TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE

Terza Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

Procedimento RG 8272/2024

Già RG EI n° 245/2022

G.E. : Dott. Francesca Romana Bisegna

[redacted]

Lo scrivente, Addolorata Miglietta Architetto con studio in Firenze via Riccardo Zandonai, 8 iscritto all'Ordine degli Architetti di Firenze con il n° 6485, veniva nominato quale C.T.U. nella Esecuzione Immobiliare n°245/2022 ora RG 8272/2024

Come disposto dal Giudice delle EI Dottoressa Bisegna nell'udienza del 15 Ottobre 2025 lo scrivente CTU chiarisce ed integra la relazione depositata indicando :

1) Il valore di stima e prezzo base d'asta del terreno identificato al foglio 15-Particella 979 con completamento dei quesiti già posti in sede esecutiva ove non già svolti nella perizia redatta
2) Attribuzione del terreno al lotto 1 o lotto 2

Premessa

ada miglietta architetto - via riccardo zandonai, 8 - 50127- firenze
cell.3388488035 - c.f. mgl dlr 61d46 g317v - p.i. 05928890481 e-mail adamiglietta.am@gmail.com

Firmato Da: MIGLIETTA ADDOLORATA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3326535d50e6e5f9134962771 7a25360

I beni oggetto di stima sono di proprietà [redacted] per la quota di 1/2 e [redacted] per la restante quota di 1/2 di seguito descritti:

- Unità immobiliare ad uso civile abitazione posta nel Comune di Montelupo Fiorentino (FI) località Turbone, Via della Pesa 142/144, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Montelupo Fiorentino al foglio 15-Particella 99-sub. 500, categoria A/7, Consistenza vani 11,5 con annesso resede pertinenziale a comune con il sub 501 e 502;
- Unità immobiliare ad uso civile abitazione posta nel Comune di Montelupo Fiorentino (FI) località Turbone, Via della Pesa 142/144, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Montelupo Fiorentino al foglio 15-Particella 99-sub. 501, categoria A/7,Consistenza vani 5, con annesso resede pertinenziale a comune con il sub 500 e 502;
- Locale ad uso rimessa posto nel Comune di Montelupo Fiorentino (FI) località Turbone, Via della Pea 142/144, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Montelupo Fiorentino al foglio 15-Particella 99-sub. 502, categoria C/6 con annesso resede pertinenziale a comune con il sub 500 e 501 ;
- Appezzamento di terreno posto nel Comune di Montelupo Fiorentino (FI) località Turbone, Via della Pesa 142/144, identificato al Catasto Terreni del Comune di Montelupo Fiorentino al foglio 15 Particella 979

Lo scrivente CTU , per rendere i beni più appetibili sul mercato, nella perizia depositata ha suddiviso gli immobili in due lotti attribuendo ad ogni lotto porzione del resede pertinenziale .

ada miglietta architetto - via riccardo zandonai, 8 - 50127- firenze
cell.3388488035 - c.f. mgl dlr 61d46 g317v - p.i. 05928890481 e-mail adamiglietta.am@gmail.com

Firmato Da: MIGLIETTA ADDOLORATA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3326535d50e6e5f9134962771 7a25360

Il resede pertinenziale è identificato dalla particella 99 del foglio 15 – ente urbano indiviso ,cioè a comune con tutti i subalterni.

La particella summenzionata è stata suddivisa dallo scrivente , sommariamente , cioè senza l'ausilio della strumentazione topografica necessaria per redigere un frazionamento preciso che sarebbe opportuno predisporre e depositare presso gli Uffici preposti del Catasto .

INTEGRAZIONE DELLA PERIZIA DEPOSITATA

Composizione dei lotti - Attribuzione del terreno part 979

LOTTO 1

Il lotto 1 è composto dall'unità immobiliare ad uso civile abitazione posta nel Comune di Montelupo Fiorentino (FI) località Turbone, Via della Pesa 142/144, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Montelupo Fiorentino al foglio 15-Particella 99-sub. 500 e da porzione del resede pertinenziale identificato dalla particella 99 con una superficie pari a circa 750 a mq ;

I valori di stima descritti nella perizia depositata risultano invariati

LOTTO 2

Il lotto 2 è composto da :

- unità immobiliare ad uso civile abitazione posta nel Comune di Montelupo Fiorentino (FI) località Turbone, Via della Pesa 142/144, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Montelupo Fiorentino al foglio 15-Particella 99-sub. 501 ;
- locale ad uso rimessa , identificato al foglio 15 -Particella 502;

ada miglietta architetto - via riccardo zandonai, 8 - 50127- firenze
cell.3388488035 - c.f. mgl dlr 61d46 g317v - p.i. 05928890481 e-mail adamiglietta.am@gmail.com

Firmato Da: MIGLIETTA ADDOLORATA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3326535d50e6e5f9134962771 7a25360

- porzione del resede pertinenziale identificato dalla particella 99 con una superficie pari a circa 868 mq ;
- terreno identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Montelupo Fiorentino al foglio 15-Particella 979 di superficie pari a mq, 21

il resede pertinenziale assegnato al lotto 2 , era stato stimato complessivamente , cioè esso era composto dalla superficie di porzione della particella 99 sommata alla dalla superficie della particella 979.

