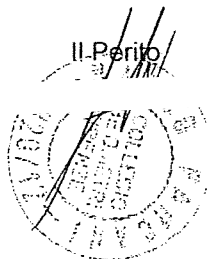


TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE

SUCCESSIONE di \ -
(n. R.G.V.G. 2574/2023)

RELAZIONE PERITALE

Firenze, li 14.12.2023



Via Ponte all'Asse 7, 50144 Firenze
T. +39 055 352952

P.I. 04190510489

*Iscritto Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze al n. 3320/12
Iscritto ANACI Associazione Nazionale Amministratori Condominiali ed Immobiliari al n. 3932
Iscritto Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze n. 4030
Coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione
Responsabile del Servizio di Prevenzione e Protezione
Socio Dombaumeister E.V. (Associazione europea dei costruttori e maestri delle cattedrali europee)*

Io sottoscritto Geom. I _____, professionista con studio in Firenze via del Ponte all'Asse 7, con prosecuzione verbale d'inventario dei beni relativi alla successione in oggetto redatto in data 13.05.2023, sono stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio, ed ho ricevuto il seguente

Q U E S I T O

A) Accertare presso i competenti Uffici catastali e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, l'esatta consistenza del patrimonio immobiliare della signora ¹

B) per quanto riguarda esclusivamente l'immobile sito in Firenze via delle Panche n. 99/01, ed eventuali terreni di pertinenza e non dell'immobile:

1) indicare quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritte;

2) fornire sommaria descrizione del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq., eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

3) provvedere a riferire sullo stato di **possesso** dell'/gli immobile/i, con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio

4) verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli e oneri, anche di natura **condominiale** gravanti sul bene, ovvero, in particolare:

- domande giudiziale, sequestri ed altre trascrizioni;
- debiti per spese condominiali ex 63 comma 2 disp. Att. c.c.;
- atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;

- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, pignoramenti, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);

5) verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli e oneri, anche di natura **condominiale** gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli);

6) verificare la **regolarità edilizia ed urbanistica** del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi 47/1985 e n. 724/1994 e sui relativi costi. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D.L.vo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° Settembre 1967.

7) indicare il **valore** dell'immobile sia libero che occupato (indicando il valore di mercato sulla base dell'attuale valore di immobili simili (indicando il più probabile valore di mercato alla attualità);

8) provvedere, ove necessario, ai sensi dell'Art. 6 d. legs. 192/05, come modificato dal d. legs. 311/06, e della L. 90/13, ad acquisire, ove esistente, la relativa **documentazione energetica** prevista dalla normativa suindicata. Laddove mancante, predisporre l'A.P.E.

Esperiti i necessari accertamenti (visure catastali e ipotecarie, accesso agli atti presso il Comune di Firenze per verificare la legittimità urbanistica ed edilizia), eseguito sopralluogo ricognitivo (il tutto meglio dettagliato nel prosieguo), rispondo al quesito postomi dividendo le risposte in corrispondenza della elencazione delle domande sopra trascritte.

RISPOSTA AL QUESITO "A"

VISURE CATASTALI

Dalle visure eseguite in via telematica con riferimento a tutto il territorio nazionale è emerso che la Signora

come identificata in alcuni atti) risulta proprietaria dei seguenti immobili:

A) intera proprietà di porzione dell'edificio a proprietà frazionata in Comune di Firenze, via delle Panche n.c. 99, e precisamente dell'appartamento di abitazione al piano terzo, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze nel Foglio di Mappa n. 23 dalla particella 1523 subalterno 8, e censito in zona censuaria 3° con Categoria A/2, classe 3°, consistenza vani catastali 7 e rendita di €. 1.030,33;

B) quota indivisa pari a 1265/100000 su n. 15 posti auto in parte scoperti ed in parte sottostanti un porticato dell'edificio, tutti nel resede contornante l'edificio condominiale suddetto.

