



TRIBUNALE DI FIRENZE

III sezione civile

Procedimento R.G. N. 1083/2020

Giudice – Dott.ssa Mazza Giovanna

Attore principale: [REDACTED]

Convenuto principale: [REDACTED]

Convenuti secondari: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

RELAZIONE DEL C.T.U.

INDICE

Premessa Pag. 03

Introduzione Pag. 03

QUESITO 1 – DESCRIZIONE E STIMA DEI BENI

1.1 – Identificazione dei beni Pag. 05

1.1.1 – Ubicazione ed accessibilità Pag. 05

1.1.2 – Descrizione catastale e confini Pag. 06

1.2 – Trascrizioni, iscrizioni, annotazioni sui beni

oggetto di perizia Pag. 07

1.2.1 – Provenienze dei beni Pag. 07

1.2.2 – Iscrizioni, annotazioni, gravami

sui beni Pag. 08

1.3 – Descrizione dei beni Pag. 09

1.3.1 – Descrizione sommaria Pag. 09

1.3.2 – Consistenza dei beni Pag. 19

1.4 – Uso ed occupazione degli immobili Pag. 19

1.5 – Accertamenti di carattere urbanistico Pag. 20

1.5.1 – Storia urbanistica del bene Pag. 20

1.5.2 – Classificazione urbanistica Pag. 20

1.5.3 – Analisi e verifica sulla

conformità dei luoghi con le

pratiche edilizie amministrative Pag. 22

1.6 – Stima del valore dei beni Pag. 23

1.6.1 – Metodo di stima dei beni Pag. 23

1.6.2 – Analisi ed individuazione

dei valori unitari Pag. 24

1.6.3 – Determinazione del valore

di mercato del bene Pag. 30

QUESITO 2 – DIVISIBILITA' DEGLI IMMOBILI

2.1 – Premessa	Pag. 32
2.2 – Soluzione progettuale	Pag. 32
2.3 – Normativa applicabile per la realizzazione dell'intervento e procedure amministrative da intraprendere	Pag. 35
2.3.1 – Normativa vigente	Pag. 35
2.3.2 – Procedure amministrative da intraprendere	Pag. 36
2.4 – Determinazione dei costi di divisione	Pag. 37
2.5 – Valutazione del bene post intervento di divisione	Pag. 38
2.6 – Considerazioni finali e risposta al quesito	Pag. 40

QUESITO 3 – PROGETTO DIVISIONALE

Pag. 42

**QUESITO 4 – CONFORMITA' URBANISTICO/EDILIZIA,
CONFORMITA' CATASTALE, REQUISITI DI COMMERCIALIZZABILITA'
DEGLI IMMOBILI**

Pag. 45

**QUESITO 5 – DETERMINAZIONE DEL VALORE DA ATTRIBUIRE
AL DIRITTO DI ABITAZIONE DELLA SIG.RA [REDACTED]**

Pag. 49

ALLEGATI

Pag. 51

PREMESSA

Introduzione

Io sottoscritto Francesco Scarpelli, geometra libero professionista con studio in Firenze, Via Baracca N. 132, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze al N. 5792/16 (recapiti diretti - E-mail francesco.scarpelli@geoscarpelli.it; E-mail cert. francesco.scarpelli@geopec.it; Cellulare 338 2734767), con riferimento al Giudizio di Divisione pendente presso il Tribunale di Firenze – Causa R.G. N. 1083/2020 (collegata alla procedura esecutiva R.G. N. 676/2015) relativo ad un appartamento posto al secondo piano di Via Jacopo Nardi N. 10 in Firenze oltre a due cantine, di pertinenza dell'appartamento poste a piano seminterrato, sono stato nominato CTU con l'udienza del 05/04/2021 nel quale mi è stato formulato il seguente quesito:

Il CTU letti gli atti e documenti di causa, effettuato il sopralluogo, sentite le parti ed i loro consulenti, esperito il tentativo di conciliazione:

- 1. Descriva anche mediante riproduzione grafica e fotografica gli immobili oggetto della comunione e ne determini il valore attuale di mercato, esponendo analiticamente i criteri della stima. Integrazione del quesito disposta dal G.E. Dott.ssa Giovanna Mazza con decreto del 04/05/2023 – Indicare il maggior valore del compendio pignorato a seguito della delibera condominiale che ha approvato l'installazione dell'ascensore.**
- 2. Dica se gli immobili siano comodamente divisibili secondo le quote comproprietà dei condividenti senza che la divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifica, onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore del bene; riferisca in particolare sulla divisibilità dell'immobile secondo la prospettazione delle parti [REDACTED] e [REDACTED].**
- 3. In caso di comoda divisibilità predisponga un progetto divisionale determinando gli eventuali conguagli spettanti all'una o all'altro dei condividenti, secondo le rispettive quote di comproprietà.**
- 4. Dica se gli immobili siano in regola con la normativa urbanistica ed edilizia e presentino i requisiti che ne consentono la commerciabilità, ai sensi della Legge 28.2.1985 N. 47 e successive modifiche nonché i requisiti di conformità dello stato di fatto alle risultanze catastali di cui all'art. 29 comma 1 bis Legge 27.2.1985 N. 52.**

5. **Determini il valore da attribuire al diritto di abitazione della Sig.ra [REDACTED] (integrazione del quesito disposta con decreto del Giudice Dott.ssa Laura D'Amelio del 16/08/2021)**

Prima di procedere con la stesura della perizia è doveroso precisare che nessuna delle parti in causa ha nominato un proprio consulente tecnico.

In occasione del sopralluogo presso i beni oggetto di causa del 26 maggio 2021 erano presenti soltanto due delle parti in causa, vale a dire il Sig. [REDACTED] che risiede nell'appartamento.

Stante questa circostanza non è stato possibile effettuare il tentativo di conciliazione

QUESITO 1 – DESCRIZIONE E STIMA DEI BENI

Il C.T.U. ...OMISSIS...descriva anche mediante riproduzione grafica e fotografica gli immobili oggetto della comunione e ne determini il valore attuale di mercato, esponendo analiticamente i criteri della stima. Integrazione del quesito disposta dal G.E. Dott.ssa Giovanna Mazza con decreto del 04/05/2023 – Indicare il maggior valore del compendio pignorato a seguito della delibera condominiale che ha approvato l'installazione dell'ascensore.

1.1 – Identificazione dei beni

1.1.1 – Ubicazione ed accessibilità

L'abitazione da periziare fa parte di un fabbricato signorile, presumibilmente risalente agli anni '30, posto in Via Nardi N. 10, poco dopo l'intersezione con Via Gramsci, all'altezza del Cimitero degli Inglesi e quindi in corrispondenza dei viali di circonvallazione della città di Firenze. La palazzina si sviluppa su quattro piani fuori terra, dove si trovano le abitazioni, ed un piano seminterrato dove sono presenti le cantine, vani accessori agli appartamenti.

L'appartamento si trova al secondo piano, il primo a sinistra salendo le scale condominiali.



1.1.2 – Descrizione catastale e confini

Il bene oggetto di perizia è composto di un'unità immobiliare a destinazione residenziale a piano secondo e due cantine, di pertinenza dell'abitazione, poste a piano seminterrato, il tutto individuato con i seguenti identificativi catastali:

- **Civile abitazione – Comune di Firenze – Foglio N. 93 – Particella N. 179, Sub. N. 6 – Zona Censuaria 2** – Categoria A/2 – Classe 4 – Consistenza 9,5 vani – Rendita € 1.619,09, intestata a [REDACTED] per la quota di 1/3 ciascuno.

All'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio di Firenze risulta depositata in atti la planimetria catastale relativa all'unità immobiliare:

- **Civile abitazione – Comune di Firenze – Foglio N. 93 – Particella N. 179, Sub. N. 6 – Zona Censuaria 2** – Planimetria depositata dall'allora proprietaria [REDACTED] il 18/07/1949 – Scheda N. 14882407. Detta planimetria risulta "alluvionata" tanto che il documento si presenta di qualità pessima.

Durante il sopralluogo svolto sull'immobile ho potuto riscontrare la presenza di svariate difformità tra la planimetria catastale in atti precedentemente citata e lo stato attuale dei luoghi.

In dettaglio si riporta quanto rilevato:

- Nella planimetria risulta rappresentata soltanto una delle due cantine di pertinenza dell'abitazione poste a piano seminterrato.
- Il balcone esterno che si affaccia su Via Nardi si trova in corrispondenza della prima stanza a destra entrando ed utilizzata come studio e non nella camera "centrale" come indicato nella vecchia planimetria catastale.
- La porta di collegamento tra lo "studio" e la camera di fianco non è presente.
- Sono presenti due porte di collegamento tra le camere successive allo studio che nella planimetria non sembrano riportate (il particolare in questione risulta di difficile lettura essendo la scheda, in detto punto, particolarmente rovinata).
- Nell'appartamento vi sono attualmente due bagni, uno di fianco all'altro, mentre la planimetria riporta erroneamente tre locali: w.c., bagno e ripostiglio.
- Nel locale cucina vi sono attualmente un ripostiglio e la centrale termica e non un solo accessorio come indicato in pianta.
- Nel locale cucina risulta tamponata la porta di collegamento con il soggiorno limitrofo.

- Il soggiorno risulta oggi un unico ambiente ricavato da due stanze con una porta di collegamento centrale anziché laterale come indicato nella planimetria.
- La terrazza che si affaccia sul retro di Via Nardi non è di forma rettangolare come riportato in planimetria ma presenta una sezione minore in corrispondenza della porta di accesso alla cucina.

Vista la natura delle difformità, sarebbe necessario effettuare l'idonea pratica di aggiornamento catastale da presentare all'Agenzia delle Entrate – Territorio di Firenze per variare la planimetria catastale dell'unità immobiliare rendendola conforme all'effettivo stato dei luoghi.

I costi per la regolarizzazione possono essere stimati in € 800,00 quali compensi professionali oltre ad € 50 per diritti di segreteria da versare all'Agenzia delle Entrate Territorio di Firenze per un ammontare complessivo pari ad € 850,00, che cautelativamente vengono elevati ad € 1.000,00 complessivi.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta libera su tre lati e confina sulla restante porzione con la scala condominiale e con l'altro appartamento, posto al secondo piano, identificato con il Sub. N. 5 di proprietà della Sig.ra [REDACTED] (usufruttuaria).

La documentazione catastale completa è visibile consultando l'allegato N. 1.

1.2 – Trascrizioni, iscrizioni, annotazioni sui beni oggetto di perizia

Gli estremi degli atti di provenienza sono già stati individuati ed esposti nella perizia estimativa redatta dal sottoscritto nel 2018 per la procedura esecutiva R.G. 676/2015, allegata alla stessa perizia vi sono le copie dei titoli di provenienza e dei gravami. Essendo trascorsi quattro anni dalla stesura del precedente elaborato peritale ho ritenuto corretto verificare se nel frattempo fossero sopraggiunte altre formalità.

1.2.1 – Provenienze dei beni

Dalle indagini eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Firenze – Servizi di Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) sono emerse le seguenti formalità:

- Atto di estromissione dal patrimonio ereditario della Sig.ra [REDACTED] rogito Notaio Raniero Verganti di Modena del 28/10/1963, Rep. N. 6926/3764, Registrato a Modena il 15/11/1963 al N. 2687 e Trascritto a Firenze il 20/11/1963 al Reg. Part. N. 17432.

- Atto di Permuta, Sig.ra Forattini Barbara cede al Sig. [REDACTED] – atto stipulato dal Notaio Ludovico Sani di Ferrara – Rep. N. 7025/3266 il 25/06/1977, Registrato a Ferrara il 12/07/1977 al Vol. N. 2690 e Trascritto a Firenze il 21/07/1977 al Reg. Part. N. 9639
- Denuncia di Successione del Sig. [REDACTED] deceduto il 10/03/2007 – Atto amministrativo del 29/10/2007 – Rep. N. 61/124/7, Trascritto a Firenze il 14/10/2008 al Reg. Part. N. 29096.
- Atto Giudiziario Rep. N. 676/15 del 21/03/2016 – Atto per causa di morte – Accettazione tacita di eredità da parte del Sig. [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/3 nei confronti del de cuius [REDACTED] – Trascritto a Firenze il 11/05/2017 al Reg. Part. N. 12936.

Oltre ai titoli riportati in precedenza e presenti nella mia relazione del febbraio 2018, si è aggiunta un'ulteriore formalità:

- Atto per causa di morte – Accettazione Espresa di Eredità – Rep. N. 60891/17406 del 23/02/2018 – Atto redatto dal Notaio Rosanna Montano – Accettazione di eredità del de-cuius [REDACTED] [REDACTED] – Atto Trascritto a Firenze il 01/03/2018 al Reg. Part. N. 6124

1.2.2 – Iscrizioni, annotazioni, gravami sui beni

Sul bene oggetto di perizia risultano i seguenti gravami:

- Atto Giudiziario Rep. N. 6047/2014 del 01/12/2014 – Ipoteca Giudiziale derivante da Verbale di Omologa di Separazione a favore di [REDACTED] – Quota capitale € 150.000,00 – Trascritto a Firenze il 13/04/2015 al Reg. Part. N. 1818.
- Atto Giudiziario Rep. N. 16087 del 01/12/2015 – Pignoramento Immobiliare a favore del Sig. [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/3 – Trascritto a Firenze il 16/12/2015 al Reg. Part. N. 36297.
- Atto Giudiziario Rep. N. 316 del 11/01/2016 a favore di [REDACTED] [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/3 – Trascritto a Firenze il 11/02/2016 al Reg. Part. N. 3329.

Oltre ai titoli riportati in precedenza e presenti nella mia relazione del febbraio 2018, si è aggiunta un'ulteriore formalità:

- Domanda Giudiziale – Divisione Giudiziale Rep. N 650 del 15/02/2020 – Divisione giudiziale richiesta da [REDACTED] nei confronti dell'immobile oggetto di perizia di cui all'esecuzione RG 676/2015 nei confronti di [REDACTED] – domanda Trascritta a Firenze il 11/05/2020 al Reg. Part. N. 10474

1.3 – Descrizione dei beni

1.3.1 – Descrizione sommaria

L'appartamento oggetto di perizia, come già anticipato nei paragrafi precedenti, si trova in Via Jacopo Nardi N. 10, subito dopo l'intersezione con Viale Gramsci, nei pressi del Cimitero degli Inglesi, incluso pertanto nella zona dei viali di circonvallazione della città; fa parte di una palazzina anni '30 di tipo signorile, formata da quattro piani fuori terra senza ascensore ed al suo interno sono disposti undici appartamenti. Vi è poi un piano seminterrato con le cantine di pertinenza delle abitazioni. Lo stabile è dotato di due corti interne da cui prendono luce le abitazioni che vi si affacciano. L'edificio si affaccia su di un lato su Via Nardi, sul retro sui giardini privati delle abitazioni del piano terreno e, ad ovest, con il fabbricato limitrofo la cui facciata si trova a pochissima distanza dallo stesso. Il prospetto di Via Nardi presenta caratteristiche signorili in stile liberty tipiche dei palazzi della zona dei "viali di circonvallazione", mentre i restanti risultano intonacati. Le aperture risultano dotate di persiane in legno.

L'edificio verrà dotato di ascensore condominiale (attualmente ne risulta sprovvisto) da installare nel "pozzo" del vano scala a seguito della delibera condominiale che ne ha decretato l'esecuzione dei lavori.

All'appartamento oggetto di perizia vi si accede dal vano scale condominiale salendo fino al secondo piano, la porta di ingresso è la prima a sinistra. L'abitazione presenta finiture e caratteristiche di pregio, risulta in ottimo stato di conservazione ed è composta da sette vani principali (studio, tre camere, cucina, soggiorno-pranzo doppio), ampio ingresso e corridoio con affaccio sulla corte interna condominiale, due bagni (uno principale ed uno di servizio), entrambi finestrati ed anch'essi con affaccio sulla corte interna, un ripostiglio ed un locale avente funzione di centrale termica. A piano seminterrato invece si trovano due ampie cantine, non adiacenti, la prima posta di fianco alla rampa di scale condominiale, la seconda in corrispondenza dell'angolo del fabbricato.

Il riscaldamento dell'abitazione così come l'acqua calda sanitaria avviene tramite caldaia singola alimentata a metano situata nell'apposito locale adiacente alla cucina.

Di seguito viene riportato un estratto dell'elaborato grafico che raffigura sia l'appartamento che le cantine oggetto di perizia, nonché le prese fotografiche dell'immobile.

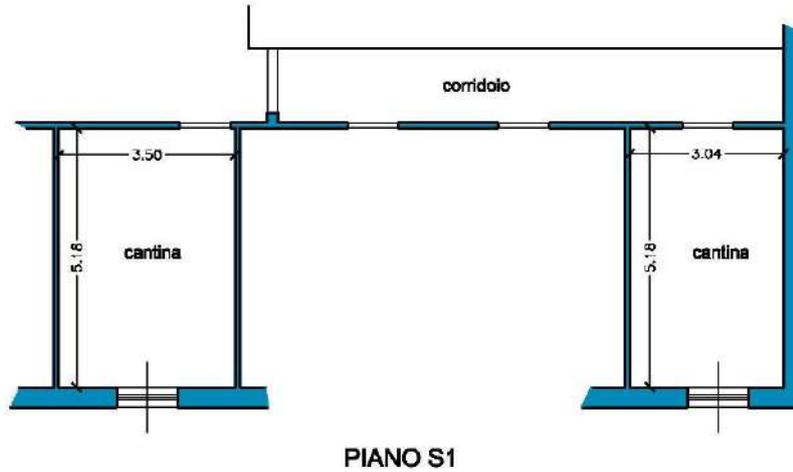
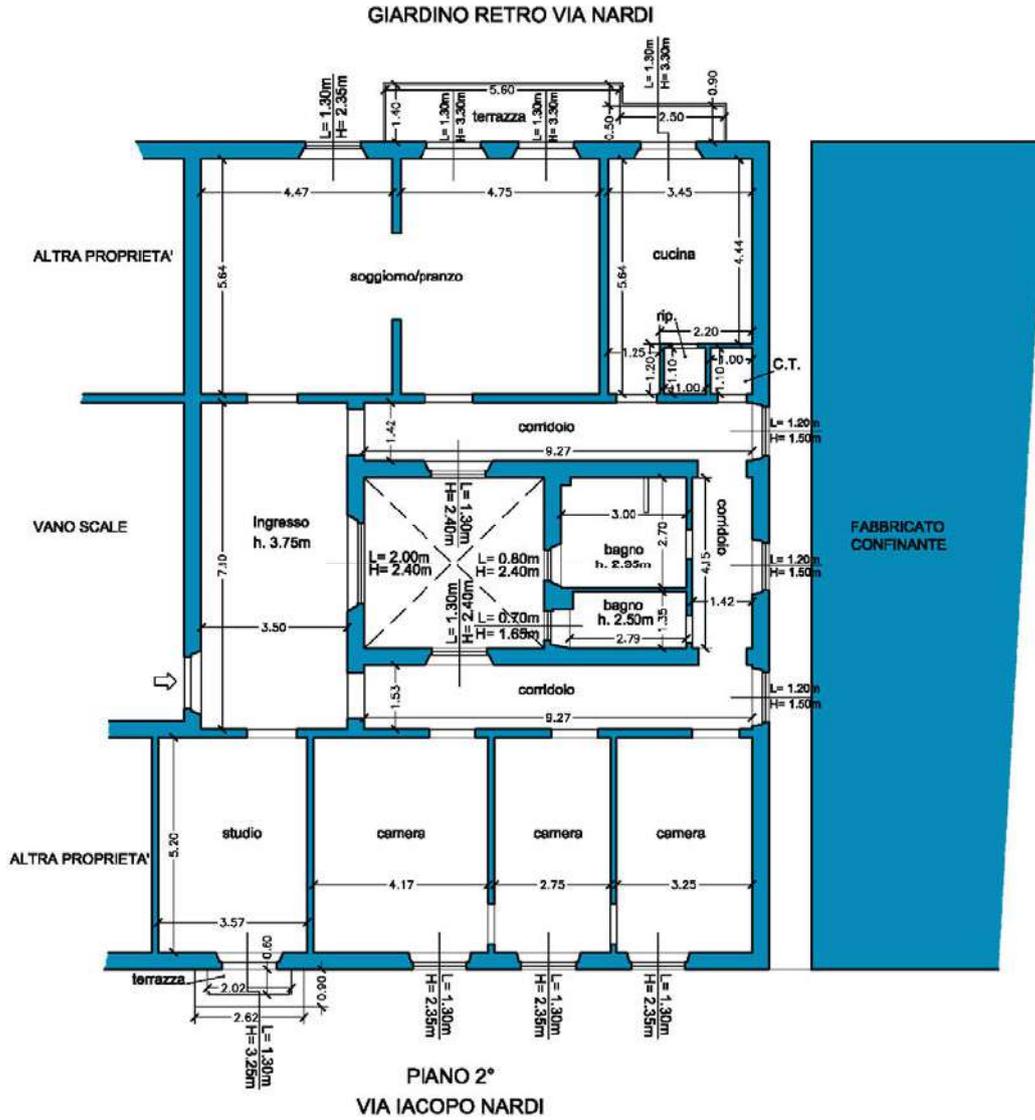




Foto 01 – Vista da Via J. Nardi del condominio di cui fa parte il bene oggetto di perizia



Foto 02 – Vista da Via J. Nardi del condominio di cui fa parte il bene oggetto di perizia



Foto 03 – Vista dell'ingresso



Foto 04 – Vista dello studio

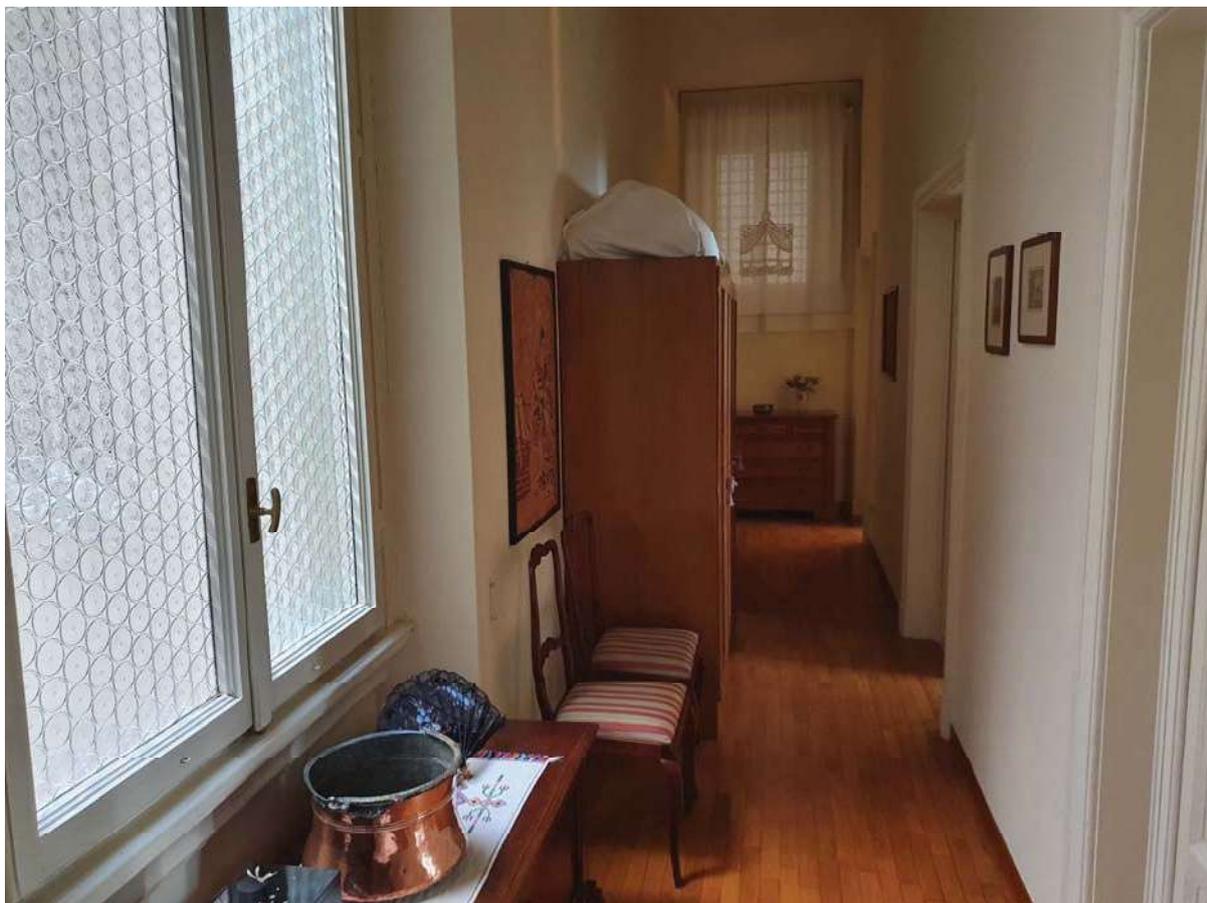


Foto 05 – Vista del corridoio, lato studio



Foto 06 – Vista della camera di fianco allo studio

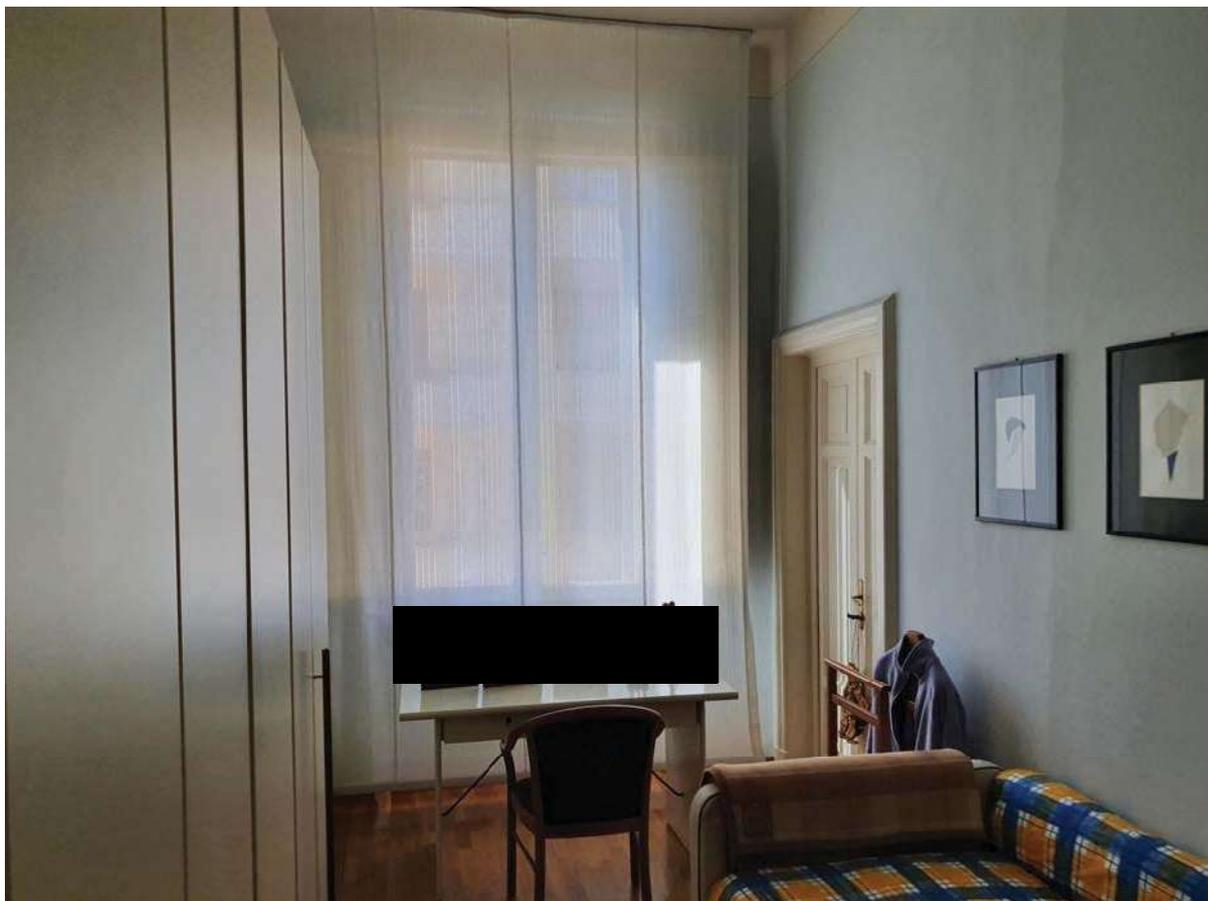


Foto 07 – Vista della camera centrale

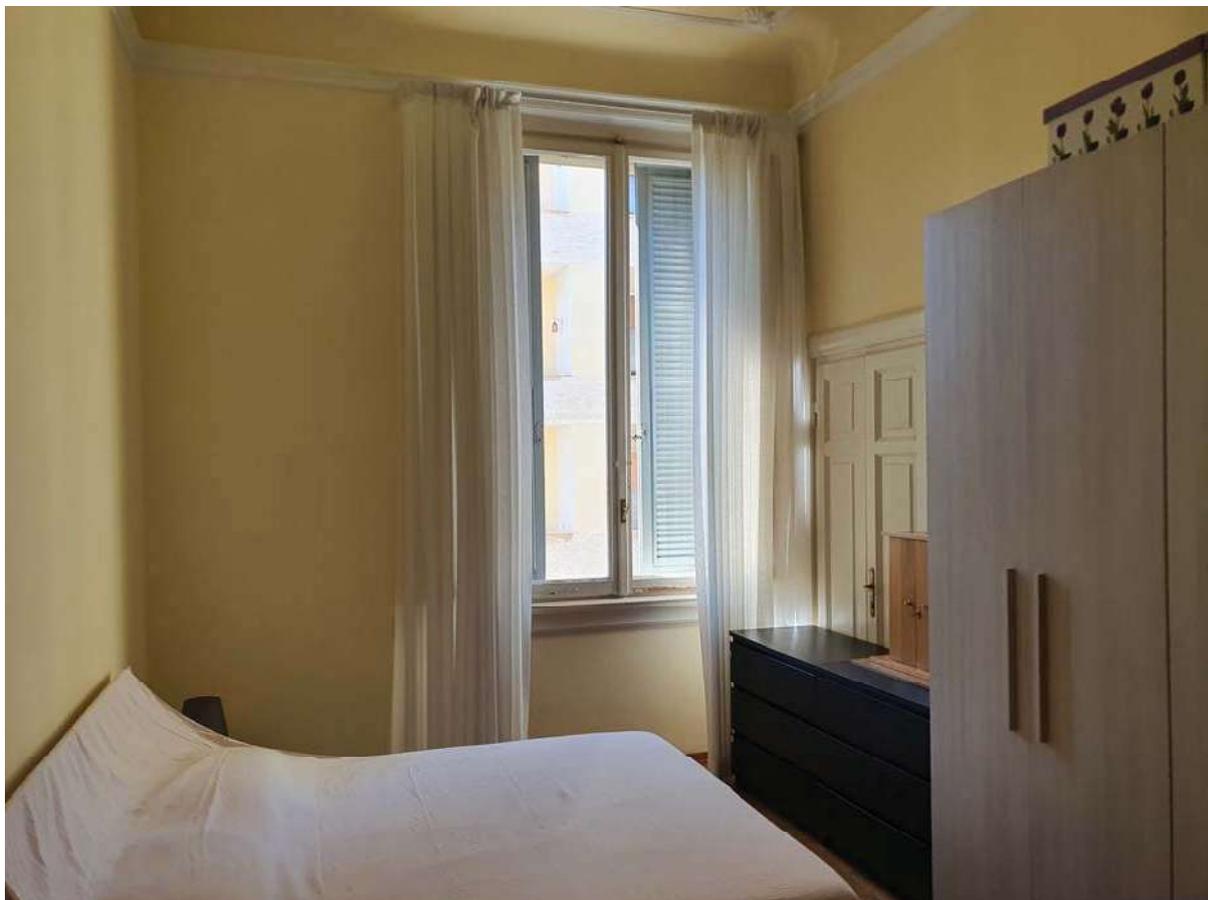


Foto 08 – Vista della terza camera (lato sud/ovest)

