

AL GIUDICE DELLE
ESECUCIONI. IMMOBILIARI
DOTT.SSA PINNA ELISA

OGGETTO: Integrazione della C.T.U. per l'Esecuzione immobiliare n° 75 / 2025
promossa da: xxxxxxxxxxxx contro: xxxxxxxxxxxxxxxx Udienza :
18/06/2026

Il sottoscritto Geom. Nuti Alessandro, in qualità di esperto stimatore per l'esecuzione in oggetto,

PREMESSO CHE

- in data 11/11/2025 depositava la C.T.U. per la procedura in oggetto, procedendo alla valutazione dell'immobile per l'intera proprietà;
- in data 30/04/2026 il G.d.E., sentite le parti a seguito dello scioglimento della riserva come da precedente nota del 30/03/2026, verificata la sussistenza di fatto del diritto di abitazione in favore della xxxxxxxxxxxx, gravante sulla quota di proprietà pari a 2/6 del bene oggetto di pignoramento, disponeva al sottoscritto C.T.U. l'aggiornamento perizia di stima tenendo conto del contenuto dell'ordinanza del 30/03/2026, nella quale è indicato: *“...ritenuto di dover sentire le parti in merito e nel caso aggiornare la perizia di stima dando atto di tale diritto reale minore, per la quota di 2/6 dell'intero diritto di proprietà; considerato che la titolarità da parte di un terzo di un diritto reale sul bene pignorato, se opponibile, incide sul prezzo di vendita dell'immobile, determinandone la riduzione a causa del vincolo gravante sul bene, ma non impedisce la prosecuzione dell'azione esecutiva e la vendita del bene;*
rilevato che la stima del diritto di abitazione del coniuge superstite può essere realizzata attraverso i criteri relativi al diritto di usufrutto, nonostante tali diritti differiscano per le facoltà che ne sono oggetto e la relativa disciplina, poiché l'obiettivo attitudine del bene destinato a casa coniugale a soddisfare esigenze abitative comporta



una sostanziale identità delle utilità ricavabili dall'immobile da parte dell'usufruttuario e dell'habitor (Sez. II, Ordinanza, 22/07/2025, n. 20635), ”



P.IVA 01586390492 – C.F. NTULSN86R12E625I



CONSIDERATO CHE

□ la sig.ra XXXXXXXXXX XXX, seppur disponendo del diritto di abitazione gravante sulla quota di proprietà pari a 2/6, come accertato nel già citato verbale di scioglimento di riserva del 30/03/2026 ed avallato dalle parti nell'udienza del 30/04/2026, esercita di fatto questo diritto occupando ed abitando interamente immobile; a parere dello scrivente è necessario per il caso in esame detrarre l'intero valore del diritto di abitazione (usufrutto) da quello di mercato indicato nella C.T.U., indipendentemente dalla quota del diritto stesso;



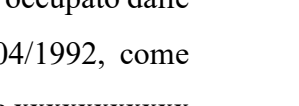
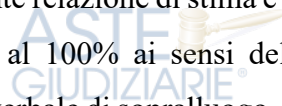
in ottemperanza alla richiesta del G.d.E. lo scrivente **integra la C.T.U. depositata in data 11/11/2025 limitatamente al paragrafo A.5**, circa lo stato di possesso, **ed ai paragrafi C.3 e C.4**, detraendo dal valore di mercato dell'intera proprietà quello del diritto di abitazione (pari nel caso specifico al valore del diritto di usufrutto).



A.5. Stato di possesso

Al momento del sopralluogo il lotto oggetto della presente relazione di stima è risultato occupato dalle XXXX e XXXXXXXXXX XXX, quest'ultima invalida al 100% ai sensi della L. 104/1992, come dichiarato dalla XXXXXXXXXXXXXXXX all'interno del verbale di sopralluogo. La stessa xxxxxxxxxxxxxx ha inoltre dichiarato che il comproprietario XXXXXXXXXX XXX è residente in un altro appartamento posto al piano superiore.

La xxx XXXXXXXXXX XXX risulta titolare del diritto di abitazione gravante sulla quota di proprietà pari a 2/6 del bene pignorato, a seguito del decesso del coniuge XXXXXXXXXX avvenuto nell'anno 2001.



