

carlo bellotta

TRIBUNALE DI FIRENZE

TERZA SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROC. N. 318/2021 - R.G.

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PONTASSIEVE SOC.

COOP./[REDACTED] + 3

INTEGRAZIONE ALLA CTU

PROPRIETA':

[REDACTED] nato a [REDACTED] – C.F. [REDACTED] –
usufrutto per ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED] – (DECEDUTO il
21.05.2022 in Bagno a Ripoli - Fraz. Ponte a Niccheri - FI);

[REDACTED] nato a [REDACTED] – C.F. [REDACTED] –
diritto di nuda proprietà per ½ in regime di separazione dei beni;

[REDACTED] nata a [REDACTED] – C.F. [REDACTED] –
diritto di nuda proprietà per ½ in regime di separazione dei beni;

[REDACTED] nata a [REDACTED] – C.F. [REDACTED] –
usufrutto per ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

LOTTO "A":

Comune di Rignano sull'Arno (FI) - via Della Businga n. 7, appartamento per civile
abitazione posto al Piano Terzo e composto da 6 vani compresa la cucina, oltre servizi e
accessori - Catasto Fabbricati, Foglio di mappa 27, Particella 103, Sub. 24, Categoria A/2;

LOTTO "B":

Comune di Rignano sull'Arno (FI) - via Della Businga n. 3, locale a uso garage posto al Piano
Seminterrato - Catasto Fabbricati, Foglio di mappa 27, Particella 103, Sub. 48, Categ. C/6.

GIUDICE DELL' ESECUZIONE

Dott.ssa GIOVANNA MAZZA

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. CARLO BELLOTTA

Data: 04 giugno 2024

Pagine: 10

carlo bellotta

TRIBUNALE DI FIRENZE

TERZA SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROC. N. 318/2021 - R.G.

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PONTASSIEVE SOC.

COOP./[REDACTED] + 3

INTEGRAZIONE ALLA CTU

Il sottoscritto Arch. Carlo Bellotta, con studio in Firenze - via Gianbattista Luigi Spontini n. 62, tel/fax 055.355624 - cell. 339.65928080 – arch.carlobellotta@gmail.com – carlo.bellotta@pec.architettifirenze.it, iscritto all'Albo degli Architetti delle Province di Firenze e Prato al n. 3682 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n. 3155, per incarico ricevuto dall'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa GIOVANNA MAZZA nell'udienza del 23.03.2023 (a seguito di un disguido, in quanto il sottoscritto CTU credeva che in detta data, l'udienza fosse stata fissata per giuramento), di periziare i due Lotti "A" e "B" oggetto di Relazione Tecnica d'Ufficio e di proprietà:

- 1) [REDACTED] nato a [REDACTED] – C.F. [REDACTED] - usufrutto per ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED] – DECEDUTO il 21.05.2022 in Bagno a Ripoli - Fraz. Ponte a Niccheri - (FI);
- 2) [REDACTED] nato a [REDACTED] – C.F. [REDACTED] - diritto di nuda proprietà per ½ in regime di separazione dei beni;

carlo bellotta

3) [REDACTED] nata a [REDACTED] – C.F. [REDACTED] - diritto di nuda proprietà per ½ in regime di separazione dei beni;

4) [REDACTED] nata a [REDACTED] – C.F. [REDACTED] - usufrutto per ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED]. I due Lotti “A” e “B”, sono ubicati nel Comune di Rignano sull’Arno (FI) rispettivamente in via Della Businga 7 (abitazione) e via Della Businga 3 (garage), bene posto in Esecuzione Immobiliare promossa da: **“BANCA DI CREDITO DI PONTASSIEVE – SOCIETA’ COOPERATIVA”** con sede in Pontassieve - C.F.00409340486, contro [REDACTED] – C.F. [REDACTED] **DECEDUTO il 21.05.2022 in Bagno a Ripoli - Fraz. Ponte a Niccheri - (FI);** [REDACTED] – C.F. [REDACTED]; [REDACTED] - C.F. [REDACTED]; [REDACTED] – C.F. [REDACTED]

Gli immobili oggetto di stima, sono costituiti da due lotti: "A" e "B".

- Accertamento della proprietà -

I due beni sopra nominati, sono pervenuti agli esecutati: [REDACTED] - usufrutto per ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED] – **(DECEDUTO il 21.05.2022 in Bagno a Ripoli - Fraz. Ponte a Niccheri - FI);** [REDACTED] - diritto di nuda proprietà per ½ in regime di separazione dei beni; [REDACTED] - diritto di nuda proprietà per ½ in regime di separazione dei beni; [REDACTED] - usufrutto per ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED], con atto di permuta Notaio Zetti del 20 febbraio 2006 – Rep.

carlo bellotta

69517, Trascritto il 06 marzo 2006 al n. 5291 presso l'Ufficio Provinciale di Firenze – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare.

