



Geometra Claudio Bagnoli
Via del Bobolino 1/1- 50125-Firenze -Tel. e Fax : 055-2286332-- mobile: 335-7225588
geomclaudiobagnoli@gmail.com
claudio.bagnoli@geopec.it
C.F.: BGNCLD53P10D612C- -P.I.: 03423050487

TRIBUNALE DI FIRENZE



Quinta sezione CIVILE
Proc. N. 87/2023 R.L.G.



Liquidazione Giudiziale [REDACTED]

Curatore: Dott. Emanuele Vannucci



Ill.mo Sig. Giudice Delegato Cristian Soscia

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO



PROSSIMA UDIENZA 12/12/2023

INCARICO:



Il sottoscritto Geom. Claudio Bagnoli nato a Firenze il 10/09/1953, Cod. Fisc. BGN CLD 53P10 D612C, P.I. 03423050487, iscritto nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al **n. 2938 dal 04-11-88** ed al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Firenze **al n. 2534/11**, con studio in Firenze Via del Bobolino n.1/1, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura sopra citata il 07/06/2024 al fine di rispondere al quesito sotto descritto.

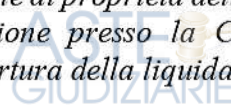


QUESITO:

Con istanza di nomina redatta dal Curatore Dott. Emanuele Vannucci il G.E., Dott. Cristian Soscia, pone all'esperto il seguente **quesito**:



"...effettuare la valutazione del bene immobile di proprietà della Liquidazione Giudiziale, indicato in premessa, nonché la trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze della sentenza di apertura della liquidazione giudiziale."



Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



OGGETTO:

Valutazione beni posti in COMUNE DI CAPRAIA E LIMITE

LOTTO UNICO:

Valutazione della QUOTA DI 1/2 DELLA PIENA PROPRIETÀ PRO-INDIVISO di un immobile uso ABITATIVO posto in Comune di Capraia e Limite (FI), Via Gian Domenico Polverosi 71/B - 73, disposto al piano seminterrato, terreno, primo e sottotetto.

-Appartamento identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Capraia e Limite (FI) nel Foglio 18 Particella 237;

Proprietà dei LOTTO UNICO:

Per la piena proprietà nelle rispettive quote pro-indiviso:

[REDAZIONE]

RELAZIONE PERITALE

Premesso:

- che in data 17/07/2024, dopo aver inviato i necessari avvisi, ho effettuato il sopralluogo presso i beni in esame, posti in Comune di Capraia e Limite (FI), Via Gian Domenico Polverosi 71/B - 73. In tale occasione ho eseguito i rilievi di rito per la redazione della presente relazione estimativa che si articolerà sui seguenti capitoli:

A) - DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE

-Descrizione e caratteristiche dell'immobile

-Finiture

B) - INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Geometra Claudio Baguoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938

C) - ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA'

D) -ELENCAZIONE GRAVAMI

-Trascrizioni

-Iscrizioni

E) - SITUAZIONE URBANISTICA E AMMINISTRATIVA

F) - EVENTUALI OCCUPAZIONI

G) - DIVISIBILITA' IN CASO DI COMPROPRIETA'

H) - FORMAZIONE DI EVENTUALI LOTTI

I) - STIMA

-Valore abitazione e garage

-Prezzo base d'asta

L) - REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA

A)-DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE:

