TRIBUNALE DI FIRENZE

Giudice dott. C. Soscia

Fall. 23/2026

[redacted]

UNITA' IMMOBILIARE

UBICATA NEL

COMUNE DI FIRENZE

Lotto Unico - Via Baracca nc.40, piano primo

Il C.T.U.

arch. A. Gonnelli

Firenze, *Luglio 2026*

Il sottoscritto **architetto Alberto Gonnelli**, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Firenze al n.4091, con studio nel Comune di Firenze in Via della Cernaia n.47, è stato nominato C.T.U. dal Giudice Delegato dott. Cristian SOSCIA del Tribunale di Firenze, nella liquidazione giudiziale [redacted]

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno **27 maggio 2026**, con il sopralluogo presso l'unità immobiliare ubicata a **Firenze** in **Via Francesco Baracca n.40** e proseguite nei giorni seguenti negli appartamenti denominati "*ex portieri*".

In queste fasi è stata compiuta una ricognizione dei luoghi, al fine di rilevare lo stato attuale dei beni attraverso l'analisi delle loro caratteristiche architettoniche, consistenza, finiture e stato di manutenzione.

Durante la sessione sono stati compiuti rilievi metrici e fotografici (*all.A*), che si allegano per una migliore descrizione dei beni.

Analizzati i documenti allegati al fascicolo di causa ed eseguite le indagini ritenute più opportune, il sottoscritto C.T.U ha redatto la seguente relazione.

COMUNE DI FIRENZE

LOTTO U – via Baracca n.40

1 - IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Confini

Parti condominiali da più lati, prop. Rotiroti – Cento, salvo se altri (così come riportato sull'atto di compravendita notaio [redacted] del 12/02/2026).

Descrizione catastale

All'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze – Servizi Catastali, il bene oggetto della presente relazione è accatastato ed intestato, come riportato sulla visura catastale del 07/05/2026, a:

- [redacted], nata in [redacted] il [redacted] cod. fisc. [redacted], proprietà ½ in regime di comunione dei beni con [redacted]
- [redacted] nato in [redacted] il [redacted], cod. fisc. [redacted], proprietà ½ in regime di comunione dei beni con [redacted]

Al Catasto Fabbricati del comune di Firenze, l'unità immobiliare risulta così identificata *(all.1a)*:

- foglio di mappa ***42,*** particella ***1339*** – subalterno ***17,*** via Francesco Baracca n.40 piano S1 - 1, categoria ***A/2***, classe ***3***, consistenza ***4,5 vani***, superficie catastale ***mq.78*** *(totale escluse aree scoperte mq.77)*, rendita ***Euro 662,36***.

Detti dati di identificazione catastale derivano dalla presentazione all'Ufficio del Territorio di Firenze in data 22/03/2023 della pratica di Variazione n. FI0034432 in atti dal 22/03/2023 per "*diversa distribuzione degli spazi interni*" (n.34432.1/2023) – classamento e rendita proposti (d.m. 701/94).

All'Agenzia delle Entrate dell'Ufficio di Firenze è depositata la planimetria catastale dell'unità immobiliare in oggetto *(all.1b)*.

L'appartamento è intestato ai signori [redacted] come da contratto di compravendita a rogito notaio [redacted] Ai sensi dell'art.144 del decreto legislativo del 14/02/2019 "codice della crisi", relativo all'inefficacia degli atti e dei pagamenti, stabilisce che tutti gli atti di disposizione patrimoniale e i pagamenti eseguiti o ricevuti dal debitore dopo l'apertura della liquidazione giudiziale sono inefficaci rispetto ai creditori. Si rimette al sig. Giudice ogni valutazione al riguardo e se necessita o meno l'aggiornamento dell'intestazione catastale con la presentazione di idonea voltura.

La planimetria catastale dell'appartamento non corrisponde allo stato attuale, perché sono state eseguite alcune modifiche planimetriche e non ancora ultimate. All'ultimazione dei lavori dovrà essere presentata la denuncia di variazione con la rappresentazione della consistenza e attribuzione del classamento e rendita.

Si allega l'estratto di mappa catastale (*all.1c*), precisando che in atti, nella banca dati catastale, è presente l'elaborato planimetrico parziale della particella 1339, nel quale non è individuato il subalterno 17 (*all.1d*).

Stante quanto sopra descritto non è possibile dichiarare la conformità catastale del bene.

****

Nell'oggetto della compravendita è compresa la *comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui per porzioni trattasi, nonché del complesso nel quale lo stesso è ricompreso, tra le quali due unità immobiliari ad uso abitativo, già destinate ad alloggi portieri, e nello specifico descritte* al Catasto Fabbricati del comune di Firenze così identificate:

a) foglio di mappa ***42,*** particella ***1339*** – subalterno ***18,*** via Francesco

Baracca n.40 piano 1, categoria ***A/2***, classe ***3***, consistenza ***4,5 vani***, superficie catastale ***mq.80*** *(totale escluse aree scoperte mq.78)*, rendita ***Euro 662,36*** *(all.1e)*;

Confini: Parti condominiali da più lati, immobile oggetto del presente atto sopra descritto, salvo se altri (come riportato sull'atto di compravendita notaio [redacted] *del 12/02/2026).*

All'Agenzia delle Entrate dell'Ufficio di Firenze è depositata la planimetria catastale dell'unità immobiliare in oggetto *(all.1f)*.

L'intestazione catastale dell'appartamento non è corretta perché sono riportati i nominativi sia di alcuni singoli proprietari per la loro rispettiva quota millesimale sia del Condominio per l'intera quota di 1/1. Inoltre, sulla visura non è indicato il piano della cantina.

La planimetria catastale dell'appartamento corrisponde sostanzialmente allo stato attuale del bene, eccetto per alcune approssimazioni relative alle altezze interne.