I posti auto sono identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze nel Foglio di Mappa n. 23 dalla particella 1525 subalterni da 7 a 21, e censiti con Categoria catastale C/6, classe 4° e varie consistenze.

Preciso peraltro che, come meglio dettaglio nel prosieguo, i detti posti auto sono presenti agli atti catastali, ma non sono individuabili materialmente sul posto, poiché i comproprietari (così da informazioni assunte per le vie brevi) fin dall'origine del complesso edilizio hanno preferito mantenere il resede, sul quale teoricamente insisterebbero i posti auto, inaccessibile ad automezzi;

C) immobile di abitazione in Comune di Reggello, località Ponte all'Olivo n.c. 45 piani secondo e seminterrato, distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune nel Foglio di Mappa n. 92 dalle particelle 271 subalterno 500 e 85 subalterno 503, e censito con Categoria A/3, classe 2°, consistenza vani 5,5 e rendita di €. 278,37;

D) immobile di abitazione in Comune di Reggello, località Ponte all'Olivo n.c. 46 piano primo, distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune nel Foglio di Mappa n. 92 dalle particelle 271 subalterno 501 e 85 subalterno 504, e censito con Categoria A/3, classe 4°, consistenza vani 3 e rendita di €. 209,17;

E) area urbana di mq. 27 in Comune di Reggello, località Ponte all'Olivo piano terreno, distinta al Catasto Fabbricati di detto Comune nel Foglio di Mappa n. 92 dalla particella 315, e censita con Categoria F/1, senza attribuzione di rendita;

F) immobile ad uso magazzino in Comune di Reggello, località Prato, piano terreno, distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune nel Foglio di Mappa n. 92 dalla

particella 324, e censito con Categoria C/2, classe 2°, consistenza mq. 8 e rendita catastale di €. 23,55;

G) area urbana di mq. 103 in Comune di Reggello, località Ponte all'Olivo piano terreno, distinta al Catasto Fabbricati di detto Comune nel Foglio di Mappa n. 92 dalle particelle 317 e 271 subalterno 503, e censita con Categoria F/1, senza attribuzione di rendita;

H) appezzamenti di terreno in Comune di Reggello, censiti al Catasto Terreni di detto Comune, nel Foglio di Mappa n. 92 come segue:

P.IIa	285	di mq. 6.007	qualità semin. Arbo. cl. 3, RD €. 23,27 RA €. 17,06
P.IIa	325	di mq. 1.831	qualità semin. Arbo. cl. 3, RD €. 7,09 RA €. 5,20
P.IIa	227	di mq. 1.560	qualità semin. Arbo. cl. 3, RD €. 6,04 RA €. 4,43
P.IIa	82	di mq. 1.800	qualità seminativo cl. 4, RD €. 3,25 RA €. 3,25
P.IIa	83	di mq. 8.100	qualità semin. Arbo. cl. 3, RD €. 1,01 RA €. 1,01
P.IIa	84	di mq. 560	qualità seminativo cl. 4, RD €. 6,04 RA €. 4,43
P.IIa	225	di mq. 280	qualità semin. Arbo. cl. 3, RD €. 1,08 RA €. 0,80

I) quota indivisa pari a 1/18 di due appezzamenti di terreno in Comune di Cortina D'Ampezzo (Provincia di Belluno) censiti rispettivamente al Catasto Terreni di detto Comune come segue:

- Foglio di Mappa n. 59 Particella 5752, qualità Arativi, Classe 6°, superficie mq. 985, Reddito dominicale €. 0,31 e Reddito Agrario €. 0,97;
- Foglio di Mappa n. 69 Particella 1946/1 qualità Prato, Classe 4°, superficie mq. 6240, Reddito dominicale €. 1,93 e Reddito Agrario €. 2,58.

Dalle visure catastali eseguite a livello nazionale non sono emersi altri beni immobili al nominativo della de cuius.

VISURE ALLE CONSERVATORIE DEI REGISTRI IMMOBILIARI

1) CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI FIRENZE

Si evidenzia che presso la Conservatoria dei RR.II. di Firenze la sig.ra _____ è registrata nell'archivio informatizzato con sette diversi omonimi. Inoltre risulta repertoriata agli atti cartacei.