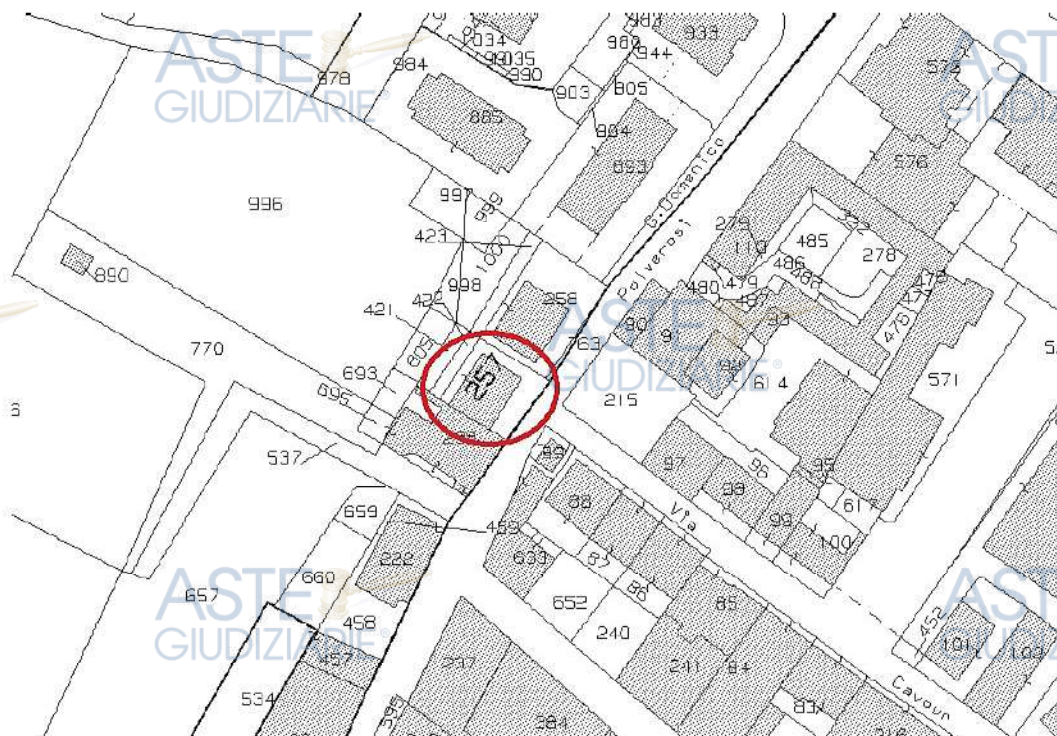


Trattasi di un appartamento uso civile abitazione posto in Comune di Capraia e Limite (FI), Via Gian Domenico Polverosi 71/B - 73, costituito da un fabbricato terratetto elevato di due piani fuori terra, oltre sottotetto e un piano seminterrato.

*Geometra Claudio Baguoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*

L'accesso si ottiene tramite un cancellino posto sulla via distinto dal n.c. 73 oltre ad un accesso carrabile al garage al n.c. 71/B.

La zona di ubicazione è centrale, molto vicina alla piazza sede del Municipio, ben fornita da negozi, servizi e facilmente raggiungibile con i mezzi pubblici.



Geometra Claudio Baguoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938

Il fabbricato possiede caratteristiche architettoniche tipiche dell'epoca di costruzione, con facciate intonacate e tinteggiate ed elementi in cemento armato a vista. I solai sono in latero-cemento, il tetto è del tipo a falde inclinate in latero-cemento con manto a coppi e tegole, canali di gronda e pluviali in rame. Il fabbricato nel complesso si trova in buone condizioni di manutenzione.

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

L'immobile di cui trattasi, uso civile abitazione, è posto in Comune Capraia e Limite (FI), Via Gian Domenico Polverosi 71/B - 73, disposto ai piani seminterrato, terreno, primo e sottotetto.

L'immobile risulta suddiviso in tre porzioni che tuttavia non risultano correttamente allibrate né urbanisticamente né catastalmente, così composto:

- **porzione principale:** al piano terreno da ingresso-soggiorno, cucina e bagno; al piano primo da disimpegno, due camere, bagno e balcone in parte coperto da loggia; al piano sottotetto da unico ambiente uso soffitta/sbratto;
- **porzione secondaria:** al piano terreno da cucina, camera e bagno;
- **al piano seminterrato:** da garage che è stato suddiviso in vari ambienti così destinati: taverna con cucina, guardaroba, camera, bagno e garage con accesso su strada.

Costituisce inoltre annesso in proprietà esclusiva resede circostante il fabbricato su tre lati. Detto resede non risulta ben delimitato fisicamente e si fonde privo di confini materializzati con porzioni identificate da altre particelle ed intestate ad altra proprietà, pertanto, la consistenza del resede di pertinenza del fabbricato è da ricondurre alla superficie delimitata catastalmente ed evidenziata graficamente in verde nella planimetria sottostante. Si precisa che nell'ipotesi di vendita del fabbricato con annesso resede, dovrà essere garantito il **diritto di passo** a favore delle particelle 421, 422, 423, 805, 998 e 1000 (evidenziate in giallo).

*Geometra Claudio Baguoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



Confini: pubblica via, proprietà Poggiali, salvo se altri.

Alla porzione immobiliare sono annessi:

- 1) i proporzionali diritti alle parti comuni del fabbricato ai sensi di legge, per destinazione e consuetudine.