Si allega l'estratto di mappa catastale (*all.1c*), precisando che in atti, nella banca dati catastale, è presente l'elaborato planimetrico parziale della particella 1339, nel quale non è individuato il subalterno 18 (*all.1d*).

Stante quanto sopra descritto non è possibile dichiarare la conformità catastale del bene.

Si comunica che in data del sopralluogo, la locataria dell'appartamento mi ha indicato una diversa ubicazione e consistenza della cantina pertinenziale posta al piano seminterrato rispetto a quella rappresentata sulla planimetria catastale.

b) foglio di mappa ***42,*** particella ***162*** – subalterno ***3,*** via Francesco Baracca n.38/D piano S1 - 1, categoria ***A/2***, classe ***2***, consistenza ***4,5 vani***, superficie catastale ***mq.84*** *(totale escluse aree scoperte mq.82)*, rendita

Euro 569,39 *(all.1g).*

Confini: Parti condominiali da più lati (come riportato sull'atto di compravendita notaio [redacted] *del 12/02/2026).*

All'Agenzia delle Entrate dell'Ufficio di Firenze è depositata la planimetria catastale dell'unità immobiliare in oggetto *(all.1h)*.

L'intestazione catastale dell'appartamento non è corretta perché sono riportati i nominativi sia di alcuni singoli proprietari per la loro rispettiva quota millesimale sia del Condominio per l'intera quota di 1/1.

La planimetria catastale dell'appartamento corrisponde sostanzialmente allo stato attuale del bene, eccetto per alcune approssimazioni relative alle altezze interne.

Si allega l'estratto di mappa catastale (*all.1c*), precisando che in atti, nella banca dati catastale, è presente l'elaborato planimetrico parziale della particella 162, nel quale non è individuato il subalterno 3 (*all.1i*).

Stante quanto sopra descritto non è possibile dichiarare la conformità catastale del bene.

Per quanto riguarda le parti e i beni comuni di ogni singolo fabbricato e dell'intero complesso residenziale si rimanda alla consultazione del Regolamento Condominiale allegato alla presente relazione (*all.3c*).

2 - FALLIMENTO

Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale, numero di repertorio 209/2026 del 28/01/2026, formalità trascritta a Firenze (*all.2*):

- **Reg. Part. 4538 del 20/02/2026.**

A favore: [redacted] per il diritto di proprietà della quota di 1/1.

Contro: [redacted] per il diritto di proprietà della quota di 1/1.

relativamente all'unità negoziale n.1

immobile n.1: foglio di mappa 42, particella 1339, subalterno 17.

3 – PROVENIENZA

La piena proprietà dell'intera quota dei beni oggetto della presente relazione è pervenuta a [redacted], a mezzo del seguente atto:

- *vendita* con scrittura privata notaio [redacted] del 13/02/1985 rep.50079, e debitamente trascritto a Firenze il giorno 05/03/1985 al n.3358 di R.P. (*all.3a*).

  Il bene è venduto e accettato con tutte le servitù attive e passive esistenti, apparenti e non apparenti, così come appartiene alla società venditrice in forza dei suoi titoli di proprietà e possesso, e in particolare con tutte le servitù che si costituiscono per destinazione del padre di famiglia in conseguenza della istaurazione nel fabbricato del regime condominiale. La vendita si estende alla comproprietà di tipo condominiale delle parti, spazi, locali ed impianti comuni dell'intero complesso formato dai tre fabbricati in Via Baracca 36 – 38A/B, Via Baracca 38C - 40, via Baracca 38D, in ragione di millesimi, afferenti alle porzioni oggetto di questa vendita: 5,55 nonché delle parti, spazi, locali ed impianti comuni dello stabile del quale l'unità immobiliare fa parte in ragione di millesimi 14,96 il tutto come meglio individuato nel regolamento di condominio predisposto dalla società venditrice (*all.3c*), che trovasi allegato con lettera "B" al precedente atto di vendita rec. Badini in data 15 maggio 1984 rep.n.48522.

  Fra gli elementi condominiali sono comprese tutte le aree esterne su talune delle quali sussiste, in conformità a titoli trascritti, servitù di passo a favore di proprietà contigue.

- *compravendita*, in data 12/02/2026 per atto notaio [redacted] rep.10557/7457, e debitamente trascritto a Firenze il 26/02/2026 al n.5260 di R.P., il sig. [redacted] ha venduto i beni ai signori [redacted] (*all.3b*).

Nell'oggetto della compravendita è compresa la comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui per porzioni trattasi, nonché del complesso nel quale lo stesso è ricompreso, tra le quali due unità immobiliari ad uso abitativo, già destinate ad alloggi portieri, e nello specifico:

a) appartamento per civile abitazione posto al piano primo con ingresso dal civico 40 di Via F. Baracca e composto da tre vani compresa la cucina, ingresso – disimpegno, ripostiglio, servizio igienico e due terrazze ubicate sul lato principale e tergale dell'unità. Completa la consistenza la cantina al piano seminterrato.
b) appartamento per civile abitazione posto al piano primo con ingresso dal civico 38/D di Via F. Baracca, facente parte di limitrofo edificio, e composto da tre vani compresa la cucina, ingresso – disimpegno, ripostiglio, servizio igienico e una terrazza ubicate sul lato prospiciente Via San Donato. Completa la consistenza la cantina al piano seminterrato.

Nello stesso atto si precisa che detti immobili costituiscono beni comuni tra tutti i comproprietari dell'intero complesso, secondo le quote determinabili, laddove occorra, in virtù delle tabelle millesimali approvate ed in vigore tempo per tempo, ……, indicando la quota millesimale, inerente l'immobile oggetto del presente atto, pari a 5,55/1000 sugli enti condominiali del complesso, individuando i beni comuni mediante rinvio al regolamento di condominio (*all.3c*).