I Lotti "A" e "B", oggetto di perizia, sono ubicati nel Comune di Rignano sull'Arno (FI) in via Della Businga 7 (lotto "A") e 3 (lotto "B"). L'appartamento di cui al Lotto "A", è posto al piano terzo, è a destinazione civile abitazione composto da sei vani compresa cucina, oltre servizi e accessori. Il garage di cui al Lotto "B", è posto al piano seminterrato dello stesso edificio condominiale.

A carico di ██████████ - usufrutto per ½ in regime di comunione dei beni con ██████████ – (*DECEDUTO il 21.05.2022 in Bagno a Ripoli - Fraz. Ponte a Niccheri - FI*); ██████████ - diritto di nuda proprietà per ½ in regime di separazione dei beni; ██████████ - diritto di nuda proprietà per ½ in regime di separazione dei beni; ██████████ - usufrutto per ½ in regime di comunione dei beni con ██████████, gli immobili della presente stima di cui al Foglio di Mappa Catastale 27, Particella 103, Sub. 24 e Sub. 48, risultano gravati dalle seguenti formalità:

- Iscrizioni –

- **Iscrizione numero 10023 RG e numero 2350 RP del 06.03.2006**, ipoteca volontaria di lire 180.000,00, comprensiva di capitale, interessi e spese, a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PONTASSIEVE SOCIETA' COOPERATIVA – sede PONTASSIEVE – C.F. 00409340486, derivata un mutuo fondiario per la durata di anni 5;

- Trascrizioni -

- Trascrizione numero 48059 RG e numero 339889 RP del 16.11.2021,
verbale di pignoramento immobiliare a favore della BANCA DI CREDITO
COOPERATIVO DI PONTASSIEVE SOCIETA' COOPERATIVA – sede
PONTASSIEVE – C.F. 00409340486, in virtù di atto Esecutivo o Cautelare.

A carico della sola [REDACTED] - diritto di nuda proprietà per ½ in regime di
separazione dei beni, gli immobili oggetto della presente stima di cui al Foglio di
Mappa Catastale 27, Particella 103, Sub. 24 e Sub. 48, risultano gravati dalla
seguente formalità:

Ipoteca Giudiziale Accesa –

- Ipoteca Giudiziale Accesa numero 487 - RP del 02.02.2012, a favore di
PLUSVALORE S.P.A. in liquidazione, per la complessiva somma di Euro
22.600,00 di cui Euro 11.340,48 in linea capitale, grava sulla quota di ½ del
diritto di nuda Proprietà dei beni.

VALUTAZIONE

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, il sottoscritto ritiene di
procedere con il metodo sintetico di stima. Il metodo si basa per metro quadrato,
in considerazione delle caratteristiche sopra illustrate intrinseche ed estrinseche
del Lotto “A” oggetto di relazione, comprensive delle parti comuni esterne
condominiali. La stima sintetica viene calcolata applicando i prezzi unitari
desunti da indagini di mercato nella zona, che tengono conto di tutte le condizioni

carlo bellotta

ricorrenti nella fattispecie, del settore urbano a prevalente destinazione residenziale nella quale è ubicato l'immobile, della presenza del servizio di strada che lo collega con il resto del territorio.

1) LOTTO "A"

Quotazioni OMI – Metodologie e processi OMI

Fonte: Agenzia Delle Entrate OMI

Provincia: Firenze

Comune: RIGNANO SULL'ARNO

Fascia/Zona: Centrale/CAPOLUOGO

Codice di Zona: B1

Destinazione: Residenziale

- Appartamento posto al piano terzo

1.a) – Piano terzo: prezzo unitario a mq. Euro 1.300,00

Superficie complessiva mq 143 catastali

Stima: mq 143 x € 1.300,00 = **Euro 185.900,00** che si conviene arrotondare a **Euro 186.000,00** (valore di mercato).

- CALCOLO DEL VALORE DELL'USUFRUTTO

La Sig.ra ██████████ possiede il diritto di usufrutto.

È corretta pertanto la valutazione del valore del bene, facendo riferimento alle tabelle di calcolo dell'usufrutto (Cassazione Ordinanza n. 14406/2018).

Considerato il valore di mercato di € 186.000,00 dell'appartamento al mercato attuale anno 2023, il valore dell'usufrutto, tenuto conto della usufruttuaria di

carlo bellotta

anni [REDACTED] ([REDACTED] nata il [REDACTED] , del tasso di interesse legale (5%) e del coefficiente moltiplicatore (4), viene determinato in **Euro 37.200**.

