

RG. ES N° 120/2023

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Ill.mo Giudice delle Esecuzioni Dott. FABIO SANTORO

Esecuzione promossa da:

[REDACTED]

(Avv. Andrea Andreani)

Contro

[REDACTED]

[REDACTED]

(Avv. Tommaso Brasey)

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

RELAZIONE INTEGRATIVA IN AGGIORNAMENTO CON
INDICATO IL VALORE DEL BENE GRAVATO DAL
DIRITTO DI ABITAZIONE

CUSTODE: Avv.to Alessandra Bucchi

*Perito stimatore: [Geometra Roberto ZANELLA](#)
Studio in Cesena Viale Abruzzi, 27
Mail: geom.zanella@libero.it
Tel./fax 0547/301344*



- PREMESSA.

In data 15/04/2025 il Giudice inviava l'Esperto a depositare aggiornamento di perizia che indichi il valore del bene gravato dal diritto di abitazione ex lege in favore del coniuge superstite.

Lo scrivente ha redatto la precedente relazione in data 09/01/2025 con la quale identificava il bene oggetto di abitazione del sig. [REDACTED] il lotto secondo e precisamente:

- **Lotto Secondo** composto dall' **Intera proprietà** di fabbricato abitativo residenziale indipendente, con autorimessa e proservizi in corpo staccato, sito in Comune di Civitella di Romagna, via Cerreto di Sopra n. 12/A, località Nespoli, censito al **Catasto Fabbricati** di detto Comune, **al Foglio 61**,

- **Particella 649 subalterno 2**, cat. A/3 classe 1 consistenza 7,5 vani, della superficie catastale di mq. 144, rendita catastale €. 351,77;

- **Particella 649 subalterno 3**, cat. C/2, classe 1 consistenza mq. 138, della superficie catastale di mq. 153, rendita catastale €. 399,12;

- **Particella 649 subalterno 4** cat. C/6, classe 1 consistenza mq. 38, della superficie catastale di mq. 40, rendita catastale €. 70,65;

- **Particella 649 subalterno 1**, B.C.N.C. (corte) a tutti i subalterni;

Terreno di pertinenza e di sedime identificato al **Catasto Terreni** del Comune di Civitella di Romagna al Foglio 61 Particella 649, Ente Urbano di mq. 975; oltre terreno agricolo adiacente -distinto al **Catasto Terreni** del Comune di Civitella di Romagna al Foglio 61 Particella 616, Semin. Arbor. di classe 1 di mq. 3.382, Reddito Domenicale €. 22,71, Reddito Agrario €. 13,10,

Il tutto in capo alla ditta catastale:

[REDACTED] [REDACTED]

proprietario per 1/2.



proprietario per 1/2.

ATTO DI PROVENIENZA

* Dichiarazione di Successione di [REDACTED] apertasi in data 15/07/2004, registrata a Forlì il 22/04/2005 rep. 65/717 a favore di [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] per la quota di ½ ciascuno sui beni distinti al Catasto Terreni del Comune di Civitella di Romagna al Foglio 61 Particella 34, 85 e 570 (Terreno di mq. 31.918 con fabbricato rurale);

Trascritto a Forlì il 25/07/2005 Art. 8875 (All.to "10").

-VALORE DEL BENE GRAVATO DAL DIRITTO DI ABITAZIONE-

- Valutazione.

Si riporta la valutazione finale già indicata nella precedente relazione, € 163.461,71.

- Calcolo del diritto di abitazione a favore del Sig. [REDACTED]

[REDACTED]:

Il diritto di abitazione è un diritto reale disciplinato dall'art. 1022 e art. 540 del Codice Civile. Seppure si tratti di un diritto non trasferibile, in quanto può essere utilizzato per la sola abitazione, viene equiparato al diritto di usufrutto, pertanto le tabelle utilizzate per il calcolo sono le stesse (All.to 1).

Valore diritto abitazione (valore immobile € 163.461,71 x coefficiente di riferimento 30%) = **€ 49.038,51.**

Il valore del bene gravato da usufrutto è pari a :

(€ 163.461,71 - € 49.038,51) = **€ 114.423,20.**

Cesena, lì 16/06/2025.

Il Perito Stimatore

geometra Roberto Zanella

All.to 1) Tabelle per calcolo usufrutto



Perito stimatore: *Geometra Roberto ZANELLA*
Studio in Cesena Viale Abruzzi, 27
Mail: *geom.zanella@libero.it*
Tel./fax 0547/301344

**TABELLA PER LA DETERMINAZIONE DEI DIRITTI DI USUFRUTTO, ABITAZIONE, USO
VITALIZI**

dal 1° gennaio 2015 (al saggio dell'interesse legale del 0,5%)

Età dell'usufruttuario	Valore Usufrutto abitazione e uso (in percentuale)	Valore nuda proprietà (in percentuale)
da 0 a 20	95	5
da 21 a 30	90	10
da 31 a 40	85	15
da 41 a 45	80	20
da 46 a 50	75	25
da 51 a 53	70	30
da 54 a 56	65	35
da 57 a 60	60	40
da 61 a 63	55	45
da 64 a 66	50	50
da 67 a 69	45	55
da 70 a 72	40	60
da 73 a 75	35	65
da 76 a 78	30	70
da 79 a 82	25	75
da 83 a 86	20	80
da 87 a 92	15	85
da 93 a 99	10	90