

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Causa: _____

R.G.E. n.940/2023 collegata alla Proc. Es 68/2020

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Simona D'Ottavi

INTEGRAZIONE

Premesso:

che il sottoscritto Dott. Geom. Guido Crocetti, con studio in Colli del Tronto (AP), Via Salaria n.82, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Ascoli Piceno al n. 1278, veniva nominato C.T.U. nel procedimento di esecuzione immobiliare R.G. n. 68/2020;

che in data 23/12/2022 lo scrivente provvedeva a depositare la relazione di perizia nel fascicolo elettronico;

che in data 12/01/2023 lo scrivente provvedeva a depositare relazione sostitutiva ed integrativa della relazione di perizia nel fascicolo elettronico;

che in data 10/03/2026 il professionista delegato alla vendita, Notaio Cristiana Castallo, ha trasmesso allo scrivente via pec il provvedimento del 12/12/2025 disposto dal Giudice in cui si disponeva l'adeguamento del valore dell'immobile censito al Foglio 10 particella 35 sub 12 in considerazione della sussistenza del diritto di abitazione in favore della sig.ra

Si relaziona quanto segue:

Il valore stimato per la particella sopra specificata ammonta ad €. 1.270.000,00.

L'art. 1022 del Codice Civile italiano definisce il diritto di abitazione come il diritto reale di godimento su cosa altrui, che conferisce al titolare (abitatore) la facoltà di abitare una

casa limitatamente ai bisogni suoi e della sua famiglia. È un diritto personalissimo, non cedibile e si estingue con la morte del titolare.

Il diritto di abitazione si basa sul valore della piena proprietà moltiplicato per coefficienti legati all'età del titolare del diritto (la sig.ra ... è

La stima del diritto di abitazione viene equiparata a quella dell'usufrutto, poiché la limitazione ai "bisogni della famiglia" non incide in modo tale da differenziarne il valore economico;

Il diritto di abitazione ... sull'immobile distinto al Foglio 10 particella 35 sub 12 è 1/2.

Pertanto si dividerà per 1/2 il valore totale dell'immobile:

€ 1.270.000,00 / 2 = € 635.000,00

Questo valore sarà moltiplicato per il 15% (usufrutto) come da tabella sotto riportata:

Prospetto dei coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite (o pensioni) vitalizie calcolate al saggio di interesse legale dello 2,50%

Anno di riferimento: 2026 v

Età Usufruttuario	Coefficiente	% Usufrutto	% Nuda Proprietà
da 0 a 20	38,00	95,00	5,00
da 21 a 30	36,00	90,00	10,00
da 31 a 40	34,00	85,00	15,00
da 41 a 45	32,00	80,00	20,00
da 46 a 50	30,00	75,00	25,00
da 51 a 53	28,00	70,00	30,00
da 54 a 56	26,00	65,00	35,00
da 57 a 60	24,00	60,00	40,00
da 61 a 63	22,00	55,00	45,00
da 64 a 66	20,00	50,00	50,00
da 67 a 69	18,00	45,00	55,00
da 70 a 72	16,00	40,00	60,00
da 73 a 75	14,00	35,00	65,00
da 76 a 78	12,00	30,00	70,00
da 79 a 82	10,00	25,00	75,00
da 83 a 86	8,00	20,00	80,00
da 87 a 92	6,00	15,00	85,00
da 93 a 99	4,00	10,00	90,00

NOTA: la tabella attualmente in vigore è quella relativa all'anno di riferimento 2026.

Quindi € 635.000,00 x 15%= € 95.250,00 (valore da decurtare al valore iniziale riferito alla sola quota parte della sig.ra

Valore immobile F 10 P 35 Sub 12

€ 1.270.000,00 - € 95.250,00= € 1.174.750,00

A questo valore deve essere detratto:

a) Abbattimento forfettario del 10% € . 117.475,00.= (-);

VALORE FINALE IMMOBILE:

€ 1.174.750,00 – € . 117.475,00= € . 1.057.275,00

Il C.T.U.

(Dott. Geom. Guido Crocetti)

