

ASTE
GIUDIZIARIE®Dott. Arch. Fabio Braccianti – Studio in Lungarno B. Buozzi, 6/8 – 50055 Lastra a Signa (Fi)
CTU – R.G.E. n. 50/2022 + RGE n. 8.054/24 (chiarimenti e integrazione su perizia di stima)ASTE
GIUDIZIARIE®

== TRIBUNALE di FIRENZE ==

(Terza sezione civile)

Esecuzioni Immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

= PROCEDIMENTO ESECUTIVO R.G.E.:n°.50/2022

e successivo procedimento divisionale endo esecutivo:

R.G.E.: n°. 8.054/2024 =

parti:

AURELIA SPV srl contro: [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

-----*****-----

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ill.mo Giudice Esecutivo:Dott.ssa GIOVANNA MAZZA

CTU : Dott.Arch.Fabio Braccianti

===== *** =====

Data : 12/11/2025ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®CHIARIMENTI e INTEGRAZIONE a PERIZIA DI STIMA

Come richiesto dal G.E. Dott.ssa Giovanna Mazza in udienza in data 13/10/2025 (comunicato per pec in data 14/10/25, con risposta entro 30 giorni), con riferimento alla nota aggiuntiva importante della pag. 53 del quesito n.10 della CTU sul valore di mercato e procedimento di stima , per deprezzamento quota, riferita al contratto di locazione ad uso abitativo del 30/06/2017 con Registrazione N.014423 (su istanza del Delegato alla vendita Avv. Rodolfo Foti) .

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE TECNICA A CHIARIMENTO E INTEGRATIVA A PERIZIA DI STIMA: R.G.E.n.50/2022 (in risposta a istanza del Delegato alla vendita Avv.Rodolfo Foti) .

Come richiesto dall'Avv. Rodolfo Foti (tramite relazione /istanza al Giudice esecutivo) , in riferimento al giudizio esecutivo (RGE n. 50 del 2022) riferito alla procedura divisionale endo esecutiva ,dove e' stata pignorata la quota indivisa pari a $\frac{1}{4}$ della piena proprieta' del bene immobile individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Bagno a Ripoli come in appresso : Foglio di Mappa 15 , particella n. 371 e 373 , sub. 500 graffate , ovvero :

Secondo il paragrafo (2) punto (a) dell'istanza , si cita un contratto di locazione ad uso abitativo dello 06/06/2017 , registrato [REDACTED] comproprietaria per la quota di $\frac{1}{2}$: non eseguita) ha concesso in locazione ai [REDACTED] comproprietario per la quota di $\frac{1}{2}$: eseguita) alla [REDACTED] comproprietaria per la quota di $\frac{1}{4}$: non eseguita) . In riferimento a tale contratto al punto (b) l'Avv. Foti richiede quanto segue :

" Considerato il bene oggetto della procedura divisionale ancora gravato della locazione ad uso abitativo dello 06/06/2017 ed uso diverso dello 03/04/2023 (contratto anch'esso citato e opponibile alla procedura e dato il quale era avvenuto un abbattimento del valore di una percentuale che ammontava al 20%) ed al prezzo decurtato anche in relazione alla ritenuta opponibilita' di detti contratti ; in questo caso , relativamente alla mancata valutazione della decurtazione del prezzo del contratto di locazione del 2017 ad uso abitativo , richiedere integrazione al CTU " :

RISPOSTA per INTEGRAZIONE :

Il sottoscritto CTU in relazione a quanto richiesto comunica la valutazione del deprezzamento in percentuale del prezzo del contratto, ad oggi, tenendo presente che tale contratto del 2017 - registrato con N. 014423 (che allego assieme alla certificazione di Registrazione dell'Agenzia delle Entrate) ha come data di fine locazione il 31/05/2027 .

Dott. Arch. Fabio Braccianti – Studio in Lungarno B. Buozzi, 6/8 – 50055 Lastra a Signa (Fi)
 CTU – R.G.E. n. 50/2022 + RGE n. 8.054/24 (chiarimenti e integrazione su perizia di stima)

DECURTAZIONE /DEPREZZAMENTO :Pertanto dati i tempi residui alla scadenza del contratto , ovvero **18 mesi c.a. dalla data della presente** , ritengo congruo applicare un **deprezzamento nella misura del 14%**

Pertanto in relazione alla nota aggiuntiva della CTU a pag 53 , dove l'importo di €. 5.875.000,00 veniva deprezzato del 20 % ottenendo un valore commerciale di immobile occupato di €. 4.700.000,00 in relazione al contratto di locazione del 3/4/2023 , si effettua , per aggiornamento, un ulteriore deprezzamento nella misura ritenuta congrua del 14% riferito al contratto con scadenza 31/05/27 (sopra citato) ottenendo quanto segue :

$$\text{€. 4.700.000,00} - 14\% = \text{€.4.700.000,00} - \text{€. 658.000,00} = \text{€. 4.042.000,00}$$

(Quattromilioniequarantaduemila,00): Valore commerciale dell'immobile occupato .

Di conseguenza il valore della quota di $\frac{1}{4}$ (quota commerciabile) dell'immobile occupato (come da n. 2 contratti di locazione citati) e' il seguente : $\text{€. 4.042.000,00} : 4 =$
= €. 1.010.500,00 (Unmilionediecimilacinquecento/00) .

Ill.mo Giudice Dott.ssa Giovanna Mazza ,ritengo di aver coscientemente completato ed aggiornato quanto richiestomi in relazione alla procedure esecutive e di divisione in oggetto , ma resto comunque a disposizione per eventuali chiarimenti .

Con Osservanza

Il Ctu : Arch. Fabio Braccianti

ALLEGATI :

- 1) Contratto di locazione (Rep. n. N.014423 del 30/06/17) ;
- 2) Certificazione di Registrazione Agenzia delle Entrate del contratto di locazione del 2017.

