

TRIBUNALE DI BERGAMO

Seconda Sezione Civile

Causa Civile n.4010/2024 R.G.

OMISSIS

contro

OMISSIS

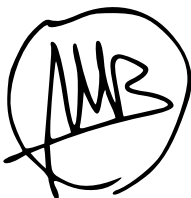
RELAZIONE DI STIMA

Giudice

Dott. Vincenzo Domenico Scibetta

C.T.U.

Arch. Pierluigi Maria Bovi



Indice generale

1. PREMESSA.....	4
1.1 Ordinanza di nomina e conferimento incarico.....	4
2. OGGETTO E QUESITI.....	4
3. OPERAZIONI PERITALI.....	5
4. PRIME CONCLUSIONI.....	5
4.1 Analisi, considerazioni e motivazioni.....	5
4.1.1 Valore di mercato.....	5
4.1.2 Situazione iniziale.....	6
4.1.3 Calcolo dell'età e del coefficiente di usufrutto.....	6
4.1.4 Calcolo del valore dell'usufrutto.....	7
4.2 Prime risposte ai quesiti.....	8
4.2.1 Stima della piena proprietà pari a 1/2 (1/4 del sig. OMISSIS + 1/4 della sig.ra OMISSIS).....	8
4.2.2 Stima della nuda proprietà pari a 1/2 (1/4 del sig. OMISSIS + 1/4 della sig.ra OMISSIS).....	8
4.2.3 Tabella riepilogativa.....	9
4.2.3 Aggiornamento catastale.....	9
5. SINTESI CONCLUSIVA.....	9
5.1 Osservazioni e risposte alle osservazioni.....	9
5.1.1 Avv. OMISSIS per OMISSIS.....	9
5.1.1.1 Osservazione n.1.....	9
5.1.1.2 Risposta alla osservazione n.1.....	10
5.1.1.3 Osservazione n.2.....	10
5.1.1.4 Risposta alla osservazione n.2.....	10
5.2 RISPOSTE AI QUESITI.....	10
5.2.1 Stima della piena proprietà pari a 1/2 (1/4 del sig. OMISSIS + 1/4 della sig.ra OMISSIS).....	10
5.2.2 Stima della nuda proprietà pari a 1/2 (1/4 del sig. OMISSIS + 1/4 della sig.ra	

OMISSIS).....	11
5.2.3 Tabella riepilogativa.....	11
5.2.3 Aggiornamento catastale.....	11
6. ALLEGATI.....	13

1. PREMESSA

1.1 Ordinanza di nomina e conferimento incarico

Nella procedura esecutiva n.77/2023 R.G.Es., promossa da OMISSIS contro OMISSIS (C.F. OMISSIS) nato a OMISSIS (MI) il OMISSIS e residente a OMISSIS (MB) in OMIS-SIS, si procedeva al pignoramento della nuda proprietà (per la quota di 1/2) dell'abitazione sita in Castione della Presolana – frazione di Dorga – alla Via Foppi n.1-TER e identificata al foglio 25 p.lla 1552 subb.3 e 8.

L'Ill.mo Giudice Dott. Vincenzo Domenico Scibetta, atteso che non poteva procedersi alla separazione in natura della quota spettante al debitore, in considerazione del fatto che essa non è possibile per la natura e le caratteristiche del bene e del diritto oggetto di esecuzione, disponeva di procedersi a giudizio di divisione in relazione alle quote indivise del compendio pignorato, sospendendo il procedimento esecutivo fino alla definizione del giudizio di divisione.

La controversia di divisione veniva iscritta a ruolo con il n.4010/2024 ed è l'oggetto della presente relazione di stima.

Ritenuta la necessità di disporre una consulenza tecnica, con provvedimento del 27/05/2025 il Giudice affidava l'incarico allo scrivente Arch. Pierluigi Maria Bovi (C.F. BVOPLG66P09D643B), con domicilio professionale in Bergamo – Viale Pietro e Maria Curie n.9; fissava per il conferimento dell'incarico l'udienza del 17/06/2025.