Le formalità riscontrate sono:

TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO ART. 14673 DEL 7.12.1976

Con atto pubblico del Notaio Mario Speranzini di Firenze 24.11.1976 (Rep. 13191 Fasc. 4439) _____ acquista dalla "

_____ con sede in Firenze, quota indivisa di $\frac{1}{2}$ dell'appartamento in Firenze via delle Panche 99/1, nonché box-ripostiglio al piano seminterrato dell'edificio.

L'ulteriore quota di $\frac{1}{2}$, è acquistata con il medesimo atto dal _____

Contro gli acquirenti sono trascritti i patti e condizioni, anche di carattere condominiale, che regolano il complesso allora di nuova costruzione del quale l'appartamento venduto è porzione, nonché la convenzione stipulata con il Comune di Firenze, con atto privato autenticato dal medesimo Notaio Mario Speranzini in data 30.3.1976.

I beni compravenduti, sono stati dichiarati all'U.T.E. di Firenze in data 10.12.1975 con schede nn. 8827 (il quartiere) e 8816 (il box ripostiglio).

TRASCRIZIONE A FAVORE ART. 15779 DEL 15.10.1981

Con atto pubblico del Notaio Mario Speranzini di Firenze del 9.10.1981, acquista, unitamente al coniuge _____, dalla "I

_____ un box ripostiglio al piano seminterrato del complesso immobiliare in Firenze via delle Panche, ed esattamente con accesso dalla rampa distinta dal n.c. 97/A della via, dal successivo corridoio di svincolo a sinistra e successivo corridoio di svincolo, sempre a sinistra, l'ultimo box in fondo a destra.

L'immobile è rappresentato al N.C.E.U. Del Comune di Firenze, nel foglio di Mappa n. 23, particella 1624 sub. 1.

TRASCRIZIONE A FAVORE ART. 8601 DEL 3.6.1982

Con atto pubblico del Notaio Mario Speranzini di Firenze del 28.5.1982, acquista dalla "Società Immobiliare _____" _____ per la quota indivisa proporzionale alla quota millesimale posseduta sulle parti comuni condominiali, del complesso edilizio in Firenze via delle Panche 99, di recente costruzione (quota oggi in intestazione catastale determinata in 1265/100.000), quattro aree destinate a posti auto, e precisamente ai posti auto censiti al N.C.E.U. Del Comune di Firenze, nel Foglio di Mappa n. 23 particella 1525, subalterni 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 e 21.

TRASCRIZIONE CONTRO ART. 8687 DEL 5.5.1986

Con atto pubblico del Notaio Marcello Liberati di Firenze 24.4.1986, vende _____, il box ripostiglio acquistato con l'atto di compravendita ai rogiti notaio Speranzini del 9.10.1981 trascritto all'Art. 15779 del 15.10.1981.

TRASCRIZIONE A FAVORE ART. 4504 DEL 25.2.1991

Con atto del Notaio Fabio Turchini di Firenze del 7.2.1991 (Rep. 13013/1737) acquista dal coniuge legalmente separato, _____ la quota di $\frac{1}{2}$ sull'appartamento in Firenze via delle Panche 99/1, quota acquisita con l'atto Speranzini trascritto il 7.12.1976 al n. 14673 R.P. La signora _____ diviene quindi unica proprietaria dell'appartamento.

TRASCRIZIONE CONTRO ART. 4505 DEL 25.2.1991

Con atto del Notaio Fabio Turchini di Firenze del 7.2.1991 (Rep. 13012/1736) vende al coniuge legalmente separato, _____, la propria quota di $\frac{1}{2}$ sul box ripostiglio acquistato (unitamente all'appartamento) con l'atto Speranzini trascritto il 7.12.1976 al n. 14673 R.P.

