

TRIBUNALE DI FIRENZE
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO [REDACTED]

Sentenza N. 69/12

Reg. Fall. n° 67/12

Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Novella Legnaioli

Curatore: Dott.ssa Federica Foci

ASTE
Perizia estimativa
di immobile in Firenze, Via Cosseria 28/via Crimea snc
GIUDIZIARIE®

INDICE:

A) INCARICO	1
B) PREMESSE	2
B) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	2
B.1) RIFERIMENTI CATASTALI	3
B.1) PROVENIENZA	3
B.2) NOTE URBANISTICHE E TITOLI EDILIZI	3
B.3) REGOLARITÀ URBANISTICA E CATASTALE	4
B.4) ELENCAZIONE GRAVAMI E ADEMPIMENTI	5
C) STIMA DELL'IMMOBILE	5
D.1) VALORE UNITARIO DI MERCATO DEGLI IMMOBILI	6
D.2) CALCOLO DEL VALORE DEGLI IMMOBILI	7
D.3) CALCOLO DEL VALORE A BASE D'ASTA	8

A) INCARICO

La sottoscritta Arch. Alessandra Rinaldi, iscritta all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze, residente in Bagno a Ripoli (FI) Via Roma 562, già perito estimatore nel procedimento fallimentare in epigrafe, su incarico del 22.02.2023 ricevuto dal Giudice Delegato Dott.ssa Maria Novella Legnaioli redige, previo accertamento in merito alla conformità edilizia e catastale, la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile di seguito descritto.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

B) PREMESSE

Il Sig. ██████████ risulta comproprietario per la quota di 15/18 di un vano catastalmente destinato ad autorimessa, posto in più ampio fabbricato condominiale a destinazione residenziale ubicato a Firenze, Via Cosseria 28.

In data 14.03.2024 la scrivente ha eseguito il sopralluogo dell'immobile, alla presenza del Curatore D.ssa Federica Feci, per gli opportuni rilievi e accertamenti dello stato di fatto.

In data 27.03.2024 dal Contact Center dell'Agenzia del Territorio è pervenuto riscontro in merito a richiesta di correzione dati catastali, inviata in seguito all'assenza di planimetria catastale dell'unità immobiliare in oggetto.

In data 24.04.2024 sono pervenute via pec le pratiche richieste tramite accesso agli atti edilizi.

B) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile (vedi foto in all. 1) è posto al piano seminterrato del più ampio fabbricato residenziale di cinque piani fuori terra e due piani seminterrati, all'angolo fra la Via Cosseria e la Via Crimea, realizzato intorno alla metà degli anni 50 del secolo scorso.

L'accesso all'unità in oggetto avviene sia da ingresso e vano scala comune al civico 28 della Via Cosseria, sia dalla corte tergeste comune, raggiungibile da corsia carrabile con accesso dalla Via Crimea sud.

Il fabbricato è stato realizzato con solai in c.a., tamponature in muratura, copertura a falda con manto in marsigliesi. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate, eccetto il basamento al livello del piano terra prospettante su via Cosseria, che è rivestito in materiale lapideo. L'edificio è dotato di ascensore. Le condizioni generali esterne del fabbricato risultano buone.

L'ingresso all'unità è il primo portone in basso a sinistra di chi guarda il fabbricato dalla corte comune.

L'unità consta di un unico vano a pianta irregolare, della superficie netta di circa mq 16,00 ed altezza di circa ml 1,95; la larghezza del portone di ingresso misura circa ml 1,70, per una altezza di circa ml 1,77.

Il vano ha pareti e solaio intonacati e tinteggiati, con pavimento in elementi cementizi e non dispone di nessuna finestra. Il portone di ingresso è in legno. Vi risulta installato altresì l'impianto elettrico.

Il vano ospita tubazioni provenienti dai piani superiori.

Al momento del sopralluogo il vano risultava occupato da mobili e masserizie, in cattivo stato di manutenzione, con vistosi effetti di infiltrazioni dovute alla rottura della tubazione sopra citata (al momento della redazione della presente stesura, il danno alla tubazione risulta essere stato riparato).

Si segnala la presenza di uno zoccolino sulla soglia di ingresso, di altezza circa cm 12.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

La corte comune è anch'essa pavimentata con elementi cementizi, mentre il percorso di accesso dalla Via Crimea è in parte asfaltato (fino al cancello condominiale) in parte lastricato con elementi lapidei. Il cancello carrabile di ingresso alla corte tergae comune è dotato di apertura telecomandata.