Durante detta udienza il CTU giurava di bene e fedelmente adempiere alle funzioni affidategli al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità e veniva a conoscenza dei quesiti. Il Giudice concedeva il termine del 10/10/2025 richiesto dal consulente per l'invio della bozza della relazione alle parti; concedeva termine alle parti fino al 31/10/2025 per il deposito di memorie aventi ad oggetto osservazioni alla consulenza; disponeva che le eventuali osservazioni, contestualmente al loro deposito, vengano trasmesse dalle parti al CTU e che questi risponda alle osservazioni con atto da depositare entro il 20/11/2025.

2. OGGETTO E QUESITI

Con l'ordinanza di vendita nel giudizio di divisione del 03/04/2025 il Giudice disponeva di procedersi alla vendita dei beni immobili indicati nella stima della procedura esecutiva n.77/2023 R.G.Es., cioè la nuda proprietà (per la quota di 1/2) dell'abitazione sita in Castione della Presolana – frazione di Dorga – alla Via Foppi n.1-TER e identificata al foglio 25 p.lla 1552 subb.3 e 8.

La quota e tipologia del diritto sui beni risultava per 1/2 di OMISSIS – nuda proprietà, e per 1/2 di OMISSIS – nuda proprietà. L'usufrutto del bene risultava per 1/2 di OMISSIS nata l'OMISSIS e per 1/2 di OMISSIS nato l'OMISSIS.

In precedenza, con la comparsa di costituzione del 13/12/2024, la sig.ra OMISSIS (comproprietaria non esecutata) comunicava alla procedura il decesso del sig. OMISSIS in data OMISSIS.

Nel rapporto riepilogativo iniziale del 23/04/2025, l'Avv. Francesco Bianchi delegato alla vendita osservava che:

(...) deceduto il sig. OMISSIS, non vi sia stato accrescimento del diritto di usufrutto in favore della sig.ra OMISSIS, bensì il consolidamento di tale diritto, per la quota di 1/2, con quello dei nudi proprietari, con la conseguenza che la situazione di comproprietà sarebbe ora la seguente:

- 1. piena proprietà pari a 1/2 (1/4 del sig. OMISSIS + 1/4 della sig.ra OMISSIS);*
- 2. nuda proprietà pari a 1/2 (1/4 del sig. OMISSIS + 1/4 della sig.ra OMISSIS).*

Oltre al permanere del diritto di usufrutto di 1/2 in favore della sig.ra OMISSIS.

Pertanto, il Giudice nell'udienza del 17/06/2025 poneva al consulente i seguenti quesiti:

Letti gli atti di causa, visitati i luoghi ove necessario ed espletata ogni opportuna indagine; considerato che oggetto di eventuale vendita nel presente giudizio devono essere la piena proprietà pari a 1/2 (1/4 del sig. OMISSIS + 1/4 della sig.ra OMISSIS) e la nuda proprietà pari a 1/2 (1/4 del sig. OMISSIS + 1/4 della sig.ra OMISSIS) dell'immobile pignorato; stimi il prezzo del bene in considerazione di quanto sopra rilevato, procedendo al conseguente aggiornamento catastale.

3. OPERAZIONI PERITALI

Avendo già visitato i luoghi durante l'inizio delle operazioni peritali relativi alla procedura n.77/2023 R.G.Es., il CTU ha ritenuto non necessario procedere ad ulteriore visita.

Inoltre, il valore degli immobili stimato durante detta procedura esecutiva risulta ancora valido e congruo per il giudizio di divisione.

In data 11/09/2025 veniva generata la domanda di voltura¹ con identificativo 2025ADT-BG-3411081 (protocollo n.BG0255391 del 2025) e registrata il 12/09/2025².

4. PRIME CONCLUSIONI

4.1 Analisi, considerazioni e motivazioni

4.1.1 Valore di mercato

Il valore degli immobili, al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovava, era

1 Allegato A) Voltura Telematica – Ricevuta di protocollazione

2 Allegato B) Domanda di voltura – Ricevuta di registrazione

stimato³ in euro 335.767,00, oltre a 5.000,00 euro per spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale.

Pertanto il valore di mercato da considerare è

$$V_m = 335.767 - 5.000 = 330.767,00 \text{ €}.$$

4.1.2 Situazione iniziale

Analizzando la situazione di partenza, l'intera proprietà è divisa in due metà ideali, ciascuna con nudi proprietari e usufruttuari.

