



RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Il sottoscritto **Geometra Lorenzo Papi** nato a Firenze (FI) il 06.10.1981, C.F. PPA LNZ 81R06 D612M residente a Firenze, Via Vittorio Emanuele II n. 20, con studio in Firenze, Via Simone Martini n° 90, tel. 328-9712967, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze al n. 5261/15, **ricevuto l'incarico** dalla Sig.ra [REDACTED] 16. [REDACTED], di stimare il valore venale in comune commercio alla data del 12.09.2024 della quota di 1/9 di proprietà dell'unità immobiliare ad uso civile abitazione posta nel Comune di Pelago (FI), Via Dante Alighieri n° 13, accettato l'incarico espone quanto segue.

1) UNITA' IMMOBILIARE AD USO CIVILE ABITAZIONE:

DESCRIZIONE DELLA ZONA

L'unità ad uso civile abitazione oggetto di stima, posta nel Comune di Pelago, Località San Francesco, piccolo centro in prossimità di Pontassieve è ubicata in zona semi centrale e si affaccia su strada senza uscita con scarso movimento veicolare a doppio senso di marcia. La zona presenta prevalentemente fabbricati a destinazione residenziale ed è corredata da servizi sussidiari a carattere commerciale.

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

L'unità ad uso civile abitazione, oggetto di stima, è posta al piano terreno di un fabbricato di vecchia costruzione composto da quattro piani fuori terra. L'edificio presenta struttura portante e tramezzature interne in muratura continua, i solai sono

in latero cemento, le facciate sono tinteggiate e la copertura è costituita da due falde spioventi.

All'unità immobiliare si accede attraverso l'ingresso condominiale che si affaccia su pubblica via, è composta da Cucina, Soggiorno, due Camere, Servizio Igenico oltre accessori tra cui un Resede Tergale ad uso esclusivo con accesso dal vano Soggiorno.

I pavimenti dell'unità immobiliare sono in monocottura, quelli del bagno in piastrelle di ceramica così come anche i rivestimenti sia del Bagno che della Cucina, il resede tergale è in parte pavimentato a pietra ed in parte a verde.

Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in legno e vetro camera con avvolgibili in pvc.

Gli impianti sono funzionanti, l'impianto elettrico è dotato di interruttori magnetotermici salvavita, l'impianto di riscaldamento è composto da caldaia murale esterna e termosifoni in alluminio.

Il bene oggetto di stima nel suo insieme si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione.

DESCRIZIONE CATASTALE

Al Catasto Urbano del Comune di Pelago il bene in oggetto risulta rappresentato nel foglio di mappa 12, dalle particelle 227 e 323, sub. 1 Cat. A/2, Classe 2, consistenza vani 5,5, Superficie Catastale mq. 107, Rendita € 298,25 a seguito della presentazione di planimetria a variazione del 28.02.1986, n° 42744.1/1986 in atti dal 25.05.1988.

STORIA URBANISTICA

Il fabbricato di cui il bene in oggetto è porzione è stato costruito in forza al Permesso di Costruire n° 47 del 13.09.1962 e successivo Permesso di Costruire n° 26 del 08.05.1963, a cui ha fatto seguito il rilascio del Permesso di Abitabilità del

01.07.1966.

Successivamente per opere realizzate in difformità rispetto agli atti autorizzativi sopra citati, riguardanti sia le parti condominiali che l'unità oggetto della presente, è stata presentata in data 27.03.1986 domanda di Condono Edilizio ai sensi degli Art. 31 e 35 della Legge Regionale 47/85 prot. n° 3479, a riguardo il Comune di Pelago ha rilasciato in data 20.02.1998 Concessione Edilizia in Sanatoria n° 1906.

Per opere interne all'unità immobiliare in oggetto, in data 01.06.1988 è stata presentata al Comune di Pelago domanda di Autorizzazione Edilizia prot. n° 5792, rilasciata in data 06.06.1988 al n° 3221.

Al riguardo si precisa che a seguito di sopralluogo effettuato in data 10.07.2024 sull'immobiliare in oggetto, il sottoscritto ha riscontrato delle lievi difformità rispetto all'Autorizzazione sopra citata, in quanto il progetto depositato prevedeva la demolizione di un muro di divisione tra il vecchio locale ripostiglio ed il locale bagno per la realizzazione di un unico locale ad uso Servizio Igenico, con la chiusura del vano finestra dell'ex vano ripostiglio e la chiusura del vano porta dell'ex locale Bagno.

