

Ing. Roberto Ingenito
Albo Ingegneri Provincia di Firenze n. 3606
Consulente del Tribunale di Firenze n. 4962
STUDIO DI INGEGNERIA
Via del Caparra 20 - 50142 Firenze
335-33.45.57
robertoingenito@studioingenito.it
roberto.ingenito@ingpec.eu

TRIBUNALE DI FIRENZE

ATP R. G. 1656/2011

Giudice: Dott. ssa Monica Tarchi

Consulenza Tecnica d'Ufficio

RELAZIONE TECNICA

Ill. ma Dott. ssa Monica Tarchi

PREMESSA

Con Ordinanza del 30/10/2022 la S.V. nominava il sottoscritto Ing. Roberto Ingenito, con studio in Firenze in Via del Caparra 20, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa indicata in epigrafe, invitandolo a comparire all'udienza del 10.11.2022 per il giuramento di rito ed affidamento del seguente

QUESITO

“Completati il CTU la parte urbanistica necessaria per la vendita del Lotto n. 2 come indicato nella nota del 26.10.22 del Dott. Massimo Palazzo e fissi il prezzo a base d'asta.”

Lo scrivente CTU rispondeva al quesito posto con relazione tecnica del 12



maggio 2023.

Successivamente la S.V. richiedeva, al sottoscritto CTU, all'udienza del 13 febbraio 2024, una integrazione alla consulenza svolta, affidando il seguente quesito:

“Accerti il CTU il valore dell'usufrutto di cui è titolare
Inoltre, delega il CTU a tentare la conciliazione tra le parti del giudizio, in considerazione degli esiti delle CTU svolte nel giudizio e della preponderanza della quota proprietaria di cui è titolare e dell'interesse dallo stesso dimostrato nella fase extragiudiziale per l'acquisto di ulteriori quote di proprietà dei condividenti, alcune delle quali già effettuate.”

ESITO DELL'ACCERTAMENTO

Tentativo di conciliazione esperito

Il CTU, come richiesto, ha effettuato un tentativo di conciliazione convocando una riunione con la partecipazione dei Legali e delle Parti.

1° riunione

Viene svolta una prima riunione in data 15 febbraio 2024, presso lo studio del CTU, alla presenza dei legali di parte vv. Vincenzo Franzoni e Avv. Chiara Franzoni e dell'Avv. Matteo Marconcini per la parte e Avv. Federico Nacci per la parte collegati in



videoconferenza.

La riunione ha come oggetto il tentativo, proposto dal CTU, di trovare una soluzione conciliativa della controversia, consistente nell'acquisto del bene denominato "Lotto 2" da parte di una delle Parti in causa.

Vengono, quindi, espresse in contraddittorio relative considerazioni di parte.

Dalle dichiarazioni emerge che l'unica parte eventualmente disposta all'acquisto è

Viene, quindi, concordato di rinviare la riunione ad altra data.

2° riunione

Tale secondo incontro viene svolto in data 18 marzo 2024, sempre presso lo studio dello scrivente CTU, alla presenza del Legale di parte attrice

Avv. Vincenzo Franzoni e dell'Avv. Matteo Marconcini, per il convenuto e dell'Avv. Federico Nacci per la parte entrambi collegati in videoconferenza.

La proposta, formulata al CTU, è la seguente:

convenuto, offre agli attori,
ed di acquistare le
rispettive 5 quote dei medesimi per l'importo complessivo di euro
25.000,00, pari ad euro 5.000,00 per ciascuna quota.

Parimenti, lo stesso offre ai sopracitati convenuti di vendere le proprie quattro quote per l'importo complessivo di euro 20.000,00, pari ad euro 5000,00 ciascuna.



L'Avv. Franzoni riferisce di aver ricevuto in data 29.02.2024 una mail sottoscritta dai signori

ove i medesimi rifiutano la proposta pervenuta dal signor _____ sia per l'acquisto che per la vendita.

Lo stesso avvocato Franzoni riferisce, inoltre, di aver ricevuto in studio la signora _____ che ugualmente rinuncia alla proposta del signor _____ in quanto ritenuta eccessivamente bassa.

L'Avv. Franzoni dichiara che l'offerta pervenuta è assolutamente incongrua non soltanto alla luce della CTU in atti depositata ma anche volendo abbattere di oltre il 50% l'importo stimato.

Pertanto, il tentativo di conciliazione si conclude negativamente.

Determinazione del valore del diritto di usufrutto

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

Per rendita annua si intende il valore della piena proprietà del bene per l'interesse legale.

In considerazione del tasso legale di interesse del 2,5%, in vigore dal 1° gennaio 2024, e dell'attuale coefficiente corrispondente all'età della usufruttuaria Sig. _____ (92 anni), pari a 6, il valore del diritto di usufrutto vitalizio risulta pari a:

- Valore della piena proprietà del bene "Appartamento per civile



abitazione Foglio di Mappa 72; Particella 172; Sub 8^{ra}: € 190.978,00.

- Rendita annua = Valore della piena proprietà x tasso di interesse =
€ 190.978,00 x 2,5% = € 4.774,45

Diritto di usufrutto = Rendita annua x coefficiente = € 4.774,45 x 6 =
€ 28.646,70 (corrispondente al 15% del valore del bene).

RISPOSTA AL QUESITO POSTO

Il valore del diritto di usufrutto è pari ad € 28.646,70.

In fede

Il CTU

Ing. Roberto Ingenito

Firenze, 24 aprile 2024

ALLEGATI

Allegato 1 ~~Verbali riunioni~~



