato metà della quota precedentemente di proprietà di quest'ultimo diventando titolare del diritto di proprietà nella misura pari ad ½ di detto bene.

Pertanto in qualità di coniuge, alla data della morte del sig. ha anche acquisito, ex lege, il diritto di abitazione sulla casa adibita a residenza familiare. Diritto costituitosi prima dell'avvio della procedura esecutiva e del seguente giudizio di divisione, pertanto è opponibile alla procedura.

Il diritto di abitazione, infatti, è il diritto reale di godimento che viene riservato al coniuge superstite nell'ipotesi in cui, come nel caso di specie, quest'ultimo concorra all'eredità insieme ad altri coeredi.

L'alloggio è attualmente abitato dalla Sig.ra

RISPOSTA AL QUESITO

Il quesito chiede al CTU ***"l'individuazione del valore del diritto di abitazione del cespite pignorato con conseguente decurtazione di detto importo dal valore di stima".***

Per la determinazione del valore della nuda proprietà e quindi per differenza, del relativo valore di abitazione, si procede facendo la differenza tra il valore della piena proprietà già determinato della perizia allegata al fascicolo, ed il valore dell'usufrutto (articolo 48, Dpr 131/1986).

****

A pagina 27 della Perizia esecutiva immobiliare n. 219/2021 RG del Tribunale civile di Ancona il CTU Ing. Boschetti Guglielmo nel LOTTO 2 - Bene 2 – vengono descritti i due metodi utilizzati e dalla media dei due si arriva ad un valore arrotondato di 108.000,00 euro.

Essendo la quota in vendita pari al 50% dell'intera proprietà, il valore economico dell'abitazione risulta essere di euro 54.000,00.

Firmato Da: BRACACCINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 406de715bbe231628a19115d80570f0ff

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

****

STIMA NUDA PROPRIETA' E DIRITTO DI ABITAZIONE

Come fissato dal D.M. 12/12/2011 in G.U. n° 291 del 15/12/2011, il diritto di abitazione è determinato moltiplicando la rendita annua dell'immobile moltiplicata per il coefficiente tabellare in relazione all'età del beneficiario.

La rendita annua si ottiene moltiplicando il valore della piena proprietà del bene gravato da diritto di abitazione per il saggio di interesse legale vigente.

Come disposto decreto del Ministero dell'economia delle Finanze del 13 Dicembre 2022 il tasso interesse legale dal 01.01.2023 risulta essere del 5% l'ultimo dato entrato in vigore. Tale valore sarà poi moltiplicato per il coefficiente corrispondente all'età dell'usufruttuaria riportato in tabella.
Dati:

- valore metà (1/2) piena proprietà attuale: € 54.000,00;
- tasso di interesse legale vigente: 5%;
- 83 anni età della Sig.ra , beneficiaria del diritto di abitazione, nata a il ,
- coefficiente tabellare moltiplicatore: 4

- Rendita annuo: € 54.000,00 x 5%= € 2.700,00

- Valore diritto abitazione: € 2.700,00 x 4= € 10.800,00

- Valore della nuda proprietà: € 54.000,00 - € 10.800,00 = € 43.200,00

****

CONCLUSIONI

VALORE DIRITTO DI ABITAZIONE SU UN MEZZO del BENE 2 = 10.800,00 Euro

VALORE DI STIMA della nuda proprietà DEL BENE 2 = 43.200,00 Euro

Firmato Da: BRACACCINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 406de715bbe231628a19115d8057f0ff

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

******

RISPOSTE ALLE OSSERVAZIONI

Di seguito vengono riportate le risposte del C.T.U. alle osservazioni che l'Avvocato Sassaroli Ubaldo della parte attrice Finint Revalue s.p.a. ha formulato facendo riferimento alla "bozza" della Perizia trasmessa.

Non sono pervenute osservazioni di parte resistente.

Risposta alle Osservazioni dell'Avv. Sassaroli Ubaldo parte attrice

Il CTU chiarisce le sue conclusioni facendo riferimento all'intero immobile.

Ribadisce pertanto che:

- Valore del ***DIRITTO DI ABITAZIONE*** della Sig.ra ***10.800,00 Euro***;

Aggiunge a chiarimento che:

- Prezzo a base d'asta di **VENDITA dell'INTERO IMMOBILE risulta**

  108.000,00 (valore piena proprietà) – 10.800,00 (valore diritto abitazione) = ***97.200,00 Euro.***

Esaminato il quesito posto, il sottoscritto CTU ritiene di avere assolto l'incarico assegnatogli.