Nel rilascio del titolo abilitativo da parte del Comune di Pelago veniva espressamente richiesto che la finestra dell'ex vano ripostiglio non venisse murata e pertanto che nel nuovo locale Bagno rimanesse una doppia finestratura, ad oggi invece nello stato dei luoghi è presente un'unica finestra.

Pertanto al fine di ottemperare a quanto indicato nel titolo Abilitativo sarebbe necessario demolire porzione di muratura fino a ritrovare la vecchia apertura che comunque esternamente risulta ancora presente.

Inoltre si specifica che la planimetria catastale attualmente in atti non risulta conforme allo stato dei luoghi in quanto a seguito delle opere interne, relative all'Autorizzazione di cui sopra, non è stata depositata la nuova planimetria variazione, l'ultima depositata infatti si riferisce alle opere sanate con il Condono Edilizio.

Al riguardo al fine di indicare il corretto stato dei luoghi si renderebbe necessario il deposito, con procedura DOCFA, presso L'Agenzia delle Entrate direzione

Territorio della Prov. Di Firenze (Catasto) di nuova planimetria a variazione.

CONSIDERAZIONI ESTIMALI

Fra i metodi di stima, quello che offre maggiori garanzie di aderenza alla realtà locale è riconducibile, nella sostanza, alla ricerca di valori unitari di beni simili che siano stati, in passato prossimo, oggetto di trattativa o compravendita. Avuto riguardo della localizzazione, tipologia etc., tenendo conto di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci, della particolare situazione economica e finanziaria del paese che ha finito per colpire di conseguenza anche il mercato immobiliare, considerando che i valori di mercato correnti nella zona per immobili simili, sono compresi tra € 1.250,00 e € 1.850,00 / mq. , si ritiene equo assumere un valore medio pari a Euro **1.650,00 /mq.** (milleseicentocinquanta/mq), si specifica inoltre che per il calcolo totale della metratura come da corrente prassi verrà considerata il 15% della Superficie del resede fino ad un massimo di 25mq. e il 5% per l'eccedenza.

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE:

Appartamento Mq. 97,00 = Mq. 97,00 x 1,00 = Mq. 103,00

- Resede Mq. 103,00 = Mq. (25,00 x 0,15) + (78,00 x 0,05) = Mq. 7,65

TOTALE SUPERFICIE = Mq. 110,65 = Mq. 111,00

VALORE FINALE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA:

MQ. 111,00 X 1.650,00 €/mq. = EURO = € 183.150,00

TOTALE VALORE = € 183.150,00 = EURO 183.000,00



Si precisa, come sopra ampiamente evidenziato, che in considerazione delle opere murarie da realizzare per il ripristino del corretto stato dei luoghi e delle relative prestazioni professionali per la presentazione della nuova planimetria Catastale del bene in oggetto, si è provveduto ad un abbattimento del valore totale di 5.000,00 € ed inoltre considerando la parziale quota di proprietà di 1/9 per il bene in oggetto, si è provveduto ad un abbattimento di un ulteriore 40% del valore della quota stessa, considerata la difficile collocazione e appetibilità sul mercato di un bene non in piena proprietà.

Pertanto il PIU' PROBABILE VALORE della quota oggetto di stima è pari a:

€ 183.000,00 – 5.000,00 = € 178.000,00

€ 178.000,00 x 1/9 = € 19.777,78 arrotondato ad € 20.000,00

€ 20.000,00 – 40% di abbattimento = EURO 12.000,00, (DODICIMILA/00).

Pertanto il PIU' PROBABILE VALORE dell'unità immobiliare oggetto di stima è pari a EURO 178.000,00 (CENTOSETTANTANTOTTO/00), mentre il PIU' PROBABILE VALORE della relativa quota di 1/9 è pari ad EURO 12.000,00 (DODICIMILA/00).