Geometra Claudio Baguoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938

CALCOLO DELLA SUPERFICIE LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE R.LG. 87-2024						
ABITAZIONE E GARAGE - CAPRAIA E LIMITE (FI), VIA G.D. POLVEROSI 71/B - 73						
		lung.		larg.		mq.
Porzione uso bilocale P.T.						
1	Camera uso Cucina	3,94	x	3,96	=	15,60
2	Camera	3,60	x	4,32	=	15,55
3	Rip. uso Bagno	3,73	x	3,61	=	13,47
Piano Terreno						
4	Ingr.-Soggiorno	6,38	x	4,82	=	30,75
6	Cucina	3,78	x	3,16	=	11,94
7	Bagno	2,22	x	3,29	=	7,30
Piano Primo						
8	Dis.	6,43	x	2,95	=	18,97
9	Camera	3,56	x	3,93	=	13,99
10	Camera	3,64	x	4,46	=	16,23
11	Bagno	2,85	x	1,89	=	5,39
Sup. Abitazione						149,20
Piano Sottotetto						
12	Sottotetto	6,61	x	8,42	=	55,66
Sup. Sottotetto						55,66
Piano Seminterrato						
13	Garage e Scannafosso uso Taverna	6,42	x	6,37	=	40,90
		0,95	x	3,40	=	3,23
		2,75	x	2,22	=	6,11
		1,10	x	3,06	=	3,37
						53,60
14	Garage uso Guardaroba	2,43	x	3,36	=	8,16
15	Garage uso Camera	3,36	x	3,61	=	12,13
16	Garage e Scannafosso uso Bagno	4,03	x	3,30	=	13,30
17	Garage	5,40	x	6,04	=	32,62
		1,10	x	2,90	=	3,19
						35,81
Sup. Garage						123,00
18	Terrazzo P.1	3,40	x	8,76	=	29,78
		7,92	x	1,21	=	9,58
						39,37
Sup. Terrazzo						39,37
19	Resede					65,00
Sup. Resede						65,00

Geometra Claudio Baguoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938

SUPERFICI RAGGUAGLIATE							
		mq.		K Sup. netta		coeff.	mq.
1	Sup. Abitazione	149,20	x	1,10	x	1,00	= 164,12
2	Sup. Sottotetto	55,66	x	1,10	x	0,25	= 15,31
3	Sup. Garage	123,00	x	1,10	x	0,50	= 67,65
4	Sup. Terrazzo	39,37		***	x	0,20	= 7,87
5	Sup. Resede	65,00		***	x	0,15	= 9,75
TOTALE							264,70

FINITURE

L'unità immobiliare si presenta in normale stato di manutenzione generale. I pavimenti sono in monocottura, le pareti ed i soffitti sono intonacate e tinteggiate in modo tradizionale. Il bagno è rivestito con piastrelle di ceramica sulle pareti e dotati di sanitari tradizionali quali vaso, bidet, lavello e vasca/doccia. La cucina è dotata di rivestimento in ceramica.

I serramenti esterni sono costituiti da finestre in legno e dotate di inferriate al piano terra, le porte interne sono in legno. L'impianto di riscaldamento è a gas metano con due caldaie, una posta all'esterno nella terrazza al primo piano per l'impianto di piano primo e porzione del piano terreno, l'altra è all'interno del vano adibito a cucina-soggiorno del bilocale al piano terreno ed alimenta detta porzione al piano terreno ed il piano seminterrato. Sono presenti radiatori tradizionali nei vani principali e scaldasalviette nei bagni; presenti anche due impianti di condizionamento che alimentano il primo uno split nel vano cucina del bilocale ed il secondo due split nelle camere al piano primo. Si rileva inoltre la presenza di tre camini, uno nella taverna al piano seminterrato, un altro nel soggiorno della porzione principale ed uno nella cucina del bilocale. L'impianto elettrico è con canalizzazioni sottotraccia, presente quadro elettrico risalente al periodo di ultimazione del fabbricato. Scale interne di collegamento ai piani in muratura, tranne quella della soffitta in metallo di tipo prefabbricato.

Geometra Claudio Baguoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938

Si riferisce inoltre che l'altezza rilevata complessivamente dal piano di calpestio al soffitto nell'abitazione è pari a ml 2,70-2,73, nel piano seminterrato è pari a ml 2,20-2,32 e nel sottotetto ml 1,65-0,50.

