

Via Giovanni Duprè, 15 – 50131 Firenze (FI) Telefono e Fax 055/586120 E-mail:  
marco.f.monteleone@hotmail.it

Oggetto: **Relazione tecnica per alienazione dei beni tramite procedura RAN**

Giudice: Dr.ssa SERENA ALINARI

Ufficio del Giudice delle Successioni

Eredita':

Curatore: Dr. Filippo Grassi

R.G.: 6948/2020

Richiedente: TRIBUNALE DI FIRENZE

## RELAZIONE TECNICA

### Premessa e Provenienza

sono piene proprietarie per la quota indivisa di 1/2 (un mezzo) ciascuna dell'unità immobiliare, porzione di fabbricato condominiale, posta in via Donatello n.10-10/A-10/B in Sesto Fiorentino (FI).

Il diritto di proprietà, per la quota indivisa di 1/2 (un mezzo) ciascuna, è ad esse pervenuta con le seguenti modalità:

- ognuna quanto alla quota indivisa di 1/4 (un quarto), giusta successione del signor nato in codice fiscale deceduto il (dichiarazione di successione presentata all'Ufficio di Firenze dell'Agenzia delle Entrate il 5 Febbraio

2020, classificata al numero 28291, volume 88888, trascritta nei pubblici registri immobiliari di Firenze il 7 Febbraio 2020 al numero 3767 di registro particolare, e successiva dichiarazione di successione integrativa presentata all'Ufficio di Firenze dell'Agenzia delle Entrate il 4 Gennaio 2022, classificata al numero 1621, volume 88888, trascritta nei pubblici registri immobiliari di Firenze il 22 Novembre 2022 al numero 35726 di registro particolare, nei pubblici registri immobiliari di Prato il 22 Novembre 2022 al numero 9714 di registro particolare e nei pubblici registri immobiliari di Livorno il 22 Novembre 2022 al numero 14990 di registro particolare), successione ed ex Lege devoluta pro equal quota indivisa ad Esse figlie del predetto de cuius [REDACTED] - giusta rinunzia all'eredità da parte del coniuge superstite signora Seravalli Manuela ricevuta il 2 Maggio 2019 dal Notaio Elena Santalucia di Firenze, numero 18482 di repertorio, registrata in Firenze il 6 Maggio 2019 al numero 13657 serie 1T;

-- ognuna quanto alla quota indivisa di 1/4 (un quarto) giusta divisione del 26 Settembre 2023 le cui firme sono state autenticate dal Notaio Luigi Maria Miranda di Sesto Fiorentino, numero 6870 di repertorio, registrata in Firenze il 28 Settembre 2023 al numero 35.091 serie 1T, trascritta nei pubblici registri immobiliari di Firenze il 29 Settembre 2023 al numero 27.980 del registro Particolare, nei pubblici registri immobiliari di Prato il 28 Settembre 2023 al numero 7543 di registro particolare.

### **Vincoli e Convenzioni**

La vendita avviene nello stato di fatto in cui l'immobile attualmente si trova, con tutti gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, diritti e ragioni comunque spettanti alla parte venditrice e con la proporzionale quota di proprietà delle parti comuni per legge, consuetudine e destinazione.

### **Descrizione dell'immobile**

L'immobile ubicato al piano terreno del fabbricato sito in Sesto Fiorentino (Firenze), via Michelangelo n.98, distinto dal subalterno 55, e composto da un locale ad uso autorimessa posto al piano seminterrato del fabbricato condominiale posto in via Michelangelo n.98 in Sesto Fiorentino (FI).

Per una migliore illustrazione di quanto esposto, si rimanda alla visione degli allegati oltre documentazione fotografica allegata.

### **Inquadramento urbanistico-catastale**

L'edificio condominiale di cui è porzione l'unità oggetto della presente Relazione Tecnica correttamente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sesto Fiorentino (Firenze) nel foglio di mappa 30, particella 1482, subalterno 55, categoria C/6, classe 6, consistenza 16 mq, superficie catastale 17 mq, rendita euro 90,90 Presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio – Servizi Catastali del Comune di Sesto Fiorentino, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale l'unità immobiliare oggetto della presente relazione risulta conforme allo stato dei luoghi e correttamente intestata agli attuali proprietari.