	Piena proprietà	Nuda proprietà	Usufrutto
OMISSIS	-	1/2	-
OMISSIS	-	1/2	-
OMISSIS	-	-	1/2
OMISSIS	-	-	1/2

A seguito dell'osservazione del delegato alla vendita la tabella è la seguente:

	Piena proprietà	Nuda proprietà	Usufrutto
OMISSIS	1/4	1/4	-
OMISSIS	1/4	1/4	-
OMISSIS	-	-	1/2

4.1.3 Calcolo dell'età e del coefficiente di usufrutto

L'anno di nascita di OMISSIS è il 1942. L'anno di riferimento è il 2025, quindi:

$$\text{Età di OMISSIS} = 2025 - 1942 = 83 \text{ anni}.$$

L'art.3 c.3 del Decreto del Ministero delle Finanze del 27/12/2024 (Adeguamento delle modalità di calcolo dei diritti di usufrutto e delle rendite o pensioni vitalizie, allegato al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro e al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta sulle successioni e donazioni, e' determinato assumendo 2,5 per cento come misura di riferimento [...]).

Il prospetto dei coefficienti per la determinazione della base imponibile dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni vitalizie, allegato al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro e al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta sulle successioni e donazioni, e' determinato assumendo 2,5 per cento come misura di riferimento [...].

Il prospetto dei coefficienti⁴ relativo a detto Testo Unico del 31/10/1990 n.346 è il seguen-

³ Vedi 77/2023 R.G.Es, Perizia di stima – Risposte alle osservazioni, pag.7.

⁴ <https://def.finanze.it/DocTribFrontend/getAttoNormativoDetail.do?ACTION=getArticolo&id={16F04D59->

In vigore dal 03/10/2024

Modificato da: Decreto legislativo del 18/09/2024 n. 139 Articolo 1

<i>Età del Beneficiario</i>	<i>Coefficienti</i>
<i>da 0 a 20</i>	<i>38</i>
<i>da 21 a 30</i>	<i>36</i>
<i>da 31 a 40</i>	<i>34</i>
<i>da 41 a 45</i>	<i>32</i>
<i>da 46 a 50</i>	<i>30</i>
<i>da 51 a 53</i>	<i>28</i>
<i>da 54 a 56</i>	<i>26</i>
<i>da 57 a 60</i>	<i>24</i>
<i>da 61 a 63</i>	<i>22</i>
<i>da 64 a 66</i>	<i>20</i>
<i>da 67 a 69</i>	<i>18</i>
<i>da 70 a 72</i>	<i>16</i>
<i>da 73 a 75</i>	<i>14</i>
<i>da 76 a 78</i>	<i>12</i>
<i>da 79 a 82</i>	<i>10</i>
<i>da 83 a 86</i>	<i>8</i>
<i>da 87 a 92</i>	<i>6</i>
<i>da 93 a 99</i>	<i>4</i>

Quindi, il coefficiente per una persona di 83 anni è 8.

4.1.4 Calcolo del valore dell'usufrutto

Il valore totale dell'immobile (330.767,00 €) è diviso in due metà:

- Una metà (165.383,50 €) è gravata dall'usufrutto di OMISSIS.
- L'altra metà (165.383,50 €) è in piena proprietà di OMISSIS e OMISSIS.

[illegible]

Si procede alla determinazione della quota di OMISSIS (Usufrutto per 1/2).

La rendita annua calcolata su metà dell'immobile è pari a:

$$\begin{aligned}\text{Rendita annua} &= (\text{Valore totale immobile} / 2) \times \text{Tasso di interesse legale} = \\ &= 165.383,50 \times 2,5\% = 4.134,59 \text{ €}.\end{aligned}$$

Il valore dell'usufrutto sarà la rendita annua moltiplicata per il coefficiente pari a 8.

$$\text{Valore usufrutto} = 4.134,59 \times 8 = 33.076,72 \text{ €}.$$

4.2 Prime risposte ai quesiti

4.2.1 Stima della piena proprietà pari a 1/2 (1/4 del sig. OMISSIS + 1/4 della sig.ra OMISSIS)

Il valore della piena proprietà (per ciascuno) è pari a 1/4 del valore dell'immobile.