Nella stima che segue le due particelle sono state valutate singolarmente.

Si precisano e si integrano i valori del Lotto 2 , riconducendo ai valori descritti nelle relazione depositata al capitolo 5 –valutazione dei beni - pagg. 34 -42

STIMA DEL VALORE DEL RESEDE ATTRIBUITO LOTTO 2 CHE È COMPOSTO DA A)PORZIONE DELLA PARTICELLA 99 /RESEDE PERTINENZIALE + B) TERRENO IDENTIFICATO AL FOGLIO 15 PARTICELLA 979

A) PORZIONE DELLA PARTICELLA 99 DEL FOGLIO 15 DI CIRCA MQ 868

Lo scrivente si propone di considerare , per meglio ottenere un valore commerciale più vicino possibile al valore reale , oltre al valore del terreno stesso anche miglioramenti apportati. Nel caso specifico la realizzazione di un resede a giardino che circonda ed abbellisce il manufatto edilizio tanto da renderlo notevole e di pregio.

STIMA

Per quanto descritto si assume €/mq **50,00** quale valore di mercato , quindi la porzione di resede attribuita risulta così stimata :

Porzione della part. 99 di circa mq. 868 x €/mq 50,00 = € 43.400,00 ;

ada miglietta architetto - via riccardo zandonai, 8 - 50127- firenze
cell.3388488035 - c.f. mgl dlr 61d46 g317v - p.i. 05928890481 e-mail adamiglietta.am@gmail.com

Firmato Da: MIGLIETTA ADDOLORATA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3326535d50e6e5f9134962771 7a25360

B) TERRENO IDENTIFICATO DALLA PARTICELLA 979 DEL FOGLIO 15

Il terreno identificato dalla particella 979 è stato attribuito esclusivamente al lotto 2 in quanto rappresenta l'accesso pedonale e carrabile posto sulla via della Pesa che reca il civico 142 e conduce all'interno del lotto stesso . L'accesso suddetto , così come quello assegnato al Lotto 1 , sono rappresentati anche nelle tavole grafiche allegate alla pratica edilizia n.82/2002 di "completamento e varianti" alla Concessione n.3817 del 01/10/98 .

Nella relazione depositata, la particella 979 era stata di fatto attribuita al lotto 2 . Non era stata esplicitamente descritta/stimata , ma comunque era stata annoverata all'interno del computo della porzione di resede pertinenziale ad esso assegnato .

Si procede alle stima

Lo scrivente si propone di considerare , per meglio ottenere un valore commerciale più vicino possibile al valore reale , oltre al valore del terreno stesso anche miglioramenti apportati. Nel caso specifico cioè di valutare anche gli elementi (cancelli motorizzati e non) che insistono sullo stesso e che di fatto ne modificano l'uso . Le migliorie apportate incrementano il valore stesso del terreno oltre al valore del manufatto edilizio a cui si riferisce .

STIMA

Pertanto in virtù di quanto descritto assumendo €/mq **70,00** quale valore di mercato , il terreno risulta così stimato :

particella 979 di mq. 21 x €/mq 70,00 = € 1.470,00

ada miglietta architetto - via riccardo zandonai, 8 - 50127- firenze
cell.3388488035 - c.f. mgl dlr 61d46 g317v - p.i. 05928890481 e-mail adamiglietta.am@gmail.com

Firmato Da: MIGLIETTA ADDOLORATA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3326535d50e6e5f9134962771 7a25360

Come da quesito si riporta il prezzo base d'asta della particella suddetta

PREZZO A BASE D'ASTA - PART 979

Tenuto conto delle modalità di espletamento delle aste, lo scrivente ritiene di fissare il prezzo a base d'asta decurtato di 10% pertanto il valore risulta :

VALORE A BASE D'ASTA DEL TERRENO – PART 979

€ 1.470,00 –147 (10%) = **€ 1.323,00 0**

Lo scrivente come descritto in premessa ha suddiviso e stimato in due lotti , di seguito il riepilogo del lotti

