

**Geometra Claudio Bagnoli**

Via del Bobolino 1/1- 50125-Firenze -Tel. e Fax : 055-2286332-- mobile: 335-7225588

[geomclaudiobagnoli@gmail.com](mailto:geomclaudiobagnoli@gmail.com)

[claudio.bagnoli@geopec.it](mailto:claudio.bagnoli@geopec.it)

C.F.: BGNCLD53P10D612C- -P.I: 03423050487

**TRIBUNALE DI FIRENZE**

**Ill.mo Sig. G. E. Dott.ssa PATRIZIA POMPEI**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE -R.G. 96/2014**

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

**BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.**

**MPS LEASING & FACTORING S.P.A. (Intervenuto)**

**CASSA DI RISPARMIO DI FIRENZE SPA (Intervenuto)**

**SGA SPA (Intervenuto)**

Contro

**SIGG.** [REDACTED]

**PROSSIMA UDIENZA 27/11/2025**

**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 incaricato di eseguire nuova perizia di stima come da verbale di causa del 03/07/2025 come sotto specificato.

*Geometra Claudio Bagnoli*

*Consulente Tribunale di Firenze n.2938*



**ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA**  
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

**QUESITO:**

"Il Giudice ... manda al CTU di aggiornare il valore, anche tenuto conto del vincolo esistente sul bene, rispondendo con relazione scritta entro il termine del 30/09/2025."

**OGGETTO:**

**Valutazione DELL'INTERO DELLA PIENA PROPRIETÀ di un appartamento uso civile abitazione posto in Comune di Firenze (FI), Viale Giovanni Amendola n. 32, posto al piano quarto e seminterrato con accesso da vano scale condominiale e precisamente:**

**- appartamento uso abitativo identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze (FI) nel foglio di mappa 104 particella 213 sub. 6.**

**Intestati:**

- Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED],  
Cod. Fisc. [REDACTED] - Per la quota di proprietà pari a 1/2
  
- Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED],  
Cod. Fisc. [REDACTED] - Per la quota di proprietà pari a 1/2

**RELAZIONE PERITALE**

**Premesso:**

- che in data 22/09/2025 ho effettuato il sopralluogo presso l'immobile in esame, posto in Comune di Firenze (FI), Viale Giovanni Amendola n. 32. 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**
- C) - ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ'**
- D) - CORRISPONDENZA COL PIGNORAMENTO**
- E) - ELENCAZIONE GRAVAMI**
  - Trascrizioni
  - Iscrizioni

Geometra Claudio Bagnoli  
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA  
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

**-Pendenze Condominiali**

**F) - SITUAZIONE URBANISTICA E AMMINISTRATIVA**

**G) - EVENTUALI OCCUPAZIONI**

**H) - DIVISIBILITA' IN CASO DI COMPROPRIETA'**

**I) - FORMAZIONE DI EVENTUALI LOTTI**

**L) - STIMA**

**-Valore appartamento**

**-Prezzo base d'asta**

**M) - REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA**

**N) - RIEPILOGO**

**A)-DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE:**

Trattasi di un appartamento uso civile abitazione posto in Comune di Firenze (FI), Viale Giovanni Amendola n. 32 facente parte di un fabbricato condominiale formato in totale da sei piani fuori terra ed un piano seminterrato. La zona è semicentrale, in posizione favorevole per raggiungere i principali servizi ed i collegamenti pubblici.

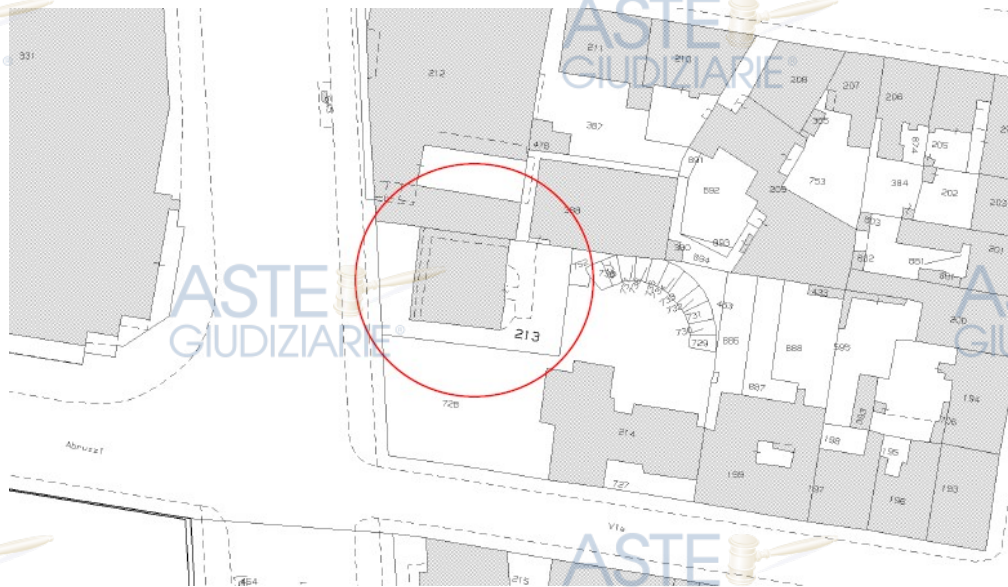
L'edificio condominiale di cui fa parte l'immobile risulta essere stato edificato negli anni '60 ed è formato prevalentemente da unità a destinazione abitativa oltre ad uffici posti ai piani terreno e primo, negozi posti al piano terreno, nonché cantine e vari locali condominiali nei piani seminterrato e terreno. Esternamente al piano terreno è presente il vialetto a comune che conduce al portone d'ingresso dal cancello posto al n.c. 32.