Per una completa ed esaustiva lettura di quanto sopra, comprese le parti non riportate, si rimanda alla lettura degli atti sopra descritti.

Dalla lettura del Regolamento Condominiale si rileva che:

- all'appartamento e alla cantina identificati nel fg.42/p.lla1339/sub.17 è stato attribuito il numero interno 17;
- all'appartamento e alla cantina identificati nel fg.42/p.lla1339/sub.18 è

stato attribuito il numero interno 18. Si precisa che sull'elaborato grafico descrittivo delle consistenze dell'edificio condominiale, la cantina identificata dal numero interno 18 non corrisponde a quella rappresentata sulla planimetria catastale, la quale, invece, non è dotata di numero interno. Rimetto al Sig. Giudice ogni valutazione al riguardo, rimanendo a disposizione per eventuali richieste integrative e/o di aggiornamento catastale;

- all'appartamento e alla cantina identificati nel fg.42/p.lla162/sub.3 è stato attribuito il numero interno 3.

Si precisa che i numeri interni descritti sul Regolamento Condominiale non corrispondono a quelli riportati sui cartellini posti a lato della porta dei rispettivi appartamenti.

4 - DESCRIZIONE DEL BENE

Ubicazione dell'Unità Immobiliare.

Trattasi di una porzione immobiliare ubicata nel comune di Firenze, in Via Francesco Baracca n.40 al piano primo.

Caratteristiche generali del fabbricato.

Il bene oggetto della presente perizia costituisce porzione immobiliare di un più ampio complesso immobiliare composto da fabbricati e aree esterne, e nello specifico si distribuisce nel fabbricato condominiale di otto piani fuori terra oltre interrato, con unità residenziali ai piani alti mentre al piano terreno sono posti dei fondi commerciali.

Il fabbricato si trova ubicato in posizione arretrata rispetto alla pubblica via, accedendo da un passaggio laterale, a destra di un'area destinata a distributore di benzina, delimitato con una barra elevatrice automatica.

L'edificio ha la struttura portante in cemento armato in opera con tamponatura in laterizio; le facciate sono intonacate e tinteggiate; le aperture esterne sono provviste di avvolgibili. Il fabbricato è dotato di due vani scala, posti a sinistra (A) e a destra (B) rispetto all'ingresso condominiale, ed entrambi dotati di ascensore.

Lo stato di conservazione generale dell'edificio è sufficiente, perchè necessita, almeno per quanto visibile da un esame a vista, di interventi manutentivi.

Consistenza appartamento – fg.42/p.lla1339/sub.17.

Unità immobiliare al piano primo con destinazione d'uso residenziale, della seguente consistenza: tre vani compreso angolo cottura oltre accessori tra cui ingresso, ripostiglio, disimpegno, servizio igienico e una terrazza/loggia.

Per una migliore rappresentazione dell'appartamento, il bene è distribuito al piano primo, in posizione angolare destra per chi guarda il

prospetto dalla pubblica Via e corrisponde alla seconda unità da destra a sinistra salendo le scale condominiali. Per una migliore individuazione della sua consistenza si rimanda al rilievo planimetrico (*all.4a*). Completa la consistenza la cantina al piano interrato. La scala B condominiale, da cui si accede al bene oggetto della perizia, è quella distribuita a destra dell'androne al piano terreno.

L'appartamento ha la superficie lorda virtuale di mq.75,15 circa, calcolata sommando la superficie netta dell'appartamento di mq.61,20 circa a quella dei muri perimetrali e delle tramezzature interne per intero, quella dei muri divisori con altre proprietà e con parti comuni al 50%, e alla superficie ragguagliata della terrazza/loggia di mq.3,25 circa e della cantina di mq.6,00 circa.

Caratteristiche generali.

L'unità è libera su due lati, dotata di ventilazione naturale tramite porta-finestra e finestre.

Lo stato attuale di manutenzione dell'appartamento risulta allo "a grezzo" in quanto sono stati eseguiti, e attualmente sospesi, lavori interni di manutenzione straordinaria, consistenti in (si rimanda all'allegato computo metrico per l'importo dei lavori eseguiti):

- realizzazione parziale del nuovo impianto elettrico;
- smontaggio radiatori;
- realizzazione parziale impianto idro-sanitario;
- realizzazione predisposizione impianto di condizionamento;
- demolizione pavimenti e rivestimenti del servizio igienico oltre alla realizzazione di una piccola parete;
- ampliamento della superficie del ripostiglio previa demolizione della parete del ripostiglio;
- opere di intonacatura;
- demolizione di battiscopa;

- realizzazione della struttura dei controsoffitti;
- opere in cartongesso in genere “velette”;
- opere interne con rialzamento delle porte compresa la posa di architravi;
- spostamento dello spazio cottura nel soggiorno;
- smontaggio degli infissi interni;
- tracce a parete e pavimento.

Alla data del sopralluogo, l’appartamento non è abitabile perché devono essere completate le seguenti lavorazioni (si rimanda all’allegato computo metrico per l’importo dei lavori realizzati):

- impianto elettrico: montaggio dei cavi elettrici, dei frutti e placche. A lavori ultimati dovrà essere prodotto la conformità di legge;
- servizio igienico: da completare l’impianto idrico di adduzione e scarico dell’acqua e dei reflui; posa di massetto e successiva pavimentazione; realizzazione completa degli intonaci e successiva posa delle piastrelle; fornitura e posa in opera degli elementi igienico sanitari; imbiancatura;
- impianto di condizionamento: non necessariamente dovranno essere montati gli spit e l’unità esterna motocondensante;
- da completare la realizzazione del divisorio del ripostiglio con la posa delle lastre di cartongesso;
- da completare la posa delle lastre di cartongesso per rendere finiti i controsoffitti;
- richiusura delle tracce sia a pavimento che a parete;
- fornitura e posa in opera della nuova pavimentazione soprastante a quella originaria;
- rasatura e tinteggiatura di tutte le pareti e soffitti;
- fornitura e posa in opera degli infissi interni;
- in considerazione dello stato manutentivo delle finestre e degli avvolgibili si presume la loro completa sostituzione;
- rimontaggio dei termosifoni esistenti o loro completa sostituzione;

- eventuale fornitura e posa di scaldabagno.