Firenze li 12.09.2024

IL TECNICO
Geom. Lorenzo Papi
Lorenzo Papi



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Prospetto Principale

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Locale Soggiorno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Locale Camera

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

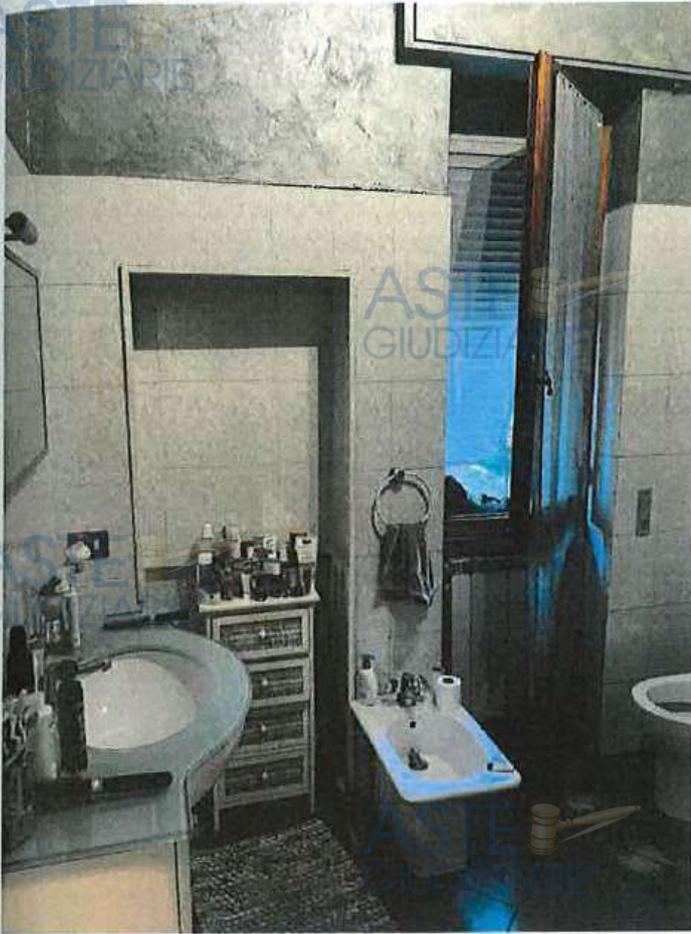
Locale Camera

ASTE GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Locale Bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE®

Resede e Prospetto
tergali

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

MODULARIO
P. 10 mod. 497

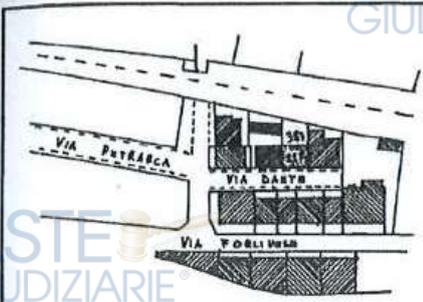
56



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

Lire
150

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PELAGO Via DAUTE n° 13
Ditta: [REDACTED]
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di FIRENZE



N.C.T. F° 12
1:3000

Stampa fiscale con dati: MARCA DA BOLLO €16,00, data 23/09/2024, e codice identificativo 01210918263576.



PIANO TERRENO

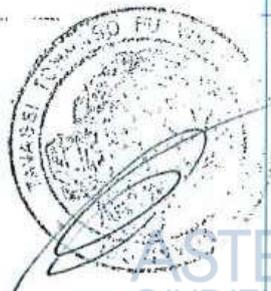
ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:300

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO
DATA 28 FEB. 1986
PROT. N° 2744
IN SOSTITUZIONE DEL F° 12 PART. (127 SOB 1) (323)

Compilata dal GEOMETRA STEFANO BENEDETTI
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI della Provincia di FIRENZE
DATA 28 FEB 1986
Firma: [REDACTED]



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 09/07/2024 - Comune di PELAGO(G420) - < Foglio 12 - Particella 323 - Subalterno [REDACTED] - Uju graffiam

Ultima planimetria in atti

Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 08/07/2024

| | |
|-----------------------------|--|
| Dati della richiesta | Comune di PELAGO (Codice:G420) Provincia di FIRENZE |
| Catasto Fabbricati | Foglio: 12 Particella: 323 |