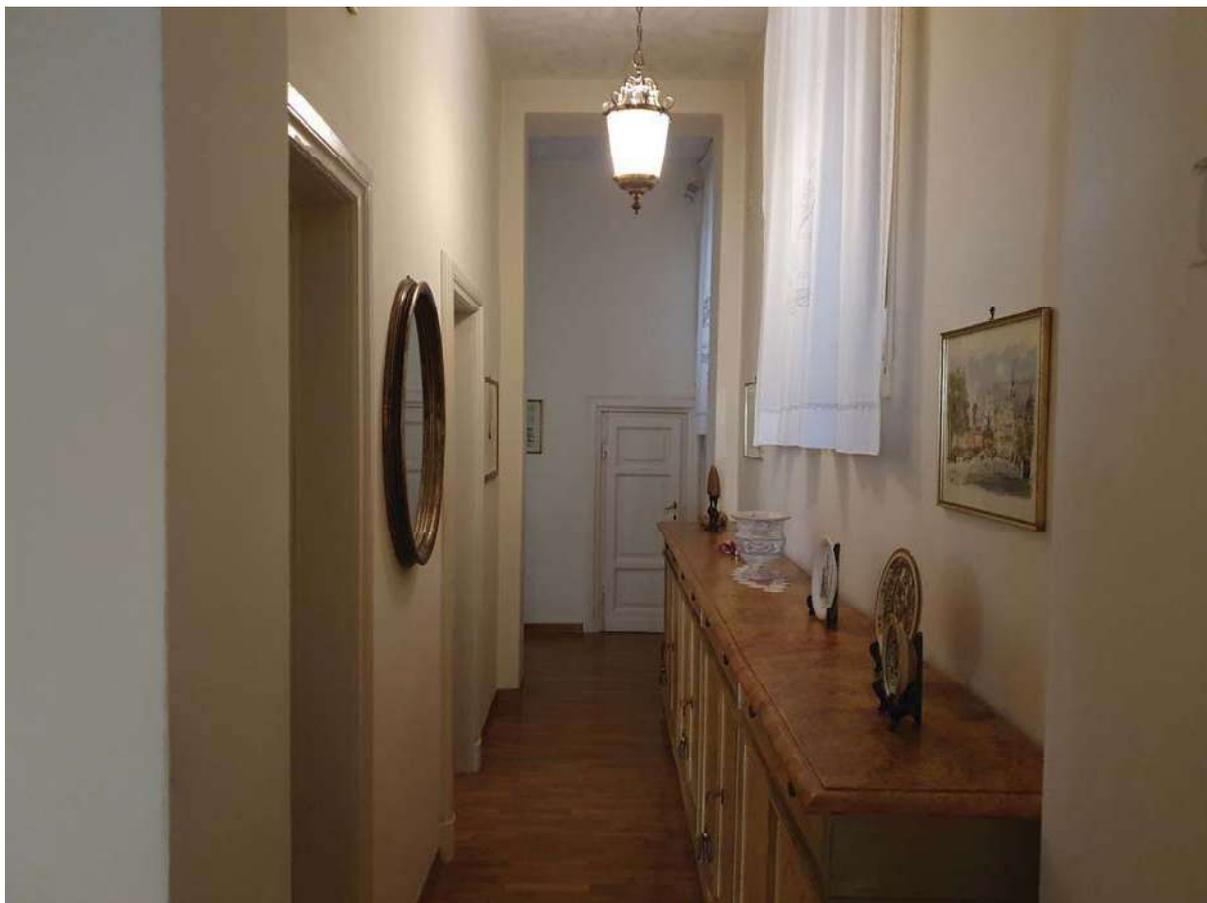


Foto 09 – Vista del corridoio di accesso ai bagni ed alla cucina



Foto 10 – Vista del bagno piccolo

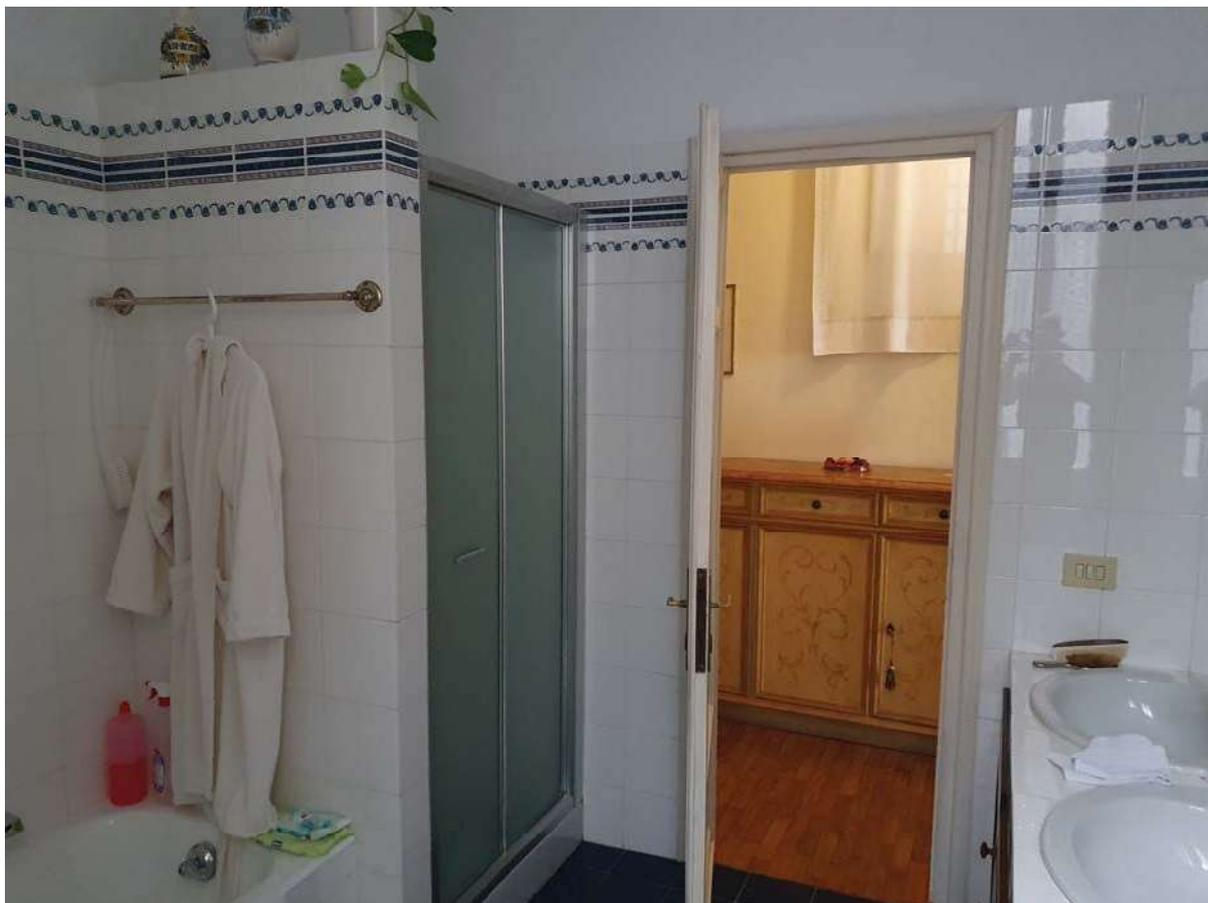


Foto 11 – Vista del bagno grande

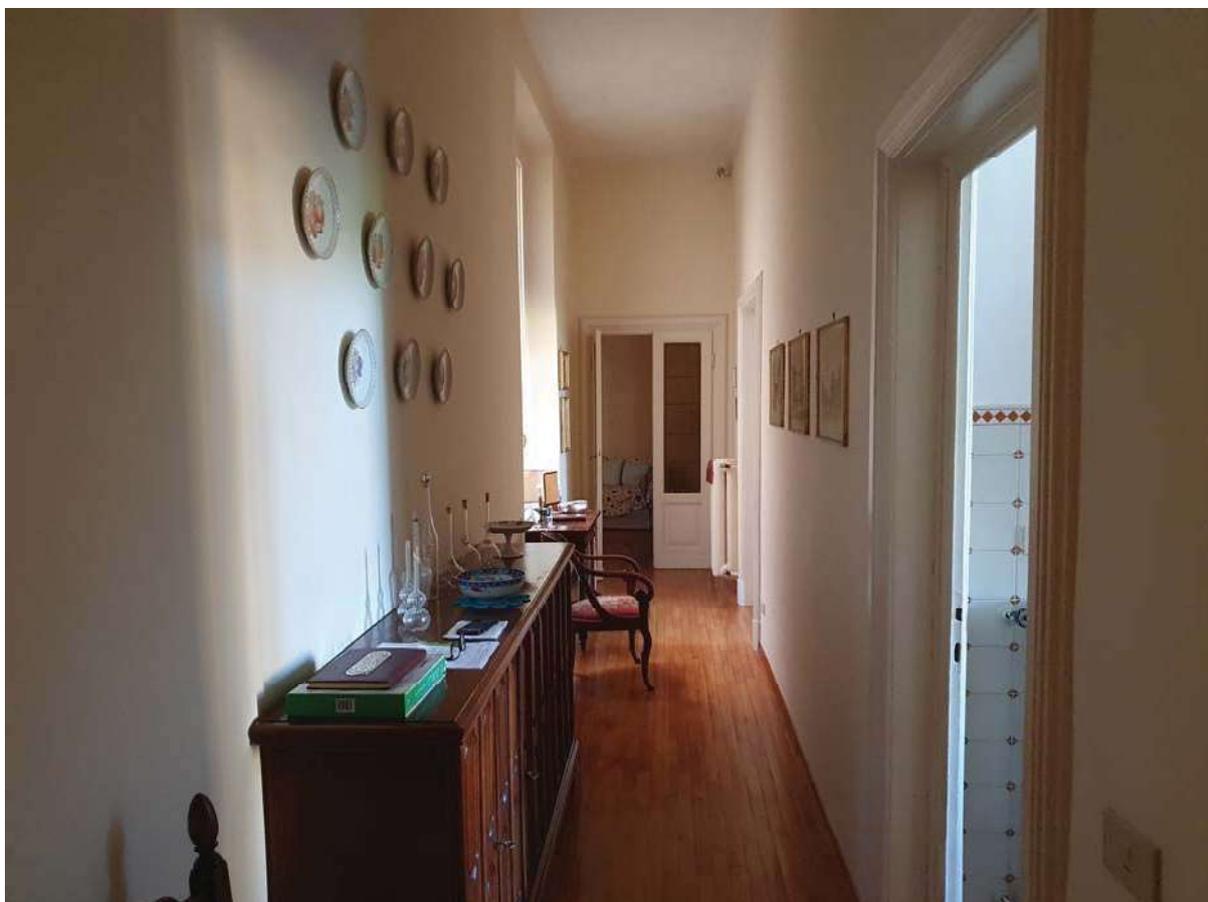


Foto 12 – Vista del corridoio prospiciente la zona giorno, cucina e soggiorno

Francesco Scarpelli - Codice Fiscale SCRFNC81P28G752W - Partita I.V.A. 01227920525

Recapiti: Mobile +39 338 2734767 - francesco.scarpelli@geoscarpelli.it - francesco.scarpelli@geopec.it

Studio Tecnico in Firenze - Via del Ponte a Greve N. 3 - CAP 50018 - Scandicci

Studio Tecnico in Siena - Via Senese N. 186 - CAP 53036 - Poggibonsi (SI)



Foto 13 – Vista della cucina

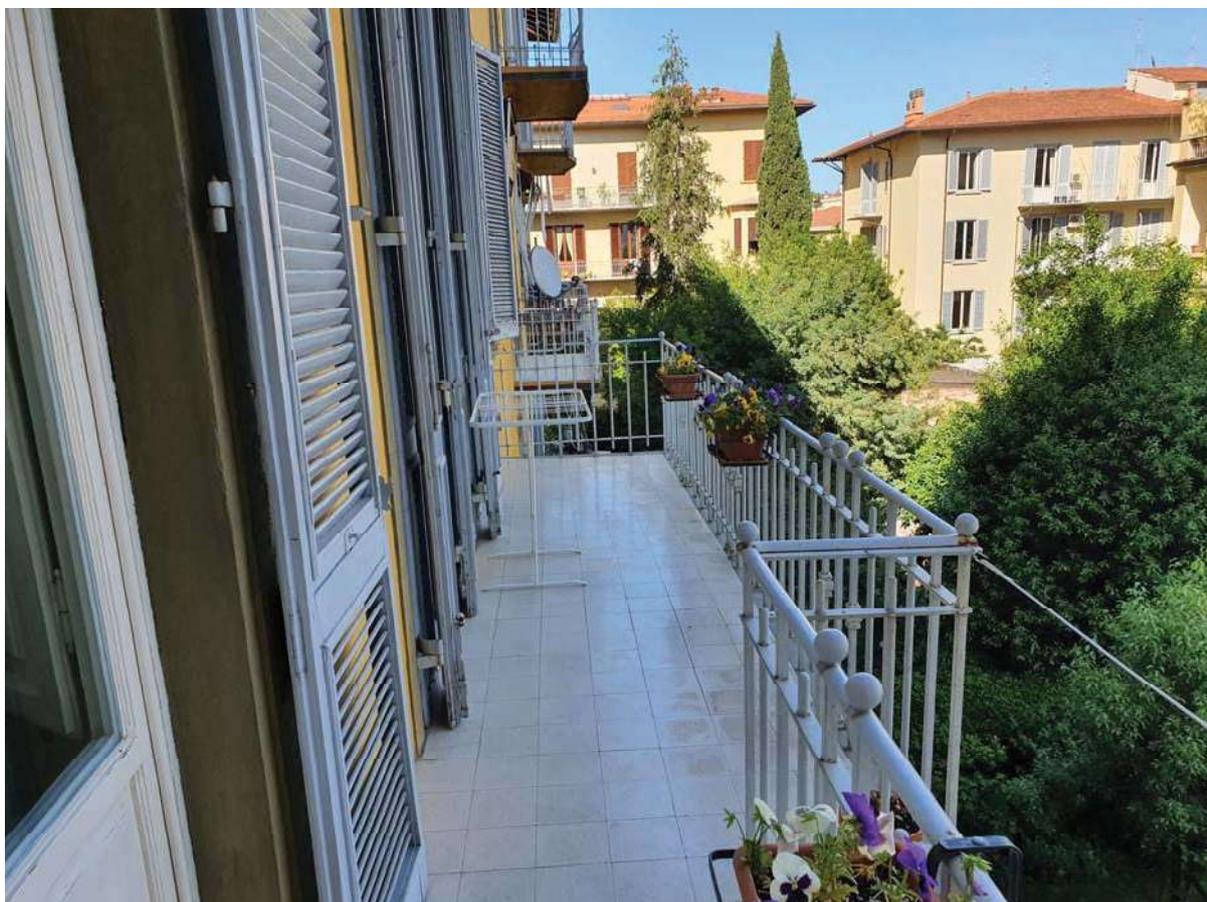


Foto 14 – Vista della terrazza posta sul retro con accesso da cucina e soggiorno

Francesco Scarpelli - Codice Fiscale SCRFNC81P28G752W - Partita I.V.A. 01227920525

Recapiti: Mobile +39 338 2734767 - francesco.scarpelli@geoscarpelli.it - francesco.scarpelli@geopec.it

Studio Tecnico in Firenze - Via del Ponte a Greve N. 3 - CAP 50018 - Scandicci

Studio Tecnico in Siena - Via Senese N. 186 - CAP 53036 - Poggibonsi (SI)



Foto 15 – Vista di una parte del soggiorno



Foto 16 – Vista dell'altra parte del soggiorno

1.3.2 – Consistenza dei beni

Per determinare la consistenza dei beni necessaria per la stima dell'immobile ho eseguito un rilievo architettonico puntuale dello stesso.

Il computo della consistenza della superficie commerciale del bene è stato effettuato secondo le indicazioni fornite dalla norma UNI EN 15733 con la determinazione della superficie commerciale secondo i coefficienti di ragguaglio dalla stessa prevista. Di seguito si riporta la tabella con il conteggio eseguito.

CALCOLO CONSISTENZA APPARTAMENTO + N.2 CANTINE - FOGLIO N. 93 - P.LLA N. 179 SUB. N. 6					
Unità N.	Destinazione d'uso	Superficie netta (mq)	Superficie lorda (mq)	Coefficiente	Superficie comm. (mq)
<i>Piano Seminterrato 1</i>					
1	Cantina	18.13	21.02	20%	4.20
2	Cantina	15.75	20.11	20%	4.02
	TOTALE				8.23
<i>Piano 2°</i>					
3	Ingresso	27.65	34.12	100%	34.12
4	Studio	18.56	21.63	100%	21.63
5	Camera	21.68	24.62	100%	24.62
6	Camera	14.30	16.53	100%	16.53
7	Camera	16.90	21.23	100%	21.23
8	Corridoio	14.18	18.96	100%	18.96
9	Corridoio	5.89	8.62	100%	8.62
10	Bagno	3.74	5.56	100%	5.56
11	Bagno	8.06	10.25	100%	10.25
12	Corridoio	13.16	17.80	100%	17.80
13	Rip + C.T.	2.31	3.19	100%	3.19
14	Cucina	16.80	21.05	100%	21.05
15	Soggiorno/pranzo	52.94	61.47	100%	61.47
16	Terrazza sul retro	10.09	10.09	35%	3.53
17	Terrazza fronte via Nardi	1.21	2.36	35%	0.83
					269.39
TOTALE SUP. COMMERCIALE					277.61

Il conteggio analitico della superficie commerciale è visionabile consultando l'allegato N. 3.

1.4 – Uso ed occupazione degli immobili

L'appartamento risulta occupato dalla Sig.ra [REDACTED] comproprietaria dello stesso per la quota di 1/3.

1.5 – Accertamenti di carattere urbanistico

1.5.1 – Storia urbanistica del bene

Il fabbricato, come già anticipato nei paragrafi precedenti, è stato presumibilmente realizzato negli anni '30, in ogni caso in data anteriore al 01/09/1967.

Presso l'Archivio Storico Comunale di Firenze, dove sono conservate le pratiche edilizie dai primi del '900 al 1973, non è stato possibile reperire né la pratica edilizia con cui è stato costruito l'edificio né il certificato di abitabilità.

E' necessario fare una piccola precisazione in merito al certificato di abitabilità/agibilità in quanto lo stesso è stato introdotto per la prima volta nel 1934 con il R.D. n. 1265/1934 (T.U Leggi sanitarie) e riguardava perlopiù questioni sanitarie e non strettamente legate alle pratiche edilizie, mentre l'obbligatorietà per gli edifici entrerà solo nel 1942 con la Legge Urbanistica N. 1150/1942; è quindi plausibile ipotizzare che lo stabile (e di conseguenza l'appartamento oggetto di perizia che successivamente alla costruzione non è stato mai oggetto di interventi di ristrutturazione tali da richiederne il rilascio e/o l'attestazione di detto certificato), risalendo agli anni '30 non sia mai stato dotato di tale certificato non essendo, all'epoca, obbligatorio.

Dalle indagini svolte presso la Direzione Urbanistica ed Edilizia del Comune di Firenze, dove sono archiviate le pratiche dal 1974 ad oggi, ho invece rinvenuto due pratiche, la Pratica Edilizia – Art. 26 N. 3568/1990 relativo a parti condominiali dell'edificio e la Pratica Edilizia N. 530/1983 per modifiche interne alla distribuzione dei locali:

- Pratica Edilizia – Art. 26 N. 3568/1990 – Pratica relativa ad interventi relativi all'allora locale centrale termica condominiale ed alla cisterna del gasolio oggi non più presente.
- Pratica Edilizia N. 530/1983 – Interventi di manutenzione straordinaria relative a lievi modifiche alla disposizione interna dei vani che prevedevano l'allargamento del bagno principale e la riduzione dello spazio destinato al bagno di servizio, la trasformazione del locale guardaroba in una camera rimuovendo la parete divisoria all'epoca esistente e l'apertura di una porta per il collegamento diretto della cucina con il soggiorno-pranzo. Tali interventi sono stati eseguiti soltanto in parte.

1.5.2 – Situazione urbanistica del bene

Attualmente presso il Comune di Firenze risulta ancora in vigore il Regolamento Urbanistico del 2015 la cui ultima variante è stata introdotta nel marzo 2022; tuttavia è in fase di adozione il nuovo Piano Operativo

Comunale il cui iter per la concreta entrata in vigore in sostituzione dell'attuale R.U. probabilmente si attuerà nel 2023.

In ogni caso, la classificazione dell'attuale strumento urbanistico prevede che il fabbricato di cui fa parte l'appartamento oggetto di perizia è censito come tessuto storico o storicizzato prevalentemente seriale – spazio edificato – Sub sistema Zona A – ambito dei tessuti compatti di formazione otto-noventesca.

Gli articoli di riferimento delle Norme Tecniche di Attuazione da tenere conto in caso di interventi sull'edificio sono i seguenti:

- art. 4 – rapporti con il Piano Strutturale
- art. 9 – unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi
- art. 10 – alloggio minimo
- art. 11 – tipi di intervento
- art. 12 – relazioni fra disciplina ordinaria e disciplina delle trasformazioni
- art. 13 – lo spazio edificato – classificazione
- art. 15 – lo spazio aperto privato
- art. 19 – classificazione degli usi
- art. 20 – usi e impatti urbanistici
- art. 21 – requisiti per l'insediamento di alcuni usi
- art. 22 – dotazione di parcheggi privati correlata agli usi
- art. 25 – distributori di carburante
- art. 66 – ambito dei tessuti compatti di formazione otto-novecentesca (zona A)
- art. 73 – Disposizioni generali
- art. 74 – fattibilità geologica
- art. 75 – fattibilità idraulica
- art. 76 – fattibilità sismica

Il fabbricato risulta poi inserito all'interno del centro abitato.

Oltre a quanto sopra riportato il fabbricato risulta inserito in zona a Vincolo Paesaggistico: D.M. 25/05/1955 – Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona dei viali di circonvallazione della città di Firenze, a cui fanno riferimento tre articoli del piano strutturale:

- art. 09 – vincoli, invariati e tutele
- art. 10 – vincoli

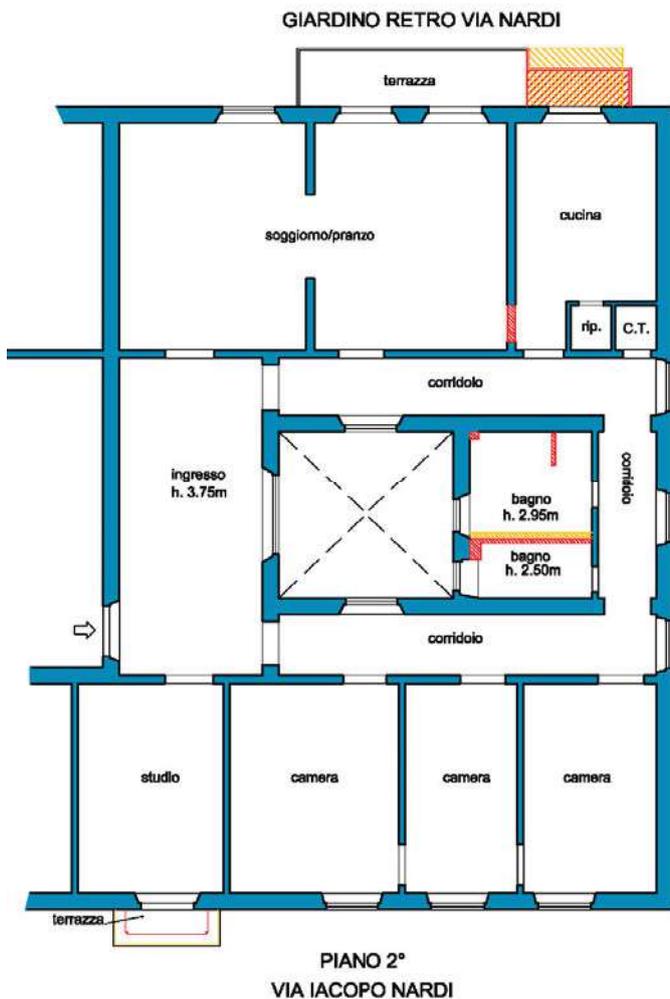
- D.M. 25/05/1955 – Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona dei viali di circonvallazione della città di Firenze.

1.5.3 – Analisi e verifica sulla conformità dei luoghi con le pratiche edilizie amministrative

Dall'analisi dello stato dei luoghi con l'unica pratica edilizia reperita presso gli archivi del Comune di Firenze, P.E. N. 530/1983 (sia Archivio Storico che nell'archivio della Direzione Urbanistica ed Edilizia), emergono alcune difformità riportate di seguito:

- mancata realizzazione della porta di collegamento tra cucina e soggiorno
- la diversa posizione della parete divisoria tra i due bagni rispetto al progetto del 1983 nonché la presenza delle "cassette" degli scarichi non riportate nel progetto dell'epoca.
- L'errata rappresentazione della terrazza sul retro la quale nell'elaborato grafico del 1983 è riportata con una forma diversa dall'attuale.
- Imprecisione grafica nella rappresentazione della terrazza prospiciente Via Nardi.

CONFRONTO TRA LO STATO ATTUALE DEI LUOGHI E LA P.E. N. 530/1983



Rispetto a quanto da me riportato nella perizia del febbraio 2018 per la procedura esecutiva N. 676/2015, l'interpretazione delle norme in ambito urbanistico sono cambiate. Se nel 2018 era prassi regolarizzare tali

tipologie di abusi con una CILA tardiva e/o con un deposito dello “stato legittimo” ai sensi dell’art. 12 comma 3 del Regolamento Edilizio, oggi si dovrà procedere in maniera diversa.

Essendo presenti difformità “esterne” (terrazze) relative ad un immobile ricadente all’interno di un’area perimetrata a vincolo paesaggistico, sarà necessario procedere preliminarmente con la presentazione di Accertamento di Compatibilità Paesaggistica (art. 167 D. Lgs N. 42/2004 e s.m.i.); una volta rilasciata la “pratica paesaggistica” seguirà la richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria (art. 142 della L.R. Toscana N. 65/2014) relativamente a tutte le difformità, sia interne che esterne.

I costi per la regolarizzazione delle difformità precedentemente citate sono stimabili come riportato di seguito:

- Onorari professionali per redazione delle pratiche di Accertamento di Compatibilità Paesaggistica e Permesso di Costruire in Sanatoria: € 2.000,00
- Sanzione pecuniaria per rilascio Accertamento di Compatibilità Paesaggistica + bolli e diritti di segreteria: € 1.500,00
- Sanzione pecuniaria per rilascio Permesso di Costruire in Sanatoria + bolli e diritti di segreteria: € 1.500,00

Tali procedure autorizzative, oltre ad un costo maggiore rispetto a quanto ipotizzato nel 2018, presentano anche tempistiche assai più lunghe per il completamento dell’iter autorizzativo ed attualmente stimabili in 12 mesi.

1.6 – Stima del valore dei beni

1.6.1 – Metodo di stima

La valutazione dell’unità immobiliare è stata effettuata tenendo conto di tutti gli aspetti esposti nei precedenti paragrafi, delle caratteristiche del fabbricato, della sua posizione rispetto alle principali vie di comunicazione, delle sue caratteristiche strutturali, dello stato di manutenzione in cui si trova, delle dimensioni, della sua vetustà e conseguente appetibilità sul mercato immobiliare.

Il metodo di stima adottato è quello del Market Comparison Approach (cd MCA), quale modello di riferimento, per la determinazione del valore di mercato, secondo gli standard valutativi di riferimento definiti dall’ IVS (International Valuation Standard Council of London), in quanto il MCA ha il pregio di guidare il tecnico valutatore nella scelta delle informazioni rappresentative del mercato di riferimento,

nonché indurlo ad approfondite riflessioni circa l'omogeneizzazione delle caratteristiche degli immobili presi a riferimento (comparabili) rispetto a quelle dell'immobile oggetto di stima (Subject). Il MCA è un metodo comparativo pluri-parametrico fondato sull'assunto che il prezzo dell'immobile può essere concepito come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica. La singola caratteristica partecipa alla formazione del prezzo in maniera diversa, secondo il suo apprezzamento sul mercato.

1.6.2 – Analisi ed individuazione dei valori unitari

Per poter applicare il metodo del Market Comparison Approach (cd MCA), è necessario individuare dei "comparabili", vale a dire immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di stima di cui, una volta eseguite le opportune parametrizzazioni, è possibile ricostruire il valore di mercato unitario e successivamente quello complessivo.

Mi preme evidenziare che nei parametri di valutazione del subject, vale a dire i beni oggetto di stima, viene considerato come dotato di ascensore anche se ancora non installato, ciò a seguito della delibera di assemblea condominiale che ne ha decretato la realizzazione dell'intervento che avverrà nei prossimi mesi.

In prima analisi sono andato a verificare l'andamento del mercato immobiliare della zona tramite l'analisi dei parametri OMI forniti dall'Agenzia Delle Entrate. Consultando detta banca dati si evince come il mercato immobiliare degli ultimi cinque anni nella zona d'interesse abbia subito un leggero calo dei prezzi. Mi preme precisare però che la zona di riferimento è assai vasta e le tipologie di immobili presenti possono variare da palazzi "signorili" costruiti negli anni '30/'40 come quello oggetto di stima, a condomini di epoca più recente (anni '60) con caratteristiche "popolari" indubbiamente meno appetibili; a conferma di questa affermazione vi è l'ampia fascia di prezzo tra la valutazione minima e massima.

Zona OMI	Semestre OMI	Quotazioni OMI		
		Valore Minimo €/mq	Valore Massimo €/mq	Valore Medio €/mq
B/7	01/2017	3,200.00 €	4,300.00 €	3,750.00 €
	02/2017	3,300.00 €	4,100.00 €	3,700.00 €
	01/2018	3,200.00 €	4,100.00 €	3,650.00 €
	02/2018	3,200.00 €	4,100.00 €	3,650.00 €
	01/2019	3,000.00 €	4,000.00 €	3,500.00 €
	02/2019	3,000.00 €	3,900.00 €	3,450.00 €
	01/2020	3,100.00 €	4,000.00 €	3,550.00 €
	02/2020	3,100.00 €	3,900.00 €	3,500.00 €
	01/2021	3,100.00 €	3,900.00 €	3,500.00 €
	02/2021	2,950.00 €	3,900.00 €	3,425.00 €

Il dato statistico, in questo caso, è da analizzare con spirito critico ed a maggior ragione, per l'individuazione del più probabile valore di mercato del bene, diventa fondamentale la ricerca di "comparabili" con caratteristiche simili a quello oggetto di stima.

Con l'indagine di mercato svolta presso l'Agenzia delle Entrate Territorio di Firenze – Servizi di Pubblicità Immobiliare, ho individuato due atti di compravendita ed un preliminare di compravendita, svolti tra il 2020 ed il 2021, relativi ad immobili aventi caratteristiche simili a quelli oggetto di stima, titoli i cui estremi sono di seguito riportati:

- Comparabile 1 – Preliminare di vendita stipulato dal Notaio Filippo Russo il 04/12/2020 – Trascritto a Firenze il 04/12/2020 al Reg. Part. N. 30727 con cui viene promesso di trasferire un appartamento a piano 6° ed una cantina a piano seminterrato posti in uno stabile di Via Jacopo Nardi N. 50.
- Comparabile 2 – Atto di compravendita 29/09/2021 stipulato dal Notaio Patrizia Bartoli – Rep. N. 7400/5470 – Trascritto a Firenze il 12/10/2021 al Reg. Part. N. 30241 per il trasferimento di un appartamento a piano terra ed una cantina a piano seminterrato posti in uno stabile di Via Jacopo Nardi N. 50.
- Comparabile 3 – Atto di compravendita del 13/12/2021 stipulato dal Notaio Barbara Pieri – Rep. N. 14960/9918 – Trascritto a Firenze il 20/12/2021 al Reg. Part. N. 38146 per il trasferimento di un appartamento a piano 4° e due cantine a piano seminterrato posti in uno stabile di Via Jacopo Nardi N. 67.

I titoli sono consultabili visionando l'allegato N. 4.

In prima analisi sarà necessario dunque determinare, per ciascun immobile di riferimento, le caratteristiche e la superficie commerciale, di seguito la tabella riepilogativa:

CALCOLO CONSISTENZA COMPARABILE N. 1 (Appart. Via J. Nardi N. 50 a P. 6° + cantina a P. S1)					
Unità N.	Destinazione d'uso	Superficie netta (mq)	Superficie lorda (mq)	Coefficiente	Superficie comm. (mq)
<i>Piano Seminterrato 1</i>					
1	Cantina	5.89	9.07	20%	1.81
	TOTALE				1.81
<i>Piano 6°</i>					
2	Appartamento		200.70	100%	200.70
3	Terrazza fronte via J- Nardi - Incidenza fino a 25 mq		25.00	35%	8.75
	Terrazza fronte via J- Nardi - Ecedenza oltre 25 mq		2.65	10%	0.27

4	Terrazza sul retro		2.44	35%	0.85
	TOTALE				210.57

TOTALE SUP. COMMERCIALE	212.38
--------------------------------	---------------

CALCOLO CONSISTENZA COMPARABILE N. 2 (Appart. Via J. Nardi N. 50 a P. T + cantina a P. S1)					
Unità N.	Destinazione d'uso	Superficie netta (mq)	Superficie lorda (mq)	Coefficiente	Superficie comm. (mq)
<i>Piano Seminterraton 1</i>					
1	Cantina	4.59	6.73	20%	1.35
	TOTALE				1.35
<i>Piano 2°</i>					
2	Appartamento		186.08	100%	186.08
3	Palco morto		2.75	15%	0.41
3	Terrazzo		2.70	35%	0.95
	TOTALE				187.44

TOTALE SUP. COMMERCIALE	188.78
--------------------------------	---------------

CALCOLO CONSISTENZA COMPARABILE N. 3 (Appart. Via J. Nardi N. 67 a P. 4° + N. 2 cantine a P. S1)					
Unità N.	Destinazione d'uso	Superficie netta (mq)	Superficie lorda (mq)	Coefficiente	Superficie comm. (mq)
<i>Piano Seminterrato 1</i>					
1	Cantina - Sub. 507	6.34	10.44	20%	2.09
2	Cantina - Sub. 508	5.92	9.05	20%	1.81
	TOTALE				3.90
<i>Piano 4°</i>					
3	Appartamento		196.04	100%	196.04
4	Terrazza su Via J. Nardi		5.97	35%	2.09
5	Terrazza su corte interna		2.79	35%	0.98
	TOTALE				199.11

TOTALE SUP. COMMERCIALE	203.00
--------------------------------	---------------

Successivamente all'individuazione delle superfici commerciali ragguagliate dei beni presi a parametro di riferimento si procede con l'analisi delle singole caratteristiche.

Parametri	Comparabili			Soggetto
	C1	C2	C3	
Locali	7	6	6	7
Superficie commerciale	212.38	188.78	203.00	277.61
Bagni	2	2	2	2
Riscaldamento	Condominiale	Condominiale	Autonomo	Autonomo
Condizioni	Normali	Normali	Normali	Normali
Anno di costruzione	1947	1947	1952	1930
Piano	S1-6	S1-T	S1-4	S1-2
Totale piani	2	2	2	2
Ascensore	Presente	Presente	Assente	Presente (da installare)
Balconi	No	No	No	No
Giardino	No	No	No	No
Terrazzo	Sì	Sì	Sì	Sì

Francesco Scarpelli - Codice Fiscale SCRFNC81P28G752W - Partita I.V.A. 01227920525

Recapiti: Mobile +39 338 2734767 - francesco.scarpelli@geoscarpelli.it - francesco.scarpelli@geopec.it

Studio Tecnico in Firenze - Via del Ponte a Greve N. 3 - CAP 50018 - Scandicci

Studio Tecnico in Siena - Via Senese N. 186 - CAP 53036 - Poggibonsi (SI)

Stato al rogito/stima	Libero	Libero	Libero	Occupato
Prezzo di vendita	€ 780,000.00	€ 400,000.00	€ 600,000.00	?

Avendo effettuato l'indagine di mercato con immobili di confronto di prezzo non prossimo a quello dell'epoca di stima, occorre riallineare cronologicamente i prezzi ed omogeneizzarne le caratteristiche con quelli da periziare. Pertanto, con riferimento alle caratteristiche dell'epoca del dato e della localizzazione generale ed utilizzando i coefficienti dettati dai dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, si effettua il riallineamento attraverso la tabella di seguito riportata.

TABELLA DATI		COMPARABILI			IMMOBILI DI STIMA
		C1	C2	C3	S1
Zona OMI		B7	B7	B7	B7
Semestre OMI		2° Sem. 2020	2° Sem. 2021	2° Sem. 2021	(Epoca di stima) 2° Sem. 2021
Epoca del dato	Valore minimo OMI epoca di stima	3,100.00 €	3,100.00 €	3,100.00 €	
	Valore minimo OMI epoca comparabile	2,950.00 €	3,100.00 €	3,100.00 €	
	Coefficiente di epoca Kei = Vomi Stima/Vomi compar.	1.05	1.00	1.00	Vomi med.
Localizzazione generale	Valore minimo OMI zona Subject ed epoca di stima	2,950.00 €	3,100.00 €	3,100.00 €	3,100.00 €
	Valore minimo OMI comparabile ed epoca si di stima	3,100.00 €	3,100.00 €	3,100.00 €	
	Coefficiente di zona Kli=VomizonaS/Vomizonacomp.	0.95	1	1	
Prezzo rilevato all'epoca di stima/vendita Pci		780,000.00 €	400,000.00 €	600,000.00 €	
Consistenza ragguagliata S (mq)		212.38	188.78	203.00	
Prezzo unitario Pu=Pci/S (mq)		3,672.61 €	2,118.83 €	2,955.61 €	
Prezzo unitario omogeneizzato PUO = 0.1 * [(Vomi ded.*Kei)+(Pci*Kli)		3,449.49 €	3,333.07 €	3,395.56 €	

A seguito delle operazioni di omogenizzazione delle caratteristiche dei tre "comparabili" sottoposti a test rispetto ai due soggetti di stima, sono stati calcolati i prezzi unitari risultanti sopra.

L'incidenza delle caratteristiche qualitative, non essendo parametrizzabili direttamente in termini di prezzi marginali, viene considerata sulla base dei punteggi assegnati dal sottoscritto. Si dovranno, quindi, modificare i prezzi corretti, ottenuti in base alle sole caratteristiche quantitative, per l'incidenza delle caratteristiche qualitative. Si otterrà così il valore medio (valore di mercato atteso), in funzione delle caratteristiche degli immobili comparati. Il sistema di stima è formato da una matrice, costituita dai punteggi attribuiti alle caratteristiche, che viene eguagliata ad un vettore colonna, costituito dai prezzi corretti noti. La matrice è a sua volta, costituita da:

- Un vettore che rappresenta, in proporzione, il valore dei prezzi corretti di riferimento (i cui valore matriciali sono tutti settati ad 1.00).
- Un vettore per ogni caratteristica qualitativa, i cui valori sono dati dalle differenze in base al nomenclatore.

La soluzione della matrice restituisce il valore di stima. Il calcolo matriciale è stato eseguito a mezzo software Microsoft Office Excel.

Caratteristiche Estrinseche ambientali		Comparabili			Subjects
Zona residenziale OMI		C1	C2	C3	S1
Centrale B	1.3	1.25	1.25	1.3	1.3
Semicentrale C	1.2				
Periferica	1				
Suburbana	0.85				
Totale prodotti		1.25	1.25	1.3	1.3

Caratteristiche intrinseche - data stipula atto		Comparabili			Subjects
		C1	C2	C3	S1
Totale piani					
1	1				
2	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7
3	0.6				
4 e oltre	0.5				
Vetustà (epoca costruzione edificio)					
Nuovo	1				
Realizzato da 5 anni	0.95				
Realizzato da 10 anni	0.9				
Realizzato da 15 anni	0.85				
Realizzato da 25 anni	0.8				
Realizzato da 45 anni e oltre	0.7	0.7	0.7	0.7	0.6
Totale prodotti		0.49	0.49	0.49	0.42

Caratteristiche intrinseche - unità		Comparabili			Subjects
		C1	C2	C3	S1
Condizioni					
Nuovo ristrutturato	1.5				
Abitabile (condizioni normali)	1	1	1	1	1
Da ristrutturare	0.6				
Livello di piano					
Seminterrato	0.8	0.8	0.8	0.8	0.8
Terra	0.85		0.85		
Rialzato	0.9				
Primo	1				
Secondo e successivi	1.05			1.05	1.05
Ultimo	1.1	1.1			
Attico	1.2				
Ascensore					
Presente	1	1	1		1
Assente (dal 2° in poi -0.10 per piano)				0.7	
Bagni ed complementi					
Bagni: 1.0- (N° locali-N° bagni)*0.1		0.4	0.2	0.2	0.4
Balconi: SI= 1.10 NO=0.90		0.9	0.9	0.9	0.9
Giardino: SI=1.05 NO=1.00		1	1	1	1
Terrazzo: SI=1.05 NO=1.00		1.05	1.05	1.05	1.05
Riscaldamento					
Autonomo	1.05			1.05	1.05
Condominiale	1	1	1		
Totale prodotti		0.33	0.13	0.12	0.33

Caratteristiche intrinseche legali		Comparabili			Subjects
		C1	C2	C3	S1
<i>Stato occupazionale</i>					
Libero	1.3	1.3	1.3	1.3	
Occupato (familiare)	0.9				0.9
<i>Taglio sup. commerciale</i>					
Inferiore a 45 mq	0.8				
Compreso fra 70mq e 100 mq	1				
Maggiore di 100 mq	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2
Totale prodotti		1.56	1.56	1.56	1.08

TOTALE PRODOTTI C.I.		0.25	0.10	0.09	0.15
-----------------------------	--	-------------	-------------	-------------	-------------

Le caratteristiche da analizzare sono quelle estrinseche ambientali (C.E.A.) e quelle intrinseche posizionali (C.I.).