L'unità immobiliare è collegata all'impianto di impianto centralizzato di riscaldamento.

Nell'oggetto della compravendita è compresa la comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui per porzioni trattasi, nonché del complesso nel quale lo stesso è ricompreso, tra le quali due unità immobiliari ad uso abitativo, già destinate ad alloggi portieri, e nello specifico:

Consistenza appartamento Via F. Baracca n.40 – fg.42/p.lla1339/sub.18 (ex portiere).

Unità immobiliare al piano primo con destinazione d'uso residenziale, della seguente consistenza: tre vani compresa cucina oltre accessori tra cui ingresso, ripostiglio, disimpegno, servizio igienico e due terrazze/logge.

Per una migliore rappresentazione dell'appartamento, il bene è distribuito al piano primo, in posizione centrale per chi guarda il prospetto dalla pubblica Via e corrisponde alla prima unità da destra a sinistra salendo le scale condominiali Per una migliore individuazione della sua consistenza si rimanda al rilievo planimetrico (*all.4a*). Completa la consistenza la cantina al piano interrato. La scala condominiale B, da cui si accede al bene oggetto della perizia, è quella distribuita a destra dell'androne al piano terreno.

Caratteristiche generali.

L'unità è libera su due lati, dotata di ventilazione contrapposta naturale tramite porta-finestra e finestre.

I pavimenti sono realizzati con piastrelle di graniglia, palladiana con scaglie di marmo e piastrelle con piccole scaglie.

Le pareti e i soffitti sono intonacati mentre il rivestimento parietali con piastrelle è presente nel servizio igienico mentre nella cucina sono presenti

doghe di legno.

Le aperture esterne sono realizzate con telai di legno con vetro oltre avvolgibile esclusa quella del soggiorno realizzato in pvc e vetro.

Il servizio igienico è completo degli elementi sanitari: lavabo con mobile, vaso, bidet e vasca.

L'unità immobiliare è collegata all'impianto di impianto centralizzato di riscaldamento.

Lo stato attuale di manutenzione dell'appartamento risulta sufficiente.

La parete di destra del vano con loggia/balcono su via F. Baracca è stata rivestita con lastre di polistirolo che non consentono una misurazione precisa dello stesso vano.

Consistenza appartamento Via F. Baracca n.38D – fg.42/p.lla162/sub.3 (ex portiere).

Il bene oggetto della presente perizia costituisce porzione immobiliare di un più ampio fabbricato condominiale di otto piani fuori terra oltre interrato.

Il fabbricato si trova ubicato in posizione arretrata rispetto alla pubblica via, accedendo da un cancello carrabile/pedonale verso un'area esterna comune.

Unità immobiliare al piano primo con destinazione d'uso residenziale, della seguente consistenza: tre vani compreso angolo cottura oltre accessori tra cui ingresso, ripostiglio, servizio igienico e una terrazza.

Per una migliore rappresentazione dell'appartamento, il bene è distribuito al piano primo, prospiciente Via San Donato e corrisponde alla seconda unità da destra a sinistra salendo la scala condominiale A, quella a sinistra rispetto all'androne Per una migliore individuazione della sua consistenza si rimanda al rilievo planimetrico (*all.4b*). Completa la consistenza la cantina al piano interrato.

Caratteristiche generali.

L'unità è libera su un lato, dotata di ventilazione naturale tramite porta-finestra e finestre.

I pavimenti sono realizzati con piastrelle di graniglia, palladiana con scaglie di marmo e piastrelle con piccole scaglie.

Lo stato attuale di manutenzione dell'appartamento risulta sufficiente.

Le pareti e i soffitti sono intonacati mentre il rivestimento parietali con piastrelle sono presenti sul lato del piano di lavoro della cucina e nel servizio igienico.

Le aperture esterne sono realizzate con telai di pvc con vetro oltre avvolgibili.

Il servizio igienico è completo degli elementi sanitari: lavabo con mobile, vaso, bidet e piatto doccia con cabina.

Lo stato attuale di manutenzione dell'appartamento risulta discreto.

L'unità immobiliare è collegata all'impianto di impianto centralizzato di riscaldamento.

Strumento Urbanistico Generale.

Per i vincoli urbanistici e altre eventuali destinazioni si rimanda alla lettura completa del Piano Operativo Comunale e dei suoi allegati, consultabili sulla rete civica del comune di Firenze.

5 - POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo, l'unità immobiliare fg.42/p.lla1339/sub.17 non era abitata in considerazione del suo stato manutentivo che ne impedisce l'abitabilità.

I due appartamenti definiti "ex portieri" sono entrambi locati, e precisamente:

a) Fg.42, p.lla 162, sub.3 – contratto di locazione registrato all'Agenzia delle Entrate in data 29/01/2026 con protocollo 26012913002616899 della durata contrattuale di anni quattro dal 01/02/2026 al 31/01/2030 e si intenderà tacitamente rinnovato per ugual periodo salvo diniego di rinnovo da parte del locatore e per i motivi indicati nell'art.3 comma I legge 431/98. Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo quadriennale, la locazione si intenderà rinnovata per ulteriori quattro anni in mancanza di disdetta o di richiesta di un nuovo accordo da comunicarsi almeno sei mesi prima della seconda scadenza. Canone locativo è pari a € 12.000,00 da pagarsi con rate mensili di € 1.000,00, aggiornato annualmente in misura pari al 100% della variazione accertata dall'ISTAT (*all.5a*).

b) Fg.42, p.lla 1339, sub.18 – contratto di locazione registrato all'Agenzia delle Entrate in data 20/12/2022 con protocollo 22122011435954377 della durata contrattuale di anni quattro dal 01/01/2023 al 31/12/2026 e si intenderà tacitamente rinnovato per ugual periodo salvo diniego di rinnovo da parte del locatore e per i motivi indicati nell'art.3 comma I legge 431/98. Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo quadriennale, la locazione si intenderà rinnovata per ulteriori quattro anni in mancanza di disdetta o di richiesta di un nuovo accordo da comunicarsi almeno sei mesi prima della seconda scadenza. Canone locativo è pari a € 9.000,00

da pagarsi con rate mensili di € 750,00, aggiornato annualmente in misura pari al 100% della variazione accertata dall'ISTAT (*all.5b*).