Non si sono reperite e quindi sono assenti le certificazioni impiantistiche ed anche il libretto dell'impianto di riscaldamento; pertanto, l'immobile è privo di detti attestati e quindi potrebbe non essere a norma con le vigenti normative impiantistiche di legge. Complessivamente detta porzione possiede normali caratteristiche commerciali.

B)-INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Capraia e Limite (FI) i beni sopra descritti risultano correttamente intestati all'attuale proprietà e così rappresentati:

Dati identificativi: Comune di CAPRAIA E LIMITE (FI) Foglio 18 Particella 237

Partita: 523

Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di CAPRAIA E LIMITE (FI)

Foglio 18 Particella 257

Classamento: Rendita: Euro 322,79, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5 vani

Dati di superficie: Totale: 103 m² Totale escluse aree scoperte: 92 m²

Indirizzo: VIA GIAN DOMENICO POLVEROSI Piano T

Intestati catastali

1 [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

La planimetria catastale afferente il bene sopra detto depositata in catasto **non risulta corrispondente allo stato dei luoghi** in quanto non appare presentato alcun aggiornamento a seguito di intervento di sopraelevazione e realizzazione di garage seminterrato. A tal proposito si segnala che sarà necessaria la

*Geometra Claudio Baguoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*

presentazione di pratica Docfa per ampliamento dell'abitazione, con conseguente variazione della consistenza e della rendita catastali, e lo stesso dicasi per l'accatastamento del garage al piano seminterrato.

C) - ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA'

Proprietà:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

I beni sono pervenuti all'attuale proprietà con il seguente titolo:

Atto di compravendita Notaio Valeria Pansa Longobardo di Empoli del 07/02/2000 rep. 27613 racc. 1945, Registrato a Empoli il 11/02/2000, Trascritto a Firenze il 10/02/2000 al R.F.N. 2979 e R.G.N. 5141, [REDACTED] acquistavano in comune e pro-indiviso la proprietà dei beni suddetti dalla [REDACTED];

In precedenza, il bene era pervenuto alla [REDACTED] per atto Notaio Verre di Empoli del 28/07/1971 rep. 52096 racc. 8710, Registrato a Empoli il 29/07/1971 n. 2658 vol. 142, Trascritto a Firenze il 14/08/1971 n. 12759.

Si precisa che la proprietà dei beni sopra descritti è stata indicata in base al risultato degli accertamenti svolti dal sottoscritto CTU e dalla certificazione ipotecaria e catastale in atti.

Geometra Claudio Baguoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938

D) -ELENCAZIONE GRAVAMI- TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

Dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze in data 17-10-20243 per le trascrizioni ed iscrizioni sul bene sopra descritto risultano le seguenti formalità:

Elenco immobili

Comune di CAPRAIA E LIMITE (FI) Catasto Fabbricati Foglio 18 Particella 237

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 10/02/2000 - Registro Particolare 2979 Registro Generale 5141 - Pubblico ufficiale PANSA LONGOBARDO VALERIA Repertorio 27613 del 07/02/2000 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. ISCRIZIONE del 10/02/2000 - Registro Particolare 1144 Registro Generale 5142 - Pubblico ufficiale PANSA LONGOBARDO VALERIA Repertorio 27614 del 07/02/2000 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 3058 del 06/12/2007 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 12/11/2007. **Cancellazione totale eseguita in data 18/12/2007** (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

3. ISCRIZIONE del 07/06/2002 - Registro Particolare 4919 Registro Generale 20074 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 803 del 18/05/2002 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1740 del 09/02/2009 (**CANCELLAZIONE TOTALE**)
4. ISCRIZIONE del 20/01/2005 - Registro Particolare 428 Registro Generale 2562 - Pubblico ufficiale SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONC. PROV. SIENA

Geometra Claudio Baguoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938

Repertorio 6012 del 05/01/2005 - IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA
LEGALE AI SENSI DELL ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 6014 del 01/06/2007 (**CANCELLAZIONE TOTALE**)

5. ISCRIZIONE del 29/06/2006 - Registro Particolare 6926 Registro Generale
33717 - Pubblico ufficiale SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI CONC. PROV.
SIENA Repertorio 15073 del 24/05/2006 - IPOTECA LEGALE derivante da
IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 7759 del 26/07/2007 (**CANCELLAZIONE TOTALE**)

6. ISCRIZIONE del 04/06/2007 - Registro Particolare 5860 Registro Generale
26627 - Pubblico ufficiale EQUITALLIA CERIT S.P.A. Repertorio 255169/41 del
07/05/2007 - IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR
29/09/1973 NUM.602