Il sottoscritto Arch. Marco Faieta Monteleone attesta la conformità catastale del subalterno 55 e la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le pratiche del suddetto immobile depositate presso gli archivi del Catasto Provinciale di Firenze.

*Ai sensi dell'art. 19 del DL 31/05/2010 n.78 convertito con modificazioni dalla Legge 30/07/2010 n.122 si precisa che quanto sopra compravenduto risulta correttamente rappresentato nelle planimetrie catastali depositate.*

### **Legittimità dello stato attuale.**

L'edificio di cui è porzione l'unità oggetto della presente Relazione Tecnica è stato costruito su un'area precedentemente occupata da un fabbricato ad uso artigianale demolito a seguito di autorizzazione edilizia n.101/17409 busta n.186/90 del 9/02/1991.

In data 6/07/1991 è stata rilasciata Concessione Edilizia n.473/18114 busta n.39/91.

In data 16/02/1993 è stata rilasciata concessione in variante n.200 busta 605/92 per opere eseguite in difformità.

Successivamente è stata depositata Variante in Corso d'Opera n.446/93 busta n.115/93.

Oltre i suddetti lavori non sono stati realizzati interventi di manutenzione straordinaria riguardanti nè le parti interne dell'appartamento nè l'esterno, tali da comportare modifiche della sagoma dell'edificio, nè aumento delle superfici utili, nè modifiche nelle destinazioni d'uso dell'appartamento. Il sottoscritto Arch. Marco Faieta Monteleone attesta la conformità urbanistica del subalterno 55 e la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le pratiche edilizie dei suddetti immobili depositate presso gli archivi del Comune di Sesto Fiorentino (FI).

