TRIBUNALE DI ANCONA

Creditore esecutante: [redacted]

Debitore esecutato: [redacted]

n. 5879/2024 R.G.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premessa

Con Ordinanza in data 21/07/2026, notificata allo scrivente in data 11/09/2026 il Sig. Giudice Maria Letizia Montanari nominava lo scrivente Dott. Ing. Fabio Cappello C.T.U. per il procedimento in titolo egli veniva posto il seguente quesito:

"letta la relazione del custode e condiviso quanto ivi indicato in merito alla necessità di integrare la perizia di stima al fine di descrivere e valorizzare in termini economici il diritto di abitazione ex art. 540 cc anche nell'ottica di decurtare dalla stima il valore del diritto di abitazione.

DISPONE che l'esperto stimatore Ing. Fabio Capello, integri l'elaborato peritale sul quesito meglio indicato in premessa nonché nell'istanza depositata dal delegato in data 29/06/2026"

Risposta al quesito

Il diritto di abitazione, così come normato dall'art. 540 del c.c. rappresenta il diritto di uso dell'abitazione al coniuge superstite e, al fine del calcolo della riduzione del valore di un immobile soggetto a tale vincolo, è riconducibile alle tabelle ministeriali che indicano tale riduzione in funzione dell'età del titolare di tale diritto utilizzabili nel caso di usufrutto.

Firmato Da: CAPPELLO FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 304859

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In realtà il diritto di abitazione, prevedendo la possibilità per il titolare unicamente di utilizzare l'immobile come propria abitazione e non di goderne dei frutti (come nel caso dell'usufrutto) potrebbe avere delle minime differenze di valutazione, ma è prassi consolidata l'utilizzo delle già citate tabelle.

Nel caso di specie il titolare del diritto di abitazione è la [redacted] quindi di 85 anni.

Il calcolo si applica alle due unità immobiliari indicate nel procedimento 25/2024 R.Es. e cioè una abitazione ed un garage siti nel comune di Agugliano, già oggetto di stima da parte dello scrivente.

Da tale elaborato si ricavano i seguenti dati:

Valore stimato appartamento euro 217.166,00

Valore stimato garage euro 77.410,00

Il calcolo del valore degli immobili al netto del diritto di abitazione viene effettuato calcolando la rendita teorica parametrizzata al tasso legale (1,60% per il 2026) per un coefficiente ricavato dalle tabelle ministeriale tanto minore quanto maggiore è l'età del titolare del diritto stesso.

Nel nostro caso per la [redacted] di anni 85, tale valore è pari a 12.50.

Quindi:

*Rendita appartamento 217.166 * 1.60% = 3.474,66*

*Rendita garage 77.410 * 1,60% = 1.238,56*

Da cui la rendita teorica associata al diritto di abitazione:

*Valore diritto abitazione appartamento 3.474,66 * 12.50 = 43.433*

Firmato Da: CAPPELLO FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 304859

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

*Valore diritto abitazione garage 1.238,56 * 12.50 = 15.482*

Il valore finale si ottiene sottraendo a quello iniziale l'importo connesso al diritto stesso:

Valore abitazione al netto diritto di abitazione 217.166 – 43.433 = 173.733

Valore garage al netto diritto di abitazione 77.410 – 15.482 = 61.928

Poichè oggetto della esecuzione è una quota del 16,67% per entrambi gli immobili si ottiene il valore finale ridotto delle quote:

*Valore quota abitazione al netto del diritto di abitazione pari a 16,67% = 173.733 * 16,67% =* ***28.961,29***

*Valore quota garage al netto del diritto di abitazione pari a 16,67% = 173.733 * 16,67% =* ***10.323,40***

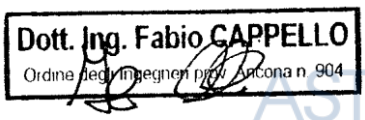
Conclusioni

Il valore finale delle quote degli immobili in oggetto pari al 16,67% , decurtato degli effetti del vincolo di diritto di abitazione è il seguente:

abitazione ***28.961,29 euro***

garage ***10.323,40 euro***

Ancona lì, 22/09/2026



Firmato Da: CAPPELLO FABIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 304859

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009