
Ing. Maria Laura Martino
Via Caravaggio, 119
80126 NAPOLI
Tel. 081/7143734 – 347/1288763
e-mail: marialauramartino@virgilio.it

**TRIBUNALE DI NAPOLI
IV SEZIONE CIVILE**

N° R. G. C. : N° 10958/24

GIUDICE : DOTT.SSA TANGO
CAUSA : [REDACTED]

**RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA D'UFFICIO
INTEGRAZIONE**

Settembre, 2025

**Il CTU
ing. M.L. Martino**



1) PREMESSA

La sottoscritta ing. Maria Laura Martino, iscritta all'Ordine degli ingegneri della Provincia di Napoli dall'anno 1988 col numero 10238, nonché all'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Napoli dall'anno 1995 col numero 8107, veniva nominata, in data 15 novembre 2024, consulente tecnico di ufficio dal Giudice dott.ssa Tango nella causa n. 10958/2024.

All'udienza del 12.9.2025, il giudice conferiva al ctu l'incarico di calcolare il valore attuale dell'immobile considerando non l'usufrutto fino al decesso della convenuta ma corrispondente all'età di 26 o 27 anni del più piccolo dei figli.

Invitava il ctu a depositare la nota integrativa entro il 2.10.2025.

Tutto ciò premesso, sulla base dei risultati a cui la scrivente è pervenuta e riportati nell'elaborato peritale di cui agli atti, si elabora la presente nota integrativa.



2) RISPOSTA AL QUESITO.

a) calcoli il ctu il valore attuale dell'immobile considerando non l'usufrutto fino al decesso della convenuta ma corrispondente all'età di 26 o 27 anni del più piccolo dei figli.

Come riportato nell'elaborato peritale già depositato, il valore di mercato del bene è stato stimato in € 446.000,00.

Dalla documentazione di cui agli atti, risulta che il figlio più piccolo è Lorenzo nato il 2.6.2013 che raggiungerà i 27 anni nell'anno 2040 e. quindi, tra 15 anni.

La determinazione del valore dell'usufrutto a termine avviene attraverso una formula attuariale che considera il valore della piena proprietà del bene e il tasso di interesse legale vigente, applicando un coefficiente di rendimento basato sulla durata specifica del diritto di usufrutto.

La formula è la seguente:

$$VU=VP*(1-(1+i)^{-n})$$

dove VP è il valore commerciale dell'immobile (€ 446.000,00), i è il tasso di interesse legale (0,025) e n è la durata del diritto di usufrutto (15 anni).

Pertanto, il valore dell'usufrutto sarà pari ad € 138.052,61.

Ritenendo che il valore dell'assegnazione è pari ad una frazione del valore che si attribuisce all'usufrutto, stimando una detrazione dell'usufrutto compresa tra il 5% e il 10%, il valore del bene, in considerazione della assegnazione della casa alla parte convenuta, è determinato in € 128.388,92 avendo considerato un valore medio di detrazione pari al 7%. Il valore di mercato del bene viene arrotondato ad € 128.000,00.





La scrivente ritiene assolto il mandato conferitole e provvede a consegnare la presente relazione integrativa presso la cancelleria della IV sezione civile del Tribunale di Napoli.



il CTU
ing. M.L. Martino