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 8863 del 13/09/2007 (**CANCELLAZIONE TOTALE**)

7. ISCRIZIONE del 02/10/2007 - Registro Particolare 10707 Registro Generale
45457 - Pubblico ufficiale PANSA LONGOBARDO VALERIA Repertorio
116440/8877 del 24/09/2007 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

8. ISCRIZIONE del 08/03/2023 - Registro Particolare 1384 Registro Generale
9362 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PISA Repertorio 1620 del
12/11/2022 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

9. ISCRIZIONE del 05/03/2024 - Registro Particolare 1284 Registro Generale
8954 - Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
Repertorio 4085/4124 del 04/03/2024 - IPOTECA

Geometra Claudio Baguoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938

CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO
DI ADDEBITO ESECUTIVO

Si precisa che è in corso di Trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze la sentenza di apertura della liquidazione giudiziale.

F) - SITUAZIONE URBANISTICA E AMMINISTRATIVA

Da informazioni assunte presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Capraia e Limite (FI) è emerso che l'immobile in oggetto è stato edificato in epoca antecedente al 1 settembre 1967. Successivamente a tale data il fabbricato è stato

oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Denuncia Inizio Attività prot. 8507 del 07/10/2000 per opere comprendenti il rifacimento dell'impianto di smaltimento delle acque reflue;
- Autorizzazione a Sanatoria n. 31 del 18/06/2002, Pratica A013/2002, rilasciato a seguito di richiesta presentata il 21/03/2002 prot. 2387 per costruzione di muro di recinzione e contenimento del terreno, con contestuale rimessa in pristino mediante demolizione di volumetria adiacente alla casa;
- Richiesta di Concessione edilizia per sopraelevazione prot. 9253 del 31/10/2003, Pratica C034/2003, **archiviata** in quanto sospesa a seguito di richiesta di integrazione non effettuata;
- Concessione edilizia n. 17 del 26/04/2004, Pratica n C003/2004, rilasciata a seguito di Domanda presentata il 02/03/2004 prot. 1756 per sopraelevazione del fabbricato in oggetto;
- Denuncia Inizio Attività prot. 7926 del 04/10/2008, Pratica D094/2008, per completamento delle opere di cui alla suddetta C.E. n. 17/2004;
- Denuncia Inizio Attività prot. 9058 del 18/10/2010, Pratica D089/2010, per completamento delle opere di cui alla suddetta C.E. n. 17/2004.

Successivamente non risultano presenti in archivio pratiche edilizie e o licenze per ulteriori interventi sui beni oggetto di esame.

*Geometra Claudio Baguoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*

OSSERVAZIONI

Da quanto sopra indicato si ritiene, quindi, che lo stato legittimato dell'immobile in esame sia riferibile per quanto realizzato con **D.I.A. n. D089/2010**.

Effettuate le comparazioni tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici allegati alla suddetta D.I.A., possiamo indicare alcune difformità eseguite in assenza di titolo che qui di seguito si elencano:

- **al piano seminterrato:** suddivisione del piano ad intera destinazione progettuale a garage in due porzioni, una adibita a garage con accesso carrabile dalla pubblica via, l'altra ad uso abitativo con realizzazione di cucina, guardaroba, camera e servizio igienico, il tutto includendo nella superficie calpestabile anche le volumetrie originariamente a scannafosso.
- **al piano terreno:** frazionamento dell'unità immobiliare abitativa principale per realizzare un bilocale al piano terreno mediante chiusura ed apertura di porte interne, realizzazione di cucina in luogo di una camera e di servizio igienico con accesso diretto dalla cucina in luogo di dispensa, originariamente avente accesso esterno, con chiusura della porta esterna e apertura di nuova finestra.
- **al piano primo:** realizzazione di loggia per copertura di porzione della terrazza esistente. Realizzazione di scala interna prefabbricata per accesso al sottotetto esistente.
- **copertura:** realizzazione di due finestre a tetto.

Per le difformità sopra rilevate l'immobile non risulta urbanisticamente conforme.

Al fine di regolarizzare le opere sopraindicate realizzate senza titolo, nell'ipotesi di una rimessa in pristino delle opere irregolarmente realizzate e/o una sanatoria per quanto possibile sanare, si indica una spesa complessiva pari ad € 60.000 oltre oneri di legge comprese le spese tecniche e di aggiornamento catastale. Dette importo sarà considerato in detrazione rispetto alla valutazione sotto indicata.