TRASCRIZIONE A FAVORE ART. 19552 DEL 30.10.1991

Con atto pubblico del Notaio Pasquale Marino di Firenze in data 21.10.1991 acquista la piena proprietà dei seguenti immobili in Comune di Reggello, Frazione Montanino, località Il Prato:

- appartamento di civile abitazione ad un piano, composto da quattro vani ed accessori, e con annessi due ripostigli al piano seminterrato, rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Reggello nel Foglio di Mappa n. 92 particella 85 sub. 3;
- terreni agricoli di pertinenza dell'immobile descritto, censiti al Catasto Terreni di detto Comune nel Foglio di Mappa n. 92 dalle particelle 82, 83, 84, 225.

TRASCRIZIONE A FAVORE ART. 20707 DEL 23.12.1992

Con atto ai rogiti del Notaio Fabio Turchini di Firenze in data 17.12.1992, acquista i seguenti beni in Comune di Reggello, Frazione Montanino, località Il Prato:

- appartamento di civile abitazione posto al piano primo di via il Prato n.c. 46, con accesso indipendente da scala esterna tergale, composto di tre vani compresa la cucina oltre locale wc, disimpegno e resede tergale, distinto al N.C.T. del Comune di Reggello nel Foglio di Mappa n. 92 dalla particella 85 sub. 1, e dal sub. Letterale "a"

nella denuncia di variazione 31.7.1989 n. 060204 inoltrata per cambio di destinazione da rurale a civile abitazione,

- locale ad uso cantina al piano terreno dell'edificio composto da unico vano e ubicato in angolo dell'edificio in corrispondenza dell'appartamento sopra descritto. Il bene è individuato al N.C.T. del Comune di Reggello, nel Foglio di Mappa n. 92 particella 85 sub. 3 quale porzione di fabbricato rurale;
- appezzamenti di terreno, di forma irregolare, distinti al N.C.T. Del Comune di Reggello nel Foglio di Mappa n. 92 dalle particelle 221, 226, 227 e 271.

TRASCRIZIONE A FAVORE ART. 2128 DEL 10.2.1993

Con atto pubblico del Notaio Fabio Turchini di Firenze del 2.2.1993 ha acquistato la piena proprietà di appezzamento di terreno in Comune di Reggello, Frazione Montanino, distinto al N.C.T. del Comune di Reggello nel Foglio di Mappa n. 92 dalla particella 285.

TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO ART. 15567 DEL 9.7.2001

Con atto di permuta stipulato con scrittura privata autenticata dal Notaio Francesco Steidl di Firenze il 21.6.2001 (Rep. 37989) acquista la piena proprietà di terreno in Comune di Reggello, distinto al C.T. di detto Comune nel Foglio di Mappa n. 92 dalla p.lla 317, e vende terreno in Comune di Reggello, distinto al C.T. nel Foglio di Mappa n. 92 dalla particella 221.

TRASCRIZIONE CONTRO ART. 1171 DEL 11.1.2022

Con atto pubblico del Notaio Marcello Zazzaro di Bibbiena, (la piena proprietà di appartamento di tipo popolare in Comune di Reggello Località Prato di via Ponte all'Ulivo n.c. 44, distinto al Catasto Fabbricati di detto comune nel Foglio di Mappa n. 92 dalle particelle 85 Sub 505 e 271 sub. 502.

2) CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI BELLUNO

Per quanto concerne i beni in Provincia di Belluno, effettuata visura al Registro Tavolare del Comune di Cortina d'Ampezzo è risultato che la quota di 1/18 di competenza della de cuius sulle particelle di terreno del comune catastale di Cortina d'Ampezzo Foglio 59 p.lla fondiaria 5752 e Foglio 69 p.lla 1946/1, è iscritta nel registro quale "*pervenuta con iscrizione 27 Luglio 1992 (G.N. 575) con Certificato di eredità emesso il 06.06.1992 n. 1648/92 N.C. dal Pretore di Belluno – Sezione*

distaccata di Pieve di Cadore, ciò a fronte della morte della madre

Sempre per successione della madre erano pervenuti alla sig.ra \
diritti di proprietà su altri beni in Cortina, successivamente
ceduti al fratello \
in base all'atto di compravendita del 25.07.1997 rep. 28767 del dr. F. Miriello,
intavolato al G.N. 590 del 29.08.1997.