Immobile	C.E.A.	C.I.
Comparabile C1	1.25	0.25
Comparabile C2	1.25	0.10
Comparabile C3	1.3	0.09
Subject S1	1.3	0.15

Si ottiene una matrice con 3 variabili:

- V1 posta pari a 1.00 per tutti i comparabili, a cui corrisponde il vettore prezzi corretti noti.
- V2 che rappresenta l'incidenza delle caratteristiche estrinseche ambientali (posta pari al punteggio del comparabile meno il punteggio del subject).
- V3 che rappresenta l'incidenza delle caratteristiche intrinseche posizionali.

Immobile	Matrice di valutazione S1		
	Prezzo	CEA	CIP
Comparabile C1	1	-0.05	0.12
Comparabile C2	1	-0.05	-0.04
Comparabile C3	1	0	-0.05

Si calcola quindi il determinante della Matrice di Valutazione (MV), operazione eseguita mediante l'utilizzo di software Microsoft Office Excel.

Si passa, quindi, al calcolo della matrice inversa di MV, determinata in precedenza, sempre mediante l'utilizzo di software Microsoft Office Excel.

Subject - S1				
Matrice di valutazione MV				Vettore prezzi corretti noti
C1	1	-0.05	0.10	€ 3,449.49
C2	1	-0.05	-0.05	€ 3,333.07
C3	1	0	-0.06	€ 3,395.56

Det MV	0.007801
---------------	-----------------

Inv. MV			Inv. MV x PC (Valutazione €/mq)
0.397564	-0.39756	1	€ 3,441.84
1.159259	-21.1593	20	€ 1,384.75
6.409052	-6.40905	0	€ 746.14

Viene quindi moltiplicato l'inverso della Matrice di Valutazione MV per il Vettore dei Prezzi Corretti (operazione eseguita mediante l'utilizzo di software Microsoft Office Excel), con cui si determina l'incognita V equivalente al prezzo unitario di mercato del bene oggetto di stima e pari a 3.441,84 €/mq, arrotondato a **3.440,00 €/mq**.

Schemi ed elaborati grafici riepilogativi sono consultabili visionando l'allegato N. 4

1.6.3 – Determinazione del valore di mercato del bene

Prendendo a riferimento la superficie commerciale precedentemente calcolata e le considerazioni sui valori unitari di cui sopra, si avrà la valutazione complessiva dei beni oggetto di perizia, vale a dire il loro più probabile valore di mercato decurtato dei costi di regolarizzazione urbanistica e catastale.

Essendo nell'ambito di due procedure giudiziarie, l'attuale giudizio di divisione e la precedente esecuzione immobiliare, la messa in vendita del bene non avverrà a libero mercato ma dovrà sottostare alle procedure dettate dal Tribunale di Firenze. Per questo motivo ritengo che l'occupazione dei bene ed i sistemi di vendita stessi, incidano negativamente sull'appetibilità dell'immobile nel mercato immobiliare.

Tenuto conto delle considerazioni precedentemente esposte, in virtù dell'occupazione dell'appartamento da parte di uno dei comproprietari, ritengo corretto applicare una decurtazione del 10% sul valore di mercato.

Allo stesso tempo, trattandosi di un'eventuale vendita in ambito giudiziario, ritengo corretto applicare una seconda decurtazione, sempre del 10%, sul valore di mercato.

Di seguito la stima analitica eseguita

CALCOLO VALORE APPARTAMENTO APPARTAMENTO + N.2 CANTINE - FOGLIO N. 93 - P.LLA N. 179 SUB. N. 6			
Tipologia	Sup. comm. raggugliata	Prezzo unitario (€/mq)	Prezzo totale €
Appartamento + cantina + pertinenze	277.61	3,440.00 €	954,990.44 €
Riduzione per presenza difformità catastali			-1,000.00 €
Riduzione per regolarizzazione situazione urbanistica			-5,000.00 €
VALORE DI MERCATO			948,990.44 €
VALORE DI MERCATO (arrotondamento)			948,000.00 €
Riduzione - Incidenza percentuale sul prezzo di mercato per occupazione -10%			-94,800.00 €
Riduzione per vendita in ambito di procedura giudiziaria -10%			-94,800.00 €

VALORE DELLA DIVISIONE	758,400.00 €
VALORE DELLA DIVISIONE (arrotondamento)	758,000.00 €

In definitiva si avrà il Valore di Mercato dei beni identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze al Foglio di Mappa N. 93 – Particella N. 179 – Sub. N. 6: **€ 948.000,00 (Euro Novecentoquarantottomila/00)**

Il Valore della Divisione dei beni identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze al Foglio di Mappa N. 93 – Particella N. 179 – Sub. N. 6: **€ 758.000,00 (Euro Settecentocinquatottomila/00)**

Entrambi i valori comprendono la presenza dell'ascensore condominiale, ascensore non presente ma già deliberato in sede di assemblea condominiale i cui lavori partiranno a breve.

QUESITO 2 – DIVISIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Il C.T.U. ...OMISSIS...dica se gli immobili siano comodamente divisibili secondo le quote di comproprietà dei condividenti senza che la divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifica, onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore del bene; riferisca in particolare sulla divisibilità dell'immobile secondo la prospettazione delle parti

██████████ e ██████████

2.1 – Premessa

Prendendo spunto dalla perizia del collega Geom. Fabio Viti allegata agli atti di causa e datata 19/010/2018, l'ipotesi divisionale prospettata appare l'unica percorribile anche se con costi importanti, tempi di realizzazione lunghi e penalizzante in termini di vivibilità e di valore.

2.2 – Soluzione progettuale

L'intervento ipotizzato prevede la suddivisione dell'attuale proprietà in due appartamenti collegati da un ingresso comune ricavato all'interno dell'appartamento stesso senza incidere sulle parti condominiali.

Nello specifico, in corrispondenza della porta di accesso verrebbe ricavato uno spazio comune per premettere l'ingresso alle due nuove unità immobiliari mediante la realizzazione di una nuova parete e l'installazione di una porta d'ingresso. In corrispondenza del corridoio lato via Nardi verrebbe realizzata una nuova parete così da lasciare all'unità immobiliare derivata due delle attuali tre camere, in quella più piccola verrebbe poi realizzata la cucina.

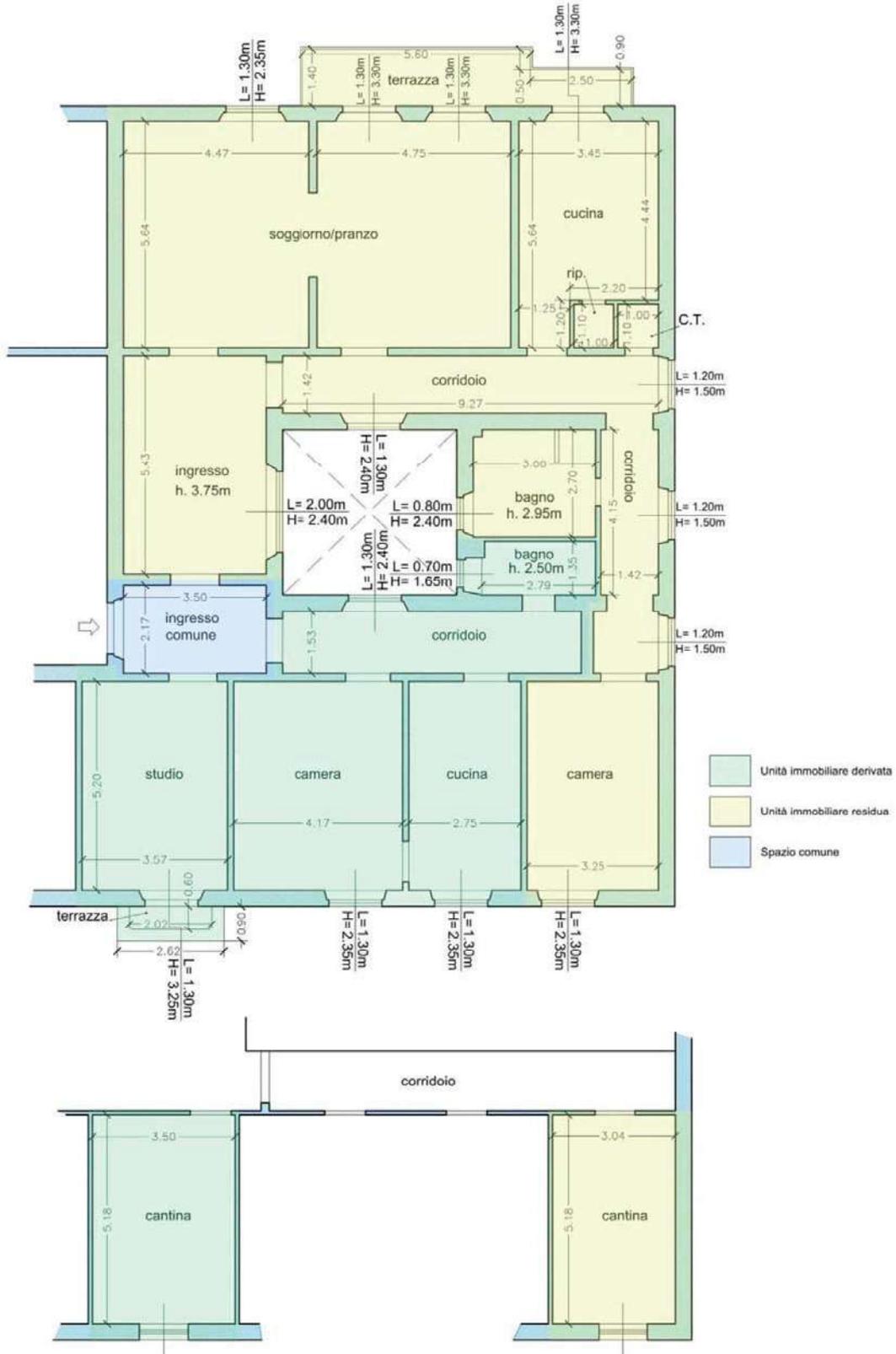
Sulla parete portante lato corte interna verrebbe eseguita l'apertura di una porta per dare accesso al bagno (il più piccolo dei due attualmente esistenti) così da divenire il servizio igienico del nuovo appartamento. Sempre per il bagno più piccolo verrebbe tamponata la porta prospiciente il corridoio dell'unità immobiliare residua.

Dal punto di vista impiantistico verrebbero sezionati quelli esistenti, elettrico, idrico e termo-idraulico, lasciandoli in carico alla porzione originale, mentre andrebbero realizzati ex-novo quelli della nuova unità immobiliare. Ciò sarebbe possibile in quanto i contatori di acqua ed elettricità, tra l'altro già divisi tra "zona giorno" e "zona notte" nell'attuale disposizione, si trovano in corrispondenza della porta di ingresso, punto che diverrebbe zona comune.

Pertanto si avrebbero due unità immobiliari, quella esistente ridotta a 179,22 mq commerciali composta di ingresso, soggiorno/pranzo, due corridoi, cucina, ripostiglio e centrale termica, bagno, terrazza esterna sul

retro e cantina a piano seminterrato; l'altra di 88.36 mq commerciali con tre vani utili, studio, camera e cucina, oltre a servizio igienico, corridoio e cantina a piano seminterrato. Mi preme evidenziare come nell'appartamento ricavato rimarrebbe una stanza, lo studio, con il solo accesso dall'ingresso condominiale.

Di seguito l'elaborato grafico riepilogativo e la tabella riepilogativa del calcolo delle superfici commerciali.



PIANO S1

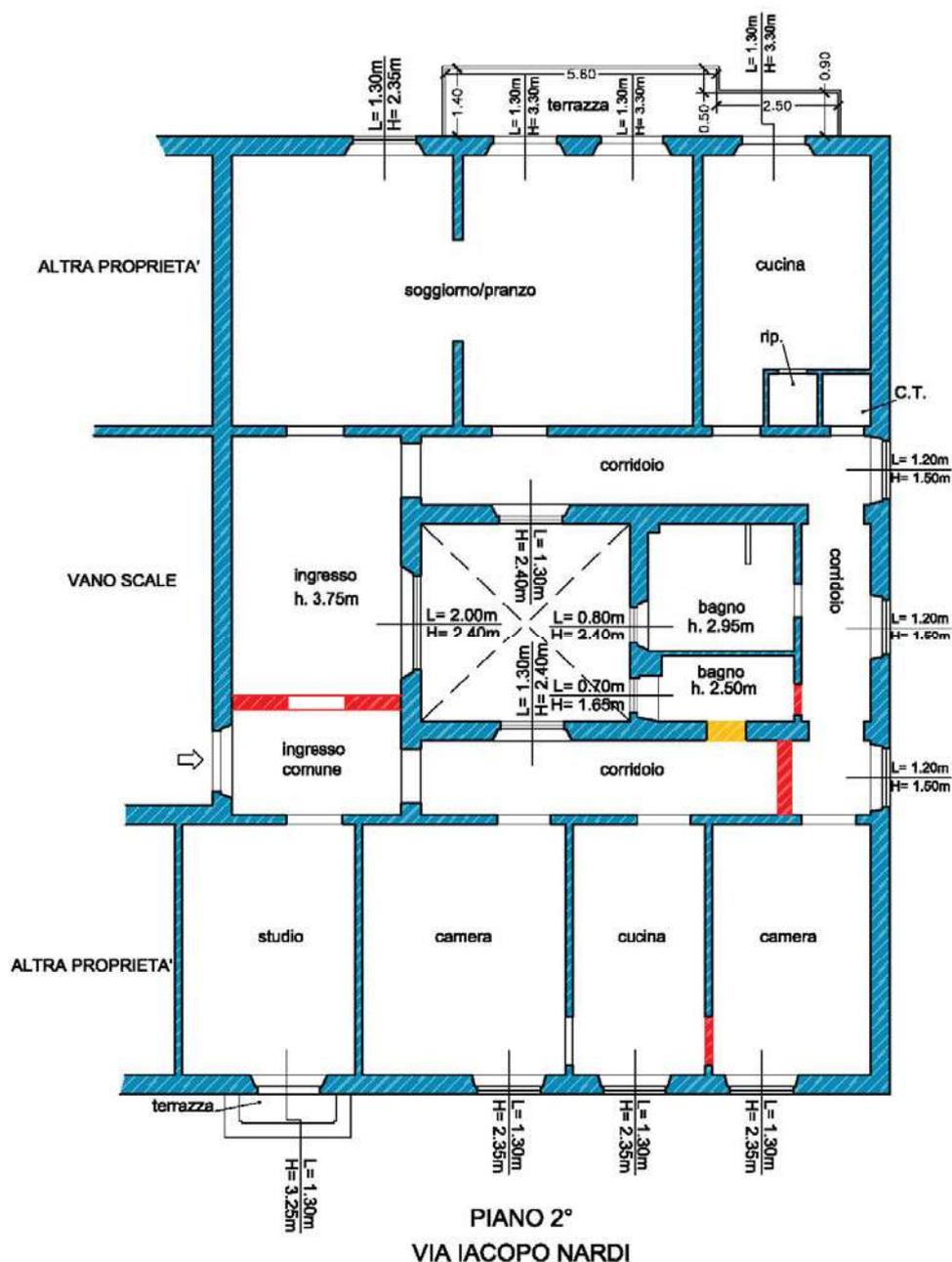
CALCOLO CONSISTENZA APPARTAMENTO POST DIVISIONE (UNITA' DERIVATA)					
Unità N.	Destinazione d'uso	Superficie netta (mq)	Superficie lorda (mq)	Coefficiente	Superficie comm. (mq)
<i>Piano Seminterrato 1</i>					
1	Cantina	18.13	21.02	20%	4.20
	TOTALE				4.20
<i>Piano 2°</i>					
2	Studio	18.56	21.63	100%	21.63
3	Camera	21.68	24.62	100%	24.62
4	Cucina	14.30	16.53	100%	16.53
5	Corridoio	11.25	14.99	100%	14.99
6	Bagno	3.74	5.56	100%	5.56
7	Terrazza fronte via Nardi	1.21	2.36	35%	0.83
					84.16

TOTALE SUP. COMMERCIALE	88.36
--------------------------------	--------------

CALCOLO CONSISTENZA APPARTAMENTO POST DIVISIONE - UNITA' RESIDUA					
Unità N.	Destinazione d'uso	Superficie netta (mq)	Superficie lorda (mq)	Coefficiente	Superficie comm. (mq)
<i>Piano Seminterrato 1</i>					
1	Cantina	15.75	20.11	20%	4.02
	TOTALE				4.02
<i>Piano 2°</i>					
2	Ingresso	19.01	24.09	100%	24.09
	Soggiorno/pranzo	52.94	61.47	100%	61.47
	Cucina	16.80	21.05	100%	21.05
	Rip + C.T.	2.31	3.19	100%	3.19
	Corridoio	13.16	17.80	100%	17.80
	Corridoio	8.83	12.59	100%	12.59
	Camera	16.90	21.23	100%	21.23
	Bagno	8.06	10.25	100%	10.25
	Terrazza sul retro	10.09	10.09	35%	3.53
					175.20

TOTALE SUP. COMMERCIALE	179.22
--------------------------------	---------------

Nell'elaborato grafico allegato sotto viene riportato lo stato sovrapposto con indicati gli interventi murari da eseguire nell'appartamento.



2.3 – Normativa applicabile per la realizzazione dell'intervento e procedure amministrative da intraprendere

2.3.1 – Normativa vigente

L'unità immobiliare è posta all'interno di un edificio censito dall'attuale Regolamento Urbanistico in zona A tessuti compatti di formazione otto-novecentesca (ex centro storico). Le norme tecniche applicabili, in relazione all'intervento previsto, fanno riferimento agli art. N. 9 (unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi), N. 10 (alloggio minimo), N. 11 (tipo di intervento), N. 12 (relazioni fra disciplina ordinaria e disciplina delle trasformazioni), N. 13 (spazio edifica/classificazione) N. 19 (classificazione degli usi), N. 20 (usi e

impatti urbanistici), N. 22 (dotazione di parcheggi privati correlata agli usi), N. 66 (ambito dei tessuti compatti di formazione otto-novecentesca), N. 73 (disposizioni generali).

Riassumendo brevemente, le norme comunali prevedono che l'intervento di frazionamento in esame sia realizzabile purché l'unità derivata abbia dimensione minima di almeno 50 mq di S.U.L. con contestuale reperimento dei posti auto o monetizzazione degli stessi (0.33mq/1mq di S.U.L.).

L'intervento è poi condizionato dal rispetto delle norme in ambito igienico/sanitaria, impiantistico e strutturale.

2.3.2 – Procedure amministrative da intraprendere

L'intervento ipotizzato per il frazionamento dell'attuale abitazione in due unità immobiliari è da ricondursi a "manutenzione straordinaria" il cui iter prevede il deposito di SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) al Comune di Firenze. E' necessario sottolineare però che, come indicato al precedente paragrafo 1.5.3, essendo presenti difformità urbanistiche sul bene, prima di procedere con la pratica di "frazionamento" si rende indispensabile regolarizzare lo stato attuale dei luoghi e solo dopo si potrà depositare la pratica edilizia per l'esecuzione dei lavori.

Essendovi previsto anche un intervento strutturale, l'apertura nella parete portante per l'accesso al bagno, prima o contestualmente al deposito della SCIA al Comune di Firenze sarà necessario eseguire il deposito del progetto strutturale alla Regione Toscana – Ufficio Tecnico del Genio Civile di Firenze.

Intervenendo sull'impianto di riscaldamento servirà anche il progetto per il nuovo impianto da depositarsi all'Ufficio Ambiente del Comune di Firenze.

Trattandosi di un intervento di manutenzione straordinaria con aumento delle unità immobiliari servirà anche la verifica acustica sull'unità immobiliare derivata.

Infine, considerata la complessità dei lavori è altamente probabile la presenza di più imprese/artigiani in cantiere ipotizzabili in impresa edile, impiantista elettrico, impiantista idraulico, falegname. Ciò comporta il rispetto degli adempimenti per la sicurezza sui luoghi di lavoro di cui al D.Lgs 81/2008 e la nomina della figura di un coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione delle opere.

Con il frazionamento in due unità immobiliari, su quella derivata sarà necessario corrispondere al Comune di Firenze gli oneri di urbanizzazione, il costo di costruzione e la monetizzazione dei parcheggi stanziali considerato che non sono materialmente realizzabili in loco.

2.4 – Determinazione dei costi di divisione

I costi dell'intervento sono riportati nella tabella di seguito riportata. Questi sono composti dalle spese per l'esecuzione dei lavori, i costi professionali per la redazione dei vari adempimenti burocratici, gli oneri di urbanizzazione compreso il costo di costruzione, i diritti amministrativi ed il costo per la monetizzazione dei parcheggi. Detti costi sono ipotetici, calcolati sulla base dell'esperienza professionale maturata.

N.	Descrizione delle opere	u.m.	Lungh.	Largh.	H/Kg	Quantità	Importo		Iva		Totale
							Unit.	Totale	%	Importo	
1	Demolizione di muratura portante in laterizio	mc	1.50	0.40	2.60	1.56	420.00 €	655.20 €	10%	65.52 €	720.72 €
2	Realizzazione di muratura spessore 25 cm in laterizio alveolato - parete nuovo ingresso	mq		3.50	3.75	13.13	180.00 €	2,362.50 €	10%	236.25 €	2,598.75 €
3	Realizzazione di muratura spessore 25 cm in laterizio alveolato - parete separazione dei corridoi	mq		1.55	3.50	5.43	180.00 €	976.50 €	10%	97.65 €	1,074.15 €
4	Realizzazione di muratura in mattoni pieni - tamponatura porta bagno	mq		0.64	2.20	1.41	140.00 €	197.12 €	10%	19.71 €	216.83 €
5	Realizzazione di muratura in mattoni pieni - tamponatura porta camera - nuova cucina	mq		1.00	2.20	2.20	140.00 €	308.00 €	10%	30.80 €	338.80 €
6	Realizzazione intonaco civile su nuove pareti: ingresso, tamponatura corridoio, bagno, cucina/camera	mq				50.00	35.00 €	1,750.00 €	10%	175.00 €	1,925.00 €
7	Realizzazione di nuovo impianto di riscaldamento completo su unità immobiliare derivata	cd						9,500.00 €	10%	950.00 €	10,450.00 €
8	Opere di sezionamento ed adeguamento dell'impianto di impianto di riscaldamento sulla parte residua	cd						1,500.00 €	10%	150.00 €	1,650.00 €
9	Realizzazione di nuovo impianto elettrico completo su unità immobiliare derivata	cd						4,500.00 €	10%	450.00 €	4,950.00 €
10	Opere di sezionamento ed adeguamento dell'impianto di impianto elettrico sulla parte residua	cd						1,000.00 €	10%	100.00 €	1,100.00 €
11	Fornitura e posa in opera di nuovo portoncino blindato per l'unità immobiliare derivata	cd						2,800.00 €	10%	280.00 €	3,080.00 €
12	Fornitura e posa in opera di nuovo portoncino blindato per l'unità immobiliare residua	cd						2,800.00 €	10%	280.00 €	3,080.00 €
13	Demolizione e rifacimento bagno della unità immobiliare derivata (nuova)	cd						6,900.00 €	10%	690.00 €	7,590.00 €
14	Realizzazione nuovo impianto di scarico ed adduzione acqua potabile della cucina	cd						1,400.00 €	10%	140.00 €	1,540.00 €
15	Assistenza muraria per realizzazione degli impianti di riscaldamento (nuovo e sezionamento di quello esistente)	cd						2,500.00 €	10%	250.00 €	2,750.00 €

16	Assistenza muraria per realizzazione degli impianti elettrici (nuovo e sezionamento di quello esistente)	cd					2,000.00 €	10%	200.00 €	2,200.00 €
17	Assistenza muraria per realizzazione degli impianti idrici e di scarico della nuova cucina	cd					1,700.00 €	10%	170.00 €	1,870.00 €
18	Fornitura e posa in opera di pavimentazioni nuove dell'unità derivata e dei rivestimenti	mq			85.00	45.00 €	3,825.00 €	10%	382.50 €	4,207.50 €
19	Coloritura nuovo appartamento	mq			397.00	8.00 €	3,176.00 €	10%	317.60 €	3,493.60 €
	Totale						49,850.32 €			54,835.35 €
	Imprevisti sulle opere preventivate calcolati nella misura del 10%						4,985.03 €	10%	498.50 €	5,483.54 €
	TOTALE OPERE						54,835.35 €			60,318.89 €
20	Prestazioni professionali per pratiche amministrative - Comune e catasto						1,700.00 €	22%	374.00 €	2,074.00 €
21	Prestazioni professionali per pratiche amministrative - Sicurezza in Cantiere						2,000.00 €	22%	440.00 €	2,440.00 €
22	Prestazioni professionali per pratiche amministrative - Progetto strutturale						1,000.00 €	22%	220.00 €	1,220.00 €
23	Prestazioni professionali per pratiche amministrative - Verifica acustica						1,000.00 €	22%	220.00 €	1,220.00 €
24	Prestazioni professionali per pratiche amministrative - Impianto di riscaldamento e contenimento energetico (ex Legge 10/91)						1,000.00 €	22%	220.00 €	1,220.00 €
	TOTALE PRESTAZIONI PROFESSIONALI						6,700.00 €			8,174.00 €
25	Oneri di urbanizzazione compreso costo di costruzione									2,400.00 €
26	Monetizzazione dei parcheggi stanziali									1,200.00 €
	TOTALE ONERI E SPESE COMUNALI									3,600.00 €
27	Allacci nuove utenze									3,500.00 €
	TOTALE ONERI E SPESE COMUNALI									3,500.00 €
	TOTALE COSTO DELL'INTERVENTO									75,592.89 €

2.5 – Valutazione del bene post intervento di divisione

La valutazione del bene così come si presenta attualmente e come ampiamente descritta nel capitolo 1 è data, oltre che dalla posizione ed il contesto in cui è situato, anche dalle caratteristiche di appartamento signorile che presenta. Il frazionamento in due unità immobiliari, così come illustrato in precedenza, va ad intaccare le peculiarità del bene e di conseguenza anche la valutazione dei due beni residui ne risente.

Francesco Scarpelli - Codice Fiscale SCRFNC81P28G752W - Partita I.V.A. 01227920525

Recapiti: Mobile +39 338 2734767 - francesco.scarpelli@geoscarpelli.it - francesco.scarpelli@geopec.it

Studio Tecnico in Firenze - Via del Ponte a Greve N. 3 - CAP 50018 - Scandicci

Studio Tecnico in Siena - Via Senese N. 186 - CAP 53036 - Poggibonsi (SI)

La soluzione progettuale proposta nei paragrafi precedenti da un lato offre la possibilità di ricavare due appartamenti ma al tempo stesso mostra alcune criticità evidenti:

- Il nuovo appartamento presenta un locale con accesso necessariamente dallo spazio comune, lo studio; potrebbe essere realizzata una porta tra la camera e lo studio ma ne andrebbe certamente a discapito della privacy di quest'ultimo locale peggiorando ulteriormente la situazione.
- La presenza di un corridoio assai ingombrante ed abbastanza superfluo rispetto alle dimensioni complessive dell'appartamento nuovo.
- La presenza di un bagno piccolo e scomodo in quanto originariamente utilizzato come bagno di servizio nell'abitazione nuova.
- La presenza di una sola camera nella parte residua e tre corridoi normi e superflui rispetto alle dimensioni complessive dell'appartamento.

La determinazione del prezzo unitario applicato all'attuale stato dei luoghi e pari a 3.440 €/mq, determinato in forma analitica secondo il metodo del Market Comparison Approach (cd MCA), non può essere mantenuto nel post intervento. Lo snaturamento del bene porta ad una fisiologica riduzione di valore, che può essere stimata nell'ordine del 10%. Di seguito la tabella esplicativa.

CALCOLO VALORE APPARTAMENTO POST DIVISIONE - UNITA' DERIVATA			
Tipologia	Sup. comm. raggugliata	Prezzo unitario (€/mq)	Prezzo totale €
Appartamento + cantina + pertinenze	88.36	3,200.00 €	282,752.00 €
Riduzione per presenza difformità catastali - quota parte di 1/3			-350.00 €
Riduzione per regolarizzazione situazione urbanistica - quota parte di 1/3			-1,700.00 €
VALORE DI MERCATO			280,702.00 €
VALORE DI MERCATO (arrotondamento)			280,000.00 €
Riduzione per vendita in ambito di procedura giudiziaria -10%			-28,000.00 €
VALORE DI STIMA			252,000.00 €
VALORE DI STIMA (arrotondamento)			252,000.00 €

CALCOLO VALORE APPARTAMENTO POST DIVISIONE - UNITA' RESIDUA			
Tipologia	Sup. comm. raggugliata	Prezzo unitario (€/mq)	Prezzo totale €
Appartamento + cantina + pertinenze	179.22	3,200.00 €	573,515.20 €
Riduzione per presenza difformità catastali - quota parte di 2/3			-650.00 €
Riduzione per regolarizzazione situazione urbanistica - quota parte di 2/3			-3,300.00 €
VALORE DI MERCATO			569,565.20 €
VALORE DI MERCATO E DI STIMA (arrotond.)			569,000.00 €

Nel caso dell'appartamento residuo, al valore complessivo debbono essere detratte le spese per la regolarizzazione urbanistica e catastale (in quota parte) oltre che la riduzione percentuale per la vendita coatta. Si arriva quindi ad una valutazione di € 252.000, in linea con la quota di 1/3 del valore di esecuzione determinato precedentemente= € 749.000 X 1/3 = € 249.600.

Per quanto concerne l'unità immobiliare residua, che rimarrebbe libera da gravami e la cui valutazione non dovrebbe tenere più conto delle detrazioni applicate al capitolo 1 per l'occupazione e la vendita coatta, il valore ammonterebbe ad € 569.000.

2.6 – Considerazioni finali e risposta al quesito

In relazione a quanto esposto nei precedenti paragrafi vi è la possibilità di dividere in due abitazioni quella esistente. La più piccola andrebbe in carico al soggetto esecutato coprendo la quota di proprietà di 1/3 [REDACTED] la porzione residua invece rimarrebbe ai restanti proprietari del bene per la quota di 2/3 [REDACTED]

In ogni caso l'ipotesi divisionale prospettata comporta costi importanti, tempi di realizzazione lunghi, è penalizzante in termini di vivibilità e implica una riduzione del valore complessivo del bene.

Di seguito si riportano in dettaglio tali criticità:

- a) Costi elevati delle opere di divisione stimati in € 75.000.
- b) Lavorazioni complicate da eseguire sull'appartamento derivato, in particolare la necessità di realizzare ex-novo tutta la dotazione impiantistica implica, di fatto, il dover ristrutturare l'appartamento quasi interamente con tempi di esecuzione stimabili in 75/90 giorni.
- c) Tempi lunghi per l'ottenimento dei permessi edili in quanto, prima di procedere con i lavori, andrà regolarizzato lo stato attuale dei luoghi sia urbanisticamente che catastalmente. La presenza di difformità esterne in zona a vincolo paesaggistico equivale a tempi di attesa di circa un anno dalla presentazione delle pratiche di sanatoria. In termini pratici, prima di procedere con i lavori di frazionamento si dovrà attendere circa un anno per ottenere la sanatoria della situazione esistente.
- d) La somma delle valutazioni dei due appartamenti pari ad € 821.000 (il nuovo viene stimato in € 252.000, il residuo in € 569.000) evidenzia la diminuzione del potenziale valore di mercato attuale del bene pari ad € 937.000.

A tal proposito è necessario chiarire che la quantificazione del valore della quota di 1/3 di proprietà, quota oggetto sia di esecuzione immobiliare che del presente giudizio di divisione, non viene determinata sul potenziale valore del bene in libero mercato, ma bensì sul valore finale di stima

decurtato delle criticità legale alla diminuzione di appetibilità sul mercato stesso (in sede di esecuzione si tratta del “prezzo a base d’asta”): valore stimato in € 749.000 X 1/3 = € 249.600. In questo caso, le problematiche oggettive che vanno ad incidere negativamente sull’appetibilità del bene sono l’occupazione dello stesso da parte di uno dei comproprietari ed i meccanismi di vendita forzata in ambito giudiziario.

QUESITO 3 – PROGETTO DIVISIONALE

Il C.T.U. ...OMISSIS...in caso comoda divisibilità predisponga un progetto di divisionale determinando gli eventuali conguagli spettanti all'una o all'altro dei condividenti, secondo le rispettive quote di comproprietà

Tenuto conto di quanto riportato al precedente capitolo 2 con la possibilità di frazionare l'attuale unità immobiliari in due abitazioni ma con costi elevati, tempi di realizzazione lunghi, peggioramento della vivibilità dei due appartamenti e riduzione del valore complessivo del bene, qualora si optasse per il frazionamento si avrà il seguente progetto divisionale:

LOTTO A – porzione di edificio di nuova realizzazione ricavata da frazionamento di unità immobiliare esistente e composta da cantina a piano seminterrato, studio con accesso da ingresso comune all'altro appartamento, camera, cucina, corridoio, bagno e terrazza posti a piano 2° per complessivi 88.36 mq di superficie commerciale da assegnare in proprietà esclusiva ad Sig. [REDACTED] – valore del lotto stimato in € 252.000.

LOTTO B – porzione di edificio residua derivante da frazionamento di unità immobiliare esistente e composta da cantina a piano seminterrato, ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, ripostiglio, centrale termica, due corridoi, camera, bagno e terrazza posti a piano 2° per complessivi 179.22 mq di superficie commerciale da assegnare in comproprietà per la quota di 1/2 ciascuno ai Signori [REDACTED] [REDACTED] valore del lotto stimato in € 569.000.

LOTTO C – porzione di edificio residua derivante frazionamento di unità immobiliare esistente avente funzione di ingresso comune ai lotti A e B posta a piano 2° di superficie commerciale pari a 9.82mq che rimarrà cointestata in quota parte di 1/3 ciascuno tra i Signori [REDACTED] [REDACTED]

Non sono previsti conguagli.

CALCOLO CONSISTENZA APPARTAMENTO POST DIVISIONE (UNITA' DERIVATA)					
Unità N.	Destinazione d'uso	Superficie netta (mq)	Superficie lorda (mq)	Coefficiente	Superficie comm. (mq)
<i>Piano Seminterrato 1</i>					
1	Cantina	18.13	21.02	20%	4.20
	TOTALE				4.20
<i>Piano 2°</i>					
2	Studio	18.56	21.63	100%	21.63
3	Camera	21.68	24.62	100%	24.62
4	Cucina	14.30	16.53	100%	16.53
5	Corridoio	11.25	14.99	100%	14.99
6	Bagno	3.74	5.56	100%	5.56
7	Terrazza fronte via Nardi	1.21	2.36	35%	0.83
					84.16

TOTALE SUP. COMMERCIALE	88.36
--------------------------------	--------------

CALCOLO CONSISTENZA APPARTAMENTO POST DIVISIONE - UNITA' RESIDUA					
Unità N.	Destinazione d'uso	Superficie netta (mq)	Superficie lorda (mq)	Coefficiente	Superficie comm. (mq)
<i>Piano Seminterrato 1</i>					
1	Cantina	15.75	20.11	20%	4.02
	TOTALE				4.02
<i>Piano 2°</i>					
2	Ingresso	19.01	24.09	100%	24.09
	Soggiorno/pranzo	52.94	61.47	100%	61.47
	Cucina	16.80	21.05	100%	21.05
	Rip + C.T.	2.31	3.19	100%	3.19
	Corridoio	13.16	17.80	100%	17.80
	Corridoio	8.83	12.59	100%	12.59
	Camera	16.90	21.23	100%	21.23
	Bagno	8.06	10.25	100%	10.25
	Terrazza sul retro	10.09	10.09	35%	3.53
					175.20

TOTALE SUP. COMMERCIALE	179.22
--------------------------------	---------------

QUESITO 4 – CONFORMITA' URBANISTICO/EDILIZIA, CONFORMITA' CATASTALE, REQUISITI DI COMMERCIALIZZABILITA' DEGLI IMMOBILI

Il C.T.U. ...OMISSIS...dica se gli immobili siano in regola con la normativa urbanistica ed edilizia e presentino i requisiti che ne consentono la commerciabilità, ai sensi della Legge 28.02.1985 N. 47 e successive modifiche nonché i requisiti di conformità dello stato di fatto alle risultanze catastali di cui all'art. 29 comma 1 bis Legge 27.02.1985 N. 52

I beni oggetto di perizia presentano difformità catastali ed urbanistiche come già riportato nel capitolo 1, paragrafi 1.1 ed 1.5. In ogni caso, per comodità di lettura, si riportano nuovamente le considerazioni fatte.

Il fabbricato presumibilmente è stato realizzato negli anni '30, in ogni caso in data anteriore al 01/09/1967.

Presso l'Archivio Storico Comunale di Firenze, dove sono conservate le pratiche edilizie dai primi del '900 al 1973, non è stato possibile reperire né la pratica edilizia con cui è stato costruito l'edificio né il certificato di abitabilità.

