

TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE – TERZA SEZIONE CIVILE
n.r.g. 4778/2019 – Dott.ssa Patrizia Pompei (già D.ssa Giovanna Mazza)

Il sottoscritto Geometra Maurizio Guerrieri, professionista iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze al n.2572/11, con studio in Fucecchio (FI) via Petrarca n.1, in qualità di C.T.U. nella Causa civile iscritta al n.r.g. 4778/2019, in riferimento al Verbale di Udienza 13/02/2025 Dott. Patrizia Pompei e COMUNICAZIONE in pari data con la quale si disponeva che: ... ***il CTU nominato ... integri la perizia, stimando il valore del diritto di abitazione per l'intero***, rimette quanto segue.

=====

Confermato la valutazione data nell'ultima mia 20 dicembre 2023, dove abbiamo:
VALORE totale del LOTTO N.1 € 242.400,00 (da perizia di stima del 24/06/2014)

Calcolo del Diritto di Abitazione

Diritto di Abitazione a favore del Sig. [REDACTED] nato il 20/01/1949 (anni 76)

Prospetto dei coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite (o pensioni) vitalizie calcolate al saggio di interesse legale dello 2,50%

Età Usufruttuario	Coefficiente	% Usufrutto	% Nuda Proprietà
da 0 a 20	38,00	95,00	5,00
da 21 a 30	36,00	90,00	10,00
da 31 a 40	34,00	85,00	15,00
da 41 a 45	32,00	80,00	20,00
da 46 a 50	30,00	75,00	25,00
da 51 a 53	28,00	70,00	30,00
da 54 a 56	26,00	65,00	35,00
da 57 a 60	24,00	60,00	40,00
da 61 a 63	22,00	55,00	45,00
da 64 a 66	20,00	50,00	50,00
da 67 a 69	18,00	45,00	55,00
da 70 a 72	16,00	40,00	60,00
da 73 a 75	14,00	35,00	65,00
da 76 a 78	12,00	30,00	70,00
da 79 a 82	10,00	25,00	75,00
da 83 a 86	8,00	20,00	80,00
da 87 a 92	6,00	15,00	85,00
da 93 a 99	4,00	10,00	90,00

NOTA: la tabella attualmente in vigore è quella relativa all'anno di riferimento 2025.

Valore del Diritto di Abitazione: € 242.400,00 x 30% = **€ 72.720,00**

1

Firmato Da: GUERRIERI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S P A - NC 243 Serial# 7dcfa30327912b05b2ba181b0be575933

TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE – TERZA SEZIONE CIVILE
n.r.g. 4778/2019 – Dott.ssa Patrizia Pompei (già D.ssa Giovanna Mazza)

Calcolo del valore di mercato a base d'asta

VALORE di mercato del LOTTO N. 1, detratto il Valore del Diritto di Abitazione a favore del sig.

$$\text{€ 242.400,00} - \text{€ 72.720,00} = \underline{\text{€ 169.680,00}}$$

Percentuale di abbattimento a base d'asta = - 20% (criteri già espressi nella mia Perizia di stima del 24/06/2014) = € 169.680,00 × 20% = - € 33.936,00

VALORE di mercato del LOTTO N.1 a base d'asta = € 169.680,00 – 33.936,00 = € 135.744,00
arrotondabile a

€ 136.000,00 (euro centotrentaseimila/00).

Fucecchio, 12 maggio 2025

Il C.T.U. – Geometra Maurizio GUERRIERI
Firmato digitalmente

2.