Si precisa che non è stato possibile accertare la completa efficienza, la corretta installazione, nonché la rispondenza alle vigenti norme degli impianti.

B.1) RIFERIMENTI CATASTALI

Agli atti catastali del Comune di Firenze, l'unità immobiliare è identificata, con i seguenti dati censuari (vedi estratto di mappa in all. 2, visura in all. 3):

- Catasto fabbricati - Foglio 57, **p.lla 637, sub 18**, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 16 mq, Rendita C 71,06, Piano T;

La quota parte intestata al Sig. [REDACTED] è pari a 15/18. Risultano altresì comproprietari: [REDACTED] e [REDACTED] per la quota pari a 1/36 ciascuno; [REDACTED] e [REDACTED] per la quota pari a 1/18 ciascuno

B.1) PROVENIENZA

Il bene è pervenuto in comproprietà al Sig. [REDACTED] per la quota pari a 15/18 in seguito a Successione testamentaria di [REDACTED] apertasi in data 13.08.2022, registrata il 15.05.2023 al Vol. n. 88888 n. 224885, e trascritta il 36.05.2023 al Reg. Part. 15608.

Alla Sig.ra [REDACTED] già proprietaria per 1/2 in forza di atto di compravendita, rogante Notaio [REDACTED] Rep. 5002 del 13.10.1987, registrato a Firenze il 22.12.1982 al n. 12696, era pervenuta la quota in comproprietà pari a 2/6, in seguito a Denuncia *mortis causa* del 12.02.2013, registrata il 12.06.2013 al Vol. 9990 n. 2890.

B.2) NOTE URBANISTICHE E TITOLI EDILIZI

Secondo il vigente Regolamento Urbanistico l'immobile di cui l'unità in oggetto è parte, ricade in *Ambito dei tessuti compatti di formazione otto-novecentesca (zona A)*, ed è classificato come *Edificato recente*.

Secondo il Piano Operativo adottato (Delibera di adozione del C.C. n. DC/202300006 del 13.03.2023 l'immobile ricade in *Ambito dell'insediamento recente (zona B)*.

Sull'area grava il *Vincolo paesaggistico* di cui al D.M. 05.05.1955

Dall'accesso agli atti presso l'archivio comunale delle pratiche edilizie, nonché l'Archivio Storico, per l'immobile in questione sono stati rinvenuti i seguenti titoli:

Publicazione
ripubblicazione o ripro

- **Licenza edilizia n. 1842** del 23.08.1955 (vedi all. 4) per la realizzazione di *Fabbricato sociale di civile abitazione*
- **Permesso di Abitabilità ed uso n. 373** dell'08.08.1957 (vedi all. 5). Il permesso era rilasciato "... a condizione che gli ambienti dello scantinato posti al piano del cortile interno siano esclusi da ogni forma di abitazione nonché dall'uso di autorimessa ..."
- **Domanda di Condono edilizio S/70088** del 30.09.1986 per *Varianti in corso d'opera alla licenza di costruzione*. Con **Provvedimento n. 1178/2014** (vedi all. 6) la domanda di condono è stata archiviata dall'Ufficio in quanto le opere ricadono nelle casistiche di irrilevanza di cui all'Art. 12, comma 3, lett. a) del vigente Regolamento Edilizio comunale, più precisamente:
 - le varianti alla licenza originaria risultano realizzate in data anteriore all'entrata in vigore della L. 10/77
 - non costituiscono difformità totale alla licenza edilizia ex art. 7 della L. 47/85
 - sono state realizzate in fabbricato dotato di regolare Licenza di Abitabilità n. 373 del 08.08.1957

Si precisa che la domanda di condono era relativa alla diversa realizzazione, rispetto alla Licenza Edilizia n. 1842/1955, di vani condominiali, più precisamente: 1) maggiore superficie delle parti condominiali, dovuta alla realizzazione del piano seminterrato; 2) realizzazione, sempre al seminterrato di centrale termica; 3) realizzazione di vano per riunioni condominiali; 4) realizzazione di scannafosso; 5) diversa realizzazioni di scale comuni esterne e di finestre su vano scala, oltre a "... quant'altro è conseguente alle difformità di cui sopra e per quanto gli elaborati di progetto consentono di individuare, per le difformità esterne dei prospetti ...".

