

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

Le ██████████ sono piene proprietarie per la quota indivisa di 1/2 (un mezzo) ciascuna dell'unità immobiliare, porzione di fabbricato condominiale, posta in via Aretina n.167 in Firenze (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 ██████████, nato in Firenze ██████████, codice fiscale (██████████)

(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 signore [REDACTED] giusta rinuncia all'eredità da parte del coniuge superstite signora [REDACTED] 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

Il bene è posto al piano seminterrato, dove sono ubicati i posti auto scoperti, del fabbricato sito in Firenze, via Aretina n.167, distinto dal subalterno 102, e precisamente il quarto posto auto scoperto partendo da destra appena accedendo tramite la rampa carrabile del fabbricato.

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 è posto in Firenze, Via Aretina n.167, e classificato dal P.R.G. di Firenze in zona A: Ambiti dei tessuti compatti di formazione otto-novecentesca.

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione tecnica risulta correttamente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze nel foglio di mappa 107, particella 2094, subalterno 102, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 6, consistenza 11 mq, superficie catastale 11 mq, rendita euro 66,47. Presso gli

Uffici dell' Agenzia del Territorio – Servizi Catastali del Comune di Firenze, 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 102 e la esatta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le pratiche del suddetto immobile depositate presso gli archivi del Catasto Fabbricati del Comune 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.

Il fabbricato condominiale di cui è porzione l' unità immobiliare oggetto della presente relazione è stato edificato in epoca antecedentemente il 1 settembre 1967 e successivamente è stato oggetto della richiesta di concessione edilizia prot. n.9391/88 per ristrutturazione edilizia di fabbricato esistente presentata presso il Comune di Firenze in data 29 luglio 1988.

In data 21 agosto 1990 con numero pratica 1399/88 viene rilasciata concessione 180/90 per ristrutturazione edilizia di fabbricato esistente.

In data 15/11/1994 viene chiesta concessione edilizia in sanatoria prot. num. 38300/94 rilasciata in data 3/05/1996 con pratica n. 1601794 concessione n. 123/96.

In data 12/04/1995 viene protocollata la richiesta di Abitabilità del fabbricato con il numero 12889.

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 102 e la esatta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le pratiche edilizie dei suddetti immobili depositate presso gli archivi del Comune di Firenze.

Posizione “certificato di abitabilità”

In data 12/04/1995 viene protocollata la richiesta di Abitabilità del fabbricato con il numero 12889.

Firenze, lì 20 Dicembre 2023

Il Professionista

Arch. Marco Faieta Monteleone

Documentazione fotografica



Foto 1



Foto 2



Foto 3

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 posti auto, applicando le tabelle delle quotazioni OMI che si allegano di seguito, il più probabile valore di mercato sia di 1.300,00 euro/mq per una superficie di 11 mq con una stima di 14.300,00 euro.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: FIRENZE

Comune: FIRENZE

Fascia/zona: Semicentrale/MADONNONE - SAN SALVI - BELLARIVA

Codice di zona: C7

Microzona catastale n.: 15

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	1600	2600	L	6,1	9,9	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

Dati della richiesta	Comune di FIRENZE (Codice:D612)
Catasto Fabbricati	Provincia di FIRENZE
	Foglio: 107 Particella: 2094 Sub.: 102

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		
1		107	2094	102	2		C/6	6	11 m²	Totale: 11 m²	Euro 66,47	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		VIA ARETINA n. 167 Piano 1											
Notifica							Partita		132630		Mod.58		129725

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune D612 - Foglio 107 - Particella 2094

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/12/1994

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		107	2094	102	2		C/6	6	11 m²		Euro 66,47 L. 128.700	COSTITUZIONE del 27/12/1994 in atti dal 15/03/1995 (n. 129725.2/1994)	
Indirizzo		VIA ARETINA n. 167 Piano 1											
Notifica							Partita		132630		Mod.58		129725

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune D612 - Foglio 107 - Particella 2094

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
DATI DERIVANTI DA 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
DATI DERIVANTI DA 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 12/05/1995

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 26/09/2023
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 07/02/2019
DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 12/05/1995 Pubblico ufficiale CIRRI GIOVANNI Sede SESTO FIORENTINO (FI) Repertorio n. 42671 - IST.CC.22007685 COMPRAVENDITA Voltura n. 6450.1/2019 - Pratica n. FI0061675 in atti dal 04/06/2019			

Situazione degli intestati dal 27/12/1994

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 12/05/1995
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 27/12/1994 in atti dal 15/03/1995 (n. 129725.2/1994)			