Il fabbricato possiede caratteristiche architettoniche tipiche dell'epoca di costruzione con facciate in parte intonacate e tinteggiare ed in parte in cemento armato. I solai sono in latero-cemento, il tetto è del tipo piano praticabile in cemento armato dotato di parapetto ed abbaino per l'accesso. Il vano scale condominiale è dotato di ascensore. Il fabbricato nel complesso si trova in buone condizioni di manutenzione.

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



**ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA**  
*Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria*



Geometra Claudio Bagnoli  
Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA  
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

## DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Appartamento per civile abitazione posto in Firenze, Viale Giovanni Amendola n. 32 al piano quarto del fabbricato, avente doppio accesso attraverso vano scale condominiale e vialetto condominiale posto al terreno.

L'immobile risulta composto da ampio ingresso comunicante con ampio locale adibito a soggiorno sul quale si affacciano la sala da pranzo e due terrazzi, studio con piccolo terrazzo, disimpegno che conduce alla cucina, ad una camera, entrambe in affaccio su un terrazzo, ed un w.c., altro disimpegno che conduce a tre camere dotate di due terrazzi, un bagno ed un w.c. .

**I confini sono:** proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], parti a comune, salvo se altri.

### Alla porzione immobiliare sono annessi:

- 1) locale ad uso cantina di circa mq 2,50 (due metri quadri/50) posto al piano seminterrato dell'edificio condominiale, rappresentato nella stessa planimetria catastale raffigurante l'immobile ed avente accesso dal vano scale condominiale attraverso un corridoio a comune.
- 2) i proporzionali diritti alle parti comuni del fabbricato ai sensi di legge, per destinazione e consuetudine, quali il vialetto condominiale, i percorsi condominiali, le scale interne, l'ascensore condominiale ed i locali condominiali posti al piano seminterrato rappresentati nella stessa planimetria catastale raffigurante l'immobile ed a comune di tutti i subalterni della particella 213.

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



**ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA**  
*Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria*

CALCOLO DELLA SUPERFICIE NETTA  
 CTU Esecuzione Immobiliare R.G. 457/2014  
 Immobile in Firenze (FI), Viale Giovanni Amendola n. 32 - P.4

<b>Appartamento al piano quarto con cantina al piano seminterrato</b>						
		lung.		larg.	=	mq.
<b>1</b>	<b>Soggiorno</b>	5,56	x	1,32	=	7,34
		6,37	x	2,24	=	14,27
		4,83	x	3,61	=	17,44
						<b>39,04</b>
<b>2</b>	<b>Pranzo</b>	3,90	x	3,12	=	<b>12,17</b>
<b>3</b>	<b>Cucina</b>	2,55	x	4,15	=	<b>10,58</b>
<b>4</b>	<b>Studio</b>	5,50	x	3,73	=	20,52
		2,26	x	1,08	=	2,44
						<b>22,96</b>
<b>5</b>	<b>Camera</b>	2,53	x	3,78	=	<b>9,56</b>
<b>6</b>	<b>Camera</b>	3,36	x	4,85	=	<b>16,30</b>
<b>7</b>	<b>Camera</b>	3,26	x	5,29	=	<b>17,25</b>
<b>8</b>	<b>Camera</b>	3,24	x	4,24	=	<b>13,74</b>
<b>9</b>	<b>Bagno</b>	3,26	x	1,74	=	<b>5,67</b>
<b>10</b>	<b>W.C.</b>	2,01	x	1,26	=	<b>2,53</b>
<b>11</b>	<b>W.C.</b>	1,53	x	1,42	=	<b>2,17</b>
<b>12</b>	<b>Ingresso</b>	4,70	x	2,40	=	<b>11,28</b>
<b>13</b>	<b>Disimpegno</b>	1,38	x	4,21	=	5,81
		1,26	x	2,32	=	2,92
						<b>8,73</b>
<b>14</b>	<b>Disimpegno</b>	3,64	x	1,05	=	3,82
		1,44	x	0,80	=	1,15
						<b>4,97</b>
<b>Superficie appartamento</b>				<b>mq</b>		<b>176,96</b>
<b>15</b>	<b>Terrazze</b>	6,86	x	1,12	=	7,68
		5,56	x	1,12	=	6,23
		3,61	x	1,54	=	5,56
		1,32	x	1,08	=	1,43
		3,61	x	1,54	=	5,56
		1,32	x	1,08	=	1,43
						<b>27,88</b>
<b>Superficie terrazze</b>				<b>mq</b>		<b>27,88</b>
<b>16</b>	<b>Cantina</b>	1,20	x	2,10	=	<b>2,52</b>
<b>Superficie cantina</b>				<b>mq</b>		<b>2,52</b>

