
Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **12/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.SSA VALERIA PROTANO**

INTEGRAZIONE

Esperto alla stima: Arch. Annalisa Bozzi
Codice fiscale: BZZNLS77B42A783S
Email: studiotecnicobozzi@yahoo.it
Pec: annalisa.bozzi@archiworldpec.it

Stante l'ordinanza dell'Illustrissimo Giudice del 5 maggio 2023, nella quale lo stesso mi invitava a procedere ad un elaborato peritale integrativo in cui si quantifichi il valore della quota del debitore operando le decurtazioni necessarie, tenuto conto dell'insistenza sul bene del diritto di abitazione di titolarità di [redacted] per la quota di 665/1000, procedo come segue:

Per un immobile con destinazione residenziale, quale quello in oggetto, il diritto di abitazione equivale all'usufrutto. E' dunque corretta la valutazione del valore facendo riferimento alle tabelle di calcolo dell'usufrutto. Cassazione Ordinanza n. 14406/2018

Il valore dell'usufrutto viene calcolato moltiplicando la rendita annua per il coefficiente stabilito in relazione all'età dell'usufruttuario. Si precisa che per rendita annua, si intende il valore della piena proprietà del bene in questione per l'interesse legale, attualmente 5 % (cinque per cento).

Età Usufruttuario	Coefficiente	% Usufrutto	% Nuda Proprietà
da 0 a 20	19,00	95,00	5,00
da 21 a 30	18,00	90,00	10,00
da 31 a 40	17,00	85,00	15,00
da 41 a 45	16,00	80,00	20,00
da 46 a 50	15,00	75,00	25,00
da 51 a 53	14,00	70,00	30,00
da 54 a 56	13,00	65,00	35,00
da 57 a 60	12,00	60,00	40,00
da 61 a 63	11,00	55,00	45,00
da 64 a 66	10,00	50,00	50,00
da 67 a 69	9,00	45,00	55,00
da 70 a 72	8,00	40,00	60,00
da 73 a 75	7,00	35,00	65,00
da 76 a 78	6,00	30,00	70,00
da 79 a 82	5,00	25,00	75,00
da 83 a 86	4,00	20,00	80,00
da 87 a 92	3,00	15,00	85,00
da 93 a 99	2,00	10,00	90,00

Rif. anno 2023

Poiché il [redacted] oltre alla proprietà per 375/1000, possiede il diritto di abitazione



in regime di separazione di beni per 625/1000, ed essendo nata il 02/2/1954 ha un età di 69 anni, viene qui considerato il coefficiente di 9.

Dunque:

Il valore dell'usufrutto viene calcolato moltiplicando la rendita annua per il coefficiente stabilito in relazione all'età dell'usufruttuario.

Si precisa che:

- per rendita annua: si intende il valore della piena proprietà del bene in questione per l'interesse legale, attualmente 5% (cinque per cento).

Il valore della piena proprietà può essere determinato moltiplicando la Rendita Catastale per il coefficiente relativo alla categoria di immobile cui appartiene quello in esame, nel nostro caso per la categoria A/3 è 120.

appartamento A/3 con Rendita Catastale di € 753,32

- rendita catastale € 753,32 x
- moltiplicatore 120
- valore piena proprietà € 90.398,40 x
- tasso d'interesse legale 5 %
- valore rendita annua € 4.519,92

- per coefficiente: si intende il coefficiente stabilito dalla tabella allegata al D.P.R. n. 131/86 (T.U. Imposte di Registro) in relazione all'età dell'usufruttuario.

Età del beneficiario anni 69 = coeff. 9.

Ritornando al nostro caso:

- valore rendita annua € 4.519,92 x
- coefficiente età usufruttuario 9 =
- valore dell'usufrutto € 40.679,28
- per 625/1000 € 40.679,28 x
- quota usufrutto 625/1000 =
- valore dell'usufrutto € 25.424,55

Occorre, infine, precisare: che la presente tabella può essere utilizzata anche in ordine al diritto di abitazione che ha le stesse caratteristiche, sotto questo profilo, del diritto di usufrutto;

Dunque il valore della quota dell'immobile del debitore, già decurtato della quota di proprietà della Sig. Ma- per 375/1000, viene qui di seguito decurtato di € 25.424,55, valore dell'usufrutto della Sig. per 625/1000, e sarà di:

$103.004,24 - 25.424,55 = \mathbf{€ 77.579,69}$

Data generazione:
19-05-2023

L'Esperto alla stima
Arch. Annalisa Bozzi

