

ing. Lucio Lungonelli

TRIBUNALE DI GENOVA

R.E. 397/2025

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Dr.ssa Cristina Tabacchi

Procedura esecutiva nei confronti di

[REDACTED]

* * * * *

INTEGRAZIONE RELAZIONE DI STIMA IMMOBILE

* * * * *

Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione, il sottoscritto ing. Lucio Lungonelli, con studio in Genova Pegli, via G.G.Longo 7/1 tel. 010 6983367,

VISTO

il provvedimento con cui in data 17/03/2026, Ella richiede un supplemento di perizia di stima dell'immobile oggetto della Procedura di cui in epigrafe,

VISTO

- il provvedimento di assegnazione della casa coniugale agli atti;
- che tale assegnazione non è elemento costitutivo del mantenimento del coniuge;
- che il provvedimento di assegnazione è opponibile al creditore ipotecario;

ESPONE

nel seguito le considerazioni atte a quantificare la decurtazione del prezzo a base d'asta dell'immobile.

Da accertamenti effettuati, il provvedimento di assegnazione della casa coniugale agli atti è a favore dei figli dell'esecutato che risultano essere:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

dato dell'Unione Europea relativo all'età media in cui i figli lasciano la casa dei genitori in Italia è pari a 30,1 anni. (vedi tabella seguente estratta da "EUROSTAT



ing. Lucio Lungonelli

del 23/9/2025")

Nel 2024, l'età media in cui i giovani nell'Unione Europea hanno lasciato la casa dei genitori si è attestata a **26,2 anni**.

L'Italia si posiziona quasi 4 anni al di sopra della media, confermandosi come uno dei Paesi dove la permanenza all'interno del nucleo familiare è più prolungata.

I paesi con l'età media più alta, sono:

- **Croazia** (31,3 anni)
- **Slovacchia** (30,9 anni)
- **Grecia** (30,7 anni)
- **Italia** (30,1 anni)
- **Spagna** (30,0 anni)

Pertanto, il diritto di permanenza nell'alloggio, in riferimento a [REDACTED]

data di riferimento	10/04/2026					
dato dell'Unione Europea relativo all'età media in cui i figli lasciano la casa dei genitori in Italia	30,1	=	anni	30	mesi	1
data di nascita [REDACTED]	24/07/2004					
data in cui [REDACTED] lascerà la casa	24/08/2034					
differenza tra la data in cui [REDACTED] lascerà la casa e la data di riferimento			anni	8	mesi	4

In base a quanto espresso in precedenza, l'alloggio rimarrà occupato ancora per 8 anni e 4 mesi.

Equiparando la situazione attuale a quella della nuda proprietà di un immobile dove l'usufruttuario ha ancora una aspettativa di vita di 8 anni e 4 mesi (vedi conteggio di cui sopra), la tabella dei coefficienti di usufrutto adottata dal Ministero dell'Economia e delle Finanze (MEF) risulta essere la seguente:



ing. Lucio Lungonelli

Tabella Coefficienti Usufrutto (MEF - in vigore dal 2022)*Nota: La nuda proprietà si ottiene per differenza:*

Età Usufruttuario (anni)	Coefficiente	% Usufrutto	% Nuda Proprietà (appross.)
0 - 20	95	95,00%	5,00%
21 - 30	90	90,00%	10,00%
31 - 40	85	85,00%	15,00%
41 - 45	80	80,00%	20,00%
46 - 50	75	75,00%	25,00%
51 - 53	70	70,00%	30,00%
54 - 56	65	65,00%	35,00%
57 - 60	60	60,00%	40,00%
61 - 63	55	55,00%	45,00%
64 - 66	50	50,00%	50,00%
67 - 69	45	45,00%	55,00%
70 - 72	40	40,00%	60,00%
73 - 75	35	35,00%	65,00%
76 - 78	30	30,00%	70,00%
79 - 82	25	25,00%	75,00%
83 - 86	20	20,00%	80,00%
87 - 92	15	15,00%	85,00%
93 - 99	10	10,00%	90,00%
100+	5	5,00%	95,00%



ing. Lucio Lungonelli

Considerando che l'aspettativa di vita sopra indicata possa essere quella di un individuo di età compresa tra 93-99 anni, la decurtazione del valore di stima relativa alla piena proprietà del bene risulta essere pari al 10%.

Pertanto, a conclusione della narrativa che precede, essendo il valore della proprietà superficiale dell'immobile in oggetto (vedi perizia di stima agli atti di Procedura) pari a 41.000 €, la decurtazione (arrotondata) del valore risulta:

$$41.000 \text{ €} \times 10\% = 4.000 \text{ €}$$

Da cui deriva che il valore della proprietà superficiale attuale dell'immobile considerando il provvedimento di assegnazione della casa coniugale risulta essere pari a 37.000,00 € (trentasettemila).

In fede.

Genova, il 13 aprile 2026.

Io Stimatore

ing. Lucio Lungonelli