INTESTATI

| | | |
|---|------------|--|
| 1 | [REDACTED] | (3) Abitazione 1/2 |
| 2 | [REDACTED] | (1) Proprieta' 1/6 |
| 3 | [REDACTED] | (1) Proprieta' 2/18 |
| 4 | [REDACTED] | (1) Proprieta' 2/18 |
| 5 | [REDACTED] | (1) Proprieta' 2/18 |
| 6 | [REDACTED] | (1) Proprieta' in regime di comunione dei beni |

Unità immobiliare dal 23/02/2024

| 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 | | 12 | 227 323 | 1 | | | A/2 | 2 | 5,5 vani | Totale: 107 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 97 m ² | Euro 298,25 | VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/02/2024 Pratica n. FI0033602 in atti dal 23/02/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 33602.1/2024) |
| Indirizzo | | VIA DANTE ALIGHIERI n. 13 Fiano T | | | | | | | | | | |
| Notifica | | Partita | | 1001462 | | Mod.58 | | 530930 | | | | |

Mappali Terreni Correlati
 Codice Comune G420 - Foglio 12 - Particella 227
 Codice Comune G420 - Foglio 12 - Particella 323



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/07/2024

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

| DATI IDENTIFICATIVI | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | DATI DERIVANTI DA | | | | | |
|---------------------|----------------|-------------------------------|------------|-----|------------|------------|-------------------|--------|-------------|--|-------------|---|
| N. | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | |
| 1 | | 12 | 227 323 | 1 | | | A/2 | 2 | 5,5 vani | Totale: 107 nr Totale: escluse aree scoperte**: 97 m ² | Euro 298,25 | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |
| Indirizzo | | VIA DANTE n. 13 Piano T | | | | | | | | | | |
| Notifica | | di studio: da verificare | | | | | | | | | | |
| Annotazioni | | Partita 1001462 Mod.58 530930 | | | | | | | | | | |

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

| DATI IDENTIFICATIVI | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | DATI DERIVANTI DA | | | | | |
|---------------------|----------------|-------------------------------|------------|-----|------------|------------|-------------------|--------|-------------|----------------------|---------------------------|--|
| N. | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | |
| 1 | | 12 | 323 227 | 1 | | | A/2 | 2 | 5,5 vani | | Euro 298,25 L. 577.500 | VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario |
| Indirizzo | | VIA DANTE n. 13 Piano T | | | | | | | | | | |
| Notifica | | di studio: da verificare | | | | | | | | | | |
| Annotazioni | | Partita 1001462 Mod.58 530930 | | | | | | | | | | |

Situazione degli intestati relativa ad atto del 28/02/1986 (antecedente all'impianto meccanografico)

| DATI IDENTIFICATIVI | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | DATI DERIVANTI DA | | | | | |
|---------------------|----------------|-------------------------------|------------|-----|------------|------------|-------------------|--------|-------------|----------------------|---------------------|--|
| N. | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | |
| 1 | | 12 | 227 323 | 1 | | | A/2 | 2 | 5,5 vani | | Euro 0,43 L. 825 | VARIAZIONE del 28/02/1986 in atti dal 18/02/2000 CLASS. CONVEN. COMUNE-UTE L. 449/97 (n. 42744.1/1986) |
| Indirizzo | | VIA DANTE n. 13 Piano T | | | | | | | | | | |
| Notifica | | di studio: da verificare | | | | | | | | | | |
| Annotazioni | | Partita 1001462 Mod.58 530930 | | | | | | | | | | |

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/07/2024

Situazione degli intestati relativa ad atto del 27/02/1986 (antecedente all'impianto meccanografico)

| DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | DATI DERIVANTI DA | | | | | | | |
|---------------------|----------------|--------|------------|--------------------------|------------|------------|-----------|-------------------|-------------|----------------------|---------|---|--|--|--|
| N. | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | | | | |
| 1 | | 12 | 227 323 | I | | | A/2 | 2 | 5,5 vani | | L. 825 | ALTRE CAUSE DI VARIAZIONE del 27/02/1986 in atti dal 25/05/1988 (n. 42744/1986) | | | |
| Indirizzo | | | | Partita | | | | Mod.58 | | | | | | | |
| Notifica | | | | di studio: da verificare | | | | 1001462 | | 36913 | | | | | |
| Annotazioni | | | | | | | | | | | | | | | |