Quindi:

- Valore piena proprietà OMISSIS (1/4) = Valore totale immobile / 4 = 330.767 / 4 = 82.691,75 €.
- Valore piena proprietà OMISSIS (1/4) = 82.691,75 €.

Il valore di 1/2 della piena proprietà è dato dalla somma del valore della piena proprietà di OMISSIS (1/4) con il valore della piena proprietà di OMISSIS (1/4).

$$\begin{aligned}\text{Valore piena proprietà (1/2)} &= \text{Valore piena proprietà OMISSIS (1/4)} + \text{Valore piena pro-} \\ &\text{rietà OMISSIS (1/4)} = 82.691,75 + 82.691,75 = \\ &= 165.383,50 \text{ €}.\end{aligned}$$

4.2.2 Stima della nuda proprietà pari a 1/2 (1/4 del sig. OMISSIS + 1/4 della sig.ra OMISSIS)

OMISSIS e OMISSIS possiedono la nuda proprietà sulla metà dell'immobile gravata dall'usufrutto di OMISSIS (valore 165.383,50 €).

Il valore della nuda proprietà è dato dalla differenza tra la piena proprietà e l'usufrutto.

Quindi:

$$\begin{aligned}\text{Valore nuda proprietà}^5 \text{ (1/2)} &= \text{Valore piena proprietà (1/2)} - \text{Valore usufrutto} = \\ &= 165.383,50 - 33.076,72 = \\ &= 132.306,78 \text{ €}.\end{aligned}$$

5 Il valore della nuda proprietà (per ciascuno) è la metà di quanto appena calcolato, cioè:
Valore nuda proprietà (1/4) = 132.306,78 / 2 = 66.153,39 €.

4.2.3 Tabella riepilogativa

Di seguito la tabella riepilogativa dei valori stimati:

	Piena proprietà	Nuda proprietà	Usufrutto
OMISSIS	1/4	1/4	-
	82.691,75 €	66.153,39 €	
OMISSIS	1/4	1/4	-
	82.691,75 €	66.153,39 €	
OMISSIS	-	-	1/2
			33.076,72 €
TOTALI	165.383,50 €	132.306,78 €	33.076,72 €

4.2.3 Aggiornamento catastale

Il CTU ha proceduto all'aggiornamento catastale come descritto nel §3 e documentato nelle visure storiche aggiornate (Allegati C e D).

La presente bozza della relazione peritale descrive le prime conclusioni ed è costituita da 13 pagine e 4 allegati indicizzati dalla lettera A alle lettere D. Viene trasmessa tramite PEC alle parti che hanno termine fino al 31/10/2025 per inviare al consulente le eventuali osservazioni scritte.

5. SINTESI CONCLUSIVA

5.1 Osservazioni e risposte alle osservazioni

5.1.1 Avv. OMISSIS per OMISSIS

Tramite PEC del 30/10/2025 giungevano le osservazioni⁶ dello studio legale OMISSIS, di seguito sintetizzate.

5.1.1.1 Osservazione n.1

Si riporta quanto osservato dall'Avv. OMISSIS.

[...] l'odierna perizia si basa su un originario calcolo errato del valore del compendio immobiliare.

Ancora una volta, infatti, il CTU esegue i suoi calcoli sul valore di stima originariamente individuato ma che tuttavia si fonda sull'erronea applicazione di coefficienti

⁶ Allegato E) Osservazioni Avv. OMISSIS per OMISSIS

massimi pari ad Euro 1.700,00/mq laddove più correttamente si sarebbe dovuto applicare un coefficiente medio e pari ad Euro 1.300,00/mq per l'appartamento e di Euro 650,00 per accessori e pertinenze attesa la circostanza che trattasi di «Appartamento di tipo economico [A3]».

Ne consegue che in ogni caso ed ancora una volta la valutazione dell'immobile è infedele al reale stato di fatto in cui si trova l'immobile oggetto di pignoramento.

5.1.1.2 Risposta alla osservazione n.1

Quanto osservato ha trovato ampie risposte nella relazione peritale, e relative risposte alle osservazioni, della espropriazione immobiliare n.77/2023.