In sintesi, alla luce degli accertamenti ipocatastali esperiti, la de cuius al momento del decesso, risultava proprietaria dei seguenti beni immobili:

- appartamento in Firenze via delle Panche 99, piano terzo, rappresentato al C.F. del Comune di Firenze nel Foglio di Mappa n. 23, p.lla 1523 sub 8
- quota indivisa di 1265/100000 su n. 15 posti auto identificati al C.F. del Comune di Firenze nel Foglio di Mappa 23 p.lla. 1525 subalterni da 7 a 21;
- Immobile di abitazione in Comune di Reggello, loc. Ponte all'Olivo n.c. 45 piani secondo e seminterrato, censito al C.F. del Comune di Reggello nel Foglio di Mappa 92 p.lle 271 Sub 500 e 85 sub. 503;
- Immobile di abitazione in Comune di Reggello, loc. Ponte all'Olivo n.c. 46 piano primo, censito al C.F. di detto Comune nel Foglio di Mappa 92 p.lle 271 sub 501 e 85 sub 504;
- area urbana di mq. 27 in Comune di Reggello, loc. Ponte all'Olivo piano terreno, censita al C.F. di detto Comune nel Foglio di Mappa 92 p.lla 315;
- immobile ad uso magazzino in Comune di Reggello, località Prato piano terreno, distinto al C.F. Di detto Comune nel Foglio di Mappa n. 92 dalla p.lla 324;
- area urbana di mq. 103 in Comune di Reggello, loc. Ponte all'Olivo piano terreno, censita al C.F. di detto Comune nel Foglio di Mappa 92 p.lle 317 e 271 sub 503;
- appezzamenti di terreno in Comune di Reggello, censiti al C.T. Di detto Comune nel Foglio di Mappa n. 92 particelle 285, 325, 227, 82, 83, 84, 225 e 325;
- quota indivisa di 1/18 di due appezzamenti di terreno in Comune di Cortina D'Ampezzo, censiti al C.T. di detto Comune nel Foglio di Mappa n. 59 particella 5752, e nel Foglio di Mappa 69 particella 1946/1.

RISPOSTA AL QUESITO "B"

Di seguito provvedo a rispondere al quesito "B" che mi è stato posto, limitatamente all'immobile in Firenze via delle Panche n.c. 99/1, e suddividendo in singoli capitoli le varie parti del quesito.

1) *indicare quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti morti causa non trascritte*

Come già dettagliato riferendo delle visure eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze, l'appartamento in oggetto è stato acquistato dalla de cuius in forza dei seguenti titoli:

Per la quota di $\frac{1}{2}$ per acquisto dalla "

' risultante da atto pubblico del Notaio Mario Speranzini di Firenze del 24.11.1976 (Rep. 13191 Fasc. 4439) registrato a Firenze – Atti civili il 10.12.1976 al n. 8446, trascritto il 7.12.1976 al n. 14.673 del Registro Particolare.

L'ulteriore quota di $\frac{1}{2}$ è stata acquistata dal

I risultante da atto pubblico del Notaio Fabio Turchini di Firenze in data 7.2.1991 (Rep. 13013 Racc. 1737) registrato a Firenze il 26.2.1991 al n. 2158, Trascritto il 25.2.1991 al n. 4504 del Registro Particolare.

La quota di proprietà indivisa pari a 1265/100000 su aree censite catastalmente quali n. 15 posti auto nel resede condominiale del complesso edilizio di via delle Panche 99, è pervenuta in forza di acquisto risultante da atto pubblico del Notaio Mario Speranzini di Firenze del 28.5.1982, dalla

, trascritto il 3.6.1982 del Registro Particolare.