Firenze, lì 20 Dicembre 2023

Il Professionista

Arch. Marco Faieta Monteleone

## Documentazione fotografica



Foto 1



Foto 2



Foto 3

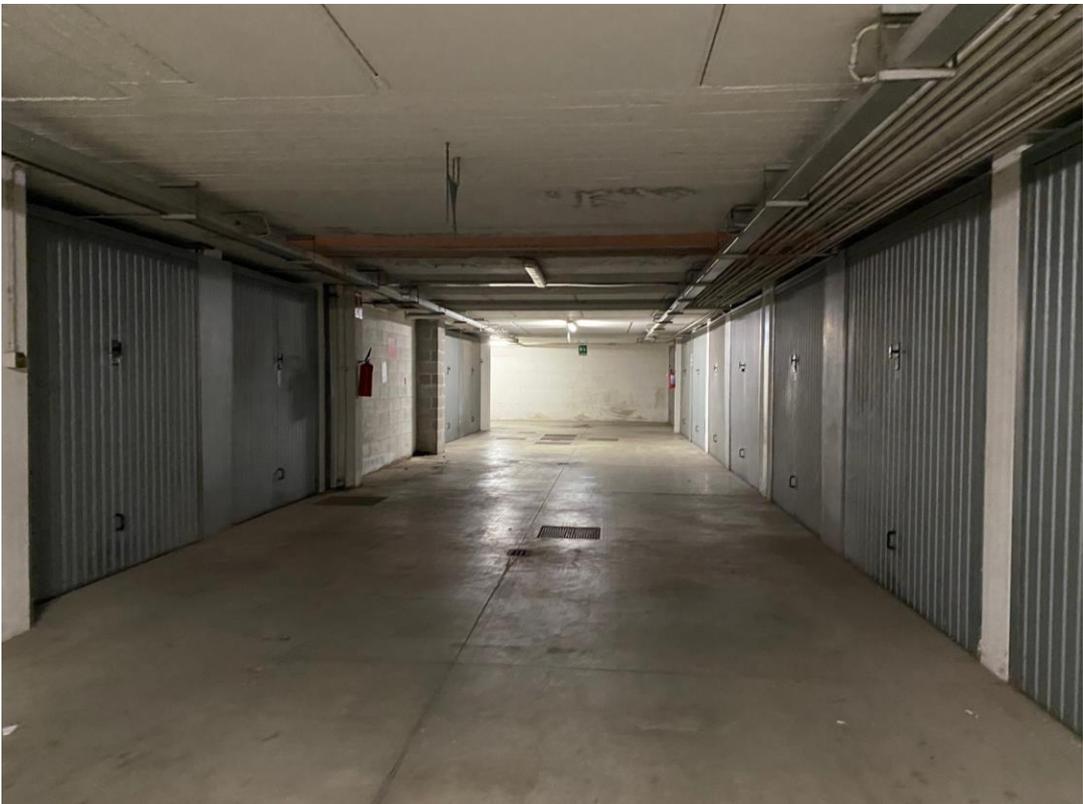


Foto 4

## Perizia di stima

Le quotazioni immobiliari semestrali individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare e stato di conservazione. Quando per una stessa tipologia sono valorizzati più stati di conservazione è comunque specificato quello prevalente. In particolare:

per Box, Posti auto ed autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo;

per Negozi e Centri commerciali il giudizio Ottimo (O) / Normale (N) / Scadente (S) è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare.

Le quotazioni OMI, disponibili in un semestre, sono relative ai comuni censiti negli archivi catastali. E' quindi, possibile che l'elenco dei comuni presenti in Banca Dati differisca nei diversi semestri per effetto di variazioni circoscrizionali (in esito alle quali sono costituiti nuovi comuni e soppressi altri).

Si avverte che nell'ambito dei processi estimativi, le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima. Solo la stima effettuata da un tecnico professionista può rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e motivare il valore da attribuirgli.

Per eventuali approfondimenti sui criteri di formazione delle zone OMI e delle quotazioni immobiliari, si rimanda alla sezione Manuali e guide. In caso di utilizzo dei dati pubblicati è necessario citare quale fonte : «Agenzia delle Entrate – OMI».

Per quanto riguarda l'immobile oggetto della presente perizia di stima, si ritiene che, tenendo conto dello Stato dei Luoghi in cui versano i locali e degli interventi necessari al loro ammodernamento, applicando le tabelle delle quotazioni OMI che si allegano di seguito, il più probabile valore di mercato sia di 1.900,00 euro/mq per una superficie di 17 mq con una stima di 32.300,00 euro.

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1****Provincia:** FIRENZE**Comune:** SESTO FIORENTINO**Fascia/zona:** Centrale/CENTRO COMUNALE**Codice di zona:** B1**Microzona catastale n.:** 1**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili**Destinazione:** Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	700	1300	L	3,3	6,1	L
Negozi	NORMALE	1100	2150	L	5,1	10	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

### Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il codice definitorio

[Torna alla pagina di ricerca](#)

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 02/12/2023

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di SESTO FIORENTINO (Codice:I684)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di FIRENZE</b>
	<b>Foglio: 30 Particella: 1482 Sub.: 55</b>

#### INTESTATI

1				(1) Proprieta' 1/2
2				(1) Proprieta' 1/2 Regime: bene personale

#### Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
<b>1</b>		<b>30</b>	<b>1482</b>	<b>55</b>			<b>C/6</b>	<b>6</b>	<b>16 m<sup>2</sup></b>	<b>Totale: 17 m<sup>2</sup></b>	<b>Euro 90,90</b>	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
<b>Indirizzo</b>		VIALE MICHELANGELO n. 98 Piano S1											
<b>Notifica</b>							<b>Partita</b>	1914		<b>Mod.58</b>	67002		
<b>Annotazioni</b>		di stadio: scheda 33646/93											

#### Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I684 - Foglio 30 - Particella 1482

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 02/03/1993

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
<b>1</b>		<b>30</b>	<b>1482</b>	<b>55</b>			<b>C/6</b>	<b>6</b>	<b>16 m<sup>2</sup></b>		<b>Euro 90,90</b> <b>L. 176.000</b>	VARIAZIONE del 02/03/1993 in atti dal 17/12/1998 PF CLASS 1998 (n. 33601.1/1993)	
<b>Indirizzo</b>		VIALE MICHELANGELO n. 98 Piano S1											
<b>Notifica</b>							<b>Partita</b>	1914		<b>Mod.58</b>	67002		
<b>Annotazioni</b>		di stadio: scheda 33646/93											