- **Segnalazione certificata di inizio attività n. 2515** del 08.04.2013 per *Restauro con adeguamento dell'attuale sistema di smaltimento liquami*
- **Cila per edilizia libera n. 8473** del 27.07.2021 per *Revisione dell'imbiancatura facciate condominiali e revisione del manto di copertura con inserimento strato coibentazione e impermeabilizzazione*

B.3) REGOLARITÀ URBANISTICA E CATASTALE

Per quanto concerne la regolarità urbanistica, dal Permesso di abitabilità n. 373/1957 si deve rilevare la prescrizione riguardo alla destinazione dei vani *posti al piano del cortile interno*, prescrizione **che ne impediva l'uso abitativo e l'uso ad autorimessa**. La successiva Domanda di Condono edilizio non riguardava singole unità private ma spazi condominiali, dunque non era da ritenersi efficace rispetto alla eventuale sanatoria di usi del vano diversi da quanto prescritto. Pertanto, la diversa utilizzazione del vano non può essere ricompresa nelle opere irrilevanti di cui all'art. 12, comma 3, lett. a), stante il carattere prescrittivo delle condizioni poste nel Permesso di Abitabilità, che appunto impedivano la destina-

zione ad autorimessa, destinazione che si evidenzia derivare unicamente dai dati catastali.

Mentre possono rientrare nella medesima casistica di cui all'art. 12 comma 3, lett. a) la diversa conformazione e consistenza del vano e più in generale tutte le opere in variante rispetto alla Licenza edilizia n. 1842/1955.

In conclusione, la destinazione legittima del vano deve essere ricondotta a quella di un accessorio assimilabile a cantina, magazzino o ripostiglio - diversamente da quanto si evince dai dati catastali, dei quali si dirà più avanti - e come tale sarà considerato ai fini della stima economica.

Per l'unità in questione la richiesta della planimetria catastale per mezzo del portale *Sister* dell'Agenzia del Territorio, ha dato esito negativo. Ritenendo che l'assenza della suddetta planimetria fosse dovuta alla mancata informatizzazione, la scrivente ha inoltrato, al Contact Center dell'Agenzia delle Entrate, richiesta di correzione e aggiornamento dei dati catastali. Tuttavia l'inserimento non è stato possibile, poiché negli archivi cartacei del catasto non esiste la planimetria suddetta ma il solo mod. 5, configurando pertanto per l'immobile il solo censimento d'ufficio (vedi all. 7).

Ai fini della conformità catastale, l'assenza della planimetria configura carenza documentale per cui, ai fini della vendita all'asta sarà necessario provvedere al deposito della planimetria medesima.

Per quanto concerne il classamento infine, per quanto sopra esposto l'attuale categoria C6 risulta in difformità rispetto ai titoli edilizi, e sarà pertanto necessario provvedere anche al cambio di categoria catastale da C6 a C2 (magazzini e locali di deposito).

Gli oneri tecnici e amministrativi per il deposito di planimetria, la correzione e l'aggiornamento dei dati catastali si indicano qui in € 2.500,00, che saranno detratti dal valore di stima più avanti determinato.

B.4) ELENCAZIONE GRAVAMI E ADEMPIMENTI

Dall'ispezione ipotecaria effettuata sull'immobile (vedi all. 8) non sono state rinvenute formalità pregiudizievoli a carico dell'immobile in oggetto.

C) STIMA DELL'IMMOBILE

Il bene immobile in oggetto è stimato nello stato di fatto e di diritto in cui risulta dai sopralluoghi e dall'esame degli atti abilitativi che si sono succeduti. La stima sarà eseguita con il criterio **sintetico-comparativo** , ricercando il più probabile valore unitario di mercato di beni similari ubicati nella zona, applicato a superfici convenzionali lorde. Il valore unitario di mercato è ricavato dalla consultazione di atti recenti di compravendita, se disponibili, delle banche dati immobiliari (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, Borsino Immobiliare, ecc.), delle pubblicazioni specializzate e dalle indicazioni degli operatori immobiliari operanti nella zona.

La superficie convenzionale, o commerciale, di un immobile è calcolata quale somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate da muri interni e perimetrali – al 50% se comuni - e della superficie ragguagliata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, giardini) e di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti box, ecc.).