Geometra Claudio Bagnoli  
 Consulente Tribunale di Firenze n.2938



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA  
 Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

**CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA RAGGUAGLIATA**

<b>NON SI TIENE CONTO DELLE SUPERFICI ILLEGITTIME</b>					
<b>Superficie appartamento</b>	176,96	x	1,10	=	194,65
Superficie terrazze	27,88	x	0,20	=	5,58
Superficie cantina	2,52	x	0,20	=	0,50
<b>Superficie Totale Commerciale Lorda Raggiugliata</b>			<b>mq</b>		<b>200,73</b>

**FINITURE**

L'unità immobiliare si presenta in mediocre stato di manutenzione generale. I pavimenti sono in travertino nei locali principali della zona giorno, in parquet nella zona notte ed in ceramica nei bagni.

Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati, salvo alcuni vani che presentano carta da parati; presenti inoltre alcuni stucchi decorativi. I bagni sono rivestiti con piastrelle di ceramica sulle pareti e sono dotati di sanitari in ceramica. La cucina è dotata di rivestimento in ceramica su tutte le pareti, dal piano di calpestio al soffitto.

I serramenti esterni sono costituiti da finestre in legno dotate di avvolgibili anch'essi in legno, il tutto in stato di manutenzione non le porte interne sono in legno tamburato, i portoni di entrata sono in legno massello. L'impianto di riscaldamento è condominiale a gas con caldaia murale posta all'interno della centrale termica condominiale; sono presenti radiatori in ghisa nei vani principali e nel bagno. L'impianto elettrico è con canalizzazioni sottotraccia, presente quadro elettrico risalente al periodo di ultimazione del fabbricato.

Si riferisce inoltre che l'altezza rilevata complessivamente nell'appartamento dal piano di calpestio al soffitto è pari a ml 3,00.

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 Firenze (FI) l'immobile sopra descritto risulta correttamente intestato all'attuale proprietà ed è così rappresentato:

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



**ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA**  
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

-Appartamento uso civile abitazione P. S1-T-4 nel foglio di mappa 104 particella 213 sub. 6 - Piano seminterrato, terreno e quarto, zona censuaria 2, categoria A/1, classe 2, vani catastali 11, superficie catastale 211 m<sup>2</sup> e rendita catastale € 2329,22.

La planimetria catastale dell'abitazione depositata in data 27/03/1986 prot. n. 068180.1 è sostanzialmente corrispondente allo stato dei luoghi visionato. Nella stessa planimetria del bene in oggetto sono stati rappresentati anche la cantina di proprietà posta al piano seminterrato ed i beni comuni condominiali, quali la centrale termica, il vano scale ed altri locali posti al piano seminterrato, il vialetto di accesso, l'atrio, il vano scale, l'ascensore e la portineria posti al piano terreno, nonché il vano scale e l'ascensore posti allo stesso piano quarto dell'appartamento in oggetto.

#### **C) - ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA'**

Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED], proprietario per la quota di 1/2 della proprietà.

Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], Cod. Fisc. [REDACTED], proprietaria per la quota di 1/2 della proprietà.

Il bene è pervenuto all'attuale proprietà con i seguenti passaggi:

- Atto di compravendita autenticato dal Notaio Giovanni Badini in Firenze del 23/01/1969 rep. n. 24078 fascicolo n. 11500 e trascritto a Firenze in data 25/02/1969 al n. 3565/701 r.p. con cui il Sig. [REDACTED] acquistava il bene.