- ***CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DELLA NUDA PROPRIETA'***
Euro 186.000 (valore di mercato del bene) – ***Euro 37.200*** (valore dell'usufrutto di [REDACTED]) = ***Euro 148.800*** (valore nuda proprietà).

- ***PREZZO BASE D'ASTA***

Il prezzo base d'asta dell'immobile verrà stimato decurtando il 10% dal valore del “prezzo attuale di mercato della nuda proprietà”, pertanto si otterrà:

Euro 148.800,00 - 10% = **Euro 133.920,00** che si conviene arrotondare a **EURO 134.000,00**.

2) LOTTO “B”

Quotazioni OMI – Metodologie e processi OMI

Fonte: Agenzia Delle Entrate OMI

Provincia: Firenze

Comune: RIGNANO SULL'ARNO

Fascia/Zona: Centrale/CAPOLUOGO

Codice di Zona: B1

Destinazione: Residenziale

- ***Box auto al piano seminterrato***

1.a) – *Piano seminterrato*: prezzo unitario a mq. Euro 900,00

Superficie complessiva mq 27 catastali

Stima: mq 27 x Euro 900,00 = **Euro 24.300** che si conviene arrotondare ad

Euro 25.000,00 (valore di mercato).

- ***CALCOLO DEL VALORE DELL'USUFRUTTO***

La Sig.ra [REDACTED] possiede il diritto di usufrutto.

È corretta pertanto la valutazione del valore del bene, facendo riferimento alle tabelle di calcolo dell'usufrutto (Cassazione Ordinanza n. 14406/2018).

Considerato il valore di mercato di Euro 25.000,00 del box auto al mercato attuale anno 2023, il valore dell'usufrutto, tenuto conto della usufruttuaria di anni 83 ([REDACTED] nata il [REDACTED], del tasso di interesse legale (5%) e del coefficiente moltiplicatore (4), viene determinato in € 5.000.

- ***CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DELLA NUDA PROPRIETA'***

Euro 25.000 (valore del bene) – Euro 5.000 (valore dell'usufrutto di [REDACTED] [REDACTED]) = Euro 20.000

- ***PREZZO BASE D'ASTA***

Il prezzo base d'asta dell'immobile verrà stimato decurtando il 10% dal valore del "prezzo attuale di mercato", pertanto si otterrà:

Euro 20.000,00 - 10% = **Euro 18.000,00**

INTEGRAZIONE ALLA CTU

Dall'atto di pignoramento sopra riportato, risulta sia la nuda proprietà sia il diritto di usufrutto, entrambi pignorati.

Pertanto, si deve intendere che i due Lotti "A" (appartamento) e "B" (box auto) saranno entrambi oggetto d'asta, così come calcolato dal sottoscritto CTU, facendo riferimento alla sola e piena proprietà.

Si avrà:

LOTTO "A" - Appartamento posto al piano terzo

– Piano terzo: prezzo unitario a mq. Euro 1.300,00

Superficie complessiva mq 143 catastali

Stima: mq 143 x € 1.300,00 = **Euro 185.900,00** che si conviene arrotondare a

Euro 186.000,00 (valore di mercato).

- ***PREZZO BASE D'ASTA***

Il prezzo base d'asta dell'immobile di cui al LOTTO "A", verrà stimato decurtando il 10% dal valore del "prezzo attuale di mercato", pertanto si otterrà:

Euro 186.000,00 - 10% = Euro 167.400,00, che si conviene arrotondare a

EURO 1.67.500,00 (centosessantasettemilacinquecento,00).

LOTTO "B" - Box auto al piano seminterrato

– Piano seminterrato: prezzo unitario a mq. Euro 900,00

Superficie complessiva mq 27 catastali

Stima: mq 27 x Euro 900,00 = **Euro 24.300** che si conviene arrotondare ad

Euro 25.000,00 (valore di mercato).

- ***PREZZO BASE D'ASTA***

Il prezzo base d'asta dell'immobile di cui al LOTTO "B", verrà stimato decurtando il 10% dal valore del "prezzo attuale di mercato", pertanto si otterrà:

Euro 25.000,00 - 10% = **Euro 22.500,00 (ventiduemilacinquecento,00).**

carlo bellotta

Nella convinzione di avere bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidatogli,
il CTU resta a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari
Dott.ssa Giovanna Mazza, per ogni eventuale chiarimento.

Firenze, 04 giugno 2024

Arch. Carlo Bellotta