



STUDIO TECNICO
Geom. ALDO PARLANTI
VIA TOSCANINI 8
MASSA E COZZILE (PT)



Cell. 333 7254184
e-mail studioparlanti@gmail.com
pec aldo.parlanti@geopec.it

TRIBUNALE DI PISTOIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

CHIARIMENTI DI CUI ALL'UDIENZA DEL 21/11/2024



Procedura n. 108/2023 Req. Es. promossa da: Guber Banca Spa contro

All'attenzione del Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Nicoletta Curci.

Il sottoscritto Geom. Aldo Parlanti, con studio in Massa e Cozzile via Toscanini n. 8, espone i chiarimenti richiesti all'udienza del 21/11/2024 - al fine di rivisitare il valore di mercato degli immobili occupati con titolo opponibile alla procedura, attenendosi alle indicazioni fornite dal giudice ed inserite nell'incarico:

Lotto 10 - Appartamento in Marliana via Fagno n. 438 – piano terra

Valore di stima escluso detrazioni: € 95.058,59

Scadenza contratto di locazione 14/02/2027 – Canone annuo € 600,00

Detrazione per vincolo locativo

Ai fini della corretta determinazione del valore di mercato del bene, considerata l'adeguatezza del canone relativo al contratto in essere con scadenza 14/02/2027, si ritiene opportuno valorizzare la durata residua del rapporto locativo.

A tale scopo si ritiene di computare un ipotetico diritto di usufrutto sul bene occupato per la durata legale residua della locazione, riducendolo del canone locativo convenuto per la medesima durata, imputando infine la differenza così ottenuta a decurtazione del valore di mercato.

La formula per il calcolo dell'usufrutto a tempo determinato risulta:

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

Dove:

VU = Valore Usufrutto

VP = Valore piena Proprietà

i = interesse legale

$^{-n}$ = potenza negativa costituita dagli anni di durata dell'usufrutto o frazioni degli stessi.

Quindi considerata la piena proprietà pari ad € 95.058,59, il tasso di interesse legale a 2,5% (=0,025) e la durata dell'ipotetico usufrutto di mesi 28 (da novembre 2024 a febbraio 2027, pari a 3,33 anni), il valore dell'usufrutto a tempo determinato sarà:

$$VU = 95.058,59 * (1 - (1 + 0,025)^{-3,33})$$

$$VU = 95.058,59 * (1 - (1,025)^{-3,33})$$

$$VU = € 7.503,60$$

Tuttavia considerato che il periodo di locazione produrrà un introito lordo di € 16.800,00 (28 mesi x € 600,00), si ritiene di non apportare detrazione al valore del bene per la presenza del vincolo locativo, in quanto l'eventuale importo dei canoni da riscuotere, seppur lordo, è ampiamente superiore al valore dell'ipotetico usufrutto per tale periodo.

Si ritiene comunque di apportare una detrazione ordinaria al valore stimato in considerazione delle procedure di vendita ed eventuale liberazione del bene.



ASTE
GIUDIZIARIE®

Detrazione valutata nella percentuale del 10,00 %.

VALORE FINALE DI STIMA ARROTONDATO:

€ 98.058,59 - 10,00 % = € **88.000,00**

Lotto 11 - Appartamento in Marliana via Fagno n. 436 – piano terra

Valore di stima escluso detrazioni: € 93.259,09

Scadenza contratto di locazione 14/09/2024 – Canone annuo € 580,00

Essendo ad oggi scaduto il contratto di locazione si ritiene di apportare una detrazione ordinaria al valore stimato in considerazione delle procedure di vendita ed eventuale liberazione del bene. Detrazione valutata nella percentuale del 10,00 %.

VALORE FINALE DI STIMA ARROTONDATO:

€ 93.259,09 - 10,00 % = € **84.000,00**

Lotto 12 - Appartamento in Marliana via Fagno n. 440 – piano primo

Valore di stima escluso detrazioni: € 99.269,42

Scadenza contratto di locazione 31/10/2025 – Canone annuo € 630,00

Detrazione per vincolo locativo

Ai fini della corretta determinazione del valore di mercato del bene, considerata l'adeguatezza del canone relativo al contratto in essere con scadenza 31/10/2025, si ritiene opportuno valorizzare la durata residua del rapporto locativo.

A tale scopo si ritiene di computare un ipotetico diritto di usufrutto sul bene occupato per la durata legale residua della locazione, riducendolo del canone locativo convenuto per la medesima durata, imputando infine la differenza così ottenuta a decurtazione del valore di mercato.

La formula per il calcolo dell'usufrutto a tempo determinato risulta:

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

Dove:

VU = Valore Usufrutto

VP = Valore piena Proprietà

i = interesse legale

n = potenza negativa costituita dagli anni di durata dell'usufrutto o fezioni degli stessi.

Quindi considerata la piena proprietà pari ad € 99.269,42, il tasso di interesse legale a 2,5% (=0,025) e la durata dell'ipotetico usufrutto di mesi 12 (da novembre 2024 ad ottobre 2025, pari ad 1 anno), il valore dell'usufrutto a tempo determinato sarà:

$$VU = 99.269,42 * (1 - (1+0,025)^{-1}) \text{ elevato alla } -1$$

$$VU = 99.269,42 * (1 - (1,025)^{-1}) \text{ elevato alla } -1$$

$$VU = € 2.421,20$$

Tuttavia considerato che il periodo di locazione produrrà un introito lordo di € 7.560,00 (12 mesi x € 630,00), si ritiene di non apportare detrazione al valore del bene per la presenza del vincolo locativo, in quanto l'eventuale importo dei canoni da riscuotere, seppur lordo, è ampiamente superiore al valore dell'ipotetico usufrutto per tale periodo.