E' necessario fare una piccola precisazione in merito al certificato di abitabilità/agibilità in quanto lo stesso è stato introdotto per la prima volta nel 1934 con il R.D. n. 1265/1934 (T.U Leggi sanitarie) e riguardava perlopiù questioni sanitarie e non strettamente legate alle pratiche edilizie, mentre l'obbligatorietà per gli edifici entrerà solo nel 1942 con la Legge Urbanistica N. 1150/1942; è quindi plausibile ipotizzare che lo stabile (e di conseguenza l'appartamento oggetto di perizia che successivamente alla costruzione non è stato mai oggetto di interventi di ristrutturazione tali da richiederne il rilascio e/o l'attestazione di detto certificato), risalendo agli anni '30 non sia mai stato dotato di tale certificato non essendo, all'epoca, obbligatorio.

Dalle indagini svolte presso la Direzione Urbanistica ed Edilizia del Comune di Firenze, dove sono archiviate le pratiche dal 1974 ad oggi, ho invece rinvenuto due pratiche, la Pratica Edilizia – Art. 26 N. 3568/1990 relativo a parti condominiali dell'edificio e la Pratica Edilizia N. 530/1983 per modifiche interne alla distribuzione dei locali, in dettaglio:

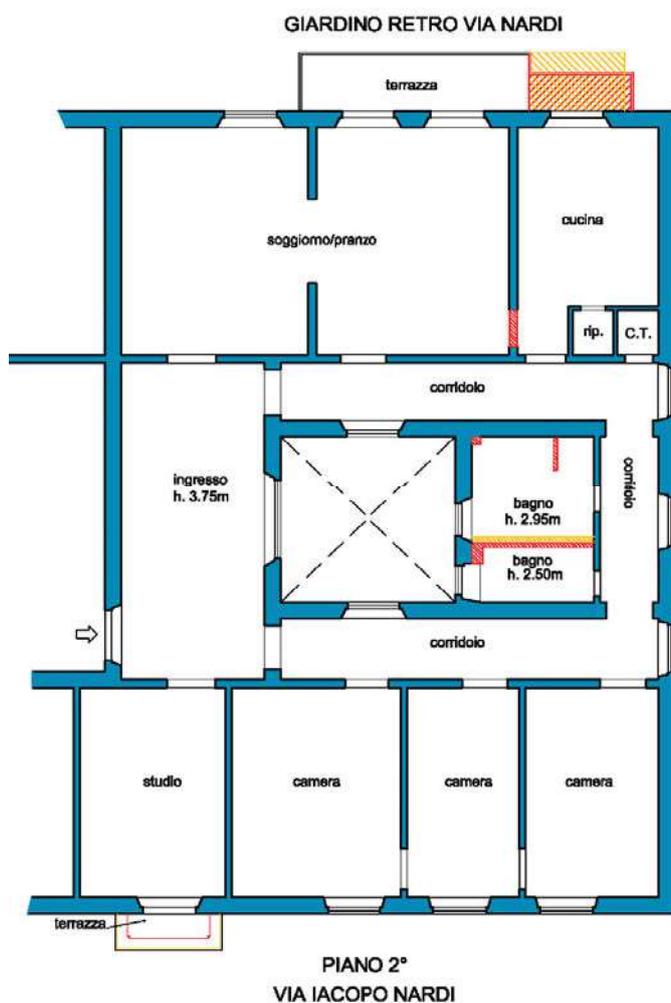
- Pratica Edilizia – Art. 26 N. 3568/1990 – Pratica relativa ad interventi relativi all'allora locale centrale termica condominiale ed alla cisterna del gasolio oggi non più presente.
- Pratica Edilizia N. 530/1983 – Interventi di manutenzione straordinaria relative a lievi modifiche alla disposizione interna dei vani che prevedevano l'allargamento del bagno principale e la riduzione dello spazio destinato al bagno di servizio, la trasformazione del locale guardaroba in una camera

rimuovendo la parete divisoria all'epoca esistente e l'apertura di una porta per il collegamento diretto della cucina con il soggiorno-pranzo. Tali interventi sono stati eseguiti soltanto in parte.

Dall'analisi dello stato dei luoghi con l'unica pratica edilizia reperita presso gli archivi del Comune di Firenze, P.E. N. 530/1983 (sia Archivio Storico che nell'archivio della Direzione Urbanistica ed Edilizia), emergono alcune difformità riportate di seguito:

- mancata realizzazione della porta di collegamento tra cucina e soggiorno
- la diversa posizione della parete divisoria tra i due bagni rispetto al progetto del 1983 nonché la presenza delle "cassette" degli scarichi non riportate nel progetto dell'epoca.
- L'errata rappresentazione della terrazza sul retro la quale nell'elaborato grafico del 1983 è riportata con una forma diversa dall'attuale.
- Imprecisione grafica nella rappresentazione della terrazza prospiciente Via Nardi.

CONFRONTO TRA LO STATO ATTUALE DEI LUOGHI E LA P.E. N. 530/1983



Rispetto a quanto da me riportato nella perizia del febbraio 2018 per la procedura esecutiva N. 676/2015, l'interpretazione delle norme in ambito urbanistico sono cambiate. Se nel 2018 era prassi regolarizzare tali

tipologie di abusi con una CILA tardiva e/o con un deposito dello "stato legittimo" ai sensi dell'art. 12 comma 3 del Regolamento Edilizio, oggi si dovrà procedere in maniera diversa.

Essendo presenti difformità "esterne" (terrazze) relative ad un immobile ricadente all'interno di un'area perimetrata a vincolo paesaggistico, sarà necessario procedere preliminarmente con la presentazione di Accertamento di Compatibilità Paesaggistica (art. 167 D. Lgs N. 42/2004 e s.m.i.); una volta rilasciata la "pratica paesaggistica" seguirà la richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria (art. 142 della L.R. Toscana N. 65/2014) relativamente a tutte le difformità, sia interne che esterne.

I costi per la regolarizzazione delle difformità precedentemente citate sono stimabili come riportato di seguito:

- Onorari professionali per redazione delle pratiche di Accertamento di Compatibilità Paesaggistica e Permesso di Costruire in Sanatoria: € 2.000,00
- Sanzione pecuniaria per rilascio Accertamento di Compatibilità Paesaggistica + bolli e diritti di segreteria: € 1.500,00
- Sanzione pecuniaria per rilascio Permesso di Costruire in Sanatoria + bolli e diritti di segreteria: € 1.500,00

Tali procedure autorizzative, oltre ad un costo maggiore rispetto a quanto ipotizzato nel 2018, presentano anche tempistiche assai più lunghe per il completamento dell'iter autorizzativo ed attualmente stimabili in 12 mesi.

Il bene oggetto di perizia è composto di un'unità immobiliare a destinazione residenziale a piano secondo e due cantine, di pertinenza dell'abitazione, poste a piano seminterrato, il tutto individuato con i seguenti identificativi catastali:

- **Civile abitazione – Comune di Firenze – Foglio N. 93 – Particella N. 179, Sub. N. 6 – Zona Censuaria 2 – Categoria A/2 – Classe 4 – Consistenza 9,5 vani – Rendita € 1.619,09, intestata a [REDACTED] per la quota di 1/3 ciascuno.**

All'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio di Firenze risulta depositata in atti la planimetria catastale relativa all'unità immobiliare:

- **Civile abitazione – Comune di Firenze – Foglio N. 93 – Particella N. 179, Sub. N. 6 – Zona Censuaria 2 – Planimetria depositata dall'allora proprietaria Margherita Atti Vescovi il 18/07/1949**

– Scheda N. 14882407. Detta planimetria risulta “alluvionata” tanto che il documento si presenta di qualità pessima.

Durante il sopralluogo svolto sull'immobile ho potuto riscontrare la presenza di svariate difformità tra la planimetria catastale in atti precedentemente citata e lo stato attuale dei luoghi.

In dettaglio si riporta quanto rilevato:

- Nella planimetria risulta rappresentata soltanto una delle due cantine di pertinenza dell'abitazione poste a piano seminterrato.
- Il balcone esterno che si affaccia su Via Nardi si trova in corrispondenza della prima stanza a destra entrando ed utilizzata come studio e non nella camera “centrale” come indicato nella vecchia planimetria catastale.
- La porta di collegamento tra lo “studio” e la camera di fianco non è presente.
- Sono presenti due porte di collegamento tra le camere successive allo studio che nella planimetria non sembrano riportate (il particolare in questione risulta di difficile lettura essendo la scheda, in detto punto, particolarmente rovinata).
- Nell'appartamento vi sono attualmente due bagni, uno di fianco all'altro, mentre la planimetria riporta erroneamente tre locali: w.c., bagno e ripostiglio.
- Nel locale cucina vi sono attualmente un ripostiglio e la centrale termica e non un solo accessorio come indicato in pianta.
- Nel locale cucina risulta tamponata la porta di collegamento con il soggiorno limitrofo.
- Il soggiorno risulta oggi un unico ambiente ricavato da due stanze con una porta di collegamento centrale anziché laterale come indicato nella planimetria.
- La terrazza che si affaccia sul retro di Via Nardi non è di forma rettangolare come riportato in planimetria ma presenta una sezione minore in corrispondenza della porta di accesso alla cucina.

Vista la natura delle difformità, sarebbe necessario effettuare l'idonea pratica di aggiornamento catastale da presentare all'Agenzia delle Entrate – Territorio di Firenze per variare la planimetria catastale dell'unità immobiliare rendendola conforme all'effettivo stato dei luoghi.

I costi per la regolarizzazione possono essere stimati in € 800,00 quali compensi professionali oltre ad € 50 per diritti di segreteria da versare all'Agenzia delle Entrate Territorio di Firenze per un ammontare complessivo pari ad € 850,00, che cautelativamente vengono elevati ad € 1.000,00 complessivi.

Stante la natura delle difformità sia urbanistiche che catastali sopra riportate, regolarizzabili con appositi procedimenti amministrativi/autorizzativi, previo ottenimento di dette autorizzazioni, i beni sono commerciabili.

QUESITO 5 – DETERMINAZIONE DEL VALORE DA ATTRIBUIRE AL DIRITTO DI ABITAZIONE DELLA SIG.RA [REDACTED]

Il C.T.U. ...OMISSIS...determini il valore da attribuire al diritto di abitazione della Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] (integrazione del quesito disposta con decreto del Giudice Dott.ssa Laura D'Amelio del 16/08/2021).

Il valore del diritto di abitazione è parificato al diritto di usufrutto o di uso di un bene. Il calcolo dell'usufrutto/uso o abitazione è effettuato secondo i coefficienti aggiornati con decreto interdirigenziale del 21 dicembre 2021 (G.U. N. 309 del 30/12/2021). I criteri per il calcolo dell'usufrutto uso o abitazione sono inoltre dettati dagli artt. 14 e 17 del D.Lgs. 31 ottobre 1990, n. 346 (Approvazione del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta sulle successioni e donazioni), con applicazione dei coefficienti indicati in tabella allegata al Decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131 (Approvazione del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro).

Con decreto interdirigenziale del 21 dicembre 2021 (GU n.309 del 30-12-2021) è stata approvata la tabella per il 2022 dei coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita, uso o abitazione e delle rendite o pensioni in materia di imposta di registro e di imposta sulle successioni e donazioni, calcolati al saggio di interesse dell'1,25% come fissato dal D.M. 13 dicembre 2021 (G.U. n. 297 del 15.12.2021), in vigore dal 1° gennaio 2022.

Di seguito la tabella riepilogativa di norme, percentuali e coefficienti in vigore nel 2022.

Tabella sinottica sul calcolo dell'usufrutto uso o abitazione			
PROSPETTO DEI COEFFICIENTI			
al tasso di interesse dell' 1,25%			
Età del beneficiario	Coefficiente	Valore Usufrutto %	Valore N. Proprietà %
da 0 a 20	76	95,00	5,00
da 21 a 30	72	90,00	10,00
da 31 a 40	68	85,00	15,00
da 41 a 45	64	80,00	20,00
da 46 a 50	60	75,00	25,00
da 51 a 53	56	70,00	30,00

da 54 a 56	52	65,00	35,00
da 57 a 60	48	60,00	40,00
da 61 a 63	44	55,00	45,00
da 64 a 66	40	50,00	50,00
da 67 a 69	36	45,00	55,00
da 70 a 72	32	40,00	60,00
da 73 a 75	28	35,00	65,00
da 76 a 78	24	30,00	70,00
da 79 a 82	20	25,00	75,00
da 83 a 86	16	20,00	80,00
da 87 a 92	12	15,00	85,00
da 93 a 99	8	10,00	90,00

Il valore dell'usufrutto/uso o abitazione viene calcolato moltiplicando la rendita annua per il coefficiente stabilito in relazione all'età della persona che vanta il diritto di abitazione.

Si precisa che per rendita annua si intende il valore della piena proprietà del bene in questione per l'interesse legale, attualmente dell'1,25%.

Il valore della piena proprietà si intende il valore determinato moltiplicando la rendita catastale per il coefficiente relativo alla categoria di immobile cui appartiene quello in esame.

Per coefficiente di età si intende il coefficiente stabilito dalla tabella allegata al D.P.R. N. 131/86 (T.U. imposte di registro) in relazione all'età dell'usufruttario, in questo caso della persona che vanta il diritto di abitazione.

Calcolo del DIRITTO DI ABITAZIONE

- Rendita Catastale = € 1.619,09
- Rivalutazione del 5% = € 1.619,09 x 1.05 = € 1.700,04
- Moltiplicatore catastale = 110
- Valore Catastale dell'appartamento – Piena Proprietà = € 1.700,04 x 110 = € 187.004,90
- Età della Sig.ra [REDACTED] vantante il Diritto di Abitazione = 83 anni
- Tasso di interesse legale = 1.25%
- Coefficiente moltiplicatore = 16

Valore del diritto di abitazione sull'intera proprietà = € 187.004,90 x 1.25% = € 2.337,56 (valore della rendita annua) x 16 = **€ 37.400,98 (Euro Trentasettemilaquattrocento/00 cent.)**.

ALLEGATI

1. Documentazione catastale:
 - a. Estratto di mappa in scala 1:2.000
 - b. Visura catastale della proprietà
 - c. Planimetria catastale dell'appartamento in scala 1:200
2. Elaborato grafico raffigurante l'effettivo stato dei luoghi
3. Consistenza dei beni: elaborato grafico relativo al calcolo della superficie commerciale dell'unità immobiliare e relativo schema di calcolo delle superfici
4. Comparabili necessari alla determinazione del prezzo unitario:
 - a. Comparabile 01: Atto di compravendita, schema di calcolo delle superficie commerciale
 - b. Comparabile 02: Atto di compravendita, schema di calcolo delle superficie commerciale
 - c. Comparabile 03: Atto di compravendita, schema di calcolo delle superficie commerciale
5. Elaborato grafico raffigurante il frazionamento in due unità immobiliari
6. Consistenza dei beni: elaborato grafico relativo al calcolo delle superfici commerciali delle unità immobiliari frazionate e relativo schema di calcolo delle superfici

Firenze, 31 maggio 2023

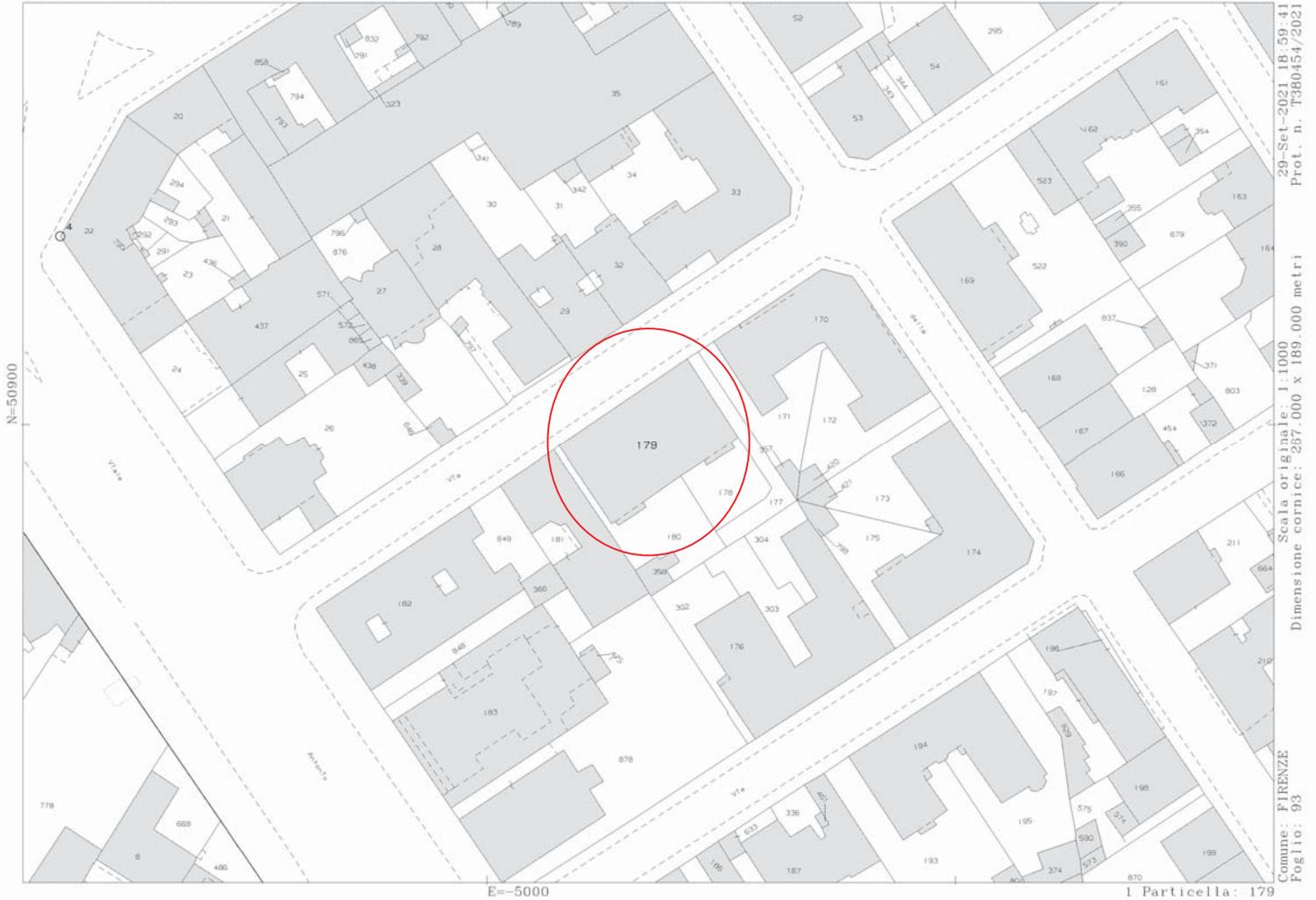
Geom. Francesco Scarpelli



ALLEGATO 01

Documentazione catastale:

- a. Estratto di mappa in scala 1:2.000
- b. Visura catastale della proprietà
- c. Planimetria catastale dell'appartamento in scala 1:200



Comune: FIRENZE
Foglio: 93
Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 257.000 x 189.000 metri
29-Set-2021 18:59:41
Prot. n. T380454/2021



Direzione Provinciale di Firenze
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 30/09/2021

Data: 30/09/2021 - Ora: 11.38.35 Segue

Visura n.: T158878 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 24/10/2002

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		93	179	6	2		A/2	4	9,5 vani		Euro 1.619,09	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/10/2002 protocollo n. 357528 in atti dal 24/10/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 37255.1/2002)
Indirizzo , VIA JACOPO NARDI n. 6 piano: 2;												

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

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		93	179	6	2		A/2	4	9,5 vani		Euro 1.619,09 L. 3.135.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo , VIA I.NARDI n. 6 piano: 2;												
Notifica - Partita 64290 Mod.58 -												

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	
1		93	179	6	2		A/2	4	9,5 vani		L. 5.643	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo , VIA I.NARDI n. 6 piano: 2;												
Notifica - Partita 64290 Mod.58 -												

Situazione degli intestati dal 10/03/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
DATI DERIVANTI DA			(1) Proprieta' per 1/3
DENUNZIA (NEL PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 10/03/2007 protocollo n. F10380393 in atti dal 27/11/2007 Registrazione: UR Sede: FIRENZE Volume: 124 n: 61 del 29/10/2007			21487.1/2007)



Direzione Provinciale di Firenze
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 30/09/2021

Data: 30/09/2021 - Ora: 11.38.35 Fine

Visura n.: T158878 Pag: 3

Situazione degli intestati relativa ad atto del 25/06/1977 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' fino al 10/03/2007
DATI DERIVANTI DA del 25/06/1977 Voltura in atti dal 13/10/1987 Repertorio n.: 25326 Rogante: SANI D LUDOVICO Sede: FERRARA Registrazione: UR Sede: FERRARA n: 2690 del 12/07/1977 (n. 27268/1977)			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			fino al 25/06/1977
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

9855

P-64290=F93=110/16



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

31 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1948-2712, N. 432)

Planimetria dell'immobile sito nel Comune di FIRENZE

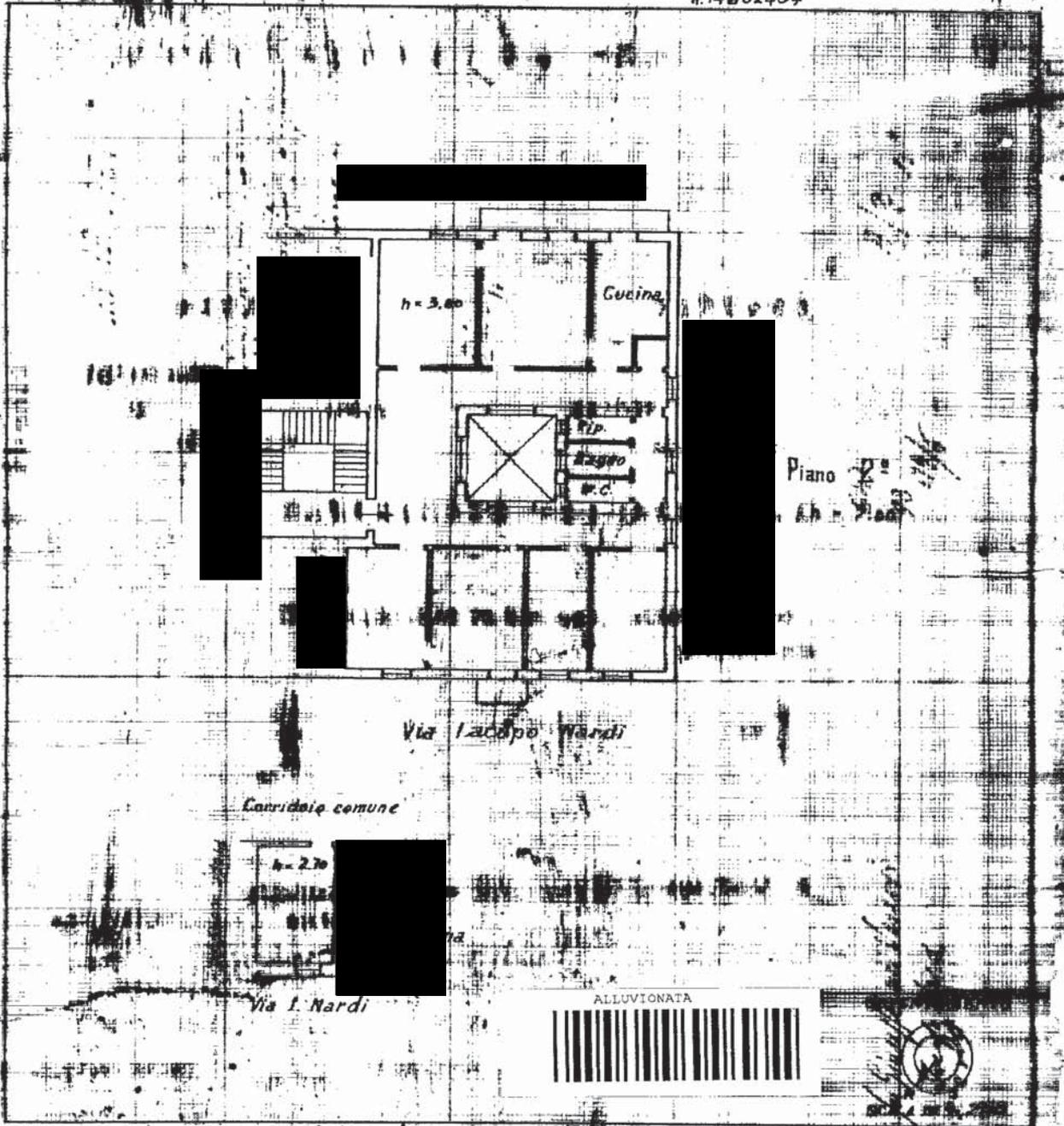
Via IACOPO NARDI 5

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio tecnico Erariale di FIRENZE

(P. Ufficio Municipale e del Comune)

n. 14882407



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 18.7.49
 PROT. N. 552

Compilata dalla proprietaria
Margherita...
 Iscritta all'Albo de
 della Provincia di
 DATA 18 Giugno 1949
 Firma:

ALLEGATO 02

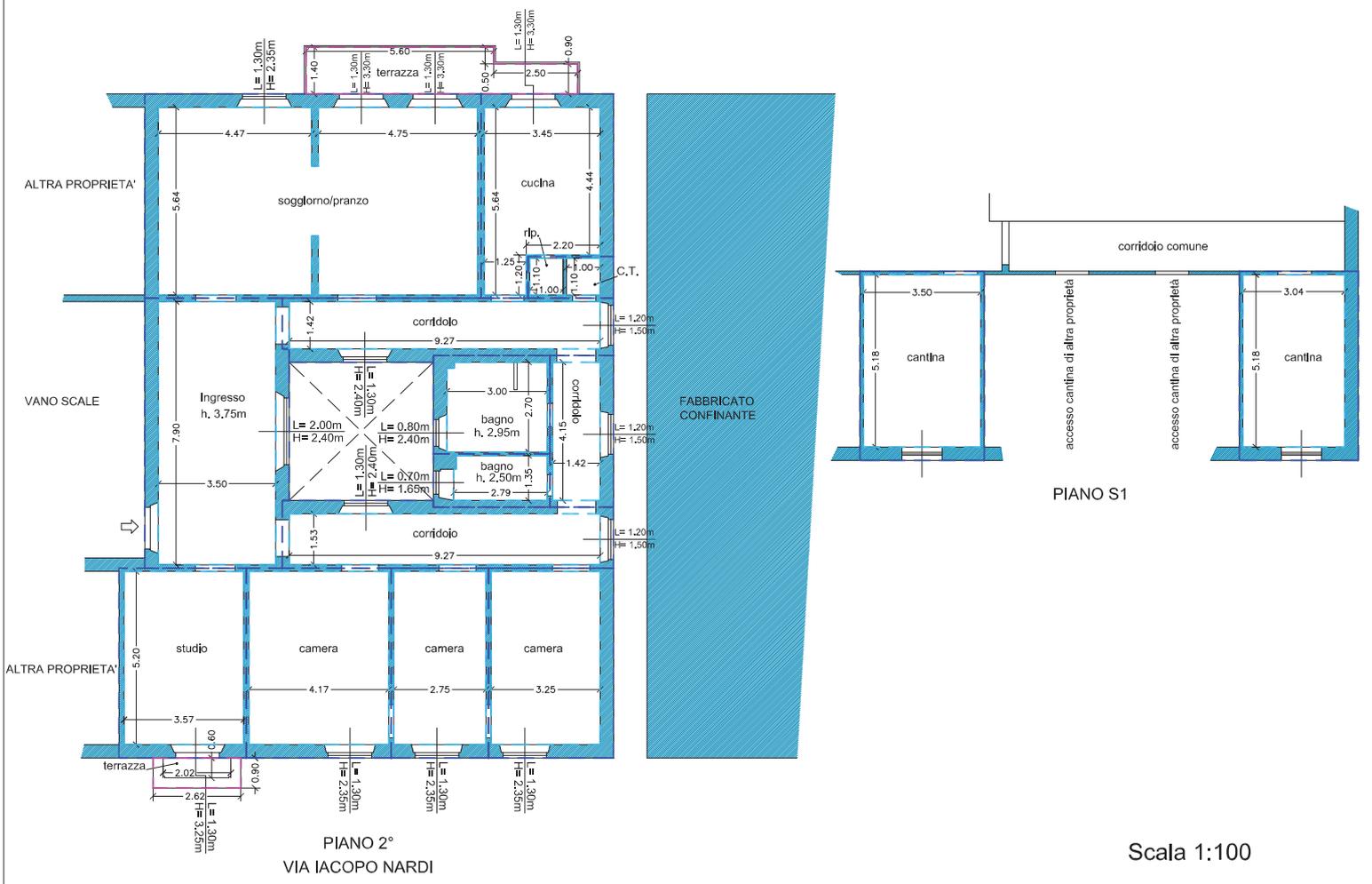
Elaborato grafico raffigurante l'effettivo stato dei luoghi

ALLEGATO 03

Consistenza dei beni: elaborato grafico relativo al calcolo della superficie commerciale dell'unità immobiliare e relativo schema di calcolo delle superfici

ELABORATO GRAFICO RAFFIGURANTE IL CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

GIARDINO RETRO VIA NARDI



CALCOLO CONSISTENZA APPARTAMENTO + N.2 CANTINE - FOGLIO N. 93 - P.LLA N. 179 SUB. N. 6

Unità N.	Destinazione d'uso	Superficie netta (mq)	Superficie lorda (mq)	Coefficiente	Superficie comm. (mq)
<i>Piano Seminterrato 1</i>					
1	Cantina	18.13	21.02	20%	4.20
2	Cantina	15.75	20.11	20%	4.02
	TOTALE				8.23
<i>Piano 2°</i>					
3	Ingresso	27.65	34.12	100%	34.12
4	Studio	18.56	21.63	100%	21.63
5	Camera	21.68	24.62	100%	24.62
6	Camera	14.30	16.53	100%	16.53
7	Camera	16.90	21.23	100%	21.23
8	Corridoio	14.18	18.96	100%	18.96
9	Corridoio	5.89	8.62	100%	8.62
10	Bagno	3.74	5.56	100%	5.56
11	Bagno	8.06	10.25	100%	10.25
12	Corridoio	13.16	17.80	100%	17.80
13	Rip + C.T.	2.31	3.19	100%	3.19
14	Cucina	16.80	21.05	100%	21.05
15	Soggiorno/pranzo	52.94	61.47	100%	61.47
16	Terrazza sul retro	10.09	10.09	35%	3.53
17	Terrazza fronte via Nardi	1.21	2.36	35%	0.83
					269.39

TOTALE SUP. COMMERCIALE	277.61
--------------------------------	---------------

ALLEGATO 04

Comparabili necessari alla determinazione del prezzo unitario:

- a. Comparabile 01: Atto di compravendita, schema di calcolo delle superficie commerciale
- b. Comparabile 02: Atto di compravendita, schema di calcolo delle superficie commerciale
- c. Comparabile 03: Atto di compravendita, schema di calcolo delle superficie commerciale

Direzione Provinciale di FIRENZE
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 30/09/2021 Ora 13:03:14

Ispezione telematica

per titolo telematico

Ispezione n. T220301 del 30/09/2021

Inizio ispezione Errore formato orario

Richiedente SCRFNC

Nota di Trascrizione - Titolo telematico

Registro generale 44648

Registro Particolare 30727

Data di presentazione 04/12/2020

Documento composto da 10 pagine

Firmatario

**Consiglio Nazionale del Notariato (serialnumber Consiglio Nazionale
del Notariato Qualified Certification Authority 2019)**

IT

VATIT-80052590587

Organizzazione TINIT-RSSFPP64P18F061L

Firmatario Notaio

Scadenza 07/10/2023

Repertorio n.17517

Raccolta n. 9.315

PRELIMINARE DI VENDITA

Luogo e data delle autentiche notarili

Con la presente scrittura privata da affidare al Notaio che procederà all'autentica delle firme, tra le sottoscritte parti:

= Quale parte promittente venditrice (da ora innanzi "promittente"):

-

le-
galmente separata.

= Quale parte promittente acquirente (da ora innanzi "promissaria"):

-

, la quale dichiara di essere coniugata in regime di separazione dei beni.

Si conviene e si stipula quanto segue.

Articolo 1 - CONSENSO ED OGGETTO

La signora

che a sua volta si obbliga ad acquistare, per sè o per persona che si riserva di nominare al momento della stipula dell'atto definitivo, la piena proprietà sul seguente immobile:

Descrizione del bene:

Porzione di fabbricato in Comune di Firenze via Jacopo Nardi n.50, e precisamente:

- appartamento per civile abitazione posto al piano sesto e ultimo, e così composto: ingresso, cucina, salone, quattro camere, studio, oltre due servizi e accessori, tra cui disimpegni, terrazze al piano (sia sul fronte che sul tergo), e vano cantina di pertinenza al piano seminterrato.

Confini: detta Via parti comuni su più lati, salvo se altri.

Quanto in oggetto meglio risulta rappresentato nella copia della planimetria catastale che si allega al presente atto sotto la lettera "A".

Identificazione catastale

Il tutto censito, in giusto conto, agli atti catastali del comune di Firenze, come segue:

Catasto Fabbricati:

Foglio 93:

- particella 125, subalterno 13, Via Iacopo Nardi n. 50, piano S1-6, z.c. 2, categoria A/2, Classe 4, vani 11, superficie catastale mq. 209, Rendita Catastale proposta ai sensi del D.M.701/94 Euro 1.874,74.

Provenienza: La parte promittente venditrice dichiara che quanto oggetto del presente atto è pervenuto alla medesima per acquisto fattone con atto ai rogiti del Notaio Petrini in data 4 ottobre 1990 rep. n. 149976/4933 registrato a Firenze il 9 ottobre 1990 al n. 7131 e trascritto a Firenze il 10 ottobre 1990 al n. 17103 di reg. part..

Posizione urbanistica:

Per quanto occorrer possa, parte promittente richiamata dal notaio autenticante sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti, dichiara che la costruzione del fabbricato di cui è porzione il bene oggetto del presente atto, è iniziata in data anteriore al primo settembre 1967; in particolare parte promittente la vendita dichiara che il fabbricato e l'unità in oggetto sono stati interessati dai seguenti atti:

- busta n. 379/47, progetto per la realizzazione di fabbricato a destinazione residenziale posto in Via Nardi, angolo via Masaccio, con la precisazione che detto progetto non è visionabile in quanto non più reperibile presso l'Archivio del Comune di Firenze;

- busta 1601/52, concessione edilizia n. 2299/52, per la costruzione di vano a uso di alloggio notturno del portiere;

- abitabilità n. 268/51

- abitabilità n. 74/53, per il vano a uso alloggio notturno del casiere;

- pratica n. 1049/75 per ristrutturazione e arredo dell'ingresso e della guardiola del custode;

- progetto 1685/1984: autorizzazione edilizia n. 4652/1984 del 14 gennaio 1985 per intervento di manutenzione straordinaria consistente in modifiche ai tramezzi posti a separazione dei locali cucina, servizi igienici, vano attiguo e relativo disimpegno;

- art. 26 n. 4421/90, per realizzazione di opere interne per l'unità abitativa, per una migliore distribuzione degli spazi interni e adeguamento impiantistico; le opere non hanno interessato le strutture portanti del fabbricato;

- richiesta di autorizzazione paesaggistica n. 5851/2015, installazione di nuovi pluviali;

CILA n. 6768/2015, per manutenzione ordinaria di facciate e copertura;

- deposito dello stato legittimo dei luoghi n. 348/2020 del 10 gennaio 2020 definito e archiviato in data 27 gennaio 2020, deposito della rappresentazione dello stato legittimo dei luoghi per modifiche rientranti nelle fattispecie non soggette a sanatoria per legge, come esplicitato dall'art. 12 comma 3 del Regolamento edilizio del Comune di Firenze.

Parte promittente la vendita dichiara che successivamente il bene in oggetto non è stato interessato da interventi edilizi o mutamenti di destinazione per i quali fosse necessario il rilascio di autorizzazioni o concessioni da parte delle competenti Autorità Amministrative, ovvero per i quali fosse necessaria la presentazione di Denunce di Inizio Attività o pratiche edilizie di altro tipo.

La parte promittente garantisce che le opere realizzate in forza dei titoli abilitativi sopra citati non rientrano tra quelle per le quali la normativa allora vigente richiedeva la presentazione di una nuova pratica per l'abitabilità/agibilità e che comunque quanto oggetto del presente atto possiede tutti i requisiti di abitabilità/agibilità per la destinazione d'uso sopra descritta.

Alla luce di quanto sopra, la parte promittente garantisce fin da ora la conformità urbanistica ed edilizia dell'appartamento e la commerciabilità delle parti comuni.

Articolo 2 - PREZZO

Il prezzo della vendita è dalle parti convenuto in Euro 780.000,00 (settecentoottantamila e zero centesimi).

Il prezzo di cui sopra viene e verrà così corrisposto:

- quanto ad Euro 230.000,00 (duecentotrentamila e zero centesimi) vengono ora pagati, a titolo di caparra confirmatoria, mediante due vaglia emessi da Banca d'Italia in data 2 dicembre 2020, uno di euro 30.000,00 (trentamila e zero centesimi) n. 6000058598-01 e l'altro di euro 200.000,00 (duecentomila e zero centesimi) n. 6000058597-00 in-

testati a promittente venditrice e non trasferibili e di tale somma la parte promittente rilascia corrispondente quietanza;

- quanto al saldo di Euro 550.000,00 (cinquecentocinquantamila e zero centesimi) sarà pagato al momento della stipula dell'atto definitivo di compravendita, utilizzando in tutto od in parte il ricavato di un mutuo ipotecario che la parte promissaria intende contrarre con idoneo istituto contestualmente al contratto definitivo.