La superficie convenzionale lorda del bene in oggetto, per prassi comune può essere determinata incrementando la superficie netta pari a mq 16¹ – come risulta dalla visura catastale - nella misura del 20%.

Si precisa che la stima è data a corpo e non a misura e che il calcolo della consistenza ed il prodotto di questa con il valore unitario di riferimento ha valore indicativo. Il valore finale discende infatti da considerazioni anche eventualmente non riportate nella presente stima. L'eventuale presenza di errori aritmetici nelle operazioni di calcolo o scostamenti della consistenza non vanno ad alterare il valore complessivo di stima.

D.1) VALORE UNITARIO DI MERCATO DEGLI IMMOBILI

Data la carenza di contratti di compravendita di beni similari nella zona, la ricerca si avvale delle banche dati disponibili (in genere OMI e Borsino Immobiliare), degli annunci su pubblicazioni specializzate, anche on line, nonché della consultazione dei valori dichiarati dell'Agenzia delle Entrate.

Trattandosi di un locale in fabbricato residenziale, l'utilizzo sarà assimilabile a quello di accessorio di civile abitazione, ricercando dunque il più probabile valore unitario di quest'ultima.

I valori pubblicati dall'OMI per la zona catastale di riferimento e per il secondo semestre 2023 (vedi all. 9) riportano i seguenti intervalli (€/mq di superficie commerciale):

- per abitazioni civili in normale stato di conservazione, l'intervallo di valori compreso fra €/mq 2.600,00 e €/mq 3.000,00

Si riportano anche le più recenti quotazioni (settembre 2024 – vedi all. 10) pubblicate nel sito www.borsinoimmobiliare.it (€/mq di superficie commerciale):

- abitazioni in stabili di 1° fascia, di qualità superiore alla media di zona: tre valori, minimo, medio e massimo, ossia €/mq 2.668,00, €/mq 3.273,00, €/mq 3.877,00
- abitazioni in stabili di fascia media, di qualità nella media di zona: tre valori, minimo, medio e massimo, ossia €/mq 2.329,00, €/mq 2.862,00, €/mq 3.395,00

¹ L'immobile, censito d'ufficio, non riporta in visura la superficie catastale, assimilabile alla superficie lorda, che può essere ottenuta incrementando appunto di una congrua percentuale la superficie netta. Quest'ultima appare coerente con i rilievi eseguiti in loco.

- abitazioni in stabili di 2° fascia, di qualità inferiore alla media di zona: tre valori, minimo, medio e massimo, ossia €/mq 1.608,00, €/mq 1.961,00, €/mq 2.313,00

Il vano in oggetto, autonomamente censito, possiede buona utilità funzionale, e pur tenuto conto delle cattive condizioni di manutenzione, per ubicazione, dimensioni e configurazione planimetrica, a parere della scrivente può essere appetibile sul mercato immobiliare, anche per la buona collocazione in una zona densamente abitata e per la buona accessibilità. Il più ampio fabbricato condominiale di cui è parte, dispone di spazi tergal di accesso alla corte - e quindi al vano - sufficientemente ampi, che dispongono di cancello con telecomando, in un generale contesto di buona qualità edilizia e buone condizioni di manutenzione.

Si deve rilevare altresì che il bene è in conto al Sig. ██████, dunque nella disponibilità della procedura, per la quota pari a 15/18, e non per l'intero, configurando pertanto un uso condiviso con altri soggetti, anche se per quote di proprietà minori.

In genere la stima degli spazi a servizio della residenza quali cantine, soffitti, ripostigli, magazzini, si determina ragguagliando la consistenza in congrue percentuali, di norma nel 50% per locali direttamente collegati all'abitazione principale, nel 25% per locali non direttamente collegati, come nel caso in questione. Identico risultato si ottiene stimando i vani al 50% o 25%, o altra percentuale ritenuta congrua, del valore unitario di mercato dell'abitazione di cui sono a servizio.

Per il vano in oggetto e per le sue caratteristiche, si ritiene non sufficientemente remunerativa la percentuale di ragguaglio per prassi indicata nel 25%, potendo il bene spuntare sul mercato valori ben più elevati, che la scrivente ritiene collocarsi in almeno il 50% del valore di mercato unitario della destinazione residenziale.