Per quanto riguarda la posizione condominiale dell'unità immobiliare, l'Amministratore, con mail del 29 maggio 2026, dichiara che in pari data non ci sono rate scadute, mentre entro il 31/05/2026 dovrà essere pagata la rata in scadenza di € 352,22.

6 - FORMALITA'

Alla data del 08 maggio 2026 si attesta che sull'unità immobiliare oggetto della presente relazione – bene nel comune di Firenze, Catasto Fabbricati foglio di mappa *42,* particella *1339* – subalterno *17* – gravano le formalità di seguito descritte.

Per una più dettagliata e completa descrizione delle formalità si rimanda alla lettura dell'allegata certificazione (*all.6*).

TRASCRIZIONI

- *VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI* **reg. part. 33867 del 15/11/2021** (*all.6a*).

  A favore: [redacted] per il diritto di proprietà della quota di 1/1,

  Contro: [redacted] per il diritto di proprietà della quota di 1/1.

  relativamente all'unità negoziale 1

  Immobile n.1: foglio di mappa 42, particella 1339, subalterno 17.

  Annotazione a trascrizione CANCELLAZIONE reg. part.3322 del 04/08/25.

- *ATTO GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI FIRENZE ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - CANCELLAZIONE* **reg. part. 3322 del 04/08/2025** (*all.6b*).

  A favore: [redacted]

  Contro: [redacted]

relativamente all'unità negoziale 1

Immobile n.1: foglio di mappa 42, particella 1339, subalterno 17.

- *SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE* **reg. part. 4538 del 20/02/2026** (*all.6c*).

  A favore: [redacted] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1,

  Contro: [redacted] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

  relativamente all'unità negoziale 1

  Immobile n.1: foglio di mappa 42, particella 1339, subalterno 17.

- *ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA* **reg. part. 5260 del 26/02/2026** (*all.6d*).

  A favore: [redacted] *relativamente all'unità negoziale 1* per il diritto di proprietà della quota di ½ in regime di comunione legale con [redacted] e *relativamente all'unità negoziale 2* per il diritto di proprietà in regime di comunione legale con [redacted] e [redacted] *relativamente all'unità negoziale 1* per il diritto di proprietà della quota di ½ in regime di comunione legale con [redacted] e *relativamente all'unità negoziale 2* per il diritto di proprietà in regime di comunione legale con [redacted]

  Contro: [redacted] *relativamente all'unità negoziale 1* per il

diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, e *relativamente all'unità negoziale 2* per il diritto di proprietà.

unità negoziale 1

Immobile n.1: foglio di mappa 42, particella 1339, subalterno 17

unità negoziale 2

Immobile n.1 foglio di mappa 42, particella 1339, subalterno 18.

Immobile n.2 foglio di mappa 42, particella 162, subalterno 3.

ISCRIZIONI

- *IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO* **reg. part. 1388 del 26/02/2026** (*all.6e*).

  A favore: [redacted] per il diritto di proprietà della quota di 1/1,

  Contro: [redacted] per il diritto di proprietà della quota di ½, e [redacted] per il diritto di proprietà della quota di ½,

  relativamente all'unità negoziale 1

  Immobile n.1: foglio di mappa 42, particella 1339, subalterno 17.

Si allegano le tre ispezioni telematiche relative a [redacted] (*all.6f*).

7 - DESCRIZIONE EDILIZIA E URBANISTICA

Il fabbricato condominiale e la porzione immobiliare di cui è parte, sono state costruiti in epoca anteriore al 01 settembre 1967 e, successivamente, l'appartamento è stato oggetto di modifiche in forza delle seguenti pratiche edilizie:

Via Baracca 40 – fg.42/p.lla1339/subb.17-18

1) **Licenza Edilizia n.782/1960** (B.1277/59) per la costruzione di fabbricato ad uso di civile abitazione con sottostanti fondi ad uso commerciali (*all.7a*);
2) **Abitabilità n.514/61 rilasciata il 16/12/1961** (*all.7b*)**;**
3) **Archiviazione n.271/14 bis -** Domanda di condono edilizio a livello condominiale S/54930, prot.16443 presentata il 27/09/1986, ai sensi della L.47/85. Il comune di Firenze visto l'art.9 bis comma 2 lettera a) del Regolamento Edilizio ha provveduto all'archiviazione della domanda di condono in quanto gli interventi rientrano nella casistica di cui sopra e conseguentemente **non necessitano di alcun provvedimento di sanatoria**. Le opere oggetto della domanda di condono riguardano l'appartamento ex portiere, di cui alla particella 1339 subalterno 18, oltre ad altre parti condominiali (*all.7c*);
4) **Pratica edilizia 2661/2023** del 15/03/2023 per "Deposito della Rappresentazione dello Stato Legittimo" riguardante l'unità immobiliare subalterno 17 (*all.7d*);
5) **Pratica Cila Tardiva n.2633/2023** del 15/03/2023 per opere interne all'appartamento subalterno 17 (*all.7e*);
6) **Pratica Cil n.1447/2026** del 21/02/2026 (subalterno 17) per interventi di manutenzione leggera: restauro bagno, sostituzione infissi, rivestimenti, tinteggiature (*all.7f*).