*Geometra Claudio Baguoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*

F) - EVENTUALI OCCUPAZIONI

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava in uso al [REDACTED]
[REDACTED], pertanto ai fini della valutazione l'immobile sarà considerato libero.

G) - DIVISIBILITA' IN CASO DI COMPROPRIETA'

L'immobile per la sua conformazione non possiede caratteristiche architettoniche tali da ritenersi comodamente divisibile, pertanto, non ricorrono i presupposti per procedere alla divisibilità dell'immobile.

H) - FORMAZIONE DI EVENTUALI LOTTI

L'unità immobiliare con i suoi accessori così come costituiti sono da considerarsi un unico lotto e pertanto non si dà luogo alla formazione di lotti separati.

I) - STIMA

Premesso che:

-il bene in esame risulta adibito ad uso civile abitazione e risultava in [REDACTED]
[REDACTED] pertanto ai fini della valutazione l'immobile sarà considerato libero.

-che la stima terrà in considerazione il valore commerciale su libero mercato considerando i prezzi di mercato praticati nella zona per immobili simili, facendo riferimento, per le quotazioni immobiliari ai dati rilevati attraverso indagini mirate ad accertare i valori di mercato di unità immobiliari dello stesso tipo da privati e/o agenzie immobiliari, quotidiani e periodici specializzati nelle vendite e recupero immobili, contratti di compravendita;

Secondo i dati dell' OMI, il prezzo delle abitazioni nella zona di riferimento a Limite sull'Arno è compreso tra 1.400 €/m² e 2.050 €/m² per la compravendita e tra 4,2 €/m² mese e 6,2 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni. Le indagini

*Geometra Claudio Baguoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*

ulteriori eseguite nei riscontri di mercato portano a valutazioni ricomprese tra 1.400 e 2.200 al mq.

-atteso che l'attuale situazione economica non certamente favorisce le compravendite immobiliari sulle quali di fatto si realizzano prezzi ben diversi dalle offerte presenti sulle pubblicità immobiliari, il sottoscritto ritiene di considerare il prezzo unitario intorno ad E. 1.800,00 al mq.

-che la stima terrà in considerazione in particolare lo stato di manutenzione riscontrato al sopralluogo;

-che la stima comprende le valutazioni effettuate al capitolo "Situazione urbanistica e amministrativa";

Ciò premesso, analizzato le condizioni estrinseche ed intrinseche, comparate dette caratteristiche con quelle di beni analoghi esistenti nella zona, valutato le condizioni di stabilità, manutenzione, posizione e quanto altro sopra descritto il valore risulta:

VALORE APPARTAMENTO LIBERO:

VALORE COMMERCIALE CON STIMA COMPARATIVA:

-In rapporto alla superficie lorda commerciale:

		SUP. TOTALE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA	VALORE E/MQ.	VALORE COMPLESSIVO
Abitazione e garage	MQ	264,70	E. 1.800	476.460,00

Detrazione per interventi di ripristino e/o sanatoria:

$$476.460,00 \text{ €} - 60.000 \text{ €} = 416.460,00 \text{ €}$$

che si arrotonda a

€ 415.000,00.=
(diconsi Euro quattrocentoquindicimila/00)

*Geometra Claudio Baguoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938*

ASTE
GIUDIZIARIE®**VALORE QUOTA DI 1/2 DELLA PROPRIETÀ:**

$$415.000,00 \text{ €} \times 1/2 = 207.500,00 \text{ €}$$

PREZZO BASE D'ASTA IMMOBILE LIBERO:

Nella considerazione di un abbattimento del valore finale di mercato nel caso di vendita all'asta appare opportuno fissare una percentuale riduttiva pari al 10% del valore, pertanto, abbiamo:

Considerando l'immobile libero:

Abitazione e garage quota di 1/2 € 207.500,00 - 0.10 = € 186.750,00

che si arrotonda a

€ 185.000,00.=

(Euro centoottancinquemila/00)

L) - REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA

La vendita non è soggetta all'applicazione dell'I.V.A..

La presente relazione viene depositata oltre gli allegati in via telematica a mezzo piattaforma PCT una copia integrale ed una copia epurata dei dati sensibili (omettendo i nomi dei debitori e delle parti private);

Altro non ho da riferire,

Con osservanza.

Firenze, lì 18 Ottobre 2024

IL C.T.U.

Geom. Claudio Bagnoli

Geometra Claudio Bagnoli
Consulente Tribunale di Firenze n.2938