Sarà quindi possibile corrispondere il saldo prezzo conferendo all'Istituto mutuante delega irrevocabile di versare direttamente alla parte venditrice l'importo corrispondente al saldo prezzo, purché detta somma sia integralmente disponibile alla data del rogito notarile di trasferimento in quanto parte promittente ha necessità del saldo prezzo per procedere all'acquisto di nuova unità immobiliare in cui trasferire la propria residenza.

Su tutte le somme ancora da corrispondere non decorreranno interessi. - Le parti sottoscritte si dichiarano sin da ora edotte della possibilità di richiedere, al momento del contratto di compravendita, il deposito del prezzo su apposito conto corrente intestato al Notaio rogante e dichiarano sin d'ora di non volersi avvalere di tale facoltà e attestano di aver convenuto le diverse modalità di pagamento di cui sopra detto.

Articolo 3 - EFFETTI

La consegna di quanto promesso in vendita, libero da persone e cose sarà effettuata alla stipula dell'atto definitivo e dalla data di consegna decorreranno a carico e a favore della parte promissaria tutti gli effetti economici utili ed onerosi della compravendita.

Parte promittente l'acquisto potrà accedere all'immobile, previo accordo con parte venditrice, fino a un mese prima del rogito per visionarne lo stato dei luoghi.

Articolo 4 - PATTI E GARANZIE DEL PRELIMINARE

- L'immobile sarà trasferito a corpo nello stato di fatto in cui si trova attualmente, conosciuto ed accettato dalla parte promissaria, coi diritti, accessori, accessioni, pertinenze e con le servitù attive esistenti e passive apparenti, anche di natura condominiale, nonché con i proporzionali diritti di proprietà su tutte le parti dell'edificio, considerate comuni ed indivisibili per legge o per destinazione, tra cui in particolare rientrano per la quota millesimale di 59,54/1000 (cinquantanove virgola cinquantaquattro millesimi)

- l'autorimessa e il magazzino (un tempo appartamento del portiere) identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze, intestati al Condominio di via Nardi, con i seguenti dati:

Catasto Fabbricati:

Foglio 93:

- particella 125, subalterno 17, Via Iacopo Nardi n. 50, piano S1, z.c. 2, categoria C/6, Classe 4, superficie catastale mq. 215, consistenza mq. 109, Rendita Catastale Euro 484,13 e

- particella 125, subalterno 21 (già ex 19 e ex 15), Via Iacopo Nardi n. 50, piano S1, z.c. 2, categoria C/2, Classe 3, superficie catastale mq. 80, consistenza mq. 81, Rendita Catastale Euro 443,43.

Quanto in oggetto meglio risulta rappresentato nelle copie delle planimetrie catastali che si allegano al presente atto sotto le lettere B.

In particolare parte promittente la vendita dichiara che in relazione all'autorimessa comune e in corrispondenza della quota millesimale alla stessa spettante, spetta, per accordo fra i condomini, l'uso esclusivo di un posto auto e precisamente quello collocato al terzo posto di quattro conteggiati dall'ingresso condominiale carrabile posto al n. 50A della stessa via nel senso di marcia a sinistra.

- La parte promittente garantisce fin da ora la piena e legittima titolarità e disponibilità di quanto promesso in vendita, prestando quindi le più ampie garanzie per tutti i casi di evizione e molestia; ne garantisce, in particolare, la libertà da ipoteche, privilegi, trascrizioni pregiudizievoli, liti pendenti, diritti di prelazione, sanzioni per abusi edilizi, oneri e diritti reali o personali di terzi, ad eccezione dell'ipoteca giudiziale iscritta in data 20 settembre 2016 al n. 6244 di reg. part., per euro 55.000 di cui euro 25.378,45 di capitale a favore del Condominio di Via Nardi 50; in riferimento a quanto sopra parte promittente la vendita dichiara che detta formalità è solo formalmente accesa, essendo già stato estinto il debito ed avendo il Condominio di Via Nardi 50, rilasciato il consenso alla cancellazione con scrittura privata autenticata dal notaio Cambi in data 24 novembre 2020, Repertorio n. 27035, Fascicolo n. 12408, registrato a Firenze il 3 dicembre 2020 e in corso di annotamento presso i competenti Uffici a cure e spese di parte promittente la vendita.

In ordine alle pendenze condominiali, la parte promittente garantisce che non esistono debiti per opere di natura straordinaria deliberate prima di oggi ancora da eseguire né per spese di natura corrente, obbligandosi espressamente a provvedere all'integrale pagamento di quanto da lei dovuto ed assumendo fin da ora su di sé l'onere per eventuali conguagli. La parte promittente venditrice dichiara al riguardo che nell'ultima delibera adottata è stata presa in considerazione il rifacimento della rampa ma che non è stata formalmente adottata alcuna delibera operativa al riguardo.

In ogni caso fanno carico alla parte promittente tutte le spese sostenute o deliberate anteriormente alla data del contratto definitivo, quanto alle spese di natura straordinaria, ed anteriormente alla data di consegna, quanto alle spese di natura ordinaria, facendo carico alla parte promissaria solo le spese successive. A tal fine la parte promittente si obbliga a produrre in tempo utile per il rogito idonea attestazione da parte dell'Amministratore di condominio.

In relazione all'immobile promesso in vendita, parte promittente la vendita dichiara e garantisce che l'impianto elettrico e quello termo idraulico sono pienamente conformi alla normativa di sicurezza vigente all'epoca della loro installazione, ma che gli stessi non sono dotati della relativa certificazioni.

Parte promittente l'acquisto ne prende atto.

Ai sensi della vigente normativa in materia energetica, la parte promissaria conferma di aver ricevuto dalla parte promittente l'attestato di prestazione energetica relativo a quanto promesso in vendita, e di aver ricevuto tutte le relative informazioni e documentazione di corredo. Copia di tale attestato verrà allegata all'atto definitivo.

Articolo 5 - CONTRATTO DEFINITIVO

- La parte promittente per addivenire alla stipula del contratto definitivo

dovrà consegnare almeno quindici giorni prima alla parte promissaria o al notaio all'uopo incaricato ove non l'avesse già fatto una relazione tecnica redatta da persona abilitata professionalmente, dalla quale dovrà risultare anche la legittimità della costruzione.

Insieme alla relazione dovrà essere consegnato ove non già fatto la visura catastale, la planimetria catastale aggiornata, copia del titolo di provenienza, ed ogni altro documento necessario per poter addivenire alla stipula notarile del contratto di compravendita.

Parte promittente la vendita si obbliga a mettere a disposizione di parte promittente l'acquisto, tutta la documentazione tecnica relativa al bene in oggetto, al fine di far accertare alla medesima la posizione urbanistica e catastale del bene stesso; la stessa parte promittente la vendita autorizza, sempre al predetto fine la parte promittente l'acquisto ad accedere ai competenti Uffici per visionare la documentazione inerente il bene stesso.

- Il contratto traslativo di compravendita sarà stipulato entro e non oltre il 5 marzo 2021.

Le parti stabiliscono che in caso di ritardo nella stipula del contratto definitivo la parte cui il ritardo è addebitabile dovrà all'altra una penale di euro 20.000,00 (ventimila e zero centesimi) ove il contratto venga stipulato oltre il 25 marzo 2021 oltre ad una penale di euro duemila per ogni mese o frazione di mese oltre tale data.

L'atto in forma notarile sarà redatto da notaio scelto dalla parte promissaria.

Articolo 6 - DISPOSIZIONI FINALI E SPESE

- Le parti autorizzano espressamente il competente Conservatore dei Registri Immobiliari a trascrivere il presente contratto preliminare ai sensi e per gli effetti dell'art. 2645 bis C.C. con esonero da ogni responsabilità al riguardo.

La parte promissaria a tale riguardo dichiara che intende adibire il bene in oggetto a propria abitazione principale.

- Le spese del presente preliminare e quelle relative all'atto notarile di vendita vanno a carico della parte promissaria che se le assume.

Repertorio n. 17517

Raccolta n. 9.315

AUTENTICA DI FIRMA

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno quattro dicembre duemilaventi

In Firenze, Via Bezzacca n. 18

Certifico io sottoscritto Dottor Filippo Russo, notaio in Firenze, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato, che le signore:

della cui identità personale io Notaio sono certo, hanno sottoscritto alla mia presenza la scrittura privata che precede previa lettura datane da

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Firenze

Dichiarazione protoco115 n. FI0022209 del 24/02/2020

Comune di Firenze

Via Jacopo Nardi

civ. 50

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 93

Particella: 125

Subalterno: 13

Compilata da:
Corsi Diletta

Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Firenze

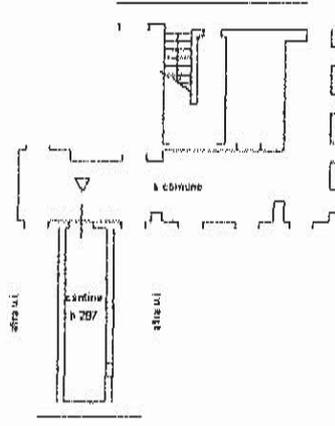
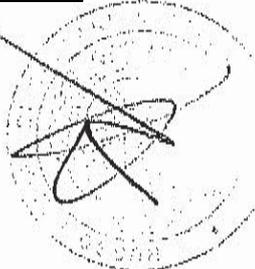
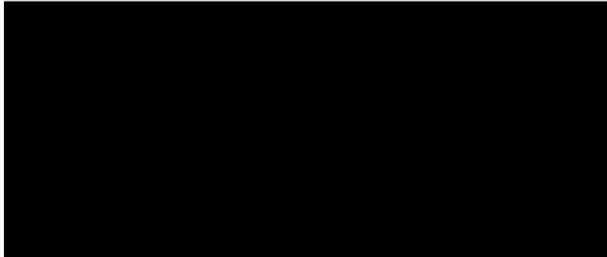
N. 8090

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200

Piano Seminterrato

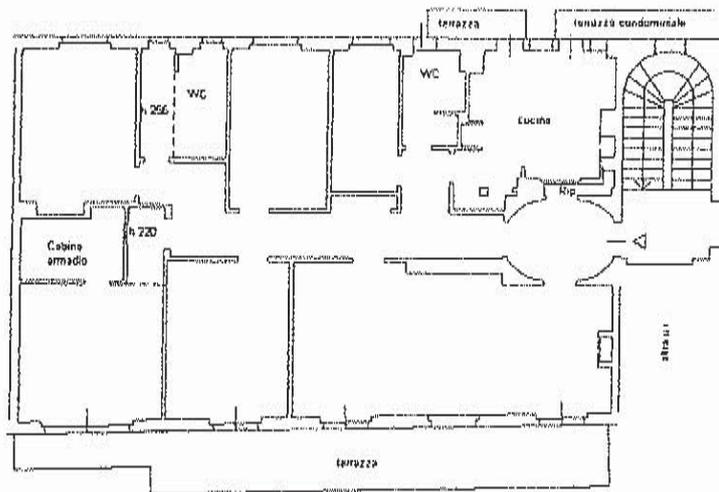


Via Jacopo Nardi

Piano Sesto h 300

cone intama

14517
9315
A
de
gala



Via Jacopo Nardi



scala 1:200

Ultima planimetria in atti

Data: 19/11/2020 - n. T190533 - Richiedente: CRSDTT84B43D612Y

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/11/2020 - Comune di FIRENZE (D612) - < Foglio: 93 - Particella: 125 - Subalterno: 13 >
VIA IACOPO NARDI n. 50 piano: S1-6;

3616

MODULARIO
n. 179 1989 901



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS. II. EE.

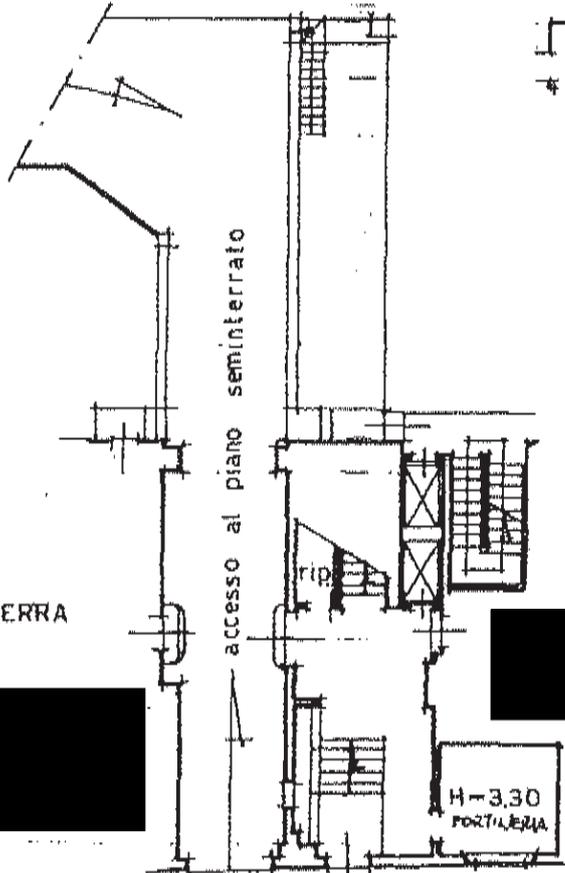
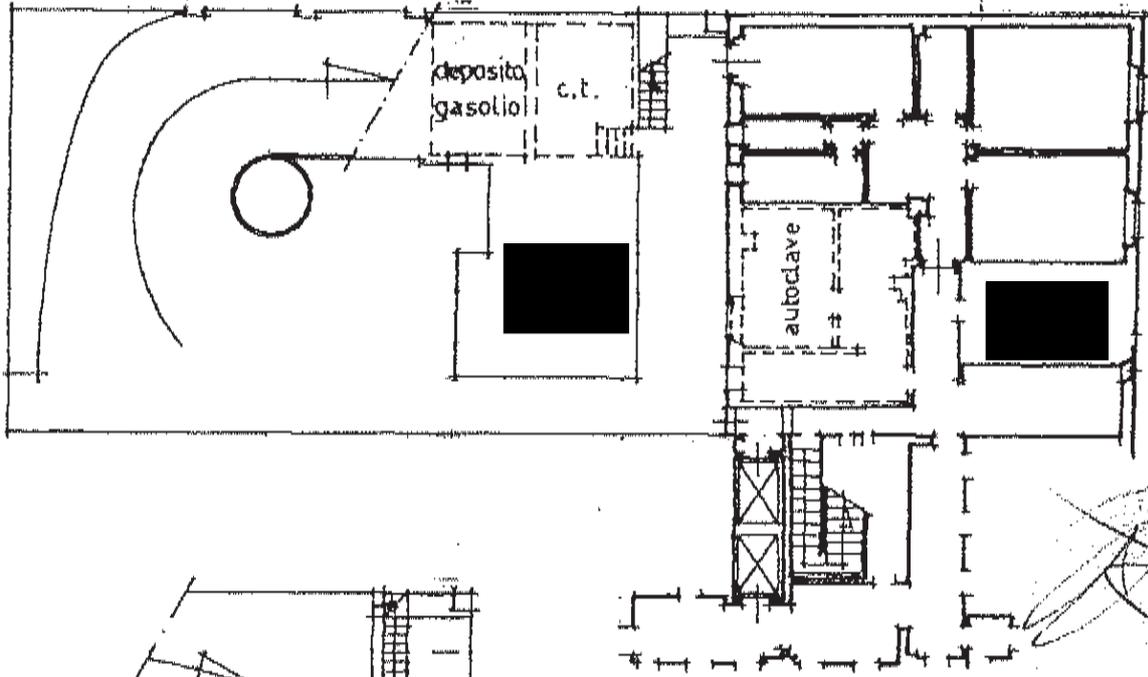
MOD. 50/CEL

LIRE
500

143

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di FIRENZE via IACOPO NARDI civ. 50-50/a



PIANO SEMINTERRATO

H-3.16

14517 del Repertorio
9315 della mappa

PIANO TERRA

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

nc. 50/a nc. 50

VIA IACOPO NARDI

Uff. catastale di Natti Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/> Data presentazione: 14/12/1993 Totale schede fornite di acquisto: 93 n. 125 sub. A	Compilata dal ARCH. (Titolo, cognome e nome) MISANTI, FULVIO Data: 02/12/2020 - n. T374092 - Richiedente: CCCSNO85M41D612E insieme a n. 297A (comune di) n. 1061 14-12-93	RISERVATO ALL'UFFICIO C. 1933 051370
---	--	---

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/12/2020 - Comune di FIRENZE (D612) - < Foglio: 93 - Particella: 125 - Subalterno: 21 >
VIA IACOPO NARDI n. 50 piano: S1;

MODULARIO
P. 75 750 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mov. B (Nuovo Catasto Edilizia Urbana)

Lire
150

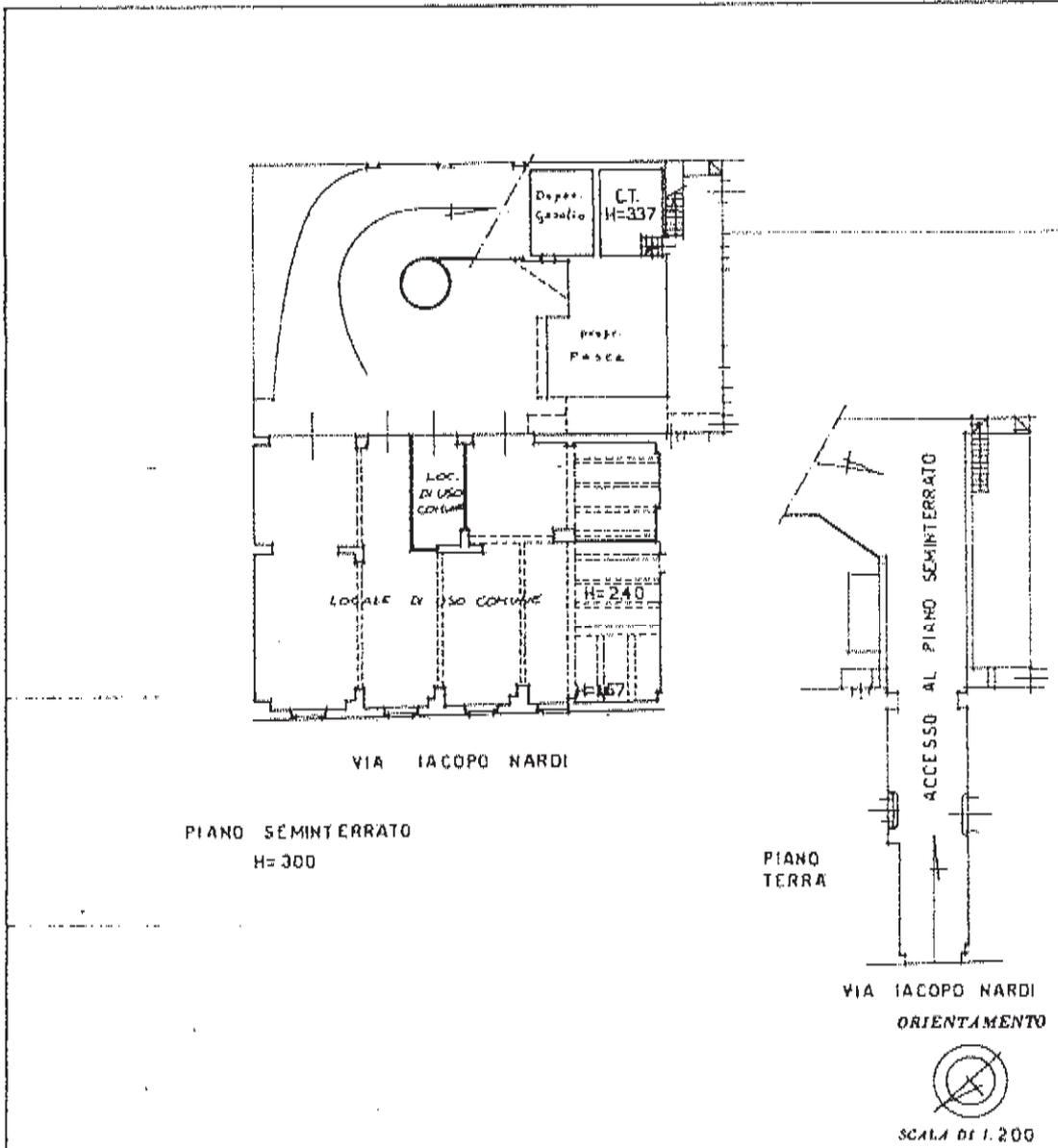
32 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1944, N. 411)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di FIRENZE Via IACOPO NARDI 50 - 50/a

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di FIRENZE



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA DEL P. 07/86
 PROT. N°
 FOGLIO 93
 PARTICELLA 125 SUB 17

Compilata dal P. ARCHITETTO
 (Titolare, o delegatario o sostituto del titolare)
 FULVIO LISANTI
 Iscritto all'Albo degli ARCHITETTI
 della Provincia di FIRENZE
 DATA 28-5-1986
 Firma: Fulvio Lisanti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/12/2020 - Comune di FIRENZE (D612) - < Foglio: 93 - Particella: 125 - Subalterno: 17 >
VIA IACOPO NARDI n. 50 piano: S1;

Ultima planimetria in atti

Certifico io sottoscritto Dottor FILIPPO RUSSO Notaio in Firenze, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato che la presente copia su supporto informatico è conforme all'originale del documento su supporto cartaceo.
Si rilascia la presente copia per usi consentiti dalla legge.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 93

Particella: 125

Subalterno: 13

Compilata da:
 Corsi Diletta

Iscritto all'albo:
 Architetti

Prov. Firenze

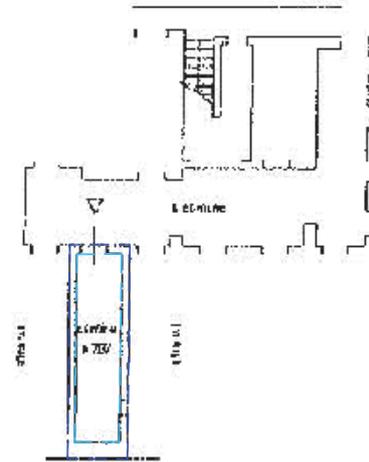
N. 8090

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200

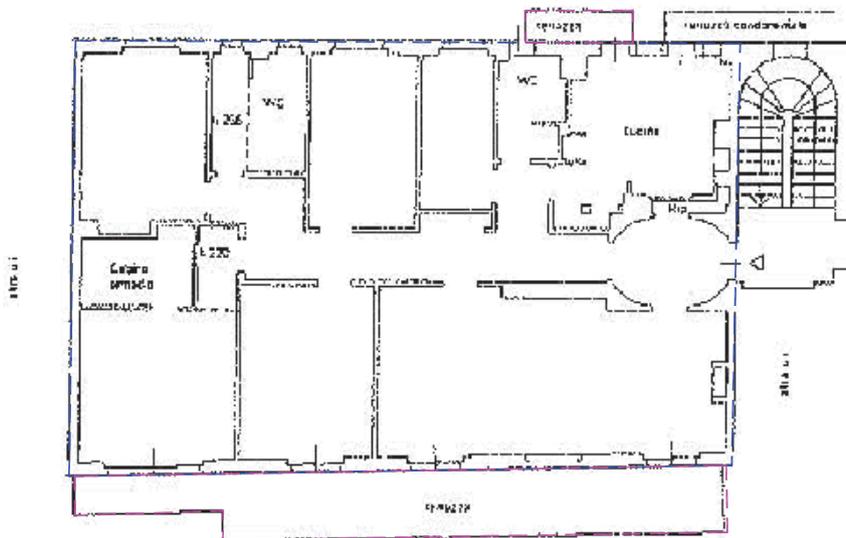
Piano Seminterrato



Via Jacopo Nardi

Piano Sesto h 300

Scale interni



Via Jacopo Nardi



scala 1:200

Ultima planimetria in atti

Data: 19/11/2020 - n. T190533 - Richiedente: CRSDIT84B43D612Y

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/11/2020 - Comune di FIRENZE (D612) - Foglio: 93 - Particella: 125 - Subalterno: 13

CALCOLO CONSISTENZA COMPARABILE N. 1 (Appart. Via J. Nardi N. 50 a P. 6° + cantina a P. S1)					
Unità N.	Destinazione d'uso	Superficie netta (mq)	Superficie lorda (mq)	Coefficiente	Superficie comm. (mq)
<i>Piano Seminterrato 1</i>					
1	Cantina	5.89	9.07	20%	1.81
	TOTALE				1.81
<i>Piano 6°</i>					
2	Appartamento		200.70	100%	200.70
3	Terrazza fronte via J- Nardi - Incidenza fino a 25 mq		25.00	35%	8.75
	Terrazza fronte via J- Nardi - Ecedenza oltre 25 mq		2.65	10%	0.27
4	Terrazza sul retro		2.44	35%	0.85
	TOTALE				210.57

TOTALE SUP. COMMERCIALE	212.38
--------------------------------	---------------

Direzione Provinciale di FIRENZE
Ufficio - provinciale Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 330/902/22 1 ra 30:40:49

Ispezione telematica

- per titolo telematico

I. - sezione n. 40/30 del 330/902/22

Inizio ispezione Errore percorso orario

Ricorrente ugRFNg

Nota di Trascrizione - Titolo telematico

Re. 61. tro Generale 82742

Re. 61. tro Particolare 4/283

Data di registrazione 3203/02/23

Documento composto da 43 pagine

Unico Firmatario

**Consiglio Nazionale del Notariato (serialnumber Consiglio Nazionale
del Notariato Qualified Certification Authority 2019)**

IT

VATIT-80052590587

Organizzazione TINIT-BRTPRZ64S54B885J

Firmatario Notaio

Scadenza 06/07/2023

C O M P R A V E N D I T A

Rep. 7400

Fasc.5470

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventuno (2021) e questo dì ventinove (29) del mese di Settembre in Firenze, Via G. Pico della Mirandola n. 18, piano terreno, mio Studio Notarile.

Avanti di me Avv. Patrizia Bartoli, Notaio in Firenze, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato, sono presenti i Signori:

-

[REDACTED] il quale dichiara di intervenire al presente atto sia in proprio che nella sua qualità di procuratore speciale del Signor [REDACTED]

[REDACTED]

forza di due procure speciali, la prima rogata dal Dott. Paolo Epifani, Capo della Cancelleria Consolare dell'Ambasciata d'Italia Città del Messico Repertorio Atti Notarili n.15/2018 in data 21/02/2018 e la seconda rogata dal Dottor Flavio Sereni, Sostituto Capo della Cancelleria Consolare nominato con

Decreto n. 8/2019, dell'Ambasciata d'Italia Città del Messico

Repertorio Atti Notarili n. 113/2021 in data 18/05/2021 (Num.

registro: 1288), che in originale si allegano al presente at-

to rispettivamente sotto la lettere "A" e "B", che il procu-

ratore dichiara essere tutt'ora valide, efficaci e non

revocate,

quale PARTE VENDITRICE;

-

quale PARTE ACQUIRENTE.

Comparenti della cui identità personale io Notaio sono certo,

i quali anzitutto dichiarano che tra le parti non sussistono

rapporti di parentela, nè di unione civile, e di non agire

nell'esercizio di attività di impresa, arte o professione.

Indi i Signori

, quest'ultimo come sora rappre-

sentato, vendono e trasferiscono, per i diritti di rispettiva

spettanza e congiuntamente per la piena proprietà, al Signor

, che accetta e compra, i seguenti immobili

costituenti porzione di edificio condominiale ubicato in Co-

mune di Firenze, Via Iacopo Nardi n. 50, e più precisamente:

- a) appartamento per civile abitazione ubicato al piano ter-

reno, avente accesso principale dalla porta a destra che si

incontra entrando nell'androne condominiale ed avente ulte-

riore accesso secondario dalla porta frontale che si incontra

in prossimità delle scale che conducono al piano seminterra-

to, composto da sei vani compresa cucina (considerando il

soggiorno doppio) oltre ingresso, disimpegni, tre ripostigli,

doppio servizio igienico, palco morto, nonché un terrazzo

prospiciente il tergo dell'edificio.

Confini: parti condominiali da più lati, Via Iacopo Nardi,

Via Masaccio, salvo se altri.

Relativamente al predetto bene viene fatto espresso riferi-

mento alla planimetria catastale che si allega al presente

atto sotto lettera "C", dopo che le parti ne hanno presa at-

tenta visione.

- b) Locale cantina al piano seminterrato e precisamente

quella in angolo che si incontra giungendo nel disimpegno a

comune.

Confini: parti condominiali su tre lati, salvo se altri.

Relativamente al predetto bene viene fatto espresso riferi-

mento alla planimetria catastale che si allega al presente

atto sotto lettera "D", dopo che le parti ne hanno presa at-

tenta visione.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze i bene in oggetto

sono rappresentati, in giusto conto, **nel foglio di mappa 93**

dalla particella 125 nel seguente modo:

- **appartamento**: subalterno 501, zona censuaria 2[^], categoria

A/2, classe 4[^], consistenza vani 9,5 (nove virgola cinque) -

Superficie Catastale Totale: 184 (centottantaquattro) mq. -

Totale escluse aree scoperte: 183 (centottantatré) mq. - Ren-

dità Catastale Euro 1.619,09= - VIA IACOPO NARDI n. 50 - pia-

no: T - classamento e rendita proposti ai sensi del D.M.

701/94, a seguito della presentazione presso l'Agenzia delle

Entrate di Firenze - Servizi Catastali - della planimetria

catastale per DIVISIONE E DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI

INTERNI, ai sensi del D.M. 701/94, in data 17/09/2021 prot.

n. FI0087415, in atti dal 20/09/2021, n. 34294.1/2021;

- **locale cantina: subalterno 502**, zona censuaria 2[^], catego-

ria C/2, classe 3[^], consistenza 5 (cinque) mq. - Superficie

Catastale Totale: 6 (sei) mq. - Rendita Catastale Euro 27,37=

- VIA IACOPO NARDI n. 50 - piano: S1 - classamento e rendita

proposti ai sensi del D.M. 701/94, a seguito della presenta-

zione presso l'Agenzia delle Entrate di Firenze - Servizi Ca-

tastali - della planimetria catastale per DIVISIONE E DIVERSA

DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI, ai sensi del D.M. 701/94,

in data 17/09/2021 prot. n. FI0087415, in atti dal

20/09/2021, n. 34294.1/2021.

Ai fini della storia catastale precisa la parte venditrice,

in proprio e come sopra rappresentata, che l'appartamento per

civile abitazione ed il locale cantina sopra meglio descrit-

ti, erano rappresentati originariamente, in unica consisten-

za, al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze nel foglio di

mappa 93 dalla particella 125 subalterno 2.

E' compresa nella presente vendita la comproprietà "pro-quota" delle parti comuni come per legge, consuetudine, destinazione e titoli trascritti, tra le quali si precisa - senza derogare alla generalità - la quota di comproprietà condominiale pari a 59,53/1000 (cinquantanove virgola cinquantatré millesimi) dei seguenti beni immobili:

- locale autorimessa di uso collettivo, rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze nel foglio di mappa 93 dalla particella 125 subalterno 17, zona censuaria 2[^], categoria C/6, classe 4[^], consistenza 109 (centonove) mq. - Superficie Catastale Totale: 215 (duecentoquindici) mq. - Rendita Catastale Euro 484,13= - VIA IACOPO NARDI n. 50 - piano: S1 - giusta il censimento della planimetria catastale per variazioni interne presentata presso l'U.T.E. di Firenze in data 10/07/1987, in atti dal 25/11/1999 n. 77734/1987.

Relativamente al predetto bene viene fatto espresso riferimento alla planimetria catastale che si allega al presente atto sotto lettera "E", dopo che le parti ne hanno presa attenta visione.

Confini: parti condominiali da più lati, Via Masaccio, salvo se altri.

Al riguardo, la parte venditrice, anche come sopra rappresentata, precisa che sulla base di quanto stabilito dall'assemblea condominiale in data 09/12/1965 e da successivi accordi intercorsi tra i Condomini, all'appartamento in oggetto com-

	pete l'uso esclusivo di un posto auto e precisamente il posto	
	auto che si trova dalla seconda porta da sinistra per chi	
	guarda frontalmente giungendo dal piazzale interno;	
	- locali ad uso deposito/magazzino ubicati al piano seminter-	
	rato (ove era presente l'ex alloggio del portiere), rappre-	
	sentati al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze nel fo-	
	glio di mappa 93 dalla particella 125 subalterno 21, zona	
	censuaria 2^, categoria C/2, classe 3^, consistenza 81 (ot-	
	tantuno) mq. - Superficie Catastale Totale: 80 (ottanta) mq.	
	- Rendita Catastale Euro 443,43= - VIA IACOPO NARDI n. 50 -	
	piano: S1 - giusta il censimento della planimetria catastale	
	per variazioni interne presentata presso l'U.T.E. di Firenze	
	in data 14/12/1993, in atti dal 25/11/1999, n. 51.370/1993.	
	Relativamente al predetto bene viene fatto espresso riferi-	
	mento alla planimetria catastale che si allega al presente	
	atto sotto lettera "F", dopo che le parti ne hanno presa at-	
	tenta visione.	
	Confini: parti condominiali da più lati, Via Masaccio, salvo	
	se altri.	
	Ai soli fini storici catastali, la parte venditrice, come so-	
	pra rappresentata, precisa che detto bene immobile deriva	
	dalla fusione e contestuale soppressione dei precedenti su-	
	balterni 15 e 19 della particella 125 del foglio di mappa 93	
	del Catasto Fabbricati del Comune di Firenze.	
	In relazione a quanto previsto dall'art.29, comma 1 - bis)	

della Legge 27/02/1985 n.52, come modificato dalla Legge

30/07/2010 n.122 di conversione con modifiche dell'art.19

comma 14, del D.L. 31/5/2010 n.78, gli intestatari dichiara-

no, anche come sopra rappresentati, e la parte acquirente ne

prende atto, che i dati di identificazione catastale e le

planimetrie depositate presso i Servizi Catastali dell'Agen-

zia delle Entrate competente, sono conformi allo stato di

fatto dei beni in oggetto, sulla base delle disposizioni vi-

genti in materia catastale.

Trattasi di quanto pervenne alla parte venditrice in virtù

del cenno storico che segue:

- con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Giovanni Ba-

dini di Firenze in data 28 marzo 1978 Rep. n. 40.358 Fasc. n.

18.986, reg.to a Firenze (Atti Pubblici) il 13/04/1978 al n.

3.095 e trascritto a Firenze il 26/04/1978 al n. 8.408 Reg.

Part., i Signori Montanari Mario (nato a Pisa il 10 novembre

1919) e Francese Alda Maria in Montanari (nata ad Acqui Terme

- AL - il 7 giugno 1926), ebbero ad acquistare "in regime di

comunione legale" tra di loro, la piena proprietà dei beni

immobili sopra meglio descritti ed anche catastalmente iden-

tificati, nonché della quota di comproprietà condominiale

delle parti comuni;

- in data 9 Ottobre 2017 é deceduto "ab intestato" a Firenze,

ov'era residente e domiciliato, il Signor Montanari Mario,

devolvendosi la sua eredità "ex lege" a favore del coniuge

	superstite, Signora Francese Alda Maria e dei figli, Signori	
	Montanari Massimo e Montanari Ranieri (Denuncia di successio-	
	ne reg.ta a Firenze il 15/05/2018 al n. 1.757 vol. 9.990,	
	trascritta a Firenze il 26/03/2019 al n. 8.716 Reg. Part. e	
	Denuncia di successione integrativa reg.ta all'Agenzia delle	
	Entrate di Firenze in data 22/09/2021 identificativo o-	
	pec2111.20210922114041.108705.30.1.211); eredità accettata e-	
	spressamente dal coniuge superstite, Signora Francese Alda	
	Maria, con atto ai rogiti del Notaio Abbate Rita di Reggello	
	in data 27/03/2018 rep. n. 12.936 racc. n. 10.363, reg.to a	
	Firenze il 13/04/2018 al n. 11.379 serie 1T e trascritto a	
	Firenze il 13/04/2018 al n. 10.611 Reg. Part.;	
	- in data 12 Ottobre 2020 é deceduta "ab intestato" a Firen-	
	ze, ov'era residente e domiciliata, la Signora Francese Alda	
	Maria, devolvendosi la sua eredità "ex lege" a favore dei fi-	
	gli, Signori Montanari Massimo e Montanari Ranieri (Denuncia	
	di successione reg.ta a Firenze il 18/03/2021 al n. 116.135	
	vol. 88.888, trascritta a Firenze il 19/03/2021 al n. 8. 133	
	Reg. Part. e Denuncia di successione sostitutiva reg.ta al-	
	l'Agenzia delle Entrate di Firenze in data 27/09/2021 al n.	
	421889 vol. 88888).	
	La parte venditrice, anche come sopra rappresentata, garanti-	
	sce l'integrale assolvimento di quanto dovuto all'Amministra-	
	zione Finanziaria dello Stato, in relazione alle predette	
	successioni, anche se richiesto successivamente al presente	

atto, rilevando indenne la parte acquirente da ogni onere, spesa, lite, danno o molestia che dovesse sostenere o subire al riguardo.