Si allega alla presente:

allegato 1 – mail inizio operazioni peritali;
allegato 2 – visura storica del bene 2;
allegato 3 – tabella coefficienti usufrutto;

Firmato Da: BRACACCINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 406de715bbe231628a19115d80570f0f

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

allegato 4 – tabella tassi interesse.

allegato 5 – Osservazioni alla bozza di relazione Avv. Sassaroli.

* * * * * * * * ** * * ** * * ** * * ** * * * * *

Chiaravalle, 12 giugno 2023 *Dott. Ing. Sara Bracaccini*

Firmato Da: BRACACCINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 406de715bbe231628a19115d80571f0ff

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Ancona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 10/05/2023
Ora: 11:03:37
Numero Pratica: T116377/2023
Pag: 1 - Segue

ASTE GIUDIZIARIE.it

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/05/2023

Immobile di catasto fabbricati | **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 10/05/2023

Dati identificativi: Comune di **FALCONARA MARITTIMA (D472) (AN)**
Foglio **5** Particella **1960** Subalterno **9**
Partita: **2771**

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **FALCONARA MARITTIMA (D472) (AN)**
Foglio **5** Particella **1960**

Classamento:
Rendita: **Euro 387,34**
Rendita: **Lire 750.000**
Zona censuaria **2**,
Categoria **A/2**[a], Classe **1**, Consistenza **5 vani**
Foglio **5** Particella **1960** Subalterno **9**
Indirizzo: VIA GALILEO GALILEI n. 9 Piano S1
Dati di superficie: Totale: **102 m²** Totale escluse aree scoperte [b]: **102 m²**

Intestati catastali

1. [redacted] (CF [redacted])
nata a [redacted]
Diritto di: Proprieta' per 1/2
2. [redacted]
Diritto di: Proprieta' per 1/2

Dati identificativi

dall'impianto al 30/09/1989 — Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile predecessore
Comune di **FALCONARA MARITTIMA (D472) (AN)**
Sez. Urb. A Foglio 1 Particella **1960** Subalterno **9**

Firmato Da: BRACCINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 406de715bbe231628a19115d80570f0f

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Sez. Urb. A Foglio 1 Particella 1962

dal 30/09/1989 al 28/04/1986

Immobile predecessore

Comune di **FALCONARA MARITTIMA (D472) (AN)**

Foglio 5 Particella 1960 Subalterno 9

Foglio 5 Particella 1962

VARIAZIONE D'UFFICIO del 30/09/1989 in atti dal 28/07/1989 VAR. DEL RIFERIMENTO DI MAPPA

dal 28/04/1986

Immobile attuale

Comune di **FALCONARA MARITTIMA (D472) (AN)**

Foglio 5 Particella 1960 Subalterno 9

VARIAZIONE del 28/04/1986 in atti dal 17/02/1999 FRAZIONAMENTO - CLASSAMENTO (n. 260.1/1986)

Annotazioni: a.c. mapp. 1959

Indirizzo

dall'impianto al 30/09/1989

Immobile predecessore

Comune di **FALCONARA MARITTIMA (D472) (AN)**

Sez. Urb. A Foglio 1 Particella 1960 Subalterno 9

Sez. Urb. A Foglio 1 Particella 1962

VIA GALILEO GALILEI n. 9 Piano S1
Partita: 2771

Impianto meccanografico del 30/06/1987

dal 30/09/1989 al 28/04/1986

Immobile predecessore

Comune di **FALCONARA MARITTIMA (D472) (AN)**

Foglio 5 Particella 1960 Subalterno 9

Foglio 5 Particella 1962

VIA GALILEO GALILEI n. 9 Piano S1
Partita: 2771

VARIAZIONE D'UFFICIO del 30/09/1989 in atti dal 28/07/1989 VAR. DEL RIFERIMENTO DI MAPPA

dal 28/04/1986

Immobile attuale

Comune di **FALCONARA MARITTIMA (D472) (AN)**

Foglio 5 Particella 1960 Subalterno 9

VIA GALILEO GALILEI n. 9 Piano S1
Partita: 2771

VARIAZIONE del 28/04/1986 in atti dal 17/02/1999 FRAZIONAMENTO - CLASSAMENTO (n. 260.1/1986)

Annotazioni: a.c. mapp. 1959

Firmato Da: BRACACCINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 406de715bbe231628a19115d8057f0ff

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE GIUDIZIARIE.it

Dati di classamento

dall'impianto al 30/09/1989

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile predecessore

Comune di **FALCONARA MARITTIMA (D472) (AN)**
Sez. Urb. **A** Foglio **1** Particella **1960** Subalterno **9**
Sez. Urb. **A** Foglio **1** Particella **1962**
Rendita: **Lire 1.100**
Zona censuaria **2**
Categoria **A/2**[a)], Classe **1**, Consistenza **5,0 vani**
Partita: **2771**

dal 30/09/1989 al 28/04/1986

VARIAZIONE D'UFFICIO del 30/09/1989 in atti dal 28/07/1989 VAR. DEL RIFERIMENTO DI MAPPA