#### Mappali Terreni Correlati

Codice Comune I684 - Foglio 30 - Particella 1482

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 02/12/2023

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

#### Situazione degli intestati dal 26/09/2023

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/2
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/2 Regime: bene personale
<b>DATI DERIVANTI DA</b> Atto del 26/09/2023 Pubblico ufficiale MIRANDA LUIGI MARIA Sede SESTO FIORENTINO (FI) Repertorio n. 6870 - DIVISIONE Nota presentata con Modello Unico n. 27980.2/2023 Reparto PI di FIRENZE in atti dal 29/09/2023			

#### Situazione degli intestati dal 07/02/2019

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/4 fino al 26/09/2023
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/4 fino al 26/09/2023
<b>DATI DERIVANTI DA</b> SUCCESSIONE EX LEGE di [REDACTED] Rettifica la trasc. n.3767/2020 del 07/02/2019 Sede FIRENZE (FI) Registrazione Volume 88888 n. 1621 registrato in data 04/01/2022 - Trascrizione n. 35726.1/2022 Reparto PI di FIRENZE in atti dal 22/11/2022			

#### Situazione degli intestati dal 18/01/1994

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] fino al 26/09/2023
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] fino al 07/02/2019
<b>DATI DERIVANTI DA</b> VOLTURA D'UFFICIO del 18/01/1994 Pubblico ufficiale CIRRI Sede SESTO FIORENTINO (FI) Repertorio n. 40239 - UR Sede FIRENZE (FI) Registrazione n. 849 registrato in data 01/02/1994 - COMPRAVENDITA IST.CC.84269/2019 Voltura n. 8305.1/2019 - Pratica n. FI0084337 in atti dal 24/07/2019			

#### Situazione degli intestati dal 02/03/1993

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 18/01/1994
<b>DATI DERIVANTI DA</b> VARIAZIONE del 02/03/1993 in atti dal 17/12/1998 PF CLASS 1998 (n. 33601.1/1993)			

#### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 15/01/1993

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		30	1498				F/1					VARIAZIONE del 15/01/1993 in atti dal 16/12/1998 PF CLASS 1998 (n. 30682.1/1993)
<b>Indirizzo</b>				VIALE MICHELANGELO								

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 02/12/2023

Notifica		Partita	1914	Mod.58	67002
Annotazioni	di stadio: area urbana mq. 2217				

**L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:**

#### Situazione degli intestati dal 15/01/1993

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			fino al 02/03/1993
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		VARIAZIONE del 15/01/1993 in atti dal 16/12/1998 PF CLASS 1998 (n. 30682.1/1993)	

**Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 27/12/1988**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		30	1482									VARIAZIONE del 27/12/1988 in atti dal 16/12/1998 PF CLASS 1998 (n. 68448.1/1988)
<b>Indirizzo</b>		VIA DONATELLO n. 4										
Notifica					Partita		1914		Mod.58		67002	
Annotazioni		di stadio: scheda 68448/88										

**L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:**

#### Situazione degli intestati dal 27/12/1988

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			fino al 15/01/1993
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		VARIAZIONE del 27/12/1988 in atti dal 16/12/1998 PF CLASS 1998 (n. 68448.1/1988)	

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 02/12/2023

#### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 16/10/1987

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
<b>1</b>		<b>30</b>	<b>323 467</b>	<b>11</b>									VARIAZIONE del 16/10/1987 in atti dal 16/12/1998 PF CLASS 1998 (n. 82748.1/1987)
<b>Indirizzo</b>		VIA DONATELLO n. 4											
<b>Notifica</b>							<b>Partita</b>	1914	<b>Mod.58</b>	67002			
<b>Annotazioni</b>		di stadio: scheda 82748/87											

#### Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
<b>1</b>		<b>30</b>	<b>323 467</b>	<b>11</b>			<b>D/7</b>						Impianto meccanografico del 30/06/1987
<b>Indirizzo</b>		VIA DONATELLO n. 4 Piano T											
<b>Notifica</b>							<b>Partita</b>	1914	<b>Mod.58</b>	-			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

#### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			fino al 27/12/1988
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