I venditori, in proprio e come sopra rappresentati, volendo rilasciare dichiarazione sostitutiva di atto notorio, ai sensi di quanto previsto dagli artt. 46 e 47 del D.P.R. 28/12/2000 N. 445, consapevoli delle sanzioni penali comminate dalla legge in caso di dichiarazioni mendaci, dichiarano di essere:

- eredi, unitamente alla Signora [REDACTED], ciascuno per quanto di propria spettanza, del defunto, Signor [REDACTED];

- gli unici eredi, ciascuno per quanto di propria spettanza, della defunta, Signora [REDACTED],

- che oltre ai predetti non esistono altri eredi o legatari aventi diritto a quota di riserva o legittima alcuna, consentendo altresì che il presente atto venga trascritto come accettazioni tacite di eredità, ai sensi degli articoli 476 e 477 e degli artt. 2648 e 2650 del Codice Civile, fornendo al Notaio rogante quanto necessario per il relativo adempimento.

La vendita avviene per la piena ed assoluta proprietà relativamente all'appartamento ed al locale cantina sopra descritti alle lettere a) e b), a corpo e non a misura, essendo i beni in oggetto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con adiacenze, pertinenze ed accessori, annessi e connes-

si, affissi ed infissi, servizi ed impianti, usi, servitù at-
tive e passive, azioni, ragioni e diritti e garantiti liberi
da iscrizioni e da trascrizioni ostative, liti pendenti o mi-
nacciate anche condominiali, vincoli e gravami, oneri (ad ec-
cezione del contributo periodico dovuto al Consorzio di Boni-
fica 3 del Medio Valdarno, al quale dovrà essere comunicato,
ove necessario, il presente trasferimento di proprietà, a cu-
ra delle parti), che esistendo ne diminuiscano il valore o la
libera commerciabilità e con promessa di completa rilevazione
per i casi di vizi e di evizione.

Le parti si dichiarano edotte, in tema di condominio, ai sen-
si dei commi IV e V dell'art.63 disp.att. cod.civ.:

- della responsabilità solidale della parte acquirente per il
pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quel-
lo precedente, a tale scopo la parte venditrice, che garanti-
sce di aver pagato tutte le spese e gli oneri condominiali di
propria competenza, produce in questa sede certificazione re-
data dall'Amministratore del Condominio in data 21/09/2021,
attestante il regolare pagamento delle spese condominiali a
suo carico, salvo eventuale conguaglio, al cui adempimento la
parte venditrice si impegna a provvedere, quando e ove ri-
chiesta;

- della responsabilità solidale della parte venditrice per i
contributi maturati fino al momento in cui è trasmessa al-
l'Amministratore del condominio dimostrazione documentale del

trasferimento immobiliare; a tale scopo la parte venditrice

si impegna a trasmettere, negli stretti tempi tecnici occor-

renti, all'Amministratore del condominio di cui fanno parte i

beni immobili oggetto di vendita, dichiarazione di avvenuta

stipula del presente atto, ai fini dell'aggiornamento dell'A-

nagrafe del condominio.

In relazione alla gestione del condominio è precisato quanto

segue:

- le spese condominiali di natura ordinaria faranno carico

alla parte acquirente sin dal momento dell'immissione nel

possesso degli immobili a suo favore, così come stabilita nel

presente atto;

- le spese relative ad opere condominiali di natura straordi-

naria, deliberate prima della stipulazione del presente con-

tratto, ancorché non eseguite, competeranno esclusivamente

alla parte venditrice.

Restano a carico della parte venditrice tutte le spese, uten-

ze ed oneri, anche di natura condominiale, maturati alla data

odierna.

Gli effetti giuridici prendono vita da oggi, come pure quelli

economici che decorrono dalla data di immissione del possesso

degli immobili in oggetto a favore dell'acquirente, che av-

viene in data odierna.

Il prezzo di comune accordo tra le parti convenuto, e a me

Notaio dichiarato, è di EURO 400.000,00= (quattrocentomila

virgola zero zero).

Ad ogni effetto di legge, le parti del presente atto, volendo rilasciare dichiarazione sostitutiva di atto notorio, ai sensi degli artt.46 e 47 del D.P.R. 28/12/2000 N°445, consapevoli delle responsabilità penali comminate dalla legge in caso di dichiarazioni mendaci, nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione Finanziaria e della sanzione amministrativa, in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, dichiarano quanto segue:

1) che per la conclusione della presente compravendita si sono avvalse, quale mediatore immobiliare, dell'Agenzia Immobiliare " [REDACTED] [REDACTED], con sede in Firenze, Via Masaccio n. 33 rosso, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro Imprese di Firenze: " [REDACTED], numero REA di Firenze: "FI - 654653", iscritta, in ottemperanza agli obblighi di cui al D.Lgs. del 26/03/2010 n.59 e del D.M. 26/10/2011, presso la CC.I.AA. di Firenze nell'apposita sezione del Registro Imprese, di cui alla comunicazione unica presentata ai fini R.I./R.E.A. in data 05/12/2017 prot. n. 82406/2017, per la quale ha operato il socio accomandatario e legale rappresentante pro - tempore, signor [REDACTED] nato a Roma (RM) il 30 giugno 1989 (cod. fisc.: " [REDACTED], domiciliato presso la sede della predetta società, alla quale Agenzia è stato corrisposto, a titolo di provvigione, dalla

parte acquirente l'importo di EURO 4.880,00 (quattromilaottocentottanta virgola zero zero) compresa IVA, mediante un assegno bancario non trasferibile tratto in data 23/09/2021 su Banca INTESA SANPAOLO S.P.A. - Agenzia Firenze - Viale dei Mille n.26 R, mentre dalla parte venditrice viene corrisposto a titolo di provvigione, in questa sede, l'importo di EURO 16.287,00 (sedicimiladuecentottantasette virgola zero zero) compresa IVA, mediante un assegno bancario non trasferibile tratto in data 29/09/2021 su Banca INTESA SANPAOLO S.P.A. - Agenzia di Padova Via Facciolati n.51, n°8378562271 - 01;

2) che il prezzo come sopra convenuto è stato, viene e verrà corrisposto dalla parte acquirente alla parte venditrice con le seguenti modalità:

- quanto all'importo di EURO 60.000,00 (sessantamila virgola zero zero) è stato corrisposto prima e fuori del presente atto mediante bonifico bancario di Euro 10.000,00= (diecimila virgola zero zero) ordinato in data 03/08/2021 su Banca Intesa SanPaolo S.p.A. - Agenzia Firenze - Viale dei Mille n. 26R ed un assegno bancario non trasferibile quanto all'importo di di Euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero) tratto in data 24/09/2021 su Banca Intesa SanPaolo S.p.A. - Agenzia Firenze - Viale dei Mille n. 26R n°9330522454 - 06;
- quanto alla rimanenza di EURO 340.000,00 (trecentoquarantamila virgola zero zero) viene pagata in parte con provvista derivante da conto corrente intestato all'acquirente presso

Banca Intesa SanPaolo S.p.a. - Agenzia di Firenze Viale dei

Mille n. 26R ed in parte sarà pagata con il netto ricavo di

un mutuo che la parte acquirente andrà a stipulare di seguito

a quest'atto con la predetta Banca Intesa SanPaolo S.p.a. -

Agenzia di Firenze Viale dei Mille - alla conclusione del

quale seguirà erogazione contestuale dello stesso.

Il tutto mediante consegna di due assegni circolari non tra-

sferibili emessi in data odierna dalla predetta Banca, uno di

Euro 250.000,00 (duecentocinquantamila virgola zero zero)

n°3401158064 - 05 e l'altro di Euro 90.000,00 (novantamila

virgola zero zero) n°3305935830 - 02, intestati entrambi al

signor Montanari Massimo.

Nessuna delle parti, previa ampia ed esauriente informativa

da parte del Notaio rogante, richiede di avvalersi del de-

posito prezzo, previsto dall'art.1 commi 63 e seguenti della

Legge n.147 del 27/12/2013, come modificato dalla Legge

124/2017 (cd."DDL CONCORRENZA"), strumento giuridico che ha

lo scopo di tutelare la parte acquirente dalla possibile so-

pravvenienza di formalità pregiudizievoli fino alla esecuzione

ne della pubblicità del presente atto nei Registri Immobiliari.

ri.

Essendo stato così regolato tra le parti l'intero prezzo, la

parte venditrice rilascia ampia e definitiva quietanza di

saldo e rinuncia all'iscrizione dell'ipoteca legale di cui

all'art.2817 C.C., con esonero del Signor Conservatore dei

Servizi di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

competente, da ogni responsabilità al riguardo.

Ai sensi della Legge 19 Maggio 1975 N.°151, dichiarano i ven-

ditori, in proprio e come sopra rappresentati, quanto al si-

gnor Montanari Massimo essere coniugato in regime di comunio-

ne e quanto Montanari Ranieri, essere coniugato in regime di

comunione dei beni e comunque essere i beni in oggetto loro

beni personali per essere ad essi pervenuti in virtù delle

successioni sopra meglio indicate, dichiara altresì l'acqui-

rente essere legalmente separato e quindi coniugato in regime

di separazione dei beni.

Ai fini fiscali, in deroga alla disciplina di cui all'art. 43

del D.P.R.131/86 e ricorrendo tutti i requisiti soggettivi ed

oggettivi (andando a costituire il locale cantina di catego-

ria "C/2" meglio descritto alla lettera b) del presente atto,

così come la quota - parte di comproprietà del locale ad uso

autorimessa e dei locali ad uso deposito - magazzino, di na-

tura condominiale, pertinenze dell'unità abitativa anch'essa

con il presente atto acquistata), previsti dal disposto del-

l'art.1 comma 497 della legge 23/12/2005 N.266, la parte ac-

quirente fa apposita richiesta a me Notaio affinché la base

imponibile ai fini dell'imposta di registro della presente

compravendita, sia costituita dal valore degli immobili, de-

terminato ai sensi dell'art.52, commi 4 e 5 del citato

D.P.R.131/86, che si indica in **EURO 214.500,00 (duecentoquat-**

	tordicimilacinquecento virgola zero zero) di cui Euro	
	207.500,00 (duecentosettemilacinquecento virgola zero zero)	
	per l'appartamento e la cantina di cui alle lettere a) e b)	
	ed Euro 7.000,00 (settemila virgola zero zero) per la quota	
	millesimale dei beni condominiali sopra descritti, indipen-	
	dentemente dal corrispettivo come sopra pattuito.	
	In ordine alla normativa edilizio-urbanistica vigente, ed in	
	particolare della L.28/2/85 N.47 e del D.P.R. 6/6/2001 N.380	
	e successive modifiche ed integrazioni, la parte venditrice	
	dichiara di aver provveduto, a propria cura e spese, con	
	l'ausilio di Tecnico abilitato di sua fiducia, ad eseguire	
	gli accertamenti di rito sugli immobili in oggetto, da parte	
	sua comunque la parte venditrice offre ogni garanzia circa la	
	conformità edilizio-urbanistica, oltre alla piena e libera	
	commerciabilità dei beni in oggetto.	
	Dichiara la parte venditrice, ai sensi delle vigenti disposi-	
	zioni di legge in materia urbanistica ed edilizia, volendo	
	rilasciare dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi	
	degli artt.46 e 47 del D.P.R. 28/12/2000 N°445, consapevole	
	delle sanzioni penali previste dalla legge in caso di dichia-	
	razioni mendaci, che il fabbricato, di cui fanno parte i beni	
	in oggetto, è stato costruito in data antecedente al dì	
	1/9/67 e precisamente in forza di Licenza Edilizia n. 1.022	
	rilasciata dal Comune di Firenze in data 24/01/1949 (Progetto	
	n. 379/1947), che risulta irreperibile, come risulta dalla	

	Dichiarazione di non reperibilità rilasciata in data	
	05/08/2021 dal Comune di Firenze, alla quale ha fatto seguito	
	il rilascio del Permesso di Abitabilità in data 07/11/1951	
	Registro d'Ufficio n. 2550 e Registro Generale n. 28.876, con	
	decorrenza dal 06/11/1951.	
	Dichiara e garantisce la parte venditrice che successivamente	
	gli immobili non sono stati oggetto di interventi edilizi o	
	di mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto la pre-	
	sentazione o il rilascio di un titolo edilizio, ad eccezione	
	di quanto segue:	
	- per la costruzione di un vano per uso di alloggio notturno	
	del portiere addetto allo stabile, in data 22/11/1952 é stata	
	rilasciata dal Comune di Firenze, Licenza Edilizia n. 3224	
	(progetto n. 1601/1952), alla quale ha fatto seguito il Per-	
	nesso di Abitabilità (relativo al solo locale realizzato) in	
	data 07/03/1953 Registro d'Ufficio n. 6593/1952 e Registro	
	Generale n. 64892/1952, con decorrenza dal 27/01/1953;	
	- per eseguire modifiche ai locali di portineria é stata ri-	
	lasciata dal Comune di Firenze in data 08/03/1976, Licenza E-	
	dilizia n. 1878 (progetto n. 1049/1975);	
	- per legittimare alcune opere eseguite all'interno dell'ap-	
	partamento é stata presentata al Comune di Firenze la rela-	
	zione descrittiva di avvenuta realizzazione di opere interne,	
	ai sensi dell'art. 48 della Legge 47/85, mediante l'inoltro	
	di raccomandata spedita in data 03/02/1986 registrata al n.	

	5.142 e presa in carico dall'Ufficio Corrispondenza del Comune di Firenze in data 05/02/1986;	
	- per legittimare opere eseguite in difformità dalla Licenza Edilizia originaria n. 1022/1948 ed avente per oggetto modifiche di natura condominiale relative a modifiche al piano terreno e seminterrato, sono state rilasciate dal Comune di Firenze in data 13/08/2003, Concessione Edilizia in Sanatoria n. 140.952 - Determinazione dirigenziale n. 03/7091/171 e Concessione Edilizia in Sanatoria n. 140.953 - Determinazione dirigenziale n. 03/7091/172, in esito alla domanda di condono edilizio, di cui alla Legge 47/85, presentata il 30/07/1986 protocollo n. 93.522 Pos. S/39319;	
	- per eseguire opere di rinforzo statico di porzione del muro di confine tra il giardino ed il vano autorimessa collettivo, in data 05/03/1999 é stata presentata Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) protocollo n. 8059/1999 (pratica edilizia n. 785/1999), per la quale in data 14/05/1999 é stata depositata comunicazione di ultimazione delle opere, protocollata al n. 18.273 in data 17/05/1999;	
	- per eseguire opere di manutenzione straordinaria delle facciate del fabbricato, in data 22/08/2015 é stata presentata Comunicazione di Inizio Lavori di Edilizia Libera (C.I.L.A.), ai sensi dell'art. 136 della Legge Regionale della Toscana n. 65/2014, protocollata al n. 231.813 (pratica edilizia n. 6768/2015), per la quale é stata preliminarmente richiesta in	

data 21/07/2015 Domanda di Autorizzazione Paesaggistica registrata al protocollo n. 202.594, alla quale ha fatto seguito però la comunicazione di irrilevanza paesaggistica del 31/07/2015 protocollo n. 214.042;

- per eseguire ulteriori opere di manutenzione straordinaria relative alla demolizione di alcune partizioni interne al vano autorimessa di uso collettivo, in data 05/06/2018 é stata presentata Comunicazione di Inizio Lavori di Edilizia Libera (C.I.L.A.), ai sensi dell'art. 136 della Legge Regionale della Toscana n. 65/2014, protocollata al n. 187.658 (pratica n. 5731/2018);

- é stato presentato in data 17/09/2021 presso il Comune di Firenze, stante la carenza di un grafico che rappresenti il compendio immobiliare presso l'Archivio Edilizio del Comune di Firenze, il deposito dello "Stato Legittimo" prot. n. 296.811 (pratica edilizia n. 9889/2021).

Resta inteso tra le parti che, ai fini della regolarità edilizio-urbanistica dei beni in oggetto, ogni onere farà carico alla parte venditrice.

In ordine agli impianti, indicati dall'Articolo 1 del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 37 del 22 gennaio 2008, posti a servizio degli immobili in oggetto, la parte venditrice dichiara che essi sono rispondenti alla normativa vigente all'epoca della loro realizzazione, consegnando alla parte acquirente, che la riceve, tutta la documentazione ad

essi relativa in suo possesso, con la precisazione che la caldaia a servizio dell'immobile abitativo in oggetto è condominiale.

Le parti convengono che resti esclusa ogni garanzia della parte venditrice circa la conformità degli impianti alla normativa pregressa e vigente in materia di sicurezza.

Con riferimento alla normativa sul risparmio energetico, ai sensi dell'art.6 del D.Lgs.192/2005 e successive modifiche ed integrazioni:

- in relazione all'immobile abitativo in oggetto, si allega al presente atto sotto lettera "G", l'Attestato di Prestazione Energetica (codice identificativo: 0000383757), redatto in data 21/09/2021 dal Geometra Andrea Mustazza, iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati di Prato con il n. 1104, inviato con modalità telematica al SIERT - Sistema Informativo efficienza Energetica Regione Toscana, in data 21/09/2021 (id: 0000383757), attestato che la parte venditrice dichiara essere tutt'ora in corso di validità, dal quale risulta che all'immobile in oggetto è stata attribuita la classe energetica "G";

- in relazione al locale ad uso cantina, al locale autorimesa ad uso collettivo ed ai locali ad uso deposito/magazzino condominiale, le parti si danno reciproco atto che i medesimi non sono interessati dall'obbligo di dotazione, e quindi di allegazione, dei relativi Attestati.

La parte acquirente dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'Attestato, in ordine alla attestazione di prestazione energetica dell'immobile abitativo in oggetto.

I contraenti chiedono l'applicazione dell'art.12 del D.L.14/3/1988 n.70, convertito con modificazioni, in Legge 13/5/1988 N.154.

Le spese del presente atto e sue consequenziali se le assume la parte acquirente.

I contraenti, in relazione alla normativa vigente in materia di "privacy", (D.Lgs.196/2003 e Regolamento UE 679/2016 cd."GDPR"), prestano il loro consenso al trattamento dei dati personali, dichiarandosi edotti della relativa normativa, con la precisazione che i predetti dati potranno essere inseriti in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici solo per fini connessi al presente atto, dipendenti formalità ed effetti fiscali connessi, ed alla legittima conservazione presso gli archivi, anche informatici, da parte del mio Studio Notarile dei dati da loro forniti, compresi quelli sensibili, con facoltà di rilascio, da parte di me Notaio, anche con modalità telematica, di copie del presente atto a chiunque ne faccia richiesta, rinunciando ad ogni eccezione al riguardo.

I comparenti esonerano me Notaio dalla lettura degli allegati, dichiarando di ben conoscerli.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto scritto da
persona di mia fiducia con mezzi elettronici, salvo quanto
notasi scritto di mia mano in ventuno facciate e linee fin
qui della ventiduesima di sei fogli.

Del medesimo ho dato lettura ai componenti che lo approvano e
lo sottoscrivono unitamente a me Notaro a norma di legge ad
ore 16,05.

[REDACTED]



Ambasciata d'Italia
Città del Messico

ALLEGATO "A" ALL'ATTO
REPERTORIO N.º 7400
FASCICOLO N.º 5470

PROCURA SPECIALE
REPUBBLICA ITALIANA



Repertorio n. 15/2018

L'anno duemiladiciotto addì ventuno del mese di febbraio in Città del Messico e nella Cancelleria Consolare dell'Ambasciata d'Italia, avanti a me Dott. Paolo Epifani, Capo della Cancelleria Consolare, è comparso il Signor: _____

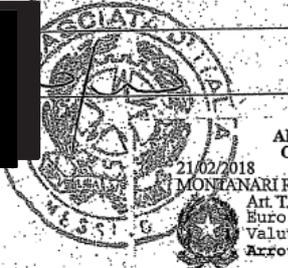
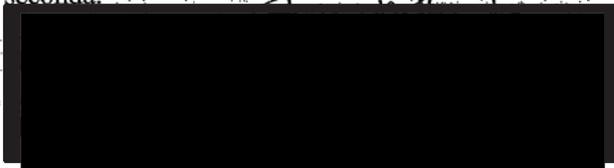
All'uopo autorizza l'eletto procuratore ad accettare l'eredità di cui trattasi, sia legittima che testamentaria, con o senza beneficio d'inventario, presentare la dichiarazione di successione presso gli uffici competenti, far redigere se del caso l'eventuale inventario, facendo dichiarazioni o riserve, compiere tutte le pratiche inerenti all'eredità beneficiata, compresa la formazione dello stato di graduazione e il pagamento dei creditori e legatari, chiedere l'apposizione e la rimozione dei sigilli, promuovere azioni di petizione di eredità, riconoscere eventuali diritti spettanti ai legittimari e reintegrarli nella quota a loro riservata, accettare disposizioni testamentarie o farvi opposizione, fare acquiescenza a disposizioni testamentarie e rinunciare ad esercitare azioni di riduzione e restituzione, rilasciare legati, dare esecuzione ad oneri e modi testamentari, procedere a divisioni sia amichevoli che giudiziali dell'eredità, riconoscere la massa divisionale, formare lotti, assegnarli e riceverli, riconoscere, pagare o ricevere conguagli, procedere all'estrazione a sorte, stare nel giudizio divisionale nominando avvocati e procuratori alle liti, fare e sottoscrivere denunce fiscali (anche di successione), accettare e concordare valori e redditi imposti o imponibili od imporsi ad essi, fare adesioni ad accertamenti d'ufficio, chiedere dilazioni di imposte, sottoponendo ad ipoteca i beni ereditari a favore dell'Amministrazione Finanziaria, ovvero prestare altre idonee garanzie, amministrare i beni di pertinenza dell'eredità, darli in locazione ed affitto, riscuotere qualsiasi somma rilasciandone quietanza, riscuotere libretti di risparmio e conti correnti, chiedere la

intestazione agli eredi o ad uno degli eredi delle azioni e dei titoli nominativi dell'eredità, aprire cassette di sicurezza inventariandone ed asportandone il contenuto, vendere tutti i beni dell'eredità, mobili ed immobili, rinunciare ad ipoteche legali, concedere more ai pagamenti, cedere crediti, diritti ed azioni, costituire, modificare ed estinguere diritti reali di godimento, servitù attive e passive, oneri reali e precari, assentire alla cancellazione totale o parziale di ipoteche, svincolare depositi e cauzioni, chiedere revisione di conti, collazioni, imputazioni e conguagli, rappresentare la costituente nelle suddette qualità avanti Autorità amministrative, giudiziarie e fiscali, le Commissioni di imposte e gli organi di giurisdizione speciale, nominare avvocati e procuratori alle liti, arbitri, anche quali amichevoli compositori, procuratori speciali per determinati atti ed in genere compiere qualsiasi atto relativamente alla eredità ed ai beni ereditari, sempre in nome e per conto della costituente, con l'autorizzazione specifica di cui all'art. 1395 c.c. per stipulare atti anche in concorso o nei confronti di altre parti delle quali il Procuratore abbia la rappresentanza.

Con promessa di rato e valido, sotto gli obblighi di legge e con obbligo del rendiconto.
Ed io Dott. Paolo Epifani ho rogato il presente atto del quale ho dato lettura alla parte mandante che, avendolo trovato conforme alla sua volontà, lo ha approvato e sottoscritto insieme a me.

La sottoscrizione avviene alle ore 12:00.

Consta l'atto di n. 2 fogli scritti a norma di legge nella prima intera pagina e sin qui della seconda.



AMBASCIATA D'ITALIA
CITTÀ DEL MESSICO

21/02/2018

MONANARI RANIERI

Art. T.C.: 18A

Euro:

Valuta:

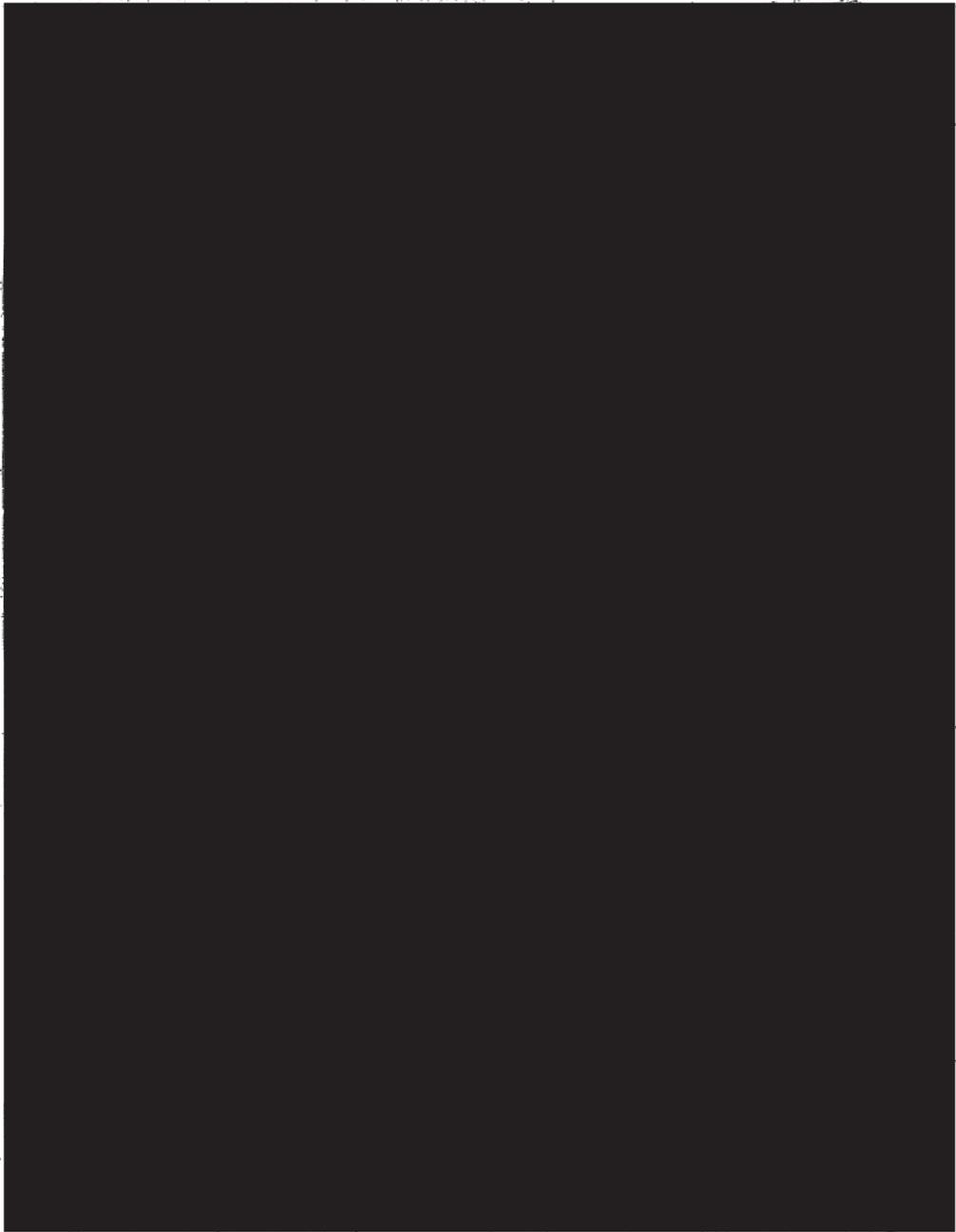
Arrot.:

Num. registro: 730

56.000

1,238.440

1,239.000





Handwritten text at the bottom of the page, appearing to be a signature or a set of initials, possibly "S. J. ...".



ALLEGATO "C" ALL'ATTO
REPERTORIO N.° 7100
FASCICOLO N.° 5070
civ. 50

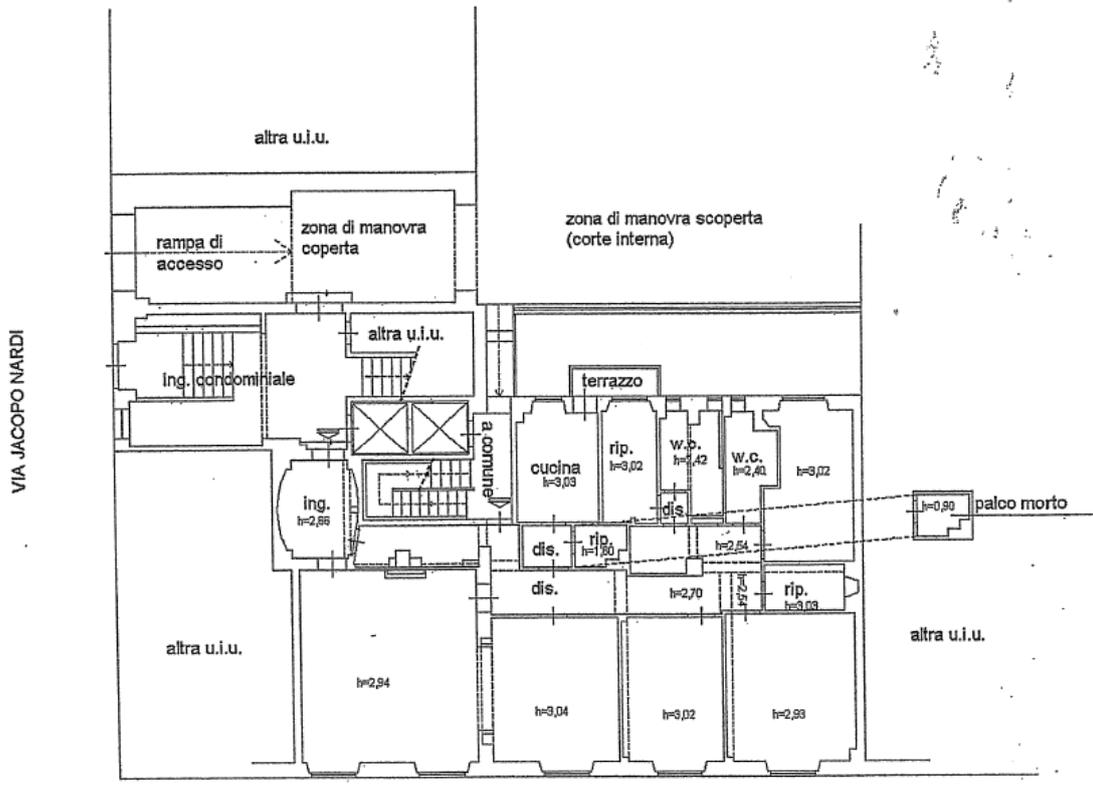
**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Firenze**

Dichiarazione protocollo n. FI0087415 del 20/09/2021
Comune di Firenze
Via Jacopo Nardi

Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 93 Particella: 125 Subalterno: 501	Compilata da: Mustazza Andrea Iscritto all'albo: Geometri Prov. Prato	N. 1104
---	---	---------

Planimetria
Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRENO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/09/2021 - Comune di FIRENZE (D612) - < Foglio: 93 - Particella: 125 - Subalterno: 501 >
VIA JACOPO NARDI n. 50 piano: T,

ALLEGATO "D" ALL'ATTO
REPERTORIO N.° 7100
FASCICOLO N.° 5100
civ. 50

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Firenze**

Dichiarazione protocollo n. FI0087415 del 20/09/2021
Comune di Firenze
Via Jacopo Nardi

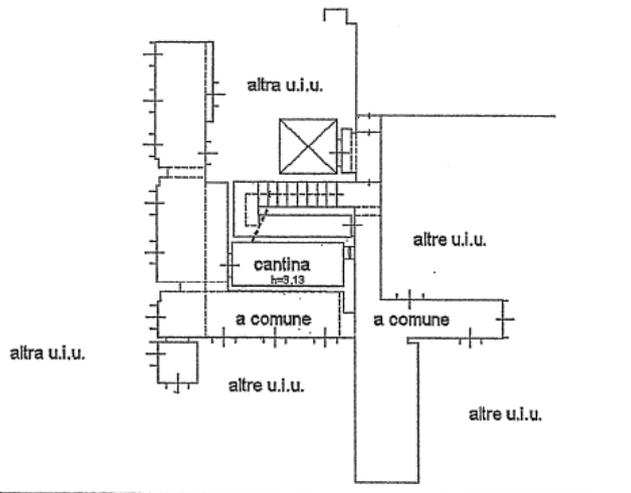
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 93
Particella: 125
Subalterno: 502

Compilata da:
Mustazza Andrea
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Prato N. 1104

Planimetria
Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO SEMINTERRATO

VIA JACOPO NARDI



VIA MASACCIO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/09/2021 - Comune di FIRENZE (D612) - < Foglio: 93 - Particella: 125 - Subalterno: 502 >
VIA JACOPO NARDI n. 50 piano: S1;



MODULARIO
P. 10 mod. 407



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

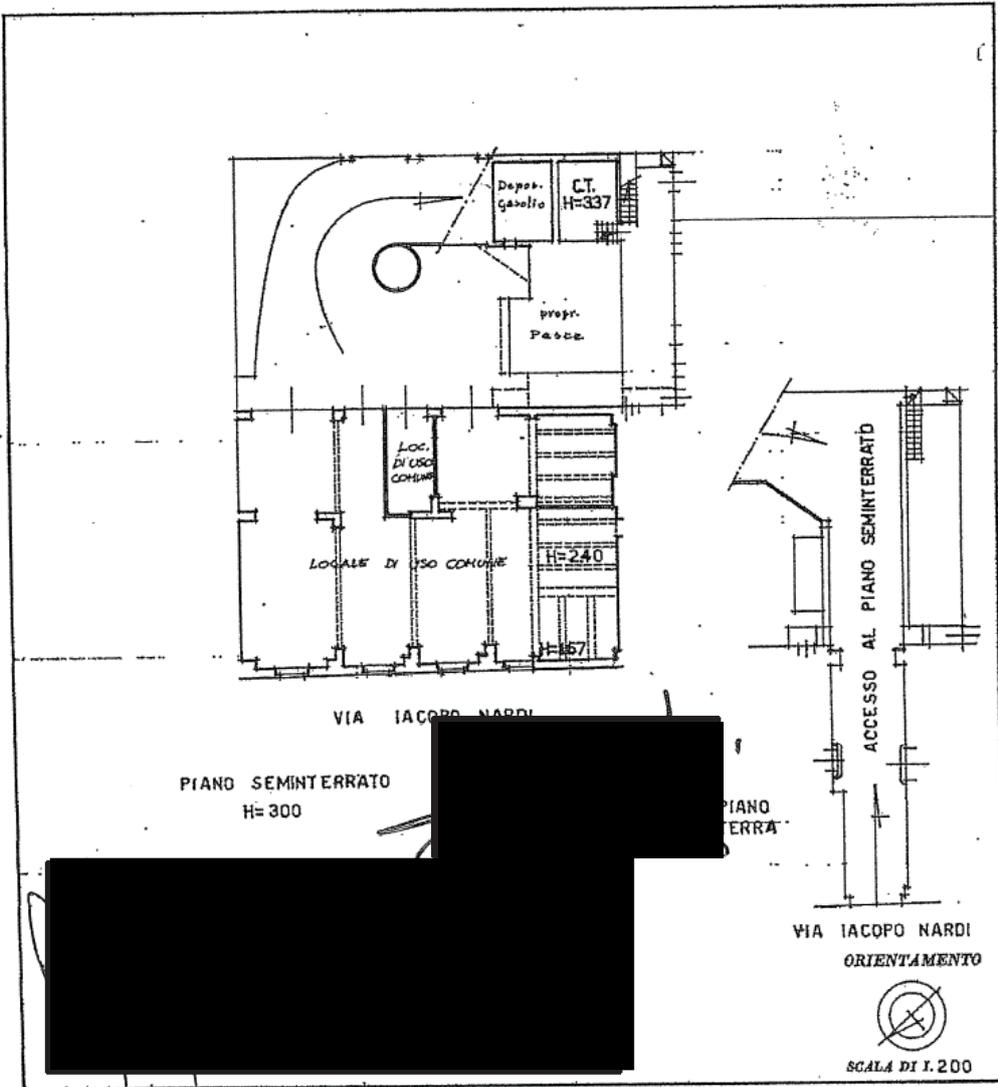
Lire
150

32 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGI 11 APRILE 1984, N. 463)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di FIRENZE Via IACOPO NARDI 50 - 50/a

Ditta [REDACTED]
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di FIRENZE



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA Q. U. E. F. 277734
PROT. N.°
FOGLIO 93
PARTICELLA 125 SUB 17