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

555

MODULARIO
F. rig. mod. 407



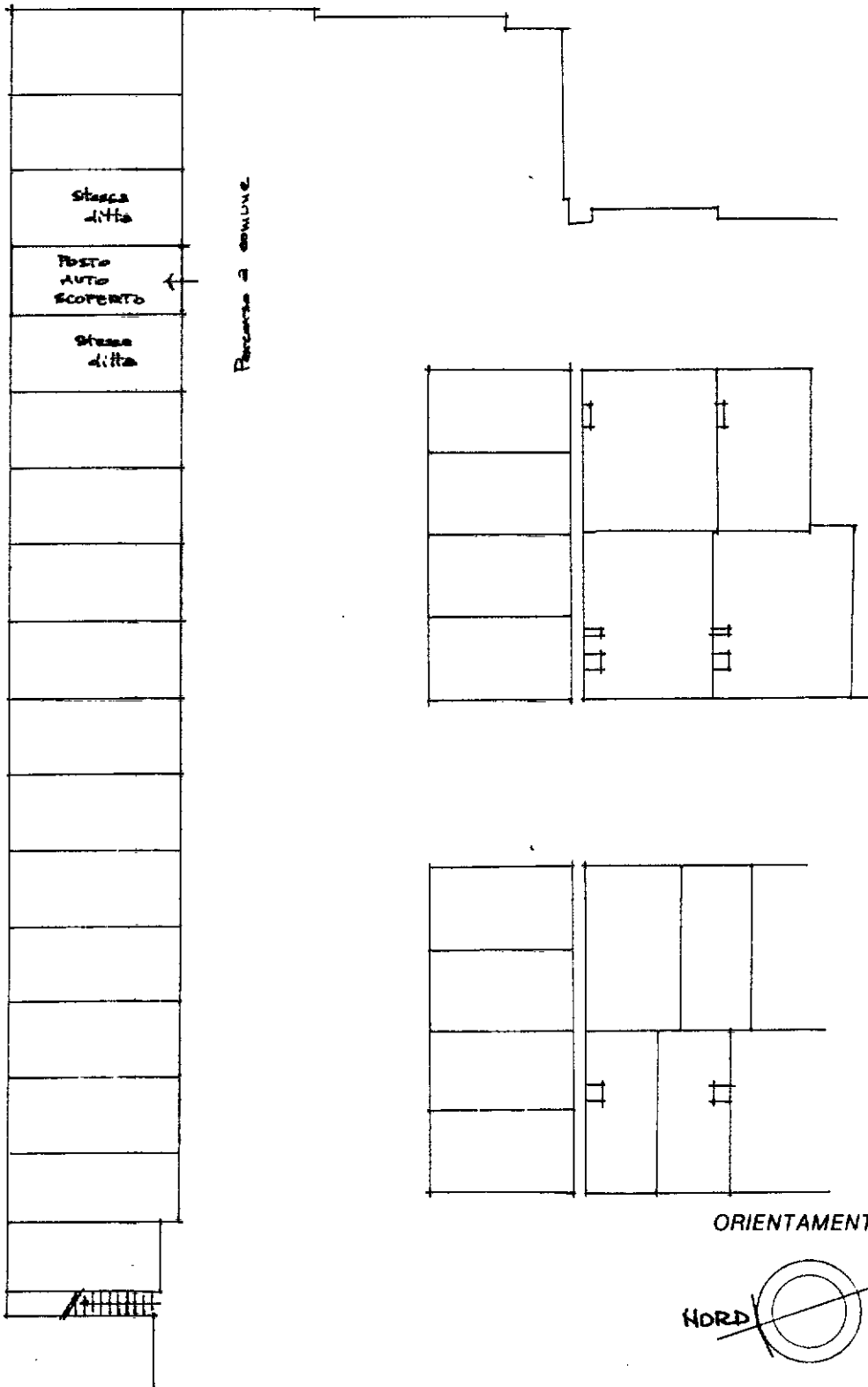
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di **FIRENZE** via **ARETINA** civ. **167**

PIANO
INTERRATO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.

Denuncia di variazione

Compilata dal **Severina**

(Titolo, cognome e nome)

PACENTI ALDO

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione catastale: 25/11/1994 Data: 04/11/2023 Richiedente: FTMMRC80A23D612V

Totale schede: 102 della provincia di Firenze n. 2094 sub. 102

Inscritto all'atto di Richiedente: Pacenti Aldo

data 14.11.94 Firma **Pacenti Aldo**



P

128725

19/6

Catasto di Fabbriati - Situazione al 04/11/2023 - Comune di FIRENZE(D612) - < Foglio 107 - Particella 2094 - Subalterno 102 >
VIA ARETINA n. 167 Piano 1