Dott. Arch. Fabio Braccianti – Studio in Lungarno B. Buozzi,6/8 – 50055 Lastra a Signa (Fi)

=== TRIBUNALE di FIRENZE ===

(Terza sezione civile)

Esecuzioni Immobiliari

****

= 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]

[redacted]

----.**.----**

Ill.mo Giudice Esecutivo:Dott.ssa GIOVANNA MAZZA

CTU : Dott.Arch.Fabio Braccianti

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

Data : 12/11/2025

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) .

Firmato Da: FABIO BRACCIANTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6ff63461b68eb5d412ff2cdc3ca71cb4

Dott. Arch. Fabio Braccianti – Studio in Lungarno B. Buozzi,6/8 – 50055 Lastra a Signa (Fi)

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 ¼ 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 1/2: non esecutata) ha concesso in locazione ai [redacted] comproprietario per la quota di 1/ 2 : esecutato) alla [redacted] comproprietaria per la quota di ¼ : non esecutata) . 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** .

Firmato Da: FABIO BRACCIANTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6ff63461b68eb5d412ff2cdc3ca71cb4

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 : €. 4.700.000,00 – 14% = €.4.700.000,00 - €. 658.000,00 = **€. 4.042.000,00 (Quattromilioniequarantaduemila,00):** Valore commerciale dell'immobile occupato .

Di conseguenza il valore della quota di ¼ (quota commerciabile) dell'immobile occupato (come da n. 2 contratti di locazione citati) e' il seguente :€. 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.

Firmato Da: FABIO BRACCIANTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6ff63461b68eb5d4412ff2cdc3ca71cb4