Per quanto riguarda la pratica **2661/2023** del 15/03/2023 per "Deposito della Rappresentazione dello Stato Legittimo" si precisa che la causale

della stessa è ricondotta al punto "*omissioni, piccole imprecisioni ed errori di graficizzazione, che non alterano la consistenza edilizia legittima non configurano difformità dalla disciplina urbanistica edilizia e non sono frutto di opere diverse da quelle legittimamente autorizzate*".

Dette opere, eseguite in corso d'opera durante la costruzione del fabbricato, rientrano nella fattispecie non soggetta a sanatoria come elencate all'art.12 comma 3 lettera a) del vigente Regolamento Edilizio "*opere realizzate in corso di edificazione in variante dalla licenza o concessione edilizia ai sensi dell'art.34 ter comma 4 del D.P.R.380/01*".

Nella pratica Cil **n.1447/2026** non sono allegati né elaborati grafici né relazione. In considerazione della natura della pratica stessa non è prevista la realizzazione di opere murarie comportanti la variazione planimetrica dell'appartamento.

Quindi, lo stato dei luoghi è comparato alla planimetria allegata alla Cila Tardiva **n.2633/2023**. Dal confronto emergono le seguenti difformità, le quali non possono essere ricondotte alla pratica Cil:

- ampliamento della superficie del ripostiglio con conseguente riduzione di quella dell'ingresso, mediante demolizione della parete originaria del ripostiglio;
- spostamento della cucina con creazione di un posto cottura nel soggiorno;
- realizzazione della struttura metallica del controsoffitto per la posa del cartongesso.

  Si tratta di difformità che possono essere regolarizzate con la procedura della Cila Tardiva con opere di completamento, e il sanzionamento da concordare con l'Amministrazione Comunale, o mediante il ripristino dell'originario stato dei luoghi.

  In considerazione dello spostamento della cucina occorre che i fumi di cottura siano canalizzati ed espulsi a tetto tramite la canna fumaria. In

dinegata ipotesi l'intervento è in contrasto con il Regolamento Edilizio Vigente.

Via Baracca 38D– fg.42/p.lla162/sub.3

1) **Licenza Edilizia n.217/1962 del 31/01/1962** (B.592/61) per la costruzione di fabbricato ad uso di civile abitazione con sottostanti fondi ad uso commerciali (*all.7g*);
2) **Licenza Edilizia n.2537/1962 del 01/10/1962** (B.1108/62) - (*all.7h*);
3) **Abitabilità n.101/63 rilasciata il 03/04/1963** (*all.7i*)**;**
4) **Concessione Edilizia in Sanatoria a livello condominiale ai sensi della L.47/85 n.160396/275 del 27/05/2004,** pos. **S/63147** (*all.7l*)**.**

Dal confronto tra lo stato di progetto di cui alla Variante n.2537/62 con lo stato dei luoghi si rileva una sostanziale conformità della consistenza dell'appartamento, eccetto le dimensioni planimetriche dei vani e degli accessori. Dette opere, eseguite in corso d'opera durante la costruzione del fabbricato, rientrano nella fattispecie non soggetta a sanatoria come elencate all'art.12 comma 3 lettera a) del vigente Regolamento Edilizio "*opere realizzate in corso di edificazione in variante dalla licenza o concessione edilizia ai sensi dell'art.34 ter comma 4 del D.P.R.380/01*".

****

In considerazione di quanto sopra descritto, anche a titolo cautelativo occorre presentare una pratica edilizia per regolarizzare l'appartamento sub.17, la cui definizione avverrà con il pagamento di una sanzione. Tali affermazioni ed ipotesi di sanabilità sono da ritenersi orientative e non comportano alcuna assunzione di responsabilità di qualsivoglia natura da parte dello scrivente, in quanto, solo previa presentazione della pratica, gli organi competenti possono dare certezze sulla sanabilità o meno ed anche sui relativi costi.

Si precisa che la ricerca delle pratiche edilizie riguardanti le unità oggetto della presente relazione è stata effettuata, consultando il portale

dell'Amministrazione Comunale, per nominativo dei proprietari attuali e precedenti oltre che per toponomastica e dalle dichiarazioni urbanistiche risultanti dall'atto di compravendita. Non mi ritengo responsabile nel caso risultassero ulteriori pratiche.

Gli appartamenti sono dotati di Attestati di Prestazione Energetica, allegati al contratto di compravendita per il subalterno 17 e di locazione per i due appartamenti "ex portiere".

****

Stante quanto sopra descritto si dichiara la conformità delle unità immobiliari "ex portieri", mentre per l'appartamento subalterno 17, non risultando conforme, dovrà essere presentata la pratica Cila tardiva con opere di completamento e sanzionamento, per le opere conformi, o in alternativa al ripristino dell'originario stato dei luoghi.

8 - VALORE DI MERCATO

Il bene è ubicato nel quartiere di Novoli, in posizione periferica di Firenze, in una zona con una prevalente destinazione residenziale, nelle vicinanze di Piazza Puccini, Polimoda, Manifattura Tabacchi, Polo Universitario di Firenze.

Il quartiere di Novoli è dotato di servizi e di infrastrutture – scuole, uffici postali, sportelli bancari, uffici amministrativi, edifici di culto religioso, impianti sportivi, presidi medici, attività commerciali di ogni genere, etc.. – che si completano con quelli situati nelle città di Firenze.

La zona è servita da mezzi pubblici urbani ed extraurbani in direzione dei principali centri urbani della città metropolitana. A breve distanza si trova la fermata della Tramvia che collega l'aeroporto Vespucci a Piazza della Stazione.