Si precisa che l'immobile ha annesso un locale uso cantina realizzato nel 1967 (vedi Condono Edilizio di cui si dirà di seguito) che tuttavia non risulta descritto nell'Atto di compravendita né rappresentato nella planimetria allegata allo stesso Atto. Ne deriva che a seguito del condono edilizio risalente all'anno 1986 detto locale è stato allibrato in conto alla planimetria catastale a variazione presentata nello stesso anno.

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



**ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA**  
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

- Denuncia di successione per causa di morte del Sig. [REDACTED] del 01/06/1999 prot. n. 487172 registrata presso Ufficio del Registro di Firenze il 30/11/1999 n. repertorio 11/3488, a favore dei Sigg. [REDACTED].

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 depositata in atti.

#### **D) - CORRISPONDENZA COL PIGNORAMENTO**

Si precisa che essendo la presente relazione riferibile al solo immobile posto in Firenze, Viale Amendola n. 32, la descrizione del bene e la sua identificazione catastale sono correttamente riportate nell'atto di e corrispondono quindi a quanto rilevato dalla documentazione reperita e dagli accertamenti svolti.

#### **E) - ELENCAZIONE GRAVAMI- TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI**

Dalle ricerche effettuate in aggiornamento presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze in data 29 settembre 2025, per l'immobile in oggetto risultano le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE del 01/09/2005 - Registro Particolare 24741 Registro Generale 36496 - Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 11/3488 del 30/11/1999 - ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
2. ISCRIZIONE del 05/08/2009 - Registro Particolare 5903 Registro Generale 35496 - Pubblico ufficiale LOPS ANDREA Repertorio 346384/26613 del 29/07/2009 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Documenti successivi correlati:

- Annotazione n. 1478 del 02/04/2012 (PROROGA DI FINANZIAMENTO FONDIARIO IN C/C)
- Annotazione n. 5691 del 21/11/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

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



**ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA**  
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

- Annotazione n. 2708 del 12/06/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. TRASCRIZIONE del 27/04/2012 - Registro Particolare 9487 Registro Generale 13074 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE - UFFICIO GIP Repertorio 1822/2012 del 13/04/2012 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - SEQUESTRO PREVENTIVO EX ART. 321 C.P.P.
  4. TRASCRIZIONE del 16/09/2014 - Registro Particolare 20610 Registro Generale 27456 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 9177/2014 del 25/06/2014 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Documenti successivi correlati:

- PdA - Punto di Accesso di Regione Toscana Annotazione n. 5597 del 06/12/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

#### PENDENZE CONDOMINIALI:

L' Amministratore di Condominio Rag. Giacomo Signorino Gelo a cui è stata inviata richiesta per conoscere le eventuali pendenze ricadenti sulla porzione immobiliare in esame ha fornito le seguenti informazioni:

*Allego alla presente estratto conto ad oggi delle rate scadute pari a euro 13.492,39, faccio presente che il condomino ha anticipato ad oggi tra le spese di condominio e utenza acqua euro 18.803,14.*

*Il debito maturato dell'unità [REDACTED] è pari a euro 32.295,53.*

Si allegano alla presente relazione anche le documentazioni fornite dall' Amministratore:

- Estratto conto aggiornato ad oggi
- Bilancio preventivo e relativa ripartizione delle rate per anticipi da parte di tutti i condomini verso unità [REDACTED].

#### F) - SITUAZIONE URBANISTICA E AMMINISTRATIVA

L'unità immobiliare in oggetto costituisce porzione di fabbricato edificato ed ultimato in data anteriore al 1° settembre 1967. L'unità immobiliare non è stata successivamente oggetto di interventi edilizi o di mutamento di destinazione che avrebbero richiesto licenza, concessione, autorizzazione o sanatoria o altro

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



ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA  
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

provvedimento da parte delle competenti Autorità.

Da informativa eseguita presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Firenze (FI) sono emerse le seguenti pratiche edilizie per l'immobile in esame:

- **Licenza Edilizia n. 761 del 05 gennaio 1963**, Progetto n. 1313/61 per la costruzione del fabbricato posto in Viale Amendola, 32;
- **Licenza Edilizia n. 1180 del 22 maggio 1964**, Progetto n. 407/64 per la costruzione dello stesso fabbricato, con modifiche progettuali rispetto alla precedente Licenza;
- **Licenza di Abitabilità n. 235 del 10 dicembre 1965** per fabbricato posto nel Viale G. Amendola n. 30-32.
- **Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi L. 47/85 n° 28096/S del 12 Ottobre 2010**, Condono Edilizio n. fascicolo S/36137 del 25 Giugno 1986, per varianti in corso d'opera alla costruzione dell'edificio posto nel Viale Giovanni Amendola n. 32 che consistono in modifiche interne ed esterne, ed in particolare: nell'aver incorporato nella superficie abitabile una loggia sul prospetto tergale e porzione di logge sul prospetto principale, nell'ampliamento delle terrazze tergalì e nella realizzazione di cantina.

