

Caso 18

Stima del diritto di usufrutto e del valore della nuda proprietà relativi ad un appartamento di civile abitazione ubicato nel centro storico di Ancona.

Indice

1	Quesito di stima	2
2	Descrizione dell'immobile	2
3	Criteri e procedimenti di stima	2
4	Stima del diritto di usufrutto	2
5	Stima del valore della nuda proprietà	4
6	Conclusioni	4

McGraw-Hill

Tutti i diritti riservati

1. Quesito di stima

Con proprie disposizioni testamentarie, il sig. Cesio Testi, deceduto in Ancona il 12/12/2004, lascia l'appartamento di civile abitazione sito in via Cialdini 8 (Ancona) in usufrutto al coniuge Giuseppina Vacchi e in nuda proprietà al figlio Luciano, unici eredi legittimari del de cuius. Al sottoscritto Ing. Fabrizio Fatti è stato conferito dagli eredi in data 15/1/2005 l'incarico di valutare l'eventuale lesione di legittima.

In base agli artt. 456-809 del codice civile e alla L. 19/5/1975 n. 151, in caso gli eredi legittimari siano rappresentati da un figlio e dal coniuge, a ciascuno di essi spetta una quota di riserva pari 4/12, la quota disponibile risulta pari a 4/12.

Al fine di rispondere a tale verifica, si procede alla valutazione del valore di nuda proprietà e del diritto di usufrutto alla data dell'apertura della successione: 12/12/2004.

2. Descrizione dell'immobile

Oggetto di stima è un appartamento per civile abitazione sito nel centro storico di Ancona.

L'edificio di cui l'appartamento fa parte è stato costruito nel 1947, la facciata e le parti comuni sono in ottimo stato di manutenzione. E' composto da 12 appartamenti su 4 piani ed è dotato di ascensore. L'appartamento oggetto di valutazione si trova al primo piano. Ha una superficie complessiva di 94 m², composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto, due bagni, ripostiglio. E' stato completamente ristrutturato nel 2003 in base a tecniche moderne di costruzione, utilizzando materiali di buona qualità per pavimenti, rivestimenti e finiture. L'organizzazione e la forma degli ambienti e la posizione dei punti luce sono razionali. L'appartamento è dotato di razionali impianti di distribuzione dell'acqua, del gas e dell'energia elettrica. Il sistema di riscaldamento è costituito da un impianto a gas autonomo. Al momento della stima, il fabbricato è abitato dal coniuge superstite.

3. Criteri e procedimenti di stima

Il valore del diritto di usufrutto è calcolato come accumulazione del reddito annuale, costante e posticipato dell'usufruttuario:

$$Vu = Ru \frac{q^n - 1}{rq^n}$$

dove:

Vu = valore del diritto d'usufrutto;

Ru = reddito medio annuo derivante all'usufruttuario per il godimento della cosa, al netto delle spese;

n = anni di durata dell'usufrutto dal momento della stima alla scadenza dell'usufrutto;

r = saggio di attualizzazione.

Il valore della nuda proprietà (Vnp) è determinato scontando il valore di mercato del bene (Vm) per la presumibile durata dell'usufrutto:

$$Vnp = Vm \frac{1}{q^n}$$

4. Stima del diritto di usufrutto

Determinazione del reddito lordo

Il reddito lordo è determinato come somma degli affitti annui ottenibili dalla cessione in locazione dell'immobile.

Il canone di affitto è stato determinato sulla base dei canoni di locazione medi dell'area, tenendo conto delle caratteristiche del fabbricato. Le norme contrattuali prevedono che usualmente l'affitto venga pagato ogni mese anticipatamente e che la cauzione sia fruttifera per l'affittuario.

