

Architetto, Raffaele Torchia - n° Iscrizione 5285
C.F.: TRC RFL 75B01 L219 H - P.IVA 08634540010
e - mail: arch.torchia@gmail.com

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO.

Sezione Esecuzioni Immobiliari - G.E. Dott.ssa Rossella D'ADDATO.

Procedimento di E.I. N. **515 / 2025** di R.G.

Promosso da: **AAAAAAAAAAAAAAAAAAAAA**

Rapp. e difesa dall'Avv.to F. SANTERO.

Contro: **BBBBBBBBBBBBBBBBB** (Rapp. e difeso dall'Avv.to G. Tallarita).

CCCCCCCCCCCCCCCCCCCCCCCCCCCCCCCCCCCC

CCCCCCCCCCCCCCCCCCCCCCCCCCCCCCCCCCCC

INTEGRAZIONE DELLA RELAZIONE ESTIMATIVA.

Pregiatissima Dott.ssa Rossella D'ADDATO,

Letto il ricorso ex art. 591 ter c.p.c. depositato dal Delegato in data 01.04.2026, visti i documenti uniti in calce al medesimo e preso atto dell'esistenza del Diritto di Abitazione a favore del debitore in quanto comproprietario, coniuge superstite della defunta moglie ed attuale occupante del bene, il tutto come meglio precisato alla pag. 7 del proprio elaborato estimativo già depositato,

nel caso alla prossima udienza del 27.05.2026 la S.V. Decidesse, nel contraddittorio con le Parti, per la sussistenza di tale Diritto di Abitazione, occorre in primo luogo considerare che lo scrivente ha già stimato in €. 118.000,00 il prezzo da porre a base d'asta per l'intero LOTTO e per il Diritto di Piena Proprietà e Quota di 1/1 (vedasi le pagg. 16 e 17 della relazione estimativa in atti).

Ciò premesso, dovendo calcolare il suddetto Diritto di Abitazione sulla Piena Proprietà e sulla Quota di 1/2 e considerato che il diritto in discussione può essere assimilato al Diritto di Usufrutto Generale Vitalizio, si procede di seguito a determinarlo sulla scorta delle tabelle messe a disposizione in rete dai principali siti legali specializzati nel settore.

Valore attuale per la Piena Proprietà e Quota di 1 / 1 =	€.	118.000,00.
Valore attuale per la Piena Proprietà e Quota di 1 / 2 =	€.	59.00,000.
Età del debitore alla data odierna (23.04.2026) =	80	anni compiuti.

Architetto, Raffaele Torchia - n° Iscrizione 5285
C.F.: TRC RFL 75B01 L219 H - P.IVA 08634540010
e - mail: arch.torchia@gmail.com

Valore Usufrutto determinato su Quota di 1 / 2 = €. 14.750,00.

Alla luce di quanto sopra, il Diritto di Abitazione in esame, da assimilare come detto al Diritto di Usufrutto Generale Vitalizio, è pari ad €. 14.750,00 e, conseguentemente, l'attuale valore di mercato dell'intero compendio residenziale pignorato e gravato dal succitato Diritto di Abitazione (calcolato sulla Quota di 1/2), è pari ad €. 103.250,00 (€. 118.000,00 - €. 14.750,00), arrotondabili ad €. 103.000,00.

Ne deriva che nel caso la S.V., sentite le Parti all'udienza, decidesse per la sussistenza di tale Diritto, il più probabile prezzo da porre a base d'asta diviene pertanto pari ad: -----

€. 103.000,00 (diconsi euro cento tre mila / 00).

Con osservanza.

Torino, lì 23 aprile 2026.

In fede, Raffaele Torchia.