Il bene possiede una sufficiente potenzialità nell'attuale mercato immobiliare a causa del seguente fattore:

- la sua consistenza e distribuzione planimetrica;
- il contesto in cui è inserita, in una posizione tranquilla e arretrata dall'allineamento stradale.

Si riscontrano fattori negativi, tra cui l'esposizione degli affacci sull'area di servizio sottostante, lo stato manutentivo "a grezzo" e le difformità edilizie riscontrate.

****

Considerando le caratteristiche e la superficie dell'appartamento, non è possibile prevederne il suo frazionamento.

****

Il prezzo di stima terrà conto dei valori raggiunti in questo periodo nella zona, in libere contrattazioni commerciali, adottando come parametro comparativo la superficie utile di altre unità immobiliari aventi caratteristiche similari a quella oggetto di perizia.

Il prezzo medio adottato, che varia in funzione degli elementi intrinseci ed estrinseci, è stato determinato tramite ricerche di mercato, comprese le banche dati dei borsini immobiliari.

Agenzie Immobiliari e Privati (disco azzurro)

Ubicazione	*Consistenza e destinazione*	*Sup. mq.*	*Richiesta commerciale €*	*Valore unitario €/mq*	*Stato manutenz.*	*Stato occupazione*
1 - Via F. Baracca n.5	Ampio bilocale al piano primo	65	€235.000,00	€3.615,00ca.	Ristrutturato 2021	libero
2 - Via della Villa Demidoff	trilocale al piano terreno	70	€255.000,00	€3.642,00ca.	Ristrutturato	libero
3 - Via della Villa Demidoff	Attico p.7 bilocale ristrutturato	75	€299.000,00	€3.986,00ca.	Ottimo Ristrutturato	libero

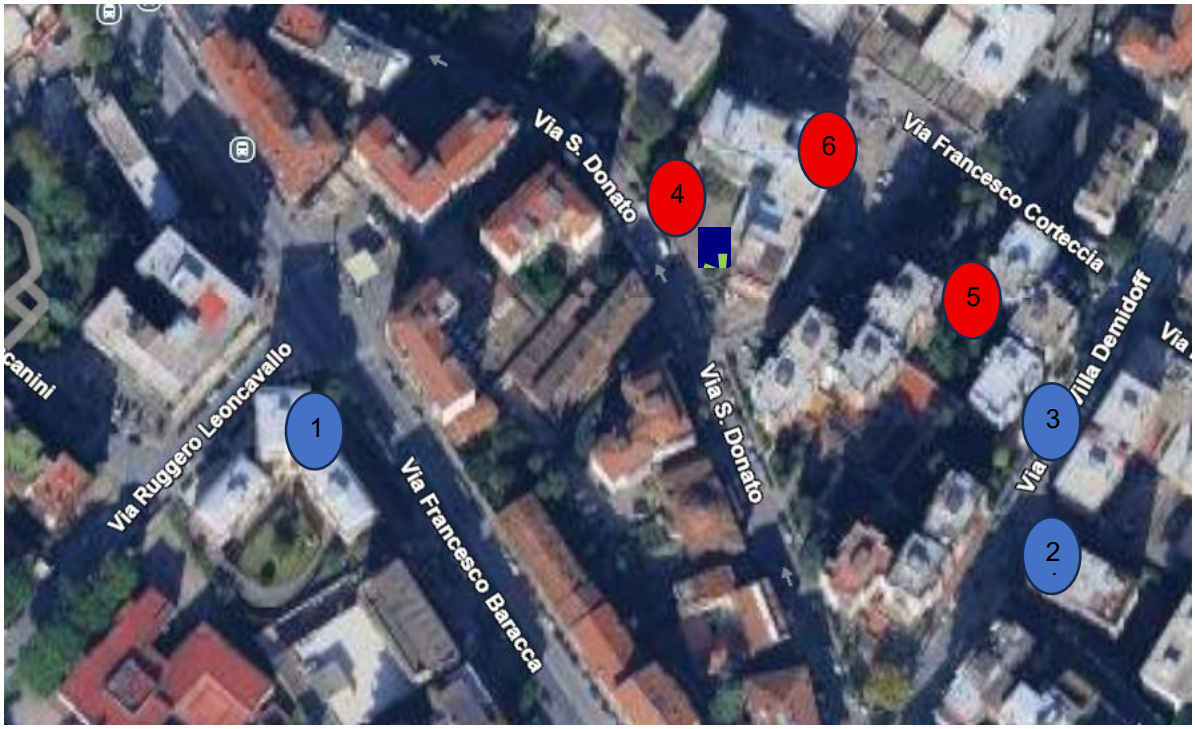
Valore medio €/mq. 3.747,00 ca.=

Contratti Conservatoria Immobiliare (disco rosso)

Dalla ricerca effettuata presso l'ufficio preposto, restringendola al periodo temporale dal mese di dicembre 2025 alla data del 18 giugno 2026, ho rilevato alcuni contratti di compravendita di beni ubicati nelle vicinanze di quello oggetto di stima, compreso l'appartamento oggetto della presente relazione. I numeri tra parentesi sono relativi alla superficie netta.