Canone lordo mensile: euro 960 euro/mese

Canone annuale: 960 euro/mese x 12 mesi = 11520 euro/anno

Interessi maturati a fine anno dalle rate di canone pagate

Saggio: 2%

Interessi: $960 \cdot 0,02 \cdot \frac{12}{12} + 960 \cdot 0,02 \cdot \frac{11}{12} + \dots + 960 \cdot 0,02 \cdot \frac{1}{12} = 125$ euro/anno

Interessi sulla cauzione

Importo cauzione: 1 mensilità di affitto

Saggio: 2%

Interessi: 960 euro/mese x 0,02 = 19 euro/anno

Totale reddito lordo dell'usufruttuario:

11520 + 125 + 19 = 11664 euro/anno

Determinazione delle spese

Le spese sono sinteticamente calcolate in percentuale del valore del canone di affitto. Le percentuali delle singole voci, ricavate da un'indagine sul mercato locale degli affitti, e il totale delle spese sono riportati nella tabella seguente:

Voce di spesa	Percentuale del canone	Importo (euro)
manutenzioni ordinarie	7%	806
amministrazione	5%	576
sfitto	2%	230
inesigibilità	2%	230
imposte	6%	691
spese condominiali	7%	806
Totale	29%	3341

Determinazione del reddito netto

Il reddito netto risulta pari a:

$Rl-sp = 11664$ euro/anno - 3341 euro/anno = 8323 euro/anno

Determinazione del saggio di sconto

Il saggio di sconto è stato determinato sulla base del rendimento medio dei BTP decennali, al netto dell'inflazione.

Rendimento BTP: 4,2%

Saggio di inflazione: 2,4%

Saggio di capitalizzazione: $4,2 - 2,4 = 1,8\%$

Determinazione della durata del diritto di usufrutto

A norma del codice civile, in assenza di diversa indicazione, il diritto di usufrutto dura fino alla morte dell'usufruttuario. La durata della vita attesa è stata ricavata dalle tavole di mortalità e della speranza di vita fornite dall'ISTAT per la popolazione femminile della provincia di Ancona.

Età dell'usufruttuario al momento della stima: 64 anni.

Sesso: femmina.

Vita media attesa: 22,4 anni (arrotondati a 22).

Determinazione del valore del diritto di usufrutto

Il valore del diritto di usufrutto è così determinato:

$$Vu = Ru \frac{q^n - 1}{rq^n} = 8323 \frac{1,018^{22} - 1}{0,018 \cdot 1,018^{22}} = 8323 \cdot 18,034 = 150104 \text{ euro}$$

5. Stima del valore della nuda proprietà

Determinazione del valore dell'appartamento

Il valore dell'appartamento è stato sinteticamente determinato utilizzando il criterio della comparazione con i valori di mercato, sulla base del valore medio di appartamenti con analoghe caratteristiche rilevati presso gli osservatori del mercato immobiliare. Si stima inoltre che, al termine dell'usufrutto, siano necessari interventi di manutenzione straordinaria da portare in detrazione al valore ordinario di mercato.

Prezzo di mercato: 2800 euro/m²

Superficie appartamento: 94 m²

Costi per interventi di manutenzione straordinaria (stimati forfettariamente): 35000 euro

Valore appartamento: 2800 euro/m² x 94 m² - 35000 euro = 263200 - 35000 = 228200 euro

Determinazione del saggio di attualizzazione

Il saggio di sconto è stato determinato in modo analogo a quello utilizzato per l'attualizzazione del reddito dell'usufruttuario. E' pertanto pari al 1,8%.

Determinazione del valore della nuda proprietà

Il valore della nuda proprietà è determinato scontando al momento attuale il valore dell'appartamento al termine del diritto di usufrutto e sottraendo l'accumulazione dei costi di assicurazione a carico del proprietario per la durata dell'usufrutto.

Costi per assicurazione (a): 320 euro/anno

$$Vnp = Vm \frac{1}{q^n} - a \frac{q^n - 1}{rq^n} = 228200 \frac{1}{1,018^{22}} - 320 \frac{1,018^{22} - 1}{0,018 \cdot 1,018^{22}} = 228200 \cdot 0,675 - 320 \cdot 18,034 = 148351 \text{ euro}$$

6. Conclusioni

Il valore del diritto di usufrutto dell'appartamento in oggetto è stimato in euro 150104.

Il valore della nuda proprietà dell'appartamento in oggetto è stimato in euro 148351.

Nel complesso il valore dell'asse ereditario risulta pari a euro 298455.

Le quote ereditarie assegnate, rispettivamente, al coniuge ed al figlio risultano pari $6,5/12$ e a $5,5/12$ del valore complessivo dell'asse ereditario. Si conclude pertanto che non si sia verificata lesione di legittima.

Ancona, 23 febbraio 2005

In fede
(Ing. Fabrizio Fatti)

McGraw-Hill

Tutti i diritti riservati