Ritenuto che il bene sia parte di un fabbricato di qualità superiore alla media di zona, si ritiene quindi di indicarne il più probabile valore unitario nel 50% del massimo valore unitario di cui alla prima fascia del Borsino Immobiliare, ossia:

$$\text{€/mq } 3.877,00 \times 0,5 = \text{€/mq } 1.938,50 = \text{€/mq } 1.940,00$$

D.2) CALCOLO DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Richiamata la consistenza catastale pari a mq 16,00, la si incrementa del 20% per ottenere la superficie lorda:

$$\text{mq } 16,00 \times 1,2 = \text{mq } 19,20 \approx \text{mq } 19,00$$

Il più probabile valore di mercato del vano è calcolato in:

$$\text{€/mq } 1.940,00 \times \text{mq } 19 = \text{€ } 36.860,00$$

somma dalla quale si detraggono gli oneri per la redazione e deposito di planimetria catastale e relativi adempimenti indicati al par. B.3:

$$\text{€ } 36.860,00 - \text{€ } 2.500,00 = \text{€ } 34.360,00$$

Poiché la quota in conto al Sig. ██████████ è pari a 15/18, si determina il corrispondente valore:

$$€ 34.550,00 / 18 * 15 = € 28.633,33$$

D.3) CALCOLO DEL VALORE A BASE D'ASTA

Ai fini della determinazione del valore a base d'asta si devono tener presenti gli aspetti svantaggiosi per l'eventuale aggiudicatario rispetto alle trattative tra privati. I principali fattori sono così individuati:

- a) pagamento del prezzo in tempi immediati, ossia disponibilità dell'intera somma con minori possibilità di poter ottenere preventivamente un mutuo bancario;
- b) mancanza delle garanzie, da parte del venditore, per eventuali vizi dell'immobile, occulti e non.

Si ritiene, quindi, individuare il valore a base d'asta, come normalmente avviene per prassi, applicando una **riduzione del 10%** sul valore di mercato sopra calcolato. Si avrà pertanto:

$$€ 28.633,33 \times 0,9 = € 25.770,00 \approx \mathbf{€ 26.000,00 \text{ (euro ventiseimila/00)}}$$

Diverse percentuali di ribasso possono essere decise dal Giudice in funzione della procedura di vendita adottata.

Il Tecnico estimatore, espletato quanto richiesto, rassegna la presente relazione, restando a disposizione dell'Ill.mo Giudice Delegato e della Curatela per qualsiasi eventuale chiarimento o integrazione.

Con osservanza,
Firenze, 23.09.2024

Il Tecnico
Arch. Alessandra Rinaldi

ALLEGATI

1. Documentazione fotografica
2. Estratto di mappa catastale
3. Visura storica catastale
4. Stralcio della Lic. Edil. n. 1842 del 23.08.1955
5. Abitabilità n. 373 dell'08.08.1957
6. Stralcio della Domanda di Condono S/70088 del 30.09.1986
7. Istanza al Contact Center e risposta
8. Elenco sintetico delle formalità ipotecarie
9. Valori OMI - 2° sem. 2023
10. Valori da Borsino Immobiliare - settembre 2024

ASTE 
GIUDIZIARIE®

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE

Verbale di asseverazione di perizia

In data 24.09.2024 nella Cancelleria del Tribunale Ordinario di Firenze, avanti al sottoscritto Funzionario, è personalmente comparso

RINALDI ALESSANDRA
identificato con documento CARTA D'IDENTITA' n° AV8623891
rilasciato da COMUNE DI BAGNO A RIPOLI

eventualmente iscritta all'Albo del Tribunale con i seguenti riferimenti
ALBO CTU (ARCHITETTI) N. 658

Per asseverare la perizia nei confronti di
Fallimento Andrea Farulli

La persona comparvente, ammonita ai sensi dell'art. 193 c.p.c. e dell'art. 483 c.p., 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.

Numero di registro

210281/2024

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

TRIBUNALE DI FIRENZE
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO [REDACTED]

Sentenza N. 69/12

Reg. Fall. n° 67/12

Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Novella Legnaioli

Curatore: Dott.ssa Federica Feci

*Integrazione a Perizia estimativa di immobile in
Firenze, Via Cosseria 28/Via Crimea snc*

PREMESSA

La sottoscritta Arch. Alessandra Rinaldi, perito incaricato dal Giudice Delegato nel fallimento in epigrafe, ha redatto perizia di stima immobiliare, giurata il 24.09.2024 e depositata telematicamente in pari data.