Preciso che la suddetta quota è stata estrapolata dalle risultanze catastali, poiché nell'atto Speranzini le quote di comproprietà trasferite agli acquirenti, non sono indicate numericamente, bensì sono indicate come *“proporzionali alla quota da ciascun acquirente posseduta sulle parti comuni condominiali”*.

2) *fornire sommaria descrizione dell/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq., eventuali pertinenze, accessorie millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

L'appartamento è porzione dell'edificio a proprietà frazionata in Firenze, via delle Panche, con accesso dal vano scale e ascensore comune, distinto dal n.c. 99/1, e precisamente il quartiere di civile abitazione al piano terzo, a destra per chi salga le scale condominiali, composto da ingresso, disimpegno, quattro vani (di cui uno molto ampio) compresa la cucina, oltre due servizi, ripostiglio e due balconi.

Per maggior chiarimento allego in calce alla presente relazione con lettera "B" copia della planimetria catastale del bene, nonché con lettera "C" pianta dello stesso da me rilevata durante il sopralluogo effettuato.

La superficie calpestabile è di mq. 100,24 oltre la superficie dei terrazzi, mentre la superficie lorda è di mq. 118,40 (sempre al netto della superficie dei terrazzi).

La superficie dei terrazzi è pari a mq. 14,27.

Le caratteristiche interne risalgono all'epoca di costruzione (1975/76), con pavimenti in marmette nella zona giorno, in ceramica nei bagni e nella cucina, ed tesserine di parquet di rovere nelle camere.

Le pareti della cucina e dei bagni sono parzialmente rivestite in mattonelle di ceramica.

Le porte sono in legno tamburato, in parte con pannelli centrali vetrati, e gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con vetri semplici, e dotati di avvolgibili esterni in pvc.

L'intonaco interno è a gesso.

Gli impianti (elettrico ed idraulico) risalgono alla costruzione, mentre l'impianto di riscaldamento è centralizzato.

Lo stato di manutenzione è normale, ed il bene risulta libero e disponibile, anche se tutt'ora ingombrato dai mobili di arredamento.

L'utilizzazione prevista del bene sotto il profilo urbanistico è quella residenziale.

Dagli atti del condominio, dai documenti forniti dall'Amministratore del condominio, i millesimi di competenza dell'immobile sono evidenziati in colore giallo, nella copia delle Tabelle Millesimali che allego alla presente perizia.

Quanto alle caratteristiche esterne, premetto che l'immobile è ubicato in zona periferica del Comune di Firenze, nella vecchia direttrice viaria che conduce a Sesto Fiorentino.

La zona è ben collegata dai mezzi di trasporto pubblico, e sufficientemente dotata di esercizi commerciali.

In linea generale, l'edificio del quale l'immobile è porzione, risulta ben mantenuto, e con finiture esterne medie.

Nel complesso immobiliare, sono presenti aree a verde e camminamenti pavimentati che nell'insieme presentano un aspetto non sgradevole.

Tra le parti condominiali, come risulta dalla lettura delle tabelle millesimali è presente l'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda.

3) ***provvedere a riferire sullo stato di possesso dell'gli immobile/i, con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.***

Come riferito in precedenza, l'immobile risulta libero, disponibile, e non si rileva l'esistenza di contratti e/o pignoramenti gravanti sull'immobile.

4) ***verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene, ovvero, in particolare:***

- ***domande giudiziale, sequestri ed altre trascrizioni;***
- ***debiti per spese condominiali ex 63 comma 2 disp. Att. c.c.;***
- ***atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;***
- ***convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;***
- ***altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, pignoramenti, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);***

Da quanto accertato, risultano gravare sull'immobile esclusivamente le servitù derivanti dal far parte di un fabbricato condominiale nonché i vincoli nascenti dalla convenzione stipulata con il Comune di Firenze dalla Società costruttrice dell'edificio, convenzione richiamata nel titolo di provenienza della quota di 1/2 alla de cuius.