Ubicazione	*Consistenza e destinazione*	*Sup. Catas. mq.*	*Prezzo dichiarato €*	*Valore unitario €/mq*	*Stato manutenz.*	*Stato occupazione*
Compravendita 12/02/2026						
4 - Via F. Baracca 40	Appartamento trilocale al piano primo	78 (61,67)	€198.000,00	€2.538,00ca. (€3.210,00 ca)	Normale Ape classe G	libero
Compravendita 31/03/2026						
5 - Via San Donato 27	Appartamento trilocale al p. ammezzato	86 (64,50)	€220.000,00	€2.558,00ca. (€3.410,00 ca)	Normale Ape classe F	libero
Compravendita 27/04/2026						
6 - Via F. Baracca 38A	Appartamento quadrilocale al p. quarto	96 (79,37)	€275.000,00	€2.864,00ca. (€3.464,00ca)	Normale Ape classe F	libero

Valore medio €/mq. 2.653,33 (sup. catast.)= €/mq.3.361,33 (sup. netta)



Banche dati – Osservatorio Immobiliare

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: FIRENZE
Comune: FIRENZE (D612)
Fascia: Periferica
Zona: SAN DONATO - VILLA DEMIDOFF - TOSCANINI
Codice zona: D16
Destinazione: Residenziale
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione prevalente: Residenziale

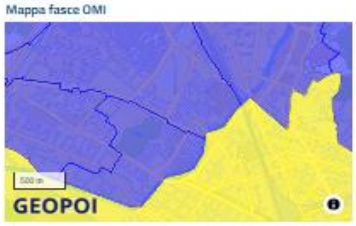
Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	2350	3100	L	10	15	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	2000	2500	L	7,3	9,2	L
Box	NORMALE	1500	2250	L	5,8	8,6	L

Stampa — Legenda

Spazio disponibile per annotazioni

Spazio disponibile per annotazioni

Mappa fasce OMI



Mappa zona OMI



Per quanto sopra descritto il più probabile valore di mercato calcolato in libere contrattazioni commerciali è il seguente, precisando che la superficie commerciale è quella lorda sommata a quella rettificata degli accessori:

Piano	*destinazione d'uso*	*sup. netta interna (mq)*	*Coeff. di rettifica (%)*	*sup. commerciale (mq)*
1	Appartamento Fg.42/p.lla1339/sub.17	mq. 61,20 ca.	100%	mq. 75,15
Tot. sup. comm. (mq)		*Valore unitario medio della zona (€/mq)*		*Valore totale (€)*
Appartamento mq.75,00 per arroton.to		€ 3.700,00		277.500,00
Valore complessivo arrotondato secondo il criterio comparativo, in ottime condizioni di restauro.				
In cifra tonda:	**€**	**277.000,00**	*(due cento settanta sette mila/00 euro)*	
La valutazione deve essere intesa a corpo e non a misura				

Considerando che l'unità immobiliare è in corso di ristrutturazione e, al momento non abitabile, le opere ad oggi eseguite e quelle necessarie al completamento della ristrutturazione sono state quantificate nei due computi metrici dei lavori allegati alla presente perizia. Per la determinazione dei costi sia delle lavorazioni già eseguite alla data del 27 maggio scorso sia di quelle da ultimare sono stati applicati i prezzi unitari previsti dai bollettini ufficiali quali *Prezzario delle opere della Regione Toscana 2026*, oppure la pubblicazione *DEI.* In alcuni casi sono stati utilizzati prezzi a corpo. In particolare, l'importo dei lavori delle opere già realizzate corrisponde a € 11.256,05 oltre Iva al 10% pari a **€ 12.381,65** (*all.8a*)**,** mentre l'importo dei lavori delle opere necessarie di completamento è di € 40.582,12 oltre Iva di legge 10% pari a **€ 44.640,33. Importo complessivo delle opere € 57.021,98** compresa Iva (*all.8b*). Ricordo che si tratta di importo determinato da bollettini ufficiali quindi, nella pratica quotidiana, in un mercato di libera concorrenza, le ditte esecutrici, a cui un privato potrebbe loro rivolgersi, potrebbero non rispettare detti costi.

A detto importo devono essere sommate le sanzioni da sostenere per la regolarizzazione edilizia dell'unità immobiliare e l'onorario professionale relativo alle prestazioni per la presentazione della pratica edilizia e dell'accatastamento finale per un importo complessivo stimato di € 5.000,00.

VALORE DELL'APPARTAMENTO:

- € 277.000,00 – (€ 44.640,33 + € 5.000,00) = € 277.000,00 - € 49.640,33= € 227.359,67 che si arrotonda a **€ 227.500,00= due cento ventisette mila cinquecento/00 euro.**

9 - PREZZO base d'asta

Propongo la detrazione forfettaria del 10% per calcolare il prezzo base d'asta più conveniente pari a € 204.750,00 (€ 227.500,00 - € 22.750,00) arrotondato a **€ 205.000,00= DUE CENTO CINQUE MILA/00euro**, relativo all'intera quota di proprietà.

Gli oneri a carico della procedura per la cancellazione delle formalità non sono stimabili

Il signor [redacted] è proprietario dell'intera quota della piena proprietà.

Alla data del sopralluogo (maggio 2026), l'appartamento fg.42/p.lla 1339/sub.17 risultava libero e non abitabile.

Nell'oggetto della compravendita è compresa la comproprietà sulle parti comuni del fabbricato di cui per porzioni trattasi, nonché del complesso nel quale lo stesso è ricompreso, tra le quali due unità immobiliari ad uso abitativo, già destinate ad alloggi portieri. Vista la natura di "parti comuni del fabbricato" gli stessi non sono oggetto di valutazione.

10 - REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA

La vendita non dovrebbe essere soggetta ad I.V.A., perché proveniente da un privato. Tuttavia, date le continue e recenti variazioni in materia, tale ipotesi necessita di una conferma da parte di persona competente, che non può essere il mero estimatore.

****

Ritenendo di aver svolto con correttezza e obiettività il mandato ricevuto, ed aver risposto al quesito formulato dall'Ill.mo Sig. Giudice, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami e rimango a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Il C.T.U.



Firenze, 30 giugno 2026

Allegati

A) documentazione fotografica;
1) documentazione catastale;
2) fallimento trascrizioni;
3) titolo di provenienza;
4) rilievo dell'unità immobiliare;
5) possesso dei beni;
6) documentazione gravami;
7) documentazione urbanistica;
8) computi metrici.