Si ritiene comunque di apportare una detrazione ordinaria al valore stimato in considerazione delle procedure di vendita ed eventuale liberazione del bene. Detrazione valutata nella percentuale del 10,00 %.

VALORE FINALE DI STIMA ARROTONDATO:

€ 99.269,42 - 10,00 % = € **89.000,00**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE

Lotto 13 - Appartamento in Marliana via Fagno n. 434 – piano primo

Valore di stima escluso detrazioni: € 96.570,17

Scadenza contratto di locazione 05/08/2026 – Canone annuo € 630,00

Detrazione per vincolo locativo

Ai fini della corretta determinazione del valore di mercato del bene, considerata l'adeguatezza del canone relativo al contratto in essere con scadenza 05/08/2026, si ritiene opportuno valorizzare la durata residua del rapporto locativo.

A tale scopo si ritiene di computare un ipotetico diritto di usufrutto sul bene occupato per la durata legale residua della locazione, riducendolo del canone locatizio convenuto per la medesima durata, imputando infine la differenza così ottenuta a decurtazione del valore di mercato.

La formula per il calcolo dell'usufrutto a tempo determinato risulta:

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

Dove:

VU = Valore Usufrutto

VP = Valore piena Proprietà

i = interesse legale

n = potenza negativa costituita dagli anni di durata dell'usufrutto o frazioni degli stessi.

Quindi considerata la piena proprietà pari ad € 96.570,17, il tasso di interesse legale a 2,5% (=0,025) e la durata dell'ipotetico usufrutto di mesi 22 (da novembre 2024 ad agosto 2026, pari ad 1,85 anno), il valore dell'usufrutto a tempo determinato sarà:

$$VU = 96.570,17 * (1 - (1 + 0,025)^{-1,85})$$

$$VU = 96.570,17 * (1 - (1,025)^{-1,85})$$

$$VU = € 4.312,21$$

Tuttavia considerato che il periodo di locazione produrrà un introito lordo di € 13.860,00 (22 mesi x € 630,00), si ritiene di non apportare detrazione al valore del bene per la presenza del vincolo locativo, in quanto l'eventuale importo dei canoni da riscuotere, seppur lordo, è ampiamente superiore al valore dell'ipotetico usufrutto per tale periodo.

Si ritiene comunque di apportare una detrazione ordinaria al valore stimato in considerazione delle procedure di vendita ed eventuale liberazione del bene. Detrazione valutata nella percentuale del 10,00 %.

VALORE FINALE DI STIMA ARROTONDATO:

$$€ 96.570,17 - 10,00 \% = € 87.000,00$$

Lotto 19 - Appartamento in Pistoia via della Vigna di Pieve a Celle n. 178 –

piano terra, primo oltre annessi

Valore di stima escluso detrazioni: € 106.176,42

Scadenza contratto di locazione 31/10/2025 – Canone annuo € 500,00

Detrazione per vincolo locativo

Ai fini della corretta determinazione del valore di mercato del bene, considerata l'adeguatezza del canone relativo al contratto in essere con scadenza 31/10/2025, si ritiene opportuno valorizzare la durata residua del rapporto locativo.

A tale scopo si ritiene di computare un ipotetico diritto di usufrutto sul bene occupato per la durata legale residua della locazione, riducendolo del canone locatizio convenuto per la medesima durata, imputando infine la differenza così ottenuta a decurtazione del valore di mercato.

La formula per il calcolo dell'usufrutto a tempo determinato è questa:

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

Dove:



VU = Valore Usufrutto

VP = Valore piena Proprietà

i = interesse legale

\wedge^{-n} = potenza negativa costituita dagli anni di durata dell'usufrutto o frazioni degli stessi.

Quindi considerata la piena proprietà pari ad € 99.269,42, il tasso di interesse legale a 2,5% (=0,025) e la durata dell'ipotetico usufrutto di mesi 12 (da novembre 2024 ad ottobre 2025, pari ad 1 anno), il valore dell'usufrutto a tempo determinato sarà:

$VU = 106.176,42 * (1 - (1 + 0,025)^{-1})$

$VU = 106.176,42 * (1 - (1,025)^{-1})$

$VU = € 2.589,66$

Tuttavia considerato che il periodo di locazione produrrà un introito lordo di € 6.000,00 (12 mesi x € 500,00), si ritiene di non apportare tale detrazione al valore del bene per la presenza del vincolo locativo, in quanto l'eventuale importo dei canoni da riscuotere, seppur lordo, è ampiamente superiore al valore dell'ipotetico usufrutto per tale periodo.

Si ritiene comunque di apportare una detrazione ordinaria al valore stimato in considerazione delle procedure di vendita ed eventuale liberazione del bene. Detrazione valutata nella percentuale del 10,00 %.

VALORE FINALE DI STIMA ARROTONDATO:

$€ 106.176,42 - 10,00 \% = € 95.500,00$

Riepilogo Valori di stima finali rettificati:

Lotto 10: € 88.000,00

Lotto 11: € 84.000,00

Lotto 12: € 89.000,00

Lotto 13: € 87.000,00

Lotto 19: € 95.500,00

Massa e Cozzile li 25/11/2024