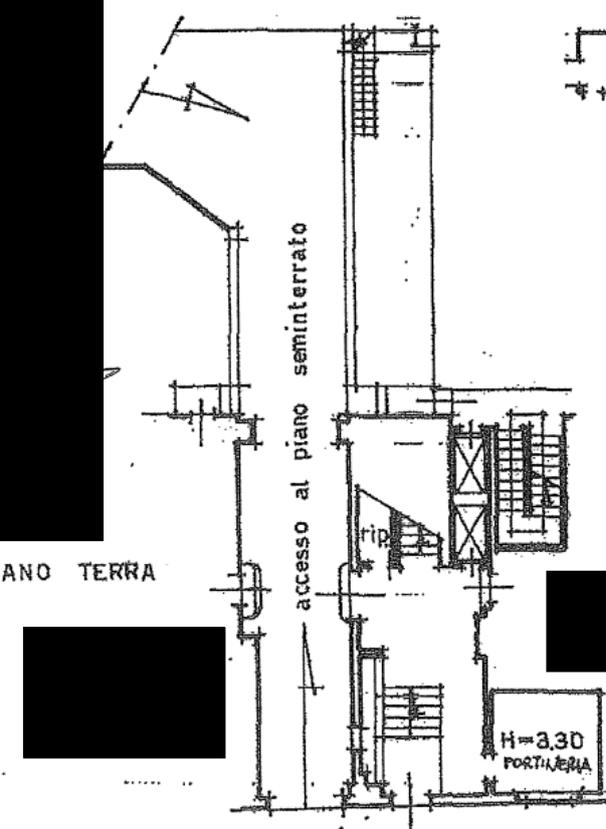
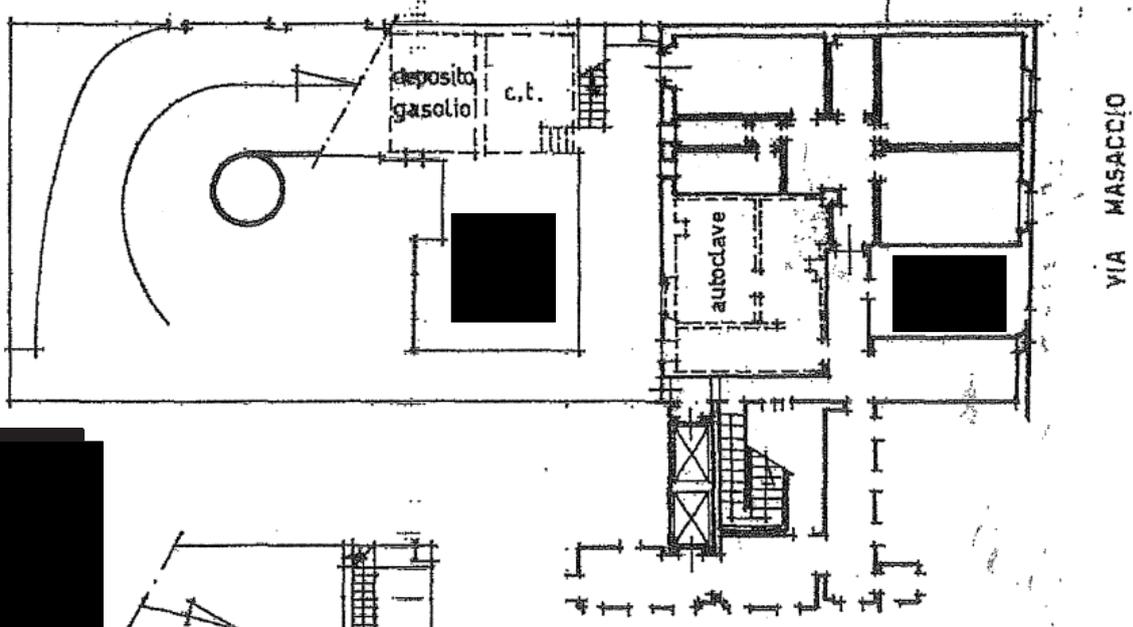
Compilata dal l' ARCHITETTO
(Titolo, nome e cognome del titolare)
FULVIO LISANTI
Iscritto all'Albo degli ARCHITETTI
della Provincia di FIRENZE
DATA 28-5-1986
Firma: *Fulvio Lisanti*



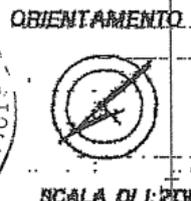
Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/09/2021 - Comune di FIRENZE (D612) - < Foglio: 93 - Particella: 125 - Subalterno: 17 >
mem. 01
VIA IACOPO NARDI n. 50 piano: S1;

3616
 MODULARIO
 143
 ALLEGATO "F" ALLEGATO
 REPERTORIO n.º 7400
 FASCICOLO N.º 5470
 MOD. BR. CEL.
 LIRE 500
 MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)
 Planimetria di u.i.u. in Comune di FIRENZE via IACOPO NARDI civ. 50/50/a



[Handwritten signature]



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/09/2021 - Comune di FIRENZE (D612) - < Foglio: 93 - Particella: 125 - Subalterno: 21 >
 VIA IACOPO NARDI n. 50 piano: S1;

Ulteriori atti Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/> Data presentazione: 14/12/1993 - Data: 22/09/2021 - n. T339680 - Richiedente: BRTPRZ64S54B885J Totale schede di acquisizione: A4(210x297) stampato richiesto: A4(210x297)	Compilata dal ARCH (Titolo, cognome e nome) BISANTI FULVIO della provincia di FIRENZE n. 1061 data 14-12-93	RISERVATO ALL'UFFICIO C. 1933 051370
F. 93 n. 125 sub. A		

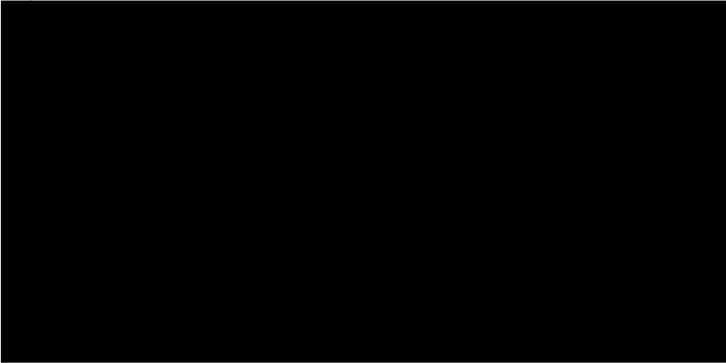
Certifico io sottoscritta AVV. PATRIZIA BARTOLI Notaio in
Firenze, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di
Firenze, Pistoia, Prato, che la presente copia su supporto
informatico è conforme all'originale, su supporto analogico
conservato nella mia raccolta.

CERTIFICATO DI MORTE

L'UFFICIALE DELLO STATO CIVILE

In conformita' delle risultanze degli atti

C E R T I F I C A :



11/10/2017

L'UFFICIALE DELLO STATO CIVILE

(~~Imperoti Gaetano~~)

Gaetano Imperoti

C00083684



presente certificato non puo' essere prodotto agli organi della Pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi

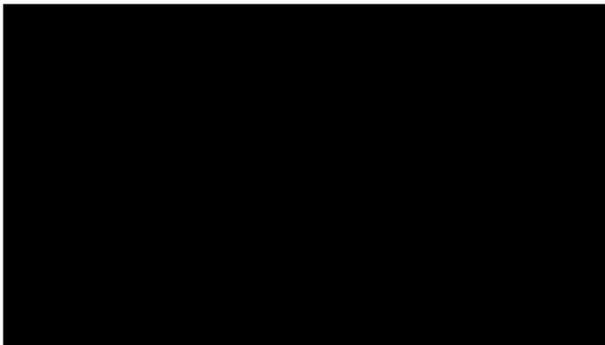
Certifico io sottoscritta AVV. PATRIZIA BARTOLI Notaio in
Firenze, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di
Firenze, Pistoia, Prato, che la presente copia su supporto
informatico è conforme all'originale.

CERTIFICATO DI MORTE

L'UFFICIALE DELLO STATO CIVILE

In conformità delle risultanze degli atti

CERTIFICA:



Firenze, 19/10/2020

L'UFFICIALE DI STATO CIVILE

119123

Esente ai sensi dell'art. 7 comma 5 Legge n. 405/1990

DIRITTI DI SEGRETERIA -Esente giusta Deliberazione Giunta Comunale n. 110/2011

Apposizione di timbro elettronico ex delib. Giunta Com.le n.108/2012 e Protocollo con Prefettura del 17/5/2012

IL PRESENTE CERTIFICATO NON PUO' ESSERE PRODOTTO AGLI ORGANI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE O AI PRIVATI GESTORI DI PUBBLICI SERVIZI

A1BE26DXRD1EB556D



Certifico io sottoscritta AVV. PATRIZIA BARTOLI Notaio in
Firenze, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di
Firenze, Pistoia, Prato, che la presente copia su supporto
informatico è conforme all'originale.

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Firenze

Dichiarazione protocollo n. FI0087415 del 20/09/2021

Comune di Firenze

Via Jacopo Nardi

civ. 50

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 93

Particella: 125

Subalterno: 502

Compilata da:
Mustazza Andrea

Iscritte all'albo:
Geometri

Prov. Prato

N. 1104

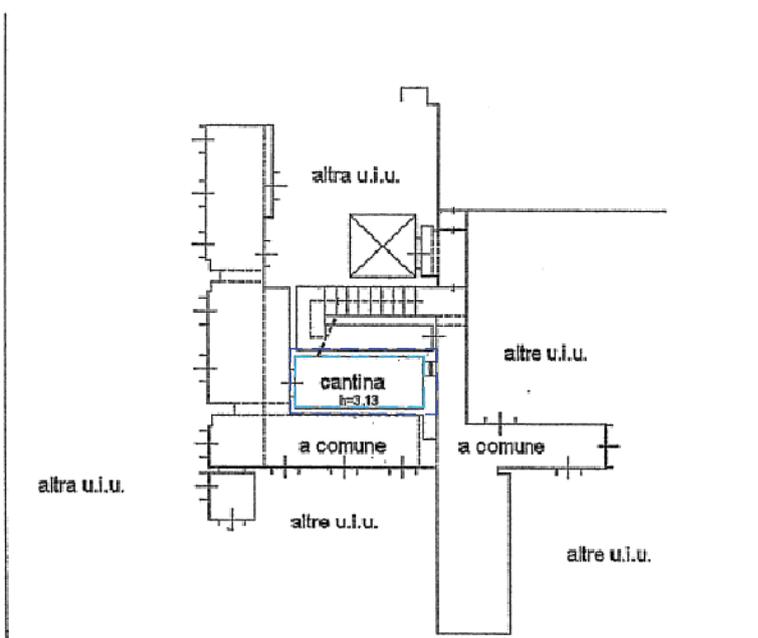
Planimetria

Scheda n. 1

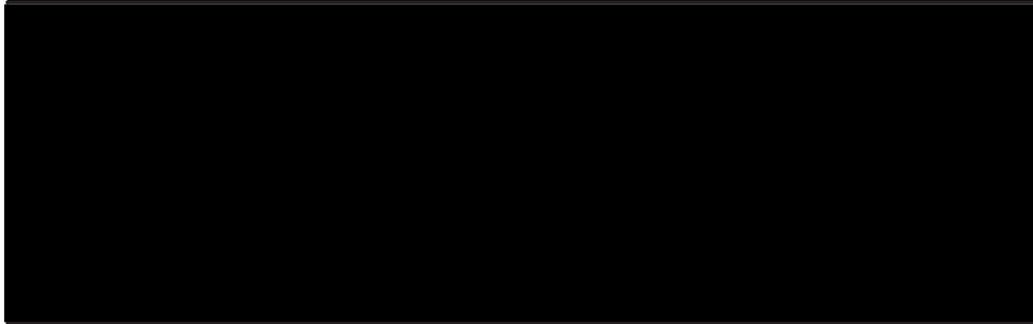
Scala 1:200

PIANO SEMINTERRATO

VIA JACOPO NARDI



VIA MASACCIO



Av. Patrizio Bartoli

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/09/2021 - Comune di FIRENZE (D612) - < Foglio: 93 - Particella: 125 - Subalterno: 502 >
VIA JACOPO NARDI n. 50 piano: S1;

Ultima planimetria in atti

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Firenze

Dichiarazione protocollo n. FI0087415 del 20/09/2021

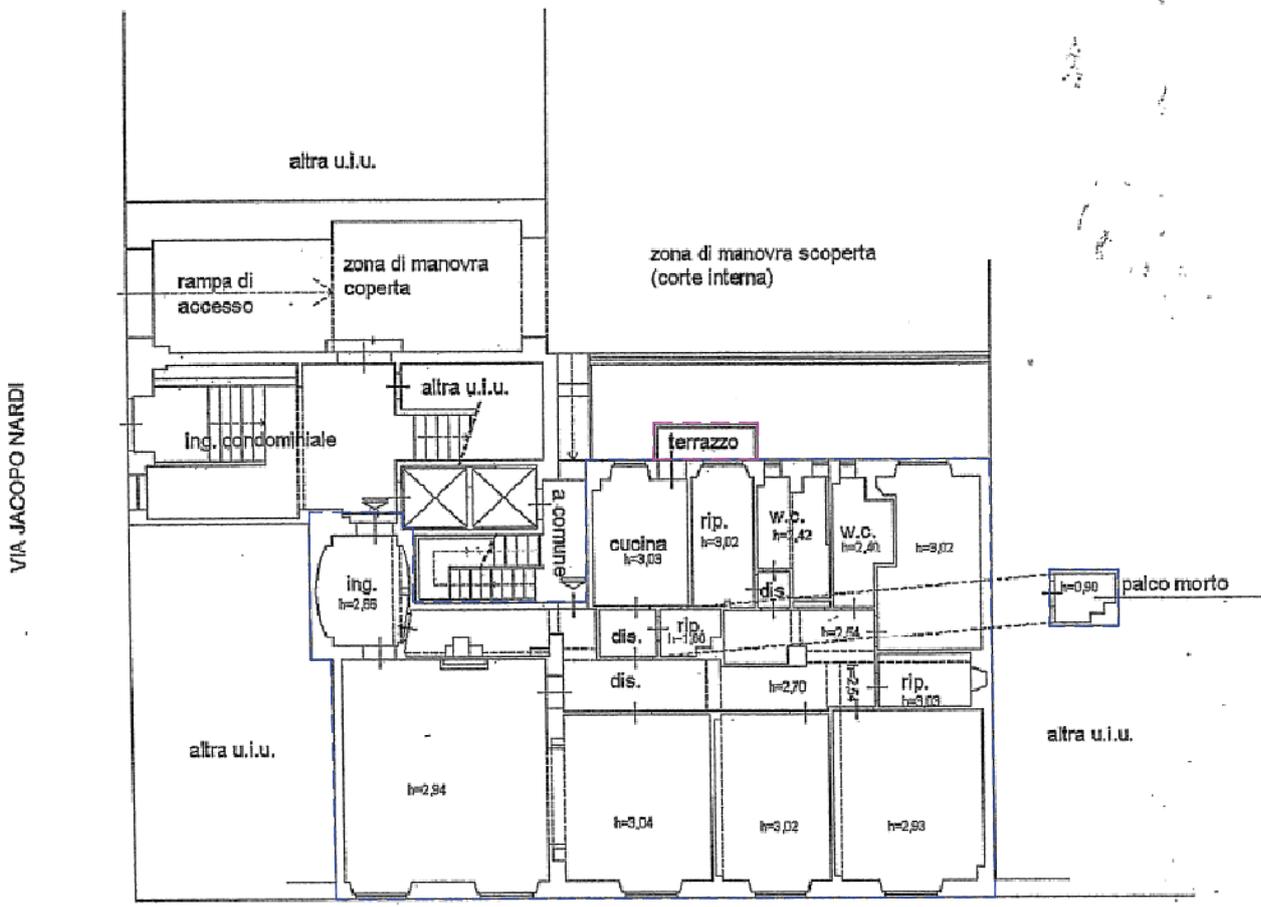
Comune di Firenze
Via Jacopo Nardi

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 93
Particella: 125
Subalterno: 501

Compilata da:
Mustazza Andrea
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Prato N. 1104

Planimetria
Scheda n. 1 Scala 1:200

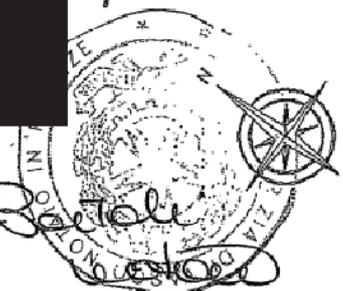
PIANO TERRENO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/09/2021 - Comune di FIRENZE (D612) - < Foglio: 93 - Particella: 125 - Subalterno: 501 >
VIA JACOPO NARDI n. 50 piano: 1;



Ar. Patrizio Fattori



CALCOLO CONSISTENZA COMPARABILE N. 2 (Appart. Via J. Nardi N. 50 a P. T + cantina a P. S1)

Unità N.	Destinazione d'uso	Superficie netta (mq)	Superficie lorda (mq)	Coefficiente	Superficie comm. (mq)
<i>Piano Seminterraton 1</i>					
1	Cantina	4.59	6.73	20%	1.35
	TOTALE				1.35
<i>Piano 2°</i>					
2	Appartamento		186.08	100%	186.08
3	Palco morto		2.75	15%	0.41
3	Terrazzo		2.70	35%	0.95
	TOTALE				187.44

TOTALE SUP. COMMERCIALE	188.78
--------------------------------	---------------

Direzione Provinciale di FIRENZE
Ufficio - provinciale Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 330/902/22 1 ra 30:40:92

Ispezione telematica

- per titolo telematico

I. - sezione n. 30/30 del 330/902/22

Inizio ispezione Errore percorso orario

Ricorrente n. 6666

Nota di Trascrizione - Titolo telematico

Requisiti generali n. 43

Requisiti Particolare n. 4

Data di registrazione 2/03/2023

Documento composto da 20 pagine

Firmatario

**Consiglio Nazionale del Notariato (serialnumber Consiglio Nazionale
del Notariato Qualified Certification Authority 2019)**

IT

VATIT-80052590587

Organizzazione TINIT-PRIBBR66B60D612F

Firmatario Notaio

Scadenza 03/09/2023

Repertorio N. 14.960

Raccolta N. 9.918

COMPRAVENDITE

REPUBBLICA - ITALIANA

L'anno duemilaventuno, il giorno tredici del mese di dicembre

13 dicembre 2021

In Firenze, Viale Giuseppe Mazzini n. 40

Avanti a me Dott. Barbara Pieri, Notaio in Scarperia, iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato,

si sono costituiti:

[REDACTED]

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo

premessi che:

- [REDACTED] dichiara di essere coniugata in regime di separazione dei beni;
- [REDACTED] dichiara di essere di stato civile libero, non essendo persona coniugata o unita civilmente o parte di contratto di convivenza, in quanto vedovo;
- [REDACTED] dichiarano di essere tra loro coniugati in regime di separazione dei beni;
- [REDACTED] dichiara di essere coniugata in regime di separazione dei beni.

Premesso altresì che:

- tra [REDACTED] è stato concluso un contratto preliminare di compravendita da me Notaio autenticato in data 11 ottobre 2021 repertorio numero 14864/9851 registrato a Firenze il 15 ottobre 2021 al numero 43312 serie 1T esatti Euro 550,00 (cinquecentocinquanta e zero centesimi) a titolo di imposta di registro sulla caparra confirmatoria trascritto a Firenze il 18 ottobre 2021 al numero 30899 R.P. avente ad oggetto le unità immobiliari di cui al presente atto;
- con il presente atto le parti intendono adempiere agli obblighi derivanti dal contratto preliminare sopra indicato.

Tutto ciò premesso, si conviene e si stipula quanto segue:

MENZIONI URBANISTICHE COMUNI

ARTICOLO 1

[REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED] per i beni di cui al secondo luogo seconda compravendita, ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e del T.U. 6 giugno 2001 n. 380 da me Notaio richiamati sulle conseguenze penali cui sono soggetti in caso di dichiarazione mendace ai sensi degli articoli 46, 47, 48 e 76 del DPR 28 dicembre 2000 n. 445 dichiarano:

- che le porzioni immobiliari oggetto del presente atto fanno parte di fabbricato

edificato ed ultimato in data anteriore al 1 settembre 1967 in forza di Licenza Edilizia n. 3073/1952 del 19 gennaio 1952 progetto 918/51;

- che la Licenza di Abitabilità ed uso n. 323/53 è stata rilasciata il 18 agosto 1953;

- che alle porzioni immobiliari in oggetto non sono state apportate, fino alla data odierna, modifiche o varianti oggetto di concessioni, anche in sanatoria, od autorizzazioni fatta eccezione per le opere di cui ai seguenti provvedimenti:

-- Relazione Asseverativa ai sensi dell'articolo 48 della Legge 47/1985 protocollo numero 31960/85 del 14 giugno 1985 per opere di modifiche interne;

-- Denuncia di Inizio Attività ai sensi dell'articolo 4-9 Legge Regionale Toscana n. 52/99 depositata in data 4 marzo 2003 protocollo numero 1114/03 e successiva variante in corso d'opera, ai sensi dell'art. 39 Legge Regionale Toscana n. 52/99, in data 23 marzo 2004 protocollo numero 12954/2004 con contestuale comunicazione di fine lavori protocollo numero 12959/2004;

- per opere di modesta entità eseguite nel corso della pratica edilizia DIA numero 1114/03 di cui sopra, consistenti nella mancata indicazione e rappresentazione di alcune velette/cartongessi nel vano cucina e nel controsoffitto realizzato nel disimpegno rientranti nel disposto dell'articolo 12 comma 3 lettera e) del Regolamento Urbanistico del Comune di Firenze quali *"varianti in corso d'opera oggi definite all'articolo 211 della Legge Regionale Toscana n. 65/2014 in riferimento alla normativa vigente al momento della realizzazione delle stesse"* e pertanto non necessitanti di alcun provvedimento di sanatoria, è stato effettuato il deposito dello stato legittimo inoltrato in via telematica data 19 novembre 2021, identificativo

opec21111.20211119064732.14156.02.1.164@pro.sicurezza postale.it, pratica edilizia numero 12287/2021 del 19 novembre 2021 protocollo numero 374180/2021, archiviata in data 24 novembre 2021;

- che pertanto esse sono conformi alle normative urbanistiche.

IN PRIMO LUOGO - PRIMA COMPRAVENDITA

ARTICOLO 2

per la quota di 1/2 (un mezzo) ciascuno e insieme complessivamente per l'intero vendono a che accetta e compra la piena proprietà di quanto in appresso:

In Comune di Firenze, Via Iacopo Nardi n. 67:

- Unità immobiliare ad uso civile abitazione, facente parte di un più ampio fabbricato, posta a sinistra guardando il fabbricato dalla pubblica via, alla quale si accede attraverso la prima porta a sinistra del pianerottolo condominiale provenendo dalle scale, dotata di due ingressi/accessi e più precisamente l'appartamento al quarto piano, composto da sei vani utili compresa cucina e soggiorno doppio, oltre ingresso, disimpegno, due servizi igienici finestrati, due ripostigli, due terrazzi (uno sul fronte interno ed accessibile da vano cucina ed il secondo sul fronte principale ed accessibile dalle camere che si affacciano sulla via) con annessa cantina al piano interrato.

A confini: proprietà

Quanto sopra descritto risulta censito al Catasto Fabbricati di detto Comune, in giusta ditta, nel Foglio di mappa 93, particella 502:

- subalterno 506, indirizzo: Via Iacopo Nardi n. 67, Piano 4, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 9, superficie catastale metri quadri 194, totale escluse aree scoperte metri quadri 192, Rendita Catastale Euro 1.301,47 (l'appartamento);

- subalterno 507, indirizzo: Via Iacopo Nardi n. 67, Piano S1, categoria C/2, classe

2, superficie catastale metri quadri 9, consistenza metri quadri 6, Rendita Catastale Euro 28,20 (la cantina).

Per la storia catastale si specifica che detta consistenza deriva da variazione ai sensi del D.M. 701/94 del 29 ottobre 2021 pratica numero Fi0102303 in atti dal 29 ottobre 2021 protocollo NSD n. ENTRATE. AGEV.-ST-1. REGISTRO UFFICIALE 3495690. 29 ottobre 2021 Divisione-Diversa Distribuzione degli Spazi Interni (numero 102303.1/2021) con la quale è stato soppresso quanto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune nel foglio di mappa 93, particella 502 subalterno 13 e costituito quanto forma oggetto del presente atto.

Le parti dichiarano di volersi avvalere delle disposizioni di cui all'art. 12 della Legge 13 maggio 1988 n. 154.

Il tutto come risulta meglio rappresentato dalle planimetrie depositate in Catasto che approvate dalle parti e vidimate ai sensi di legge, si allegano al presente atto sotto le lettere:

- "A" la planimetria dell'appartamento;

- "B" la planimetria della cantina.

Ai sensi del comma 1 bis dell'articolo 29 Legge 52/85 come integrato e modificato dal Decreto Legge 78 del 31 maggio 2010 convertito in Legge 122/2010 la parte venditrice quale intestataria delle unità immobiliari di cui al presente atto dichiara la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie depositate in Catasto.

La parte acquirente conferma e accetta dette dichiarazioni della parte venditrice.

ARTICOLO 3

Quanto sopra descritto viene venduto ed acquistato nello stato di fatto in cui si trova, con tutti gli inerenti diritti, azioni e ragioni, usi e servitù attive e passive, pertinenze con gli inerenti diritti sulle parti condominiali come per legge e per destinazione e come disciplinati dal regolamento condominiale.

La parte alienante dichiara e garantisce che alla data odierna risultano integralmente pagati gli interi contributi condominiali.

Garantisce altresì:

- che non sono state alla data odierna deliberate opere di carattere straordinario;

- che non sussistono liti pendenti relative a questioni condominiali.

Le spese condominiali straordinarie deliberate prima della stipula del presente atto anche se relative ad opere non ancora eseguite o in corso di esecuzione restano per la quota di spettanza a carico della parte alienante che se le assume.

La parte acquirente dichiara peraltro di ben conoscere il disposto dell'art. 63 comma 4 disposizioni di attuazione del cod. civ. in forza del quale sussiste una responsabilità solidale dell'acquirente per il pagamento dei contributi condominiali relativi all'anno in corso e a quello precedente nei confronti del medesimo condominio e salva la responsabilità contrattuale del venditore.

Ai sensi dell'art. 63 comma 5 disposizioni di attuazione del Codice Civile la parte alienante dichiara di essere a conoscenza della sua responsabilità solidale con l'acquirente per i contributi che matureranno fino al momento della trasmissione all'Amministratore condominiale di copia autentica del presente atto e pertanto si obbliga ad effettuare detta comunicazione a sua cura e spese.

ARTICOLO 4

La parte alienante dichiara che il bene in oggetto e' stato dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 17 luglio 2021 dal geometra Federico Bellini iscritto al Collegio dei Geometri di Firenze al numero 4151/13, inviato in Regione Toscana in data 17 luglio 2021 id: 0000361752, dal quale risulta che l'unita'

immobiliare appartiene alla classe energetica E che approvato dalle parti si allega al presente atto sotto la lettera "C".

La parte alienante garantisce la regolare redazione del documento, la sua validità ed efficacia, che il medesimo non è scaduto né decaduto, stante l'assenza di cause sopravvenute tali da aver determinato la mancata aderenza delle sue risultanze rispetto alla situazione energetica effettiva del bene in oggetto.

La parte acquirente da' atto di avere ricevuto le informazioni e la documentazione comprensiva dell'Attestato in ordine alla prestazione energetica del bene di cui al presente atto e in particolare della sua validità temporale e che lo stesso deve essere aggiornato ad ogni intervento di ristrutturazione o di riqualificazione che ne modifichi la classe energetica.

La parte venditrice garantisce il funzionamento degli impianti e la loro conformità alla normativa vigente all'epoca della loro realizzazione. La parte venditrice dichiara di aver consegnato alla parte acquirente, che ne accusa ricevuta, il libretto di manutenzione della caldaia e la certificazione di conformità degli impianti.

ARTICOLO 5

La parte venditrice garantisce la buona proprietà di quanto venduto, a lei pervenuto in forza dei seguenti titoli:

- a [REDACTED] per la quota di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà giusta atto di compravendita ai rogiti Notaio Aldo Zetti di Firenze in data 6 marzo 2003 repertorio numero 63140/18483 trascritto a Firenze il 25 marzo 2003 al numero 7616 R.P. da

- per la quota di 1/4 (un quarto) del diritto di usufrutto giusta atto di compravendita ai rogiti Notaio Aldo Zetti di Firenze in data 6 marzo 2003 repertorio numero 63140/18483 trascritto a Firenze il 25 marzo 2003 al numero 7617 R.P. da

- per la quota di 1/2 (un mezzo) di nuda proprietà salvo il diritto di usufrutto uxorio a favore del coniuge della de cuius [REDACTED] sopra costituito giusta successione legittima dalla rispettiva madre e coniuge [REDACTED] nata a Firenze il 16 novembre 1938 deceduta il 3 novembre 1967 Denuncia di successione registrata a Firenze al numero 34/2037 trascritta a Firenze il 24 aprile 1968 numero 428/7209 accettazione di eredità con beneficio di inventario trascritta a Firenze il 22 febbraio 1968 al numero 373/3569.

Ne garantisce altresì la libertà da pesi, vincoli, oneri reali, privilegi anche fiscali, diritti di prelazione nascenti da leggi o da contratto, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli.

Le parti mi dichiarano di prendere atto che le visure ipotecarie relative ai beni in oggetto sono state effettuate in data 13 dicembre 2021 alle ore 15 e minuti 14 e risultano aggiornate alla data del 10 dicembre 2021.

ARTICOLO 6

Il prezzo delle compravendite è stato convenuto tra le parti come mi dichiarano in complessivi Euro 595.000,00 (cinquecentonovantacinquemila e zero centesimi) somma che la parte venditrice dichiara di aver già ricevuto dalla parte acquirente a favore della quale rilascia ampia e liberatoria quietanza a saldo.

Ad ogni effetto di legge, le parti contraenti, da me Notaio richiamate sulle conseguenze penali di dichiarazioni mendaci ai sensi degli articoli 46, 47, 48 e 76 del DPR 28 dicembre 2000 n. 445 e consapevoli dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, dichiarano che il

corrispettivo come sopra convenuto è stato corrisposto con i seguenti mezzi di pagamento:

- assegno bancario numero 0414197419-12 non trasferibile tratto su Credem, luogo di emissione Firenze, data di emissione 16 giugno 2021 per l'importo di Euro 10.000,00 (diecimila e zero centesimi) all'ordine di [REDACTED]

- assegno bancario numero 0417804235-04 non trasferibile tratto su Credem, luogo di emissione Firenze, data di emissione 11 ottobre 2021 per l'importo di Euro 50.000,00 (cinquantamila e zero centesimi) all'ordine di [REDACTED]

- assegno bancario numero 0417804234-03 non trasferibile tratto su Credem, luogo di emissione Firenze, data di emissione 11 ottobre 2021 per l'importo di Euro 50.000,00 (cinquantamila e zero centesimi) all'ordine di [REDACTED]

- assegno circolare numero 9020104651-12 non trasferibile emesso da CREDEM luogo Firenze, data 10 dicembre 2021 per l'importo di Euro 245.000,00 (duecentoquarantacinquemila e zero centesimi) all'ordine di [REDACTED] (importo comprensivo anche del prezzo della seconda compravendita);

- assegno circolare numero 9020104650-11 non trasferibile emesso da CREDEM, luogo Firenze, data 10 dicembre 2021, per l'importo di Euro 245.000,00 (duecentoquarantacinquemila e zero centesimi) all'ordine di [REDACTED]

Le parti ciascuna separatamente dichiarano di non volersi avvalere del disposto dell'articolo 1 comma 63 lettera c) e comma 66 della Legge 27 dicembre 2013 n. 147 come modificato dalla Legge 124/2017 (cosiddetto deposito prezzo) dichiarando di essere stati debitamente informati da me Notaio circa il contenuto di detta normativa.

ARTICOLO 7

Ad ogni effetto di legge, le parti contraenti, ciascuna separatamente, da me Notaio richiamate sulle conseguenze penali di dichiarazioni mendaci ai sensi degli articoli 46, 47, 48 e 76 del DPR 28 dicembre 2000 n. 445 e consapevoli dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, dichiarano:

- che ai fini della stipula del presente atto si sono avvalse dell'attività di mediazione della Agenzia Immobiliare denominata [REDACTED]

[REDACTED] sede Milano, Via Bernardo Quaranta n. 40, codice fiscale e partita iva 00815040159, R.E.A. MI-577241 in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione e Legale Rappresentante [REDACTED] nato a Premosello-Chiovenda (VB) il 7 dicembre 1966 Codice Fiscale [REDACTED]

- che la spesa sostenuta per la mediazione del venditore è pari ad Euro 7.320,00 (settemilatrecentoventi e zero centesimi) iva compresa;

- che detto importo è stato pagato mediante assegno bancario numero 9319966531-05 non trasferibile, tratto su Intesa Sanpaolo - Fiesole, via Faentina 264/268, luogo di emissione Firenze, data di emissione 11 ottobre 2021 per l'importo di Euro 7.320,00 (settemilatrecentoventi e zero centesimi) all'ordine di [REDACTED]

- che la spesa sostenuta per la mediazione dell'acquirente è pari ad Euro 17.568,00 (diciassettemilacinquecentosessantotto e zero centesimi) iva compresa;

- che detto importo è stato pagato mediante assegno bancario numero 0417804236-05 non trasferibile tratto su Credem, luogo di emissione Firenze, data di emissione 11 ottobre 2021 per l'importo di Euro 17.568,00 (diciassettemilacinquecentosessantotto e zero centesimi) all'ordine di [REDACTED]

IN SECONDO LUOGO - SECONDA COMPRAVENDITA

ARTICOLO 8

per la quota di 1/4 (un quarto) del diritto di usufrutto,

che accetta e compra la piena proprietà di quanto in appresso:

In Comune di Firenze, Via Iacopo Nardi n. 69

- Cantina al piano seminterrato del fabbricato, costituente pertinenza dell'unità immobiliare acquistata da nel primo luogo del presente atto.

A confini: proprietà

parti condominiali, salvo se altri.

Quanto sopra descritto risulta censito al Catasto Fabbricati di detto Comune, in giusta ditta, nel Foglio di mappa 93, particella 502, subalterno 508, indirizzo: Via Iacopo Nardi n. n. 69, Piano S1, categoria C/2, classe 2, superficie catastale metri quadri 7, consistenza metri quadri 6, Rendita Catastale Euro 28,20.

Per la storia catastale si specifica che detta consistenza deriva da variazione ai sensi del D.M. 701/94 del 29 ottobre 2021 pratica numero Fi0102303 in atti dal 29 ottobre 2021 protocollo NSD n. ENTRATE. AGEV.-ST-1. REGISTRO UFFICIALE 3495690. 29 ottobre 2021 Divisione-Diversa Distribuzione degli Spazi Interni (numero 102303.1/2021).

Le parti dichiarano di volersi avvalere delle disposizioni di cui all'art. 12 della Legge 13 maggio 1988 n. 154.

Il tutto come risulta meglio rappresentato dalla planimetria depositata in Catasto che approvata dalle parti e vidimata ai sensi di legge, che si allega al presente atto sotto la lettera "D".

Ai sensi del comma 1 bis dell'articolo 29 Legge 52/85 come integrato e modificato dal Decreto Legge 78 del 31 maggio 2010 convertito in Legge 122/2010 la parte venditrice quale intestataria dell'unità immobiliare di cui al presente atto dichiara la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e della planimetria depositata in Catasto.

La parte acquirente conferma e accetta dette dichiarazioni della parte venditrice.

ARTICOLO 9

Quanto sopra descritto viene venduto ed acquistato nello stato di fatto in cui si trova, con tutti gli inerenti diritti, azioni e ragioni, usi e servitù attive e passive, pertinenze con gli inerenti diritti sulle parti condominiali come per legge e per destinazione e come disciplinati dal regolamento condominiale.

La parte alienante dichiara e garantisce che alla data odierna risultano integralmente pagati gli interi contributi condominiali.

Garantisce altresì:

- che non sono state alla data odierna deliberate opere di carattere straordinario;

- che non sussistono liti pendenti relative a questioni condominiali.

Le spese condominiali straordinarie deliberate prima della stipula del presente atto anche se relative ad opere non ancora eseguite o in corso di esecuzione restano per la quota di spettanza a carico della parte alienante che se le assume.

La parte acquirente dichiara peraltro di ben conoscere il disposto dell'art. 63 comma 4 disposizioni di attuazione del cod. civ. in forza del quale sussiste una responsabilità solidale dell'acquirente per il pagamento dei contributi condominiali relativi all'anno in corso e a quello precedente nei confronti del medesimo

condominio e salva la responsabilità contrattuale del venditore.

Ai sensi dell'art. 63 comma 5 disposizioni di attuazione del Codice Civile la parte alienante dichiara di essere a conoscenza della sua responsabilità solidale con l'acquirente per i contributi che matureranno fino al momento della trasmissione all'Amministratore condominiale di copia autentica del presente atto e pertanto si obbliga ad effettuare detta comunicazione a sua cura e spese.

ARTICOLO 10

La parte venditrice garantisce la buona proprietà di quanto venduto, loro pervenuto in forza dei seguenti titoli:

- a [redacted] per la quota di 1/4 (un quarto) di piena proprietà, per la quota di 1/4 (un quarto) di nuda proprietà e a [redacted] per la quota di 1/4 (un quarto) del diritto di usufrutto uxorio giusta successione legittima dalla rispettiva madre e coniuge [redacted]

[redacted] denuncia di successione registrata a Firenze al numero 34/2037 trascritta a Firenze il 24 aprile 1968 al numero 428/7209;

- a [redacted] per la quota di 1/2 (un mezzo) ciascuno giusta successione legittima dal padre Cantini Ferdinando nato a Firenze il 10 giugno 1904 deceduto il 12 luglio 1959 Denuncia di Successione registrata a Firenze al numero 39/1730 trascritta a Firenze il 21 aprile 1960 al numero 3324/5334, salvo l'usufrutto uxorio a favore della rispettiva coniuge e madre Ciabattini Olga nata a Cantagallo il 17 novembre 1904 e successivo ricongiungimento di usufrutto in morte della medesima in data 16 novembre 1962.