Immobile predecessore

Comune di **FALCONARA MARITTIMA (D472) (AN)**
Foglio **5** Particella **1960** Subalterno **9**
Foglio **5** Particella **1962**
Rendita: **Lire 1.100**
Zona censuaria **2**
Categoria **A/2**[a)], Classe **1**, Consistenza **5,0 vani**
Partita: **2771**

dal 28/04/1986 al 01/01/1992

VARIAZIONE del 28/04/1986 in atti dal 17/02/1999 FRAZIONAMENTO - CLASSAMENTO (n. 260.1/1986)

Annotazioni: a.c. mapp. 1959

Immobile attuale

Comune di **FALCONARA MARITTIMA (D472) (AN)**
Foglio **5** Particella **1960** Subalterno **9**
Rendita: **Lire 1.100**
Zona censuaria **2**
Categoria **A/2**[a)], Classe **1**, Consistenza **5,0 vani**
Partita: **2771**

dal 01/01/1992 al 13/08/2002

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Immobile attuale

Comune di **FALCONARA MARITTIMA (D472) (AN)**
Foglio **5** Particella **1960** Subalterno **9**
Rendita: **Euro 464,81**
Rendita: **Lire 900.000**
Zona censuaria **2**
Categoria **A/2**[a)], Classe **1**, Consistenza **5,0 vani**
Partita: **2771**

Firmato Da: BRACACCINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 406de715bbe231628a19115d80570f1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE GIUDIZIARIE.it

dal 13/08/2002

Variazione del quadro tariffario del 13/08/2002

Immobile attuale

Comune di **FALCONARA MARITTIMA (D472) (AN)**

Foglio **5** Particella **1960** Subalterno **9**

Rendita: **Euro 387,34**

Zona censuaria **2**

Categoria A/2[a], Classe **1**, Consistenza **5,0 vani**

Partita: **2771**

Dati di superficie

dal 09/11/2015

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 04/06/1986, prot. n. 000000260

Immobile attuale

Comune di **FALCONARA MARITTIMA (D472) (AN)**

Foglio **5** Particella **1960** Subalterno **9**

Totale: **102 m²**

Totale escluse aree scoperte : **102 m²**

Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di FALCONARA MARITTIMA (D472)(AN) Sez. Urb. A Foglio 1 Particella 1960 Sub. 9

1.

dall'impianto al 30/09/1989 (deriva dall'atto 1)

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di FALCONARA MARITTIMA (D472)(AN) Foglio 5 Particella 1960 Sub. 9

1.

dal 30/09/1989 al 28/04/1986 (deriva dall'atto 2)

2. VARIAZIONE D'UFFICIO del 30/09/1989 - VAR. DEL RIFERIMENTO DI MAPPA Voltura in atti dal 28/07/1989

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di FALCONARA MARITTIMA (D472)(AN) Foglio 5 Particella 1960 Sub. 9

1.

dal 28/04/1986 al 19/05/1986
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 3)

3. VARIAZIONE del 28/04/1986 in atti dal 17/02/1999 FRAZIONAMENTO - CLASSAMENTO (n. 260.1/1986)

1.

dal 19/05/1986 al 22/08/2010
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 4)

4. RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 19/05/1986 Pubblico ufficiale NOT.OLMI GIUSEPPE Sede FALCONARA MARITTIMA (AN) Repertorio n. 75448 - UR Sede ANCONA (AN) Registrazione n. 3189 registrato in data 06/06/1986 - VENDITA Voltura n. 54242.1/2003 - Pratica n. 54310 in atti dal 27/02/2003

Firmato Da: BRACACCINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 406de715bbe231628a19115d80570ff

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

➢ 2.

dal 19/05/1986 al 22/08/2010
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 4)

➢ 3.

dal 19/05/1986 al 22/08/2010
Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 4)

➢ 1.

dal 22/08/2010
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 5)

5. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 22/08/2010 - UU Sede ANCONA (AN) Registrazione Volume 9990 n. 1979 registrato in data 09/12/2010 - SUCCESSIONE DI
Voltura n. 559.1/2011 - Pratica n. ...0013554 in atti dal 24/01/2011

➢ 2.

dal 22/08/2010
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 5)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) A/2: Abitazioni di tipo civile
b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" - cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

Firmato Da: BRACCINI SARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 406de715bbe231628a19115d80570ff

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009