

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



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

Giudice: Dr.ssa SERENA ALINARI

Ufficio del Giudice delle Successioni

Eredita': [REDACTED]

Curatore: Dr. Filippo Grassi

R.G.: 6948/2020

Richiedente: TRIBUNALE DI FIRENZE



RELAZIONE TECNICA

Premessa e Provenienza

[REDACTED] sono piene proprietarie per la quota indivisa di 1/2 (un mezzo) ciascuna dell'unità immobiliare, porzione di fabbricato condominiale, posta in via Aretina n.167 in Firenze (FI).

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

- ognuna quanto alla quota indivisa di 1/4 (un quarto), giusta successione del signor [REDACTED], nato in [REDACTED], codice fiscale ([REDACTED]), deceduto il [REDACTED] (dichiarazione di successione presentata all'Ufficio di Firenze dell'Agenzia delle Entrate il 5 Febbraio 2020, classificata al numero 28291, volume 88888, trascritta nei pubblici registri immobiliari di Firenze il 7 Febbraio 2020 al numero 3767 di registro particolare, e successiva dichiarazione di successione integrativa presentata all'Ufficio di Firenze dell'Agenzia delle Entrate il 4 Gennaio 2022, classificata al numero 1621, volume 88888, trascritta nei pubblici registri immobiliari di Firenze il 22 Novembre 2022 al numero 35726 di registro particolare, nei pubblici registri immobiliari di Prato il 22 Novembre 2022 al numero [REDACTED]).

numero 9714 di registro particolare e nei pubblici registri immobiliari di Livorno il 22 Novembre 2022 al numero 14990 di registro particolare), successione ed ex Lege devoluta pro equal quota indivisa ad Esse figlie del predetto de cuius s. [REDACTED] - giusta rinunzia all'eredità da parte del coniuge superstite [REDACTED] ricevuta il 2 Maggio 2019 dal Notaio Elena Santalucia di Firenze, numero 18482 di repertorio, registrata in Firenze il 6 Maggio 2019 al numero 13657 serie 1T;

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

Vincoli e Convenzioni

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

Descrizione dell'immobile

L'immobile è posto al piano quarto del fabbricato sito in Firenze, via Aretina n.167, distinto dal subalterno 153, e composto da un ingresso da cui si accede ad un locale sanitario, e tre stanze adibite ad uso ufficio.

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

Inquadramento urbanistico-catastale

L'edificio condominiale di cui è porzione l'unità oggetto della presente Relazione Tecnica è posto in Firenze, via Aretina n.167, e classificato dal P.R.G. di Firenze in zona A: Ambiti dei tessuti compatti di formazione otto-novecentesca.

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione tecnica risulta correttamente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze nel foglio di mappa 107, particella 2094, subalterno 153, zona censuaria 2, categoria A/10, classe 6, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 78 mq, rendita euro 1.825,68. Presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio – Servizi Catastali del Comune di Firenze, sulla base delle

disposizioni vigenti in materia catastale l'unità immobiliare oggetto della presente vendita risulta conforme allo stato dei luoghi e correttamente intestata agli attuali proprietari.

Il sottoscritto Arch. Marco Faieta Monteleone attesta la conformità catastale del subalterno 153 e la esatta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le pratiche del suddetto immobile depositate presso gli archivi del Catasto di Firenze.

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

Legittimità dello stato attuale.

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

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

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

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

Oltre i suddetti lavori non sono stati realizzati interventi di manutenzione straordinaria riguardanti nè le parti interne dell'appartamento nè l'esterno, tali da comportare modifiche della sagoma dell'edificio, nè aumento delle superfici utili, nè modifiche nelle destinazioni d'uso dell'appartamento. Il sottoscritto Arch. Marco Faieta Monteleone attesta la conformità urbanistica del sub. 513 e la esatta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le pratiche edilizie dei suddetti immobili depositate presso gli archivi del Comune di Firenze.

Posizione "certificato di abitabilità"

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

Posizione “certificazione energetica”

In data 21/12/2022 è stata trasmessa agli uffici del SIERT della regione Toscana APE n.0000561036 corredato da contributo per attività di monitoraggio e controllo ex art. 23 octies L.R. 39/2005 n.000021776.



Firenze, li 20 Dicembre 2023



Il Professionista

Arch. Marco Faieta Monteleone



Perizia di stima

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

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

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

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

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

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

Per quanto riguarda l'immobile oggetto della presente perizia di stima, si ritiene che, tenendo conto dello Stato dei Luoghi in cui versano i locali e degli interventi necessari all'ammodernamento degli impianti ormai vetusti, applicando le tabelle delle quotazioni OMI che si allegano di seguito, il più probabile valore di mercato sia di 2.100,00 euro/mq per una superficie di 78 mq con una stima di 163.800,00 euro.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: FIRENZE

Comune: FIRENZE

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

Codice di zona: C7

Microzona catastale n.: 15

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

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

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

Legenda

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

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

- Ottimo
- Normale
- Scadente

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

Per maggiori dettagli vedi Il codice definitorio

Torna alla pagina di ricerca