Non sono emersi altri vincoli od oneri quali ad esempio domande giudiziali, sequestri od altre trascrizioni passive.

Il debito riferibile all'immobile per spese condominiali, ammonta, alla data odierna, ad € 1.947,69 relativamente al bilancio preventivo dell'annualità 2022/2023, oltre ad ulteriori €. 600,00 che l'Amministratore del condominio stima ad oggi per l'annualità in corso. Il tutto come risulta dalla comunicazione e relativi allegati forniti dall'Amministratore stesso.

5) verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli);

Come accennato sopra, ho riscontrato esclusivamente vincoli ed oneri di carattere condominiale riferibili direttamente all'immobile.

Dalle visure eseguite alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze non sono emerse iscrizioni, pignoramenti o altre trascrizioni pregiudizievoli.

Per chiarezza, preciso che al momento dell'acquisto da parte della de cuius e del proprio coniuge (atto Speranzini 1976) parte del prezzo venne corrisposto con il recesso di un mutuo ipotecario stipulato con la Cassa di Risparmio di Firenze, in forza del quale venne accesa ipoteca sull'immobile.

Detta iscrizione si è estinta per decorso ventennio e non risulta rinnovata.

Per quanto attiene ai vincoli di carattere condominiale, oltre a quanto trascritto unitamente all'atto di acquisto, riferisco che il Regolamento di Condominio fornito in copia dall'Amministratore contiene ulteriori limitazioni.

Per brevità faccio riferimento alla copia del Regolamento che allego alla presente perizia, segnalando in particolare il contenuto degli Articoli 18 e 19 del Regolamento condominiale nonché le disposizioni varie contenute nelle disposizioni regolamentari contenute in calce al Regolamento stesso.

6) verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi 47/1985 e n. 724/1994 e sui relativi costi. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D.L.vo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° Settembre 1967.

Il complesso immobiliare del quale l'appartamento è porzione, è stato realizzato negli anni settanta del secolo scorso, in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi rilasciati dal Comune di Firenze:

- Licenza Edilizia n. 2059 del 7.9.1972 (Progetto Busta 1512/1971);
- Licenza Edilizia n. 2909 del 11.12.1972 (Progetto Busta 2173/1972);
- Licenza Edilizia n. 1130 del 31.5.1974 (Progetto Busta 72/1973);
- Licenza Edilizia n. 1148 del 18.7.1975 (Progetto Busta 589/1975);
- Licenza Edilizia n. 1871 del 15.12.1975 (Progetto Busta 1297/1975).

In data 30.4.1976, il Comune di Firenze ha provveduto al rilascio della Licenza di Abitabilità ed uso (Abitabilità n. 27).

Confrontando lo stato attuale dell'immobile, con il progetto allegato all'ultima delle Licenze Edilizie sopra elencate, autorizzata per varianti al progetto di costruzione dell'edificio, non ha evidenziato difformità sostanziali tali da richiedere il rilascio di provvedimento di sanatoria.

Lievi differenze si riscontrano tra le quote riportate nelle tavole di progetto e le dimensioni misurate durante il rilievo, ma rientranti nell'ambito delle tolleranze ammesse dalla Legge.

Ciò detto con le seguenti due eccezioni:

- rappresentazione, nel progetto, di una modesta finestra nel ripostiglio interposto tra il soggiorno e la camera anteriore, finestra non realizzata;
- parziale rimozione della parete divisoria che suddivideva il soggiorno in due distinti ambienti.

Al fine di regolarizzare le due difformità riscontrate e sopra dettagliate, si può procedere al deposito di S.C.I.A. in sanatoria, ovvero di una C.I.L.A. Tardiva, atteso che la zona non è sottoposta a vincolo paesaggistico.

I relativi costi sono stimabili come segue:

- sanzione amministrativa €. 1000,00;
- diritti di segreteria €. 250,00;
- costo professionale per la redazione ed il deposito della pratica edilizia €. 2000,00. oltre oneri fiscali.

7) Indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato (indicando il valore di mercato sulla base dell'attuale valore di immobili simili (indicando il più probabile valore di mercato alla attualità);

L'immobile in oggetto, è definibile "abitazione civile", e data l'epoca della costruzione, necessiterebbe di opere di manutenzione e miglioria (mi riferisco in particolare agli impianti, agli infissi, ed ai servizi).

La superficie commerciale, calcolata sommando alla superficie lorda quella dei due terrazzi, ridotta al 20%, è pari a mq. 121.

Le quotazioni medie per destinazioni residenziali della zona, riferite al 1° semestre 2023, pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura della Agenzia delle Entrate, indicano per abitazioni civili una forbice di prezzi da €/mq. 2.250 ad €/mq. 2.750 (zona OMI D18).

Nel caso particolare, trattandosi di immobile inserito in complesso immobiliare di buon livello, ma necessitante, come detto, di opere di manutenzione ed ammodernamento, ritengo equo applicare un valore di mercato, unitario, che assumo in €/mq. 2.600,00.

Ne risulta il seguente **probabile valore di mercato**:

mq. 121 a €/mq. 2.600,00 =€ 314.600,00

arrotondabili ad **€ 315.000,00 (trecentoquindicimila/00)**

Per quanto riguarda il valore di mercato della quota di comproprietà sulle aree esterne circostanti il fabbricato censite catastalmente quali posti auto, ritengo inopportuno assegnare un prezzo indipendente dal valore di mercato dell'appartamento, a motivo del fatto che i così detti posti auto non sono di fatto utilizzabili come detto in precedenza, auspicando che a livello condominiale venga portata avanti l'ipotesi di declassificare tali unità a beni comuni non censibili quali realmente sono. Infatti il censimento quali posti auto comporta inutilmente oneri aggiuntivi per i comproprietari.

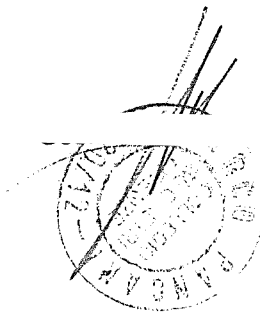
8) provvedere, ove necessario, ai sensi dell'Art. 6 d. legs. 192/05, come modificato dal d. legs. 311/06, e della L. 90/13, ad acquisire, ove esistente, la relativa documentazione energetica prevista dalla normativa suindicata. Laddove mancante, predisporre l'A.P.E.

Poiché dagli accertamenti effettuati non è stata rintracciata l'APE dell'appartamento in oggetto, la stessa è stata fatta redigere il quale ha provveduto deposito in data 11.12.2023 (Prot. di ricezione id: 00069098 del sistema SIERT della Regione Toscana). Da tale documento emerge che il bene rientra nella classe di merito "C".

Allego alla presente relazione copia dell'A.P.E. depositato.

Ritenendo con ciò di avere adempiuto all'incarico affidatomi, restando a disposizione per eventuali approfondimenti e per le attività che possano rendersi ulteriormente necessarie, mi sottoscrivo.

Firenze, li 14.12.2023



Allegati: vedi fascicolo dedicato.





TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE
CRON: 13394/2025

Verbale di asseverazione di perizia

In data ____/____/____ nella Cancelleria del Tribunale Ordinario di Firenze, avanti al sottoscritto Funzionario, è personalmente comparso

☒ il Signor _____

☐ la Signora _____

identificato con documento CARTA IDENTITÀ n° _____ rilasciato da

COMUNE DI FIRENZE SUB: 15/06/2033

IN FAVORE DI

☒ iscritto/a all'Albo del Tribunale con i seguenti riferimenti (barrare la casella in caso d'iscrizione)

4---

Ammonito ai sensi dell'art. 193 c.p.c. e dell'art. 483 c.p. il/la comparente presta il giuramento ripetendo le parole: **"giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità"**.

Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge.

Letto, confermato e sottoscritto

IL PERITO



IL FUNZIONARIO

Nota Bene:

L'Ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.