C.3. Determinazione del valore di mercato con il coefficiente n. 6 della tabella Allegato I del D.lgs n. 139 del 18/09/2024

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI USUFRUTTO VITALIZIO (DIRITTO DI ABITAZIONE) DELLA SIG.RA XXXXXXXXXX XXX



Il valore dell'usufrutto vitalizio si ottiene moltiplicando il **valore della piena proprietà per il tasso di interesse legale di riferimento pari al 2,50%**, confermato anche per l'anno 2026 dal Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 24 dicembre 2025, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 302 del 31 dicembre 2025, **per il coefficiente stabilito in base all'età del beneficiario**, come da tabella riportata all'Allegato I del D.lgs n. 139 del 18/09/2024 che di seguito viene riportata:

2-10-2024

GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA

Serie generale - n. 231

«Prospetto dei coefficienti

ALLEGATO I
(Art. 1, comma 1, lettera fff)

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

»

01586390492 – C.F. NTULSN86R12E625I

Considerato che la sig.ra XXXXXXXXXX XXX è nata il 05/08/1933, alla data della presente risulta avere un'età pari a 92 anni, pertanto il coefficiente da applicare secondo la tabella è il n. 6.

Il valore del diritto di abitazione (corrispondente di fatto al valore del diritto di usufrutto) risulta quindi pari a:

Valore di Mercato determinato nella C.T.U. = 204.000,00 €

Interesse legale di riferimento = 2,50% coefficiente

= 6

Valore del diritto di usufrutto (abitazione) = 204.000,00 € x 0,025 x 6 = 30.600,00 €

C.4. Determinazione del prezzo a base d'asta con il coefficiente n. 6 della tabella Allegato I del D.lgs n. 139 del 18/09/2024

Sulla base di quanto già ampiamente descritto all'interno del paragrafo C.4 della C.T.U., tenuto conto anche della presenza del diritto di abitazione in favore della sig.ra XXXXXXXXXX XXX, si procede nuovamente alla determinazione del prezzo a base d'asta dell'immobile oggetto di pignoramento.

LOTTO UNICO: Tutto ciò premesso e considerato che la presente relazione riguarda di fatto l'intera quota della nuda proprietà (ottenuta detraendo dal valore di mercato quello del diritto di abitazione), il sottoscritto ritiene che la stessa debba avere un **valore a base d'asta pari a:**

Valore di mercato stimato = €. 204.000,00 Detrazione

per la presenza del

diritto di abitazione (coeff. n. 6)

= - €. 30.600,00 **Valore**

della nuda proprietà = €. 173.400,00

Detrazioni ex art. 568: regolarizzazione urbanistica

= - €. 8.000,00 in

via indicativa

Detrazione base d'asta

= - €. 20.400,00 (€. 204.000,00 x 0,10)

Valore a base d'asta

= €. 145.000,00 arrotondato

(CENTOQUARANTACINQUEMILA/00)

C.3. Determinazione del valore di mercato anche con il coefficiente n. 4 della tabella Allegato

I del D.lgs n. 139 del 18/09/2024

Data per la sig.ra l'estrema vicinanza al compimento dei 93 anni di età e considerato che l'esperimento di vendita avverrà con ogni probabilità dopo la data del 05/08/2026, per completezza lo scrivente ha ritenuto opportuno indicare alla S.V. anche il valore del diritto di abitazione (usufrutto) **utilizzando il coefficiente n. 4 riportato in tabella**, così da fornirLe entrambe le soluzioni di valutazione, considerato il caso peculiare di età anagrafica.

Il valore del diritto di abitazione (corrispondente di fatto al valore del diritto di usufrutto) risulta quindi pari a:

Valore di Mercato determinato nella C.T.U. = 204.000,00 €

Interesse legale di riferimento = 2,50% coefficiente

= 4

Valore del diritto di usufrutto (abitazione) = 204.000,00 € x 0,025 x 4 = 20.400,00 €

C.4. Determinazione del prezzo a base d'asta anche con il coefficiente n. 4 della tabella Allegato I del D.lgs n. 139 del 18/09/2024

Sulla base di quanto già ampiamente descritto all'interno del paragrafo C.4 della C.T.U., tenuto conto anche della presenza del diritto di abitazione in favore della sig.ra XXXXXXXXX XXX, si procede nuovamente alla determinazione del prezzo a base d'asta dell'immobile oggetto di pignoramento.

LOTTO UNICO: Tutto ciò premesso e considerato che la presente relazione riguarda di fatto l'intera quota della nuda proprietà (ottenuta detraendo dal valore di mercato quello del diritto di abitazione), il sottoscritto ritiene che la stessa debba avere un **valore a base d'asta pari a:**

Valore di mercato stimato = €. 204.000,00

Detrazione per la presenza del diritto di abitazione (coeff. n. 4)

= - €. 20.400,00

Valore della nuda proprietà = €. 183.600,00

Detrazioni ex art. 568: regolarizzazione urbanistica = - €. 8.000,00 in via indicativa

Detrazione base d'asta = - €. 20.400,00 (€ 204.000,00 x 0,10)

Valore a base d'asta = €. 155.000,00 arrotondato
(CENTOCINQUANTACINQUEMILA/00)

L'esperto
Geom. Alessandro Nuti

stimatore

Allegati:

- verbale di udienza del 30/04/2026;

- verbale di udienza del 30/03/2026;