5.1.1.3 Osservazione n.2

L'osservazione n.2 è di ordine giuridico sull'accrescimento del diritto di usufrutto, da intendersi con reciproco diritto di accrescimento.

In ordine alla quantificazione della quota di propria pertinenza, inoltre, la Signora OMISSIS non può che reiterare la sua interpretazione secondo la quale, a seguito del decesso del Signor OMISSIS, il diritto di usufrutto da quest'ultimo vantato sarebbe andato in accrescimento del diritto a favore della Signora OMISSIS.

5.1.1.4 Risposta alla osservazione n.2

Al CTU compete solo rispondere strettamente alle domande del Giudice.

5.2 RISPOSTE AI QUESITI

Viste le osservazioni e le relative risposte, il CTU ritiene di riportare integralmente quanto già scritto nel §4.2.

5.2.1 Stima della piena proprietà pari a 1/2 (1/4 del sig. OMISSIS + 1/4 della sig.ra OMISSIS)

Il valore della piena proprietà (per ciascuno) è pari a 1/4 del valore dell'immobile.

Quindi:

- Valore piena proprietà OMISSIS (1/4) = Valore totale immobile / 4 = 330.767 / 4 = 82.691,75 €.
- Valore piena proprietà OMISSIS (1/4) = 82.691,75 €.

Il valore di 1/2 della piena proprietà è dato dalla somma del valore della piena proprietà di OMISSIS (1/4) con il valore della piena proprietà di OMISSIS (1/4).

Valore piena proprietà (1/2) = Valore piena proprietà OMISSIS (1/4) + Valore piena proprietà OMISSIS (1/4) = 82.691,75 + 82.691,75 =

= 165.383,50 €.

5.2.2 Stima della nuda proprietà pari a 1/2 (1/4 del sig. OMISSIS + 1/4 della sig.ra OMISSIS)

OMISSIS e OMISSIS possiedono la nuda proprietà sulla metà dell'immobile gravata dall'usufrutto di OMISSIS (valore 165.383,50 €).

Il valore della nuda proprietà è dato dalla differenza tra la piena proprietà e l'usufrutto.

Quindi:

$$\begin{aligned}\text{Valore nuda proprietà}^7 (1/2) &= \text{Valore piena proprietà} (1/2) - \text{Valore usufrutto} = \\ &= 165.383,50 - 33.076,72 = \\ &= 132.306,78 \text{ €}.\end{aligned}$$

5.2.3 Tabella riepilogativa

Di seguito la tabella riepilogativa dei valori stimati:

	Piena proprietà	Nuda proprietà	Usufrutto
OMISSIS	1/4	1/4	-
	82.691,75 €	66.153,39 €	
OMISSIS	1/4	1/4	-
	82.691,75 €	66.153,39 €	
OMISSIS	-	-	1/2
			33.076,72 €
TOTALI	165.383,50 €	132.306,78 €	33.076,72 €

5.2.3 Aggiornamento catastale

Il CTU ha proceduto all'aggiornamento catastale come descritto nel §3 e documentato nelle visure storiche aggiornate (Allegati C e D).

Ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico ricevuto nel rispetto delle ritualità e delle norme del codice di procedura civile, il consulente ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordata, rassegna la presente relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio costituita da 13 pagine complessive e 5 allegati indicizzati dalla lettera A alle lettere E, rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

⁷ Il valore della nuda proprietà (per ciascuno) è la metà di quanto appena calcolato, cioè:
Valore nuda proprietà (1/4) = 132.306,78 / 2 = 66.153,39 €.

Bergamo, 19/11/2025.

Il CTU

Arch. Pierluigi Maria Bovi

(F.to digitalmente)

6. ALLEGATI

Allegato A) Voltura Telematica – Ricevuta di protocollazione

Allegato B) Domanda di voltura – Ricevuta di registrazione

Allegato C) Foglio 25 p.lla 1552 sub. 3 – Visura storica aggiornata

Allegato D) Foglio 25 p.lla 1552 sub. 8 – Visura storica aggiornata

Allegato E) Osservazioni Avv. OMISSIS per OMISSIS