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

| DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | DATI DERIVANTI DA | | | | | | | |
|---------------------|----------------|--------|------------|-----------------------|------------|------------|-----------|-------------------|-------------|----------------------|---------|--|--|--|--|
| N. | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | | | | |
| 1 | | 12 | 323 227 | I | | | A/2 | 2 | 5,5 vani | | L. 825 | Impianto meccanografico del 30/06/1987 | | | |
| Indirizzo | | | | Partita | | | | 931 | | Mod.58 | | | | | |
| Notifica | | | | VIA FORLIVESE Piano T | | | | | | | | | | | |

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

Situazione degli intestati dal 22/12/2016

| N. | DATI ANAGRAFICI | DATI FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|-----------------|--------------|-----------------------|
| 1 | [REDACTED] | [REDACTED] | (3) Abitazione 1/2 |
| 2 | [REDACTED] | [REDACTED] | (1) Proprietà 1/6 |
| 3 | [REDACTED] | [REDACTED] | (1) Proprietà 2/18 |
| 4 | [REDACTED] | [REDACTED] | (1) Proprietà 2/18 |
| 5 | [REDACTED] | [REDACTED] | (1) Proprietà 2/18 |

DATI DERIVANTI DA
 SUCCESIONE EX LEGE di [REDACTED] del 22/12/2016 Sede FIRENZE (FI) Registrazione Volume 88888 n. 13917 registrato in data 13/07/2017 - Trascrizione n. 23220.1/2017 Reparto P[REDACTED] FI FIRENZE in atti dal 04/08/2017



Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 08/07/2024

Data: 08/07/2024 Ora: 13.09.38
 Visura n.: T196884 Pag: 4

Situazione degli intestati relativa ad atto del 03/10/1984 (antecedente all'impianto meccanografico)

| N. | DATA ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|--------------------|----------------|---|
| 1 | [REDACTED] 09/1938 | [REDACTED] | (1) Proprieta' in regime di comunione dei beni |
| 2 | [REDACTED] | [REDACTED] | (1) Proprieta' in regime di comunione dei beni fino al 22/12/2016 |

DOCUMENTO DEL 03/10/1984 Voltura in atti dal 25/05/1988 Repertorio n.: 22.498 Rogante CECCHETTANI Sede PONTASSIEVE (FI) Registrazione UR Sede FIRENZE (FI) n. 11603 del 17/10/1984 (n. 47925/1984)

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

| N. | DATA ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|-----------------|----------------|---|
| 1 | [REDACTED] | [REDACTED] | (1) Proprieta' fino al 03/10/1984 |
| 2 | [REDACTED] | [REDACTED] | (99) Da verificare usufruttuario fino al 03/10/1984 |

DOCUMENTO DEL 03/10/1984 Voltura in atti dal 25/05/1988 Repertorio n.: 22.498 Rogante CECCHETTANI Sede PONTASSIEVE (FI) Registrazione UR Sede FIRENZE (FI) n. 11603 del 17/10/1984 (n. 47925/1984)

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* 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).





Repertorio n. 48868, -

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

(Art.1, n.4 del R.D.L. 14 luglio 1937, n.1666)

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventiquattro il giorno diciano del mese di settembre nel mio studio in Scandicci, Via Turri n.c.6.

Avanti a me Dottor [redacted] Notaio in Scandicci, iscritto nel ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Firenze, Pistoia e Prato,

si è costituito:

Geom. PAPI LORENZO nato [redacted]

[redacted] con studio in Firenze, Via Simone Martini n.c.90,

iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Firenze al n.5261/15, cittadino italiano, della cui identità personale e qualifica io Notaio sono certo, il quale mi ha presentato la

relazione che precede chiedendo di asseverarla con giuramento.

Aderendo alla richiesta ammonisco ai sensi di legge il Comparsente il quale presta quindi il giuramento di rito ripetendo

la formula:

"Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto le funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità".

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente verbale che, scritto da persona di mia fiducia, salvo quanto di mia mano, viene da me Notaio letto al Comparsente, che lo approva, lo



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

conferma e con me Notaio lo sottoscrive alle ore *dieci e mezzo*
e *dieci*.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®