

TRIBUNALE DI CIVILE DI VELLETRI

Esec. Imm. n. 402/2023 - G. E. Dott. E. V. Colognesi

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI STIMA DEI BENI

Udienza : 23 Gennaio 2025

Esperto Estimatore : Dott. Ing. Bartolomeo G. NASTA - Via Arturo Reali n.2 00047

Marino(Rm) - tel.06/9384888 email:studionasta@libero.it



1. PREMESSA

A seguito dell'udienza del 4 luglio 2024 il G.E. invitava lo scrivente a stimare il valore del diritto di abitazione.

2. STIMA DEL VALORE DEL DIRITTO DI ABITAZIONE

Il bene oggetto del diritto di abitazione è identificato catastalmente come di seguito descritto:

CATASTO DEI FABBRICATI

Appartamento ubicato a Colferro (Rm) alla via Antonio Vivaldi n.4(catastalmente via Fontana Bracchi n.59),scala B interno 15 piano 4 e riportato nel NCEU del Comune di Colferro sez.COL foglio n.12 part.n.1367 sub 35,compreso il locale box con ingresso con rampa da via Antonio Vivaldi (catastalmente via Fontana Bracchi)- piano S1 distinto con il n.17 e riportato nel NCEU alla sez.COL foglio n.12 part.n.1367 sub 68.Proprietà superficiaria 1/1 ..

Il diritto di abitazione a favore della : è scaturito dall'atto giudiziario trascritto il 27/06/2012 nn.3325/2514 nascente dalla sentenza di divorzio ,con assegnazione dei beni del 24/06/2007 – Rep.n.82888/2012,emesso dal Tribunale di Velletri.

In via generale,il diritto di abitazione è un diritto reale di minore godimento sulla cosa altrui,disciplinato dagli articoli 1022 e seguenti del Codice Civile.E' noto infatti che,al pari del diritto d'uso e a differenza dell'usufrutto,il diritto di abitazione ha natura strettamente personale e ne consegue che,a norma dell'art.1024 C.C.,tale diritto non può essere ceduto,né la casa concessa in locazione e,quindi,ha un carattere meno ampio e meno godibile del diritto d'usufrutto.Inoltre,il diritto reale di abitazione ha per oggetto un'abitazione e consiste nel diritto di abitarla limitatamente ai bisogni del titolare del diritto e della sua famiglia e,tale diritto,può essere esercitato esclusivamente dimorando nell'immobile adibito ad abitazione.

La disciplina codicistica non consente di cedere il diritto in parola ad altri o di dare la casa gravata in locazione.

Calcolo del diritto di abitazione basato sull'usufrutto

Il criterio di calcolo che viene adottato si basa sulla determinazione del valore dell'usufrutto, attribuibile all'intestatario del diritto reale, rapportato alla durata di occupazione dell'immobile da parte dell'assegnatario del diritto che, si rammenta, è di natura personale.

Nel caso per cui si relaziona, tale periodo coincide con il tempo di vita natural durante (speranza di vita).

Il diritto di abitazione è paragonabile all'usufrutto. Pertanto, il valore del diritto di abitazione, ragguagliato al tempo di occupazione dell'immobile, sarà pari al valore che si attribuisce all'usufrutto (Cassazione Ordinanza n.14406/2018).

Per la determinazione del **Vdu** (valore diritto usufrutto) si è tenuto conto che

è nata il 3 Luglio 1965, per cui alla data della presente relazione, ha compiuto anni 59 a luglio 2024.

A seguito del Decreto Direttoriale MEF del 21 Dicembre 2023 con decorrenza dal 01/01/2024 pubblicato sulla G.U. serie generale n.302 del 29/12/2023, gli interessi legali risultano fissati nella misura del 2,50%. Il Ministero dell'Economia e delle Finanze, ha approvato la nuova tabella dei coefficienti per l'adeguamento delle modalità di calcolo del diritto di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni in materia di imposta di registro e di imposta sulle successioni e donazioni, al nuovo saggio d'interesse legale.

Dato il tasso di capitalizzazione del 2,50% e il coefficiente pari a 24, **la percentuale di usufrutto che si determina è del 60%** ($24 \times 2,50\%$).

Nella perizia di stima depositata dallo scrivente, il valore complessivo della proprietà superficaria dell'appartamento compreso il locale box, ammonta ad **€ 135.426,93**.

Applicando a quest'ultimo valore la percentuale sopra calcolata, **il valore del diritto di usufrutto (Vdu)** ammonta a

$$\text{Vdu} = (\text{€ } 135.426,93 \times 60\%) = \text{€ } 81.256,16$$

Stima del diritto di abitazione

Il valore del diritto di abitazione (V_{da}) risulta:

$$V_{da} = V_{du}$$

$$V_{da}=V_{du}= \text{€ } 81.256,16$$

L'Esperto Stimatore

Dott.ing.Bartolomeo G.NASTA

Marino,20 Novembre 2024