Si depositano le seguenti note a correzione di un **mero errore materiale** nel corpo della perizia, errore che comunque non va a mutare i risultati della perizia medesima.

NOTE A CORREZIONE DI TESTO

L'errore di cui in premessa è stato rinvenuto alla pag. 8 della succitata perizia del 24.09.2024, più precisamente all'ultima riga del par. D.2), dove si calcola il valore della quota di proprietà dell'immobile in conto al Sig. [REDACTED] come di seguito richiamato:

$€ 34.550,00 / 18 * 15 = € 28.633,33$

Per un mero errore di digitazione è stata indicata l'erronea cifra pari a

€ 34.550,00

laddove la cifra corretta è invece quella pari a

€ 34.360,00

come risulta dalla precedente riga di calcolo:

$€ 36.860,00 - € 2.500,00 = € 34.360,00$

L'ultima riga del par. D.2, deve pertanto essere così sostituita:
€ 34.360,00 / 18 * 15 = € 28.633,33

Si evidenzia che l'errore di digitazione non muta il risultato finale, che permane correttamente pari a € 28.633,33.

In conclusione si conferma il valore di mercato dell'intera proprietà dell'immobile, già calcolato in complessivi:

€ 34.360,00

nonché la quota in conto al Sig. [REDACTED] pari a 15/18, già calcolata in complessivi:

€ 28.633,33.

Il valore a base d'asta della quota pari a 15/18 in conto al Sig. [REDACTED] parimenti ridotto nella misura del 10%, è indicato in complessivi:

€ 28.633,33 x 0,9 = € 25.770,00 = € 26.000,00 (euro ventiseimila/00)

Diverse percentuali di ribasso possono essere decise dal Giudice in funzione della procedura di vendita adottata.

Il Tecnico estimatore, rassegna la presente nota correttiva, restando a disposizione dell'Ill.mo Giudice Delegato e della Curatela per qualsiasi eventuale chiarimento o integrazione.

Con osservanza,
Firenze, 23.11.2024

Il Tecnico
Arch. Alessandra Rinaldi

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

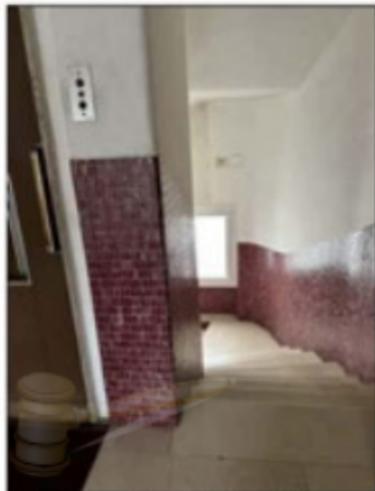


Foto n. 1 e n. 2 - Fronte del fabbricato su Via Cosseria e scala condominiale



Foto n. 3 - Ingresso all'autorimessa dalla corte tergale

Publicazio
ripubblicazione o ripro



Foto n. 4 e n. 5 – Corte terzale e ingresso



Foto n. 6 – Interno

Publicazio
ripubblicazione o ripro

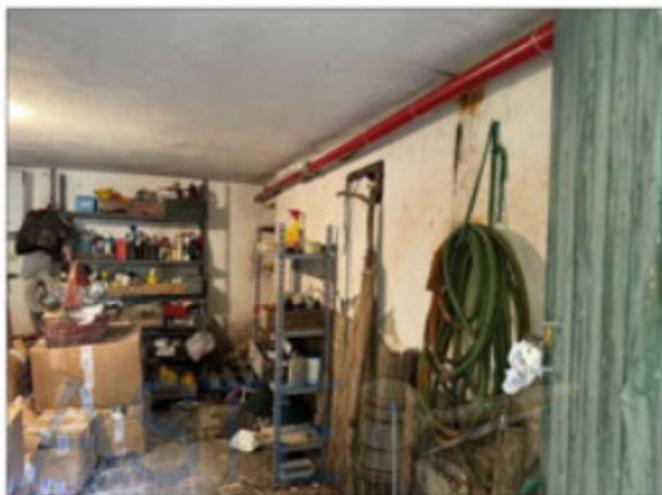


Foto n. 7 - Interno



Foto n. 8 - Interno

Publicazio
ripubblicazione o ripro



Foto n. 9 - Interno