RIEPILOGO LOTTI

LOTTO 1

LOTTO 1 - UNITA' RESIDENZIALE + RESEDE PORZIONE PART.99

€ 680.000,00 + € 37.500,00 = **€ 717.500,00**

VALORE DI MERCATO PER DELL'IMMOBILE : € 717.500,00

A LL' IMPORTO VANNO DETRATTI GLI ONERI PER LA SANATORIA PARI A € 12.000,00 CIRCA

VALORE DI MERCATO PER DELL'IMMOBILE - LOTTO 1:

€ 717.500,00- 12.000,00= € 705.500,00

ada miglietta architetto - via riccardo zandonai, 8 - 50127- firenze
cell.3388488035 - c.f. mgl dlr 61d46 g317v - p.i. 05928890481 e-mail adamiglietta.am@gmail.com

Firmato Da: MIGLIETTA ADDOLORATA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3326535d50e6e5f9134962771 7a25360

PREZZO A BASE D'ASTA

Tenuto conto delle modalità di espletamento delle aste, lo scrivente ritiene di fissare il prezzo a base d'asta decurtato di 10% pertanto il valore risulta :

VALORE A BASE D'ASTA DEL COMPENDIO PER INTERO- LOTTO 1

€ 705.500 –70.550 (10%) = € 634.950 arrotondato a **€ 635.000,00**

IL BENE È DI PROPRIETÀ DELL 'ESECUTATO PER LA QUOTA DI 1/ 2, PERTANTO

VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO 1 PER LA QUOTA DI ½

€ 635.000,00 /2 = **€ 317.500,00**

LOTTO 2

LOTTO 2 - UNITA' RESIDENZIALE + RIMESSA + RESEDE PORZIONE PART.99 + TERRENO IDENTIFICATO DALLA PARTICELLA 979

€ 130.000,00 + € 45.000,00+€ 43.400,00+ €1.470,000 = **€ 219.870,00**

Arrotondato a € 219.850,00

VALORE DI MERCATO PER DELL'IMMOBILE : € 219.850,00

ALL' IMPORTO VANNO DETRATTI GLI ONERI PER LA SANATORIA/ADEGUAMENTI PARI A € 23.000,00

ada miglietta architetto - via riccardo zandonai, 8 - 50127- firenze
cell.3388488035 - c.f. mgl dlr 61d46 g317v - p.i. 05928890481 e-mail adamiglietta.am@gmail.com

Firmato Da: MIGLIETTA ADDOLORATA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3326535d50e6e5f9134962771 7a25360

VALORE DI MERCATO PER DELL'IMMOBILE - LOTTO 2 :

€ 219.850,00- 23.000,00 = € 196.850,00

PREZZO A BASE D'ASTA

Tenuto conto delle modalità di espletamento delle aste, lo scrivente ritiene di fissare il prezzo a base d'asta decurtato di 10% pertanto il valore risulta :

VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO 2 PER INTERO

€ 196.850 – 19.685 (10%) = € 177.165 arrotondato a **177.000,00**

IL BENE È DI PROPRIETÀ DELL 'ESECUTATO PER LA QUOTA DI 1/ 2, PERTANTO

VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO 2 PER LA QUOTA DI ½

€ 177.000 /2 = **€ 88.500,00**

DIVISIBILITÀ DEL COMPENDIO PIGNORATO

Il bene oggetto di pignoramento è divisibile

Lo scrivente ha individuato due LOTTI definiti come sopradescritto e ipotizzando un frazionamento delle parti a comune

REGIME IMPOSITIVO

L'imposta è in ragione dell'uso dell'immobile, ovvero , se acquistata come prima casa (immobile non di lusso) l' imposta di registro è del 2% del valore catastale rivalutato , con un importo minimo di € 1.000,00 oltre tassa ipotecaria di € 50,00 e catastale di € 50,00 ; se l'acquisto

ada miglietta architetto - via riccardo zandonai, 8 - 50127- firenze
cell.3388488035 - c.f. mgl dlr 61d46 g317v - p.i. 05928890481 e-mail adamiglietta.am@gmail.com

Firmato Da: MIGLIETTA ADDOLORATA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3326535d50e6e5f9134962771 7a25360

dell'immobile è diverso dalla prima casa l'Imposta di Registro è del 9% del valore catastale rivalutato con un importo minimo di € 1.000,00 oltre tassa ipotecaria di € 50,00 e catastale di € 50,00 .

Se il bene è acquistato da Società l'acquirente paga al registro 9% (con minimo euro 1.000) sul valore venale dichiarato in atto + ipotecaria euro 50 + catastale euro 50.

Firenze, 22 ottobre 2025 il CTU

a.miglietta architetto

ada miglietta architetto - via riccardo zandonai, 8 - 50127- firenze
cell.3388488035 - c.f. mgl dlr 61d46 g317v - p.i. 05928890481 e-mail adamiglietta.am@gmail.com

Firmato Da: MIGLIETTA ADDOLORATA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3326535d50e6e5f9134962771 7a25360