#### OSSERVAZIONI

Da quanto sopra rilevato, si ritiene, quindi, che lo stato legittimato dell'immobile in esame sia riferibile a quanto indicato nei grafici allegati al suddetto **Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi L. 47/85 n° 28096/S del 12 Ottobre 2010**. Per ciò che attiene propriamente l'unità immobiliare uso civile abitazione, nonché il locale ad uso cantina posto al piano seminterrato, non si individuano rilevanti difformità con lo stato attuale dei luoghi.

#### G) - EVENTUALI OCCUPAZIONI

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero è quindi attualmente da considerarsi libero ai fini della stima.

#### H) - DIVISIBILITA' IN CASO DI COMPROPRIETA'

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



**ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA**  
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

L'immobile è intestato per la piena proprietà agli esecutati per la quota dell'intero suddivisa in 1/2 ciascuno, pertanto non ricorrono i presupposti per procedere alla divisibilità dell'immobile.

### **I) - 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.

### **L) - STIMA**

Premesso che:

-il bene in esame risulta adibito ad uso civile abitazione e che lo stesso è di proprietà per l'intero degli esecutati;

-l'immobile è attualmente occupato dall'esecutato quindi 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;

A tale proposito, si precisa che, nella media, le indagini di mercato di zona portano a dei valori ricompresi dai 2.700 €/mq ai 6.500 €/mq. (nuove costruzioni), mentre riferendosi agli immobili con caratteristiche simili a quello in oggetto si trovano riscontri tra 3.500 €/mq e 4.000 €/mq (vedi allegato 5). Inoltre, si è verificato anche le quotazioni OMI (Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio) che indica per la stessa zona valori da 3.000 €/mq a 3.700 €/mq per abitazioni di tipo civile, mentre per ville e villini i valori vanno da 2.950 €/mq a 4.400 €/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 ragionevole praticare nel caso specifico una riduzione del prezzo massimo riscontrabile nelle richieste di mercato, anche in base agli altri dati reperiti, e

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



**ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA**  
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

quindi di considerare il prezzo unitario in aggiornamento pari ad € 3.800,00 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 F "Situazione urbanistica e amministrativa";

**-che in merito al sequestro preventivo rep. 1822/2022 di cui alla trascrizione del 27/04/2012 reg.gen. 13074 reg.part. 9487, risultando il vincolo suddetto revocato, la stima non prevederà deprezzamenti/modifiche di prezzo in tal senso, seppur resti necessario provvedere alla cancellazione della formalità presso la Conservatoria dei registri immobiliari prima della vendita.**

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:**

**VALORE COMMERCIALE CON STIMA COMPARATIVA:**

**-In rapporto alla superficie lorda commerciale:**

		<b>SUP. TOTALE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA</b>	<b>VALORE E/MQ.</b>	<b>VALORE COMPLESSIVO</b>
<b>Appartamento</b>	<b>MQ</b>	<b>200,73</b>	<b>E. 3.800,00</b>	<b>762.774,00</b>

che si arrotonda a

€ 760.000,00.=

(diconsi Euro settecentosessantamila/00)

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



**ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA**  
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

**PREZZO BASE D'ASTA:**

Nella considerazione di un abbattimento del valore finale di mercato nel caso di vendita all'asta appare opportuno fissare una percentuale riduttiva pari al 15% del valore, pertanto, abbiamo:

**Considerando l'immobile libero:**

**Appartamento** € 760.000,00 - 10% = € 684.000,00

arrotondabile a

**€ 680.000,00.=**

(Euro seicentottantamila/00)

**M) - REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA**

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

La presente relazione viene depositata 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 2 ottobre 2025

IL C.T.U.

Geom. Claudio Bagnoli

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



**ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA**  
Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria

ALLEGATI:

- Allegato 1: Documentazione fotografica
- Allegato 2: Documentazione catastale
- Allegato 3: Documentazione urbanistica
- Allegato 4: Indagini di mercato
- Allegato 5: Provenienza
- Allegato 6: Aggiornamento ipotecario
- Allegato 7: Documenti condominiali (Pendenze condominiali)



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



**ASS. DEI PERITI E DEGLI ESPERTI DELLA TOSCANA**  
*Istituto per la tutela e la qualità della consulenza giudiziaria*