Ne garantisce altresì, la libertà da pesi, vincoli, oneri reali, privilegi anche fiscali, diritti di prelazione nascenti da leggi o da contratto, ipoteche o trascrizioni pregiudizievoli.

Le parti mi dichiarano di prendere atto che le visure ipotecarie relative ai beni in oggetto sono state effettuate in data 13 dicembre 2021 alle ore 15 e minuti 16 e risultano aggiornate alla data del 10 dicembre 2021.

ARTICOLO 11

Il prezzo delle compravendite è stato convenuto tra le parti come mi dichiarano in complessivi Euro 5.000,00 (cinquemila e zero centesimi) somma che la parte venditrice dichiara di aver già ricevuto dalla parte acquirente a favore della quale rilascia ampia e liberatoria quietanza a saldo.

Ad ogni effetto di legge, le parti contraenti, da me Notaio richiamate sulle conseguenze penali di dichiarazioni mendaci ai sensi degli articoli 46, 47, 48 e 76 del DPR 28 dicembre 2000 n. 445 e consapevoli dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, dichiarano che il corrispettivo come sopra convenuto è stato corrisposto con i seguenti mezzi di pagamento, comprensivi di parte del prezzo della prima compravendita;

- assegno circolare numero 9020104651-12 non trasferibile emesso da CREDEM luogo Firenze, data 10 dicembre 2021 per l'importo di Euro 245.000,00 (duecentoquarantacinquemila e zero centesimi) all'ordine di Settembrini Augusto;

Le parti ciascuna separatamente dichiarano di non volersi avvalere del disposto dell'articolo 1 comma 63 lettera c) e comma 66 della Legge 27 dicembre 2013 n. 147 come modificato dalla Legge 124/2017 (cosiddetto deposito prezzo) dichiarando di essere stati debitamente informati da me Notaio circa il contenuto di detta normativa.

ARTICOLO 12

Ad ogni effetto di legge, le parti contraenti, ciascuna separatamente, da me Notaio

richiamate sulle conseguenze penali di dichiarazioni mendaci ai sensi degli articoli 46, 47, 48 e 76 del DPR 28 dicembre 2000 n. 445 e consapevoli dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, dichiarano di non essersi avvalse di un mediatore immobiliare per la conclusione del presente contratto.

PATTUZIONI COMUNI

ARTICOLO 13

Il possesso di quanto acquistato libero da persone e cose e' dato alla parte acquirente dalla data odierna e da tale data utili ed oneri faranno ad essa rispettivamente profitto e carico.

ARTICOLO 14

Le parti venditrici rinunciano alla ipoteca legale comunque nascente dal presente atto.

ARTICOLO 15

Le parti dichiarano che tra di loro non sussiste rapporto di parentela in linea retta o considerato tale ai sensi del primo comma dell'art. 26 del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, ne' rapporto di coniugio.

ARTICOLO 16

Tutte le imposte, onorari e spese del presente atto, dipendenti e conseguenti, si convengono a carico della parte acquirente.

A) Ai sensi dell'art. 1 comma 497 legge 23 dicembre 2005 n° 266 (Finanziaria 2006), in deroga alla disciplina di cui all'art. 43 T.U. IMPOSTA DI REGISTRO D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, la parte acquirente richiede a me Notaio che la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali sia costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 52 commi 4 e 5 del citato T.U. di cui al D.P.R. 131/1986, valore che si indica in:

- Euro 153.600,00 (centocinquantatremilaseicento e zero centesimi) quanto alle unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati di detto Comune nel foglio di mappa 93, particella 502, subalterno 506 categoria A/2 e subalterno 507 categoria C/2, di cui al primo luogo prima compravendita
- Euro 3.600,00 (tremilaseicento e zero centesimi) quanto all'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati di detto Comune nel foglio di mappa 93, particella 502 categoria A/2, subalterno 508, categoria C/2, di cui al secondo luogo seconda compravendita;

indipendentemente dal prezzo come sopra pattuito.

A tal fine dichiara:

- che trattasi di cessione tra persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali;
- che trattasi di cessione avente ad oggetto immobile ad uso abitativo e relative pertinenze.

B) Ai sensi dell'articolo 1 comma 55 della Legge 28 dicembre 2015 n. 208 (legge di stabilita' 2016), la parte acquirente chiede il trattamento tributario di cui all'art. 1 comma 1, quarto periodo della tariffa e della nota II-bis) all'art. 1 della tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 131/1986, dichiarando, anche ai sensi e per gli effetti del comma 7 dell'articolo 1 bis del Decreto Legge 12 luglio 2004 n. 168, come convertito con la legge 30 luglio 2004 n. 191 avvalendosi della facolta' prevista dalla legge e dichiarando:

- a) che l'immobile acquistato e' ubicato nel territorio del Comune in cui essa parte acquirente ha la propria residenza;

b) di non essere titolare esclusiva dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui e' situato l'immobile acquistato;

c) di non essere titolare, neppure per quote, su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dalla stessa parte acquirente con le agevolazioni previste alla lettera c) art. 3 comma 131 Legge 28 dicembre 1995 n. 549 senza tener conto dell'unità immobiliare acquistata con le agevolazioni fiscali previste per la prima casa con atto ai rogiti L. [redacted] repertorio numero 157764/18382 registrato a Napoli il 11 marzo 1994 al numero 4783/V, rappresentata al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli sezione Urbana AVV, nel Foglio di mappa 8, particella 1306, subalterno 25, categoria A/2;

d) che trattasi di fabbricato non appartenente alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9. Dichiaro inoltre di essere a conoscenza delle conseguenze fiscali derivanti dalla cessione a titolo oneroso o a titolo gratuito dell'immobile oggetto del presente atto prima del decorso del termine di cinque anni dalla data odierna.

Dichiaro di essere a conoscenza che l'agevolazione fiscale I casa e' applicabile alla presente compravendita a condizione che l'immobile acquistato con le agevolazioni fiscali prima casa come sopra indicato (Catasto Fabbricati del Comune di Napoli sezione Urbana AVV. Foglio di mappa 8, particella 1306, subalterno 25) sia alienato entro un anno dalla data del presente atto e che in mancanza di detta alienazione al presente atto si applica quanto stabilito dal comma 4 della nota II bis articolo 1 tariffa parte I DPR 131/1986 (imposta di registro dovuta in misura ordinaria con applicazione degli interessi di mora e della sanzione amministrativa).

C) Ai sensi e per gli effetti dell'art. 7 della legge 448/1998 ("Collegato alla Finanziaria 1999") e sempre sotto la condizione della rivendita entro un anno dalla data odierna dell'immobile acquistato con le agevolazioni fiscali I casa (Catasto Fabbricati del Comune di Napoli Foglio di mappa 8, particella 1306 subalterno 25 categoria A/2) in conformita' al disposto della Circolare Agenzia delle Entrate 12/E 2016, [redacted] dichiara:

- di aver acquistato in data 3 marzo 1994 con atto ai rogiti Notaio Leopoldo Chiari di Napoli repertorio numero 157764/18382 registrato a Napoli il 11 marzo 1994 al numero 4783/V un immobile per il quale ha usufruito dell'agevolazione prevista per la prima casa ai fini dell'imposta di registro, imposta versata per l'importo di Lire 3.600.000 (tremilioneiseicentomila) pari ad Euro 1.859,00 (milleottocentocinquantanove e zero centesimi);

- di voler usufruire del credito d'imposta a lei spettante ai sensi dell'articolo 7 della legge 448/1998 in diminuzione dell'imposta di registro dovuta sul presente atto di acquisto.

Il tutto fatta salva la sospensione dei termini fino al 31 dicembre 2021 di cui all'articolo 24 del Decreto Legge n. 23/2020 convertito dalla Legge 40/2020 e successivo articolo 3 comma 11 quinquies Decreto Legge 31 dicembre 2020 n. 183 convertito con modifiche con la Legge 26 febbraio 2021 n. 21.

I componenti consentono il trattamento dei loro dati personali ai sensi del D. LGS. 30 giugno 2003 n. 196 e del Regolamento U.E. n. 679/2016 successive modifiche e integrazioni; gli stessi potranno essere inseriti in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici solo per fini connessi al presente atto, dipendenti formalita' ed effetti fiscali connessi.

Le parti mi dispensano dalla lettura di quanto allegato al presente atto, dichiarando di averne già esatta conoscenza.

A

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Firenze**

Dichiarazione protocollo n. FI0102303 del 29/10/2021

Comune di Firenze

Via Jacopo Nardi

civ. 67

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 93

Particella: 502

Subalterno: 506

Compilata da:

Bellini Federico

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Firenze

N. 04151

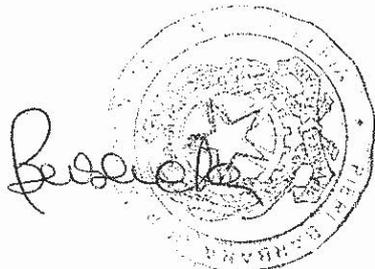
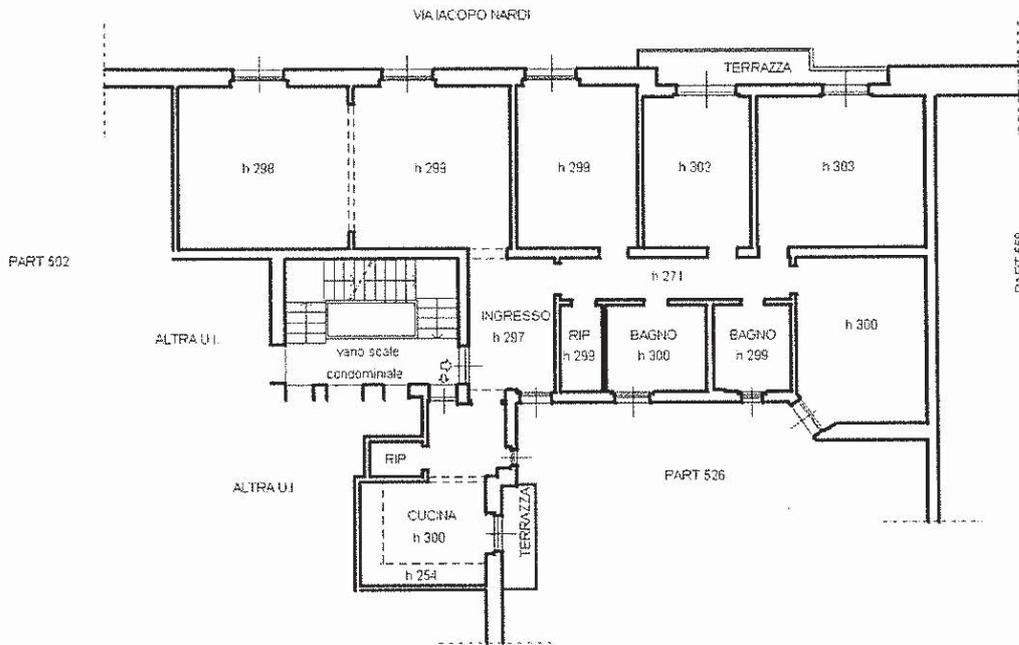
Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200

ALLEGATO A
ALL'ATTO IN DATA 13/12/2021
REPERTORIO N. 14960/9918

PIANO QUARTO



0 1 2 3 4 5 10



Ultima planimetria in atti
scala 1:200

Data: 11/11/2021 - n. T421304 - Richiedente: BLLFRC73T20D612N

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/11/2021 - Comune di FIRENZE(D612) - < Foglio 93 - Particella 502 - Subalterno 506 - VIA IACOPO NARDI n. 67 Piano 4

u B^a

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Firenze**

Dichiarazione protocollo n. FI0102303 del 29/10/2021

Comune di Firenze

Via Jacopo Nardi

civ. 67

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 93

Particella: 502

Subalterno: 507

Compilata da:

Bellini Federico

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Firenze

N. 04151

Planimetria

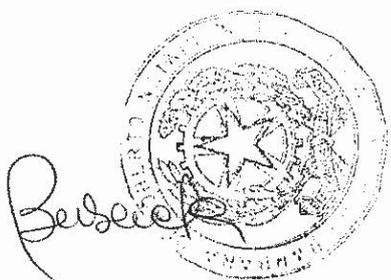
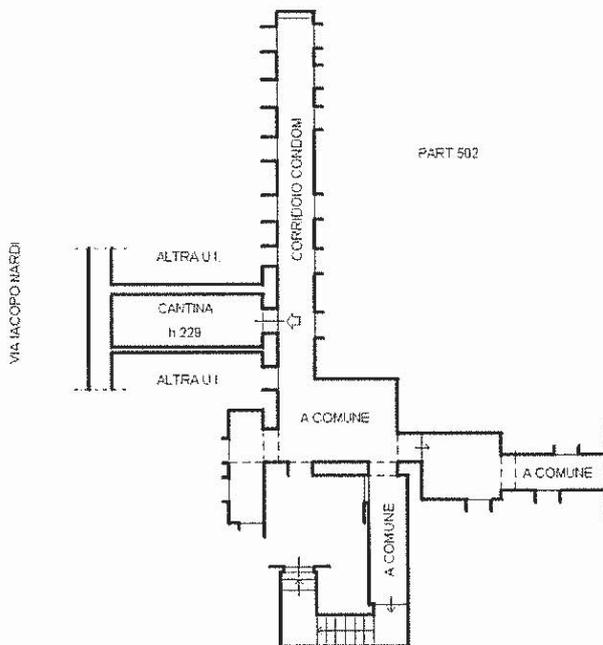
Scheda n. 1

Scala 1:200

ALLEGATO B
ALL'ATTO IN DATA 13/12/2021
REPERTORIO N. 14960/9918

PART 558

PIANO SEMINTERRATO



0 1 2 3 4 5 10



Ultima planimetria in atti
scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/11/2021 - Comune di FIRENZE(D612) - < Foglio 93 - Particella 502 - Subalterno 507 >
VIA IACOPO NARDI n. 67 Piano S1

D

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Firenze**

Dichiarazione protocollo n. FI0102303 del 29/10/2021

Comune di Firenze

Via Jacopo Nardi

civ. 69

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 93

Particella: 502

Subalterno: 508

Compilata da:
Bellini Federico

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Firenze

N. 04151

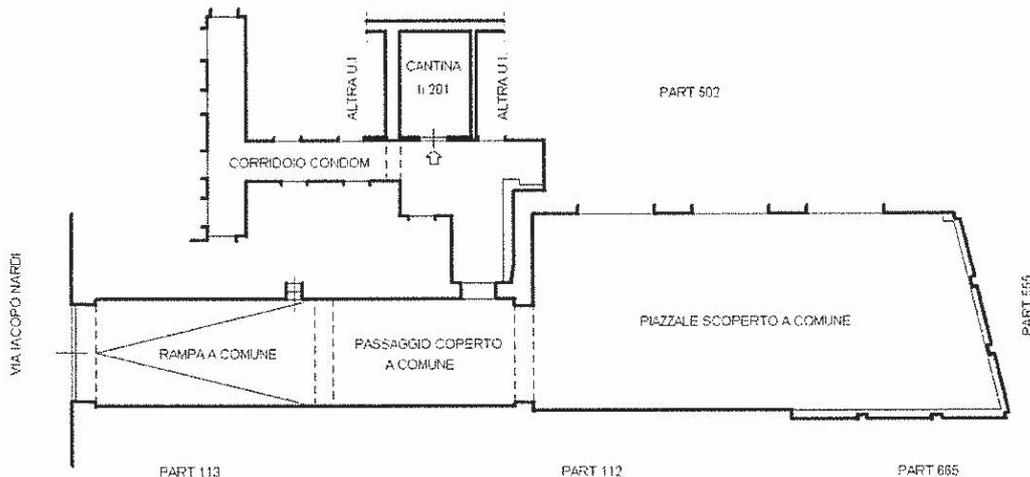
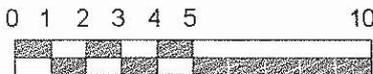
Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200

ALLEGATO D
ALL'ATTO IN DATA 13/12/2021
REPERTORIO N. 14960/9918

PIANO SEMINTERRATO

Ultima planimetria in atti
scala 1:200

Data: 11/11/2021 - n. T421306 - Richiedente: BLLFRC73T20D612N

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/11/2021 - Comune di FIRENZE(D612) - < Foglio 93 - Particella 502 - Subalterno 508 -
VIA IACOPO NARDI n. 69 Piano S1

Certifico io sottoscritto dr. Barbara Pieri, Notaio in Scarperia, iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato, che la presente copia su supporto informatico e' conforme all'originale su supporto analogico conservato nella mia raccolta.
Scarperia e San Piero, li' 16 dicembre 2021

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Firenze**

Dichiarazione protocollo n. FI0102303 del 29/10/2021

Comune di Firenze

Via Jacopo Nardi

civ. 67

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 93
Particella: 502
Subalterno: 507

Compilata da:
Bellini Federico

Isritto all'albo:
Geometri

Prov. Firenze

N. 04151

Planimetria

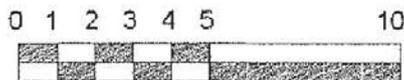
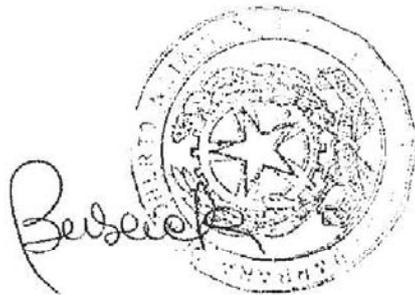
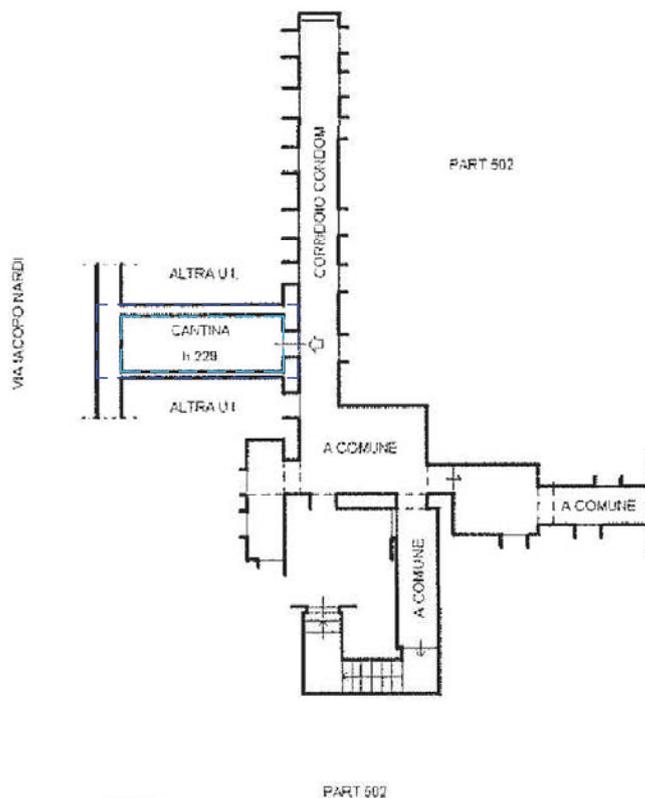
Scheda n. 1

Scala 1:200

ALLEGATO B
ALL'ATTO IN DATA 13/12/2021
REPERTORIO N. 14960/9918

PART 508

PIANO SEMINTERRATO



Ultima planimetria in atti
scala 1:200

Data: 11/11/2021 - n. T421305 - Richiedente: BLLFRC73T20D612N

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Firenze**

Dichiarazione protocollo n. FI0102303 del 29/10/2021

Comune di Firenze

Via Jacopo Nardi

civ. 69

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 93

Particella: 502

Subalterno: 508

Compilata da:

Bellini Federico

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Firenze

N. 04151

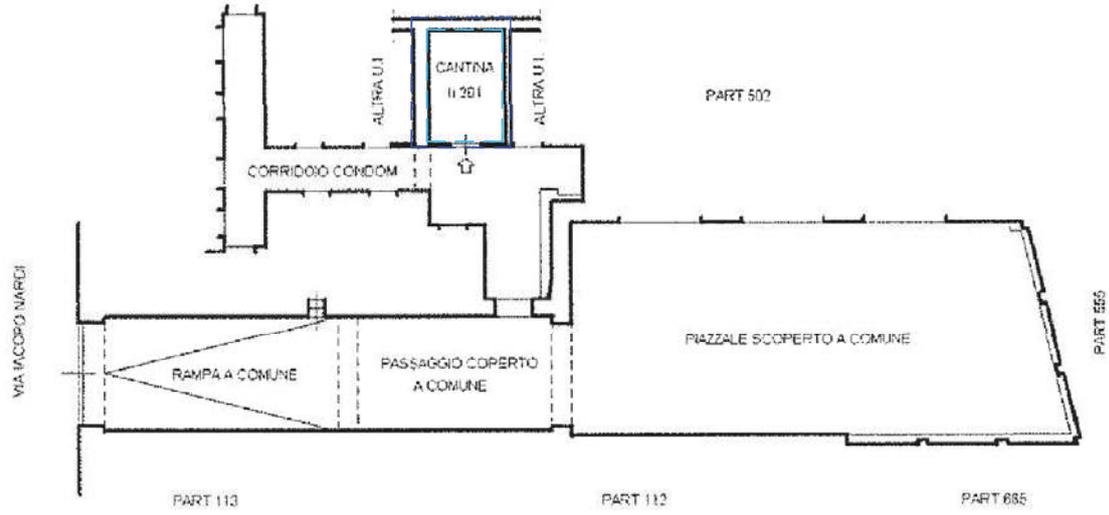
Planimetria

Scheda n. 1

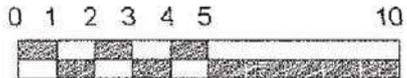
Scala 1:200

ALLEGATO D
ALL'ATTO IN DATA 13/12/2021
REPERTORIO N. 14960/9918

PIANO SEMINTERRATO



[Handwritten signature]
[Official circular stamp of the Agenzia delle Entrate]



Ultima planimetria in atti
scala 1:200
Data: 11/11/2021 - n. T421306 - Richiedente: BLLFRC73T20D612N
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto:

Comune di FIRENZE(D612) - < Foglio 93 - Particella 502 - Subalterno 508 - VIA JACOPO NARDI n. 60 Piano S1

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Firenze**

Dichiarazione protocollo n. FI0102303 del 29/10/2021

Comune di Firenze

Via Jacopo Nardi

civ. 67

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 93
Particella: 502
Subalterno: 506

Compilata da:

Bellini Federico
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Firenze

N. 04151

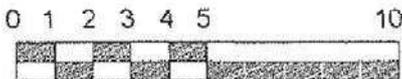
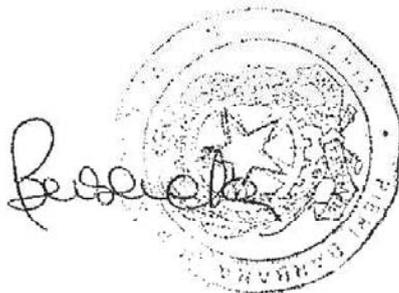
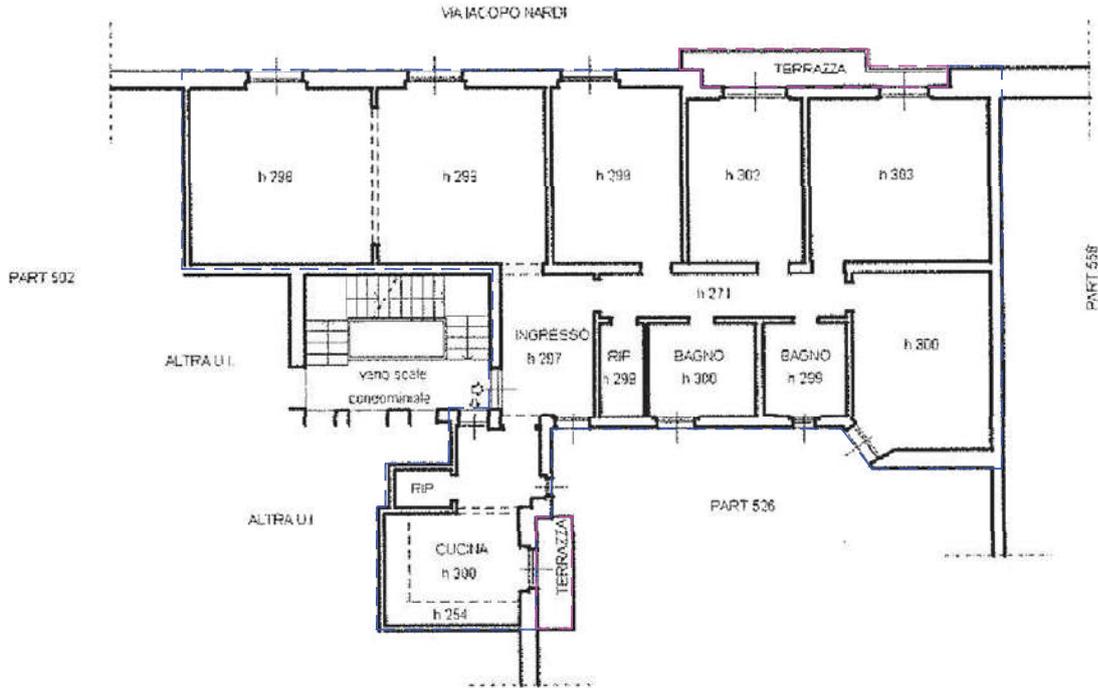
Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200

ALLEGATO A
ALL'ATTO IN DATA 13/12/2021
REPERTORIO N. 14960/9918

PIANO QUARTO



Ultima planimetria in atti
scala 1:200

Data: 11/11/2021 - n. T421304 - Richiedente: BLLFRC73T20D6I2N

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

- Comune di FIRENZE(D612) - < Foglio 93 - Particella 502 - Subalterno 506 -



CALCOLO CONSISTENZA COMPARABILE N. 3 (Appart. Via J. Nardi N. 67 a P. 4° + N. 2 cantine a P. S1)

Unità N.	Destinazione d'uso	Superficie netta (mq)	Superficie lorda (mq)	Coefficiente	Superficie comm. (mq)
<i>Piano Seminterrato 1</i>					
1	Cantina - Sub. 507	6.34	10.44	20%	2.09
2	Cantina - Sub. 508	5.92	9.05	20%	1.81
	TOTALE				3.90
<i>Piano 4°</i>					
3	Appartamento		196.04	100%	196.04
4	Terrazza su Via J. Nardi		5.97	35%	2.09
5	Terrazza su corte interna		2.79	35%	0.98
	TOTALE				199.11

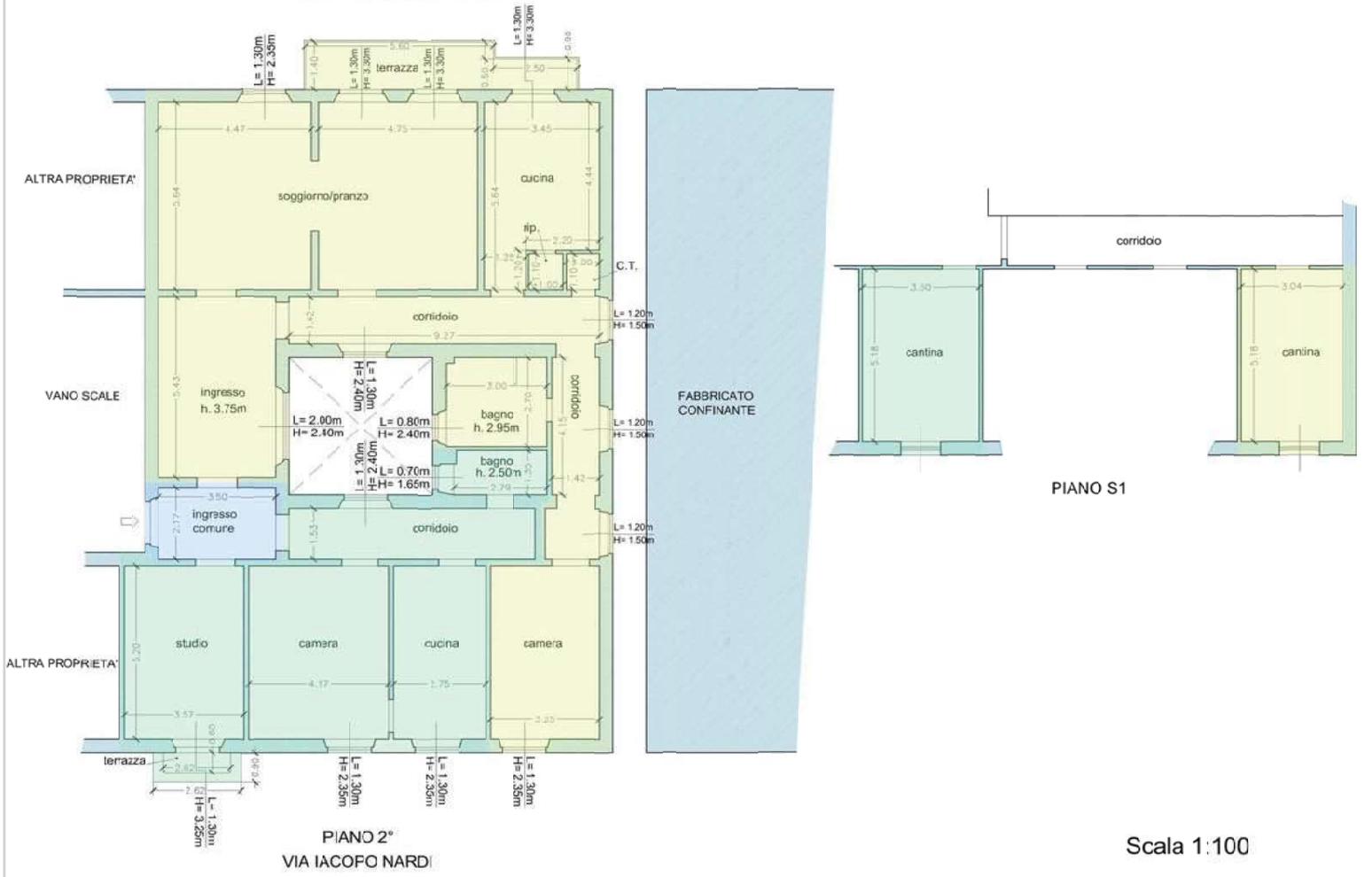
TOTALE SUP. COMMERCIALE	203.00
--------------------------------	---------------

ALLEGATO 05

Elaborato grafico raffigurante il frazionamento in due unità immobiliari

ELABORATO GRAFICO RAFFIGURANTE IL FRAZIONAMENTO IN DUE UNITA' IMMOBILIARI

GIARDINO RETRO VIA NARDI

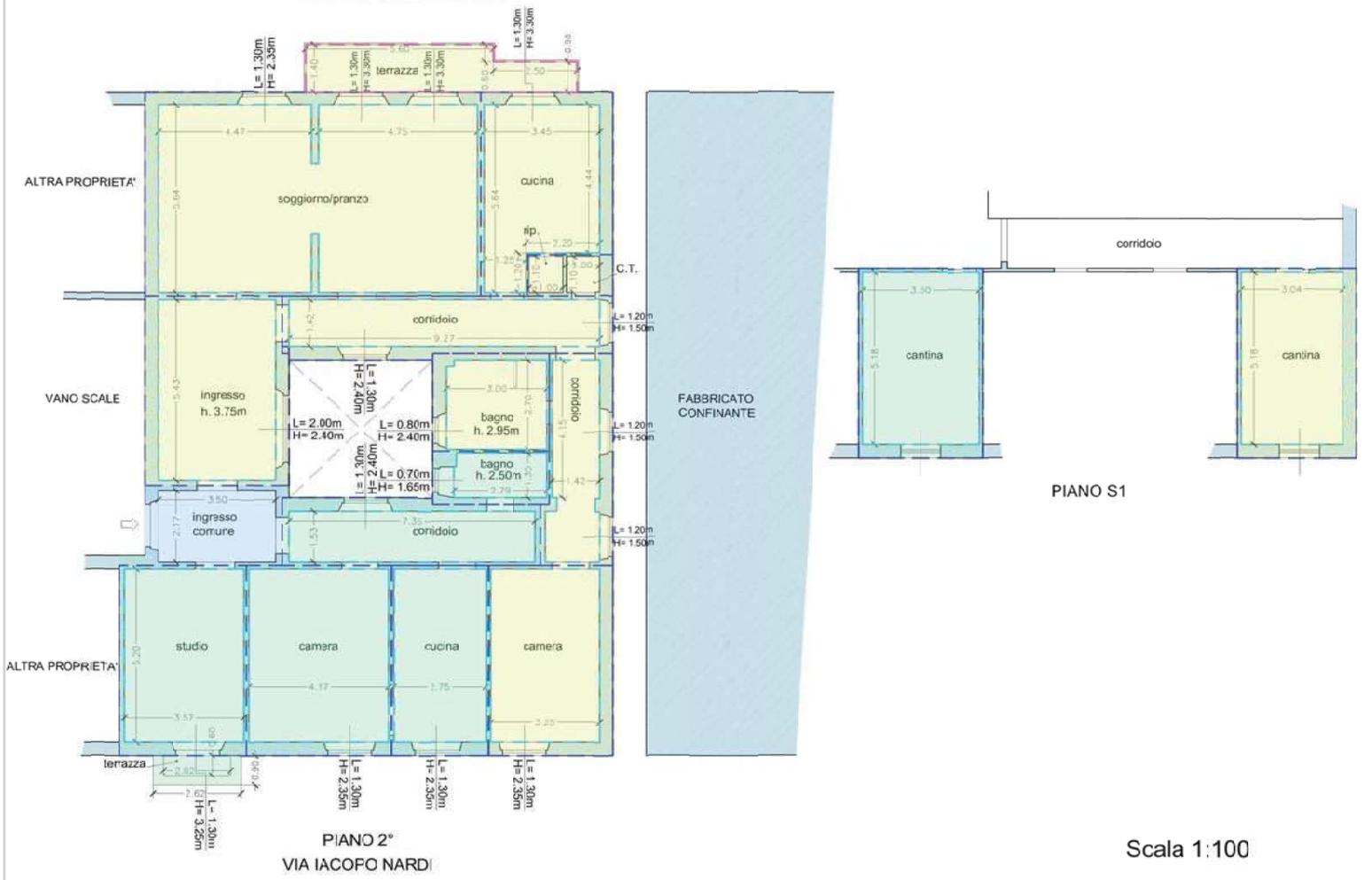


ALLEGATO 06

Consistenza dei beni: elaborato grafico relativo al calcolo delle superfici commerciali delle unità immobiliari frazionate e relativo schema di calcolo delle superfici

ELABORATO GRAFICO RAFFIGURANTE IL CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

GIARDINO RETRO VIA NARDI



CALCOLO CONSISTENZA APPARTAMENTO POST DIVISIONE - UNITA' DERIVATA					
Unità N.	Destinazione d'uso	Superficie netta (mq)	Superficie lorda (mq)	Coefficiente	Superficie comm. (mq)
<i>Piano Seminterrato 1</i>					
1	Cantina	18.13	21.02	20%	4.20
	TOTALE				4.20
<i>Piano 2°</i>					
2	Studio	18.56	21.63	100%	21.63
3	Camera	21.68	24.62	100%	24.62
4	Cucina	14.30	16.53	100%	16.53
5	Corridoio	11.25	14.99	100%	14.99
6	Bagno	3.74	5.56	100%	5.56
7	Terrazza fronte via Nardi	1.21	2.36	35%	0.83
					84.16

TOTALE SUP. COMMERCIALE	88.36
--------------------------------	--------------

CALCOLO CONSISTENZA APPARTAMENTO POST DIVISIONE - UNITA' RESIDUA					
Unità N.	Destinazione d'uso	Superficie netta (mq)	Superficie lorda (mq)	Coefficiente	Superficie comm. (mq)
<i>Piano Seminterrato 1</i>					
1	Cantina	15.75	20.11	20%	4.02
	TOTALE				4.02
<i>Piano 2°</i>					
2	Ingresso	19.01	24.09	100%	24.09
	Soggiorno/pranzo	52.94	61.47	100%	61.47
	Cucina	16.80	21.05	100%	21.05
	Rip + C.T.	2.31	3.19	100%	3.19
	Corridoio	13.16	17.80	100%	17.80
	Corridoio	8.83	12.59	100%	12.59
	Camera	16.90	21.23	100%	21.23
	Bagno	8.06	10.25	100%	10.25
	Terrazza sul retro	10.09	10.09	35%	3.53
					175.20

TOTALE SUP. COMMERCIALE	179.22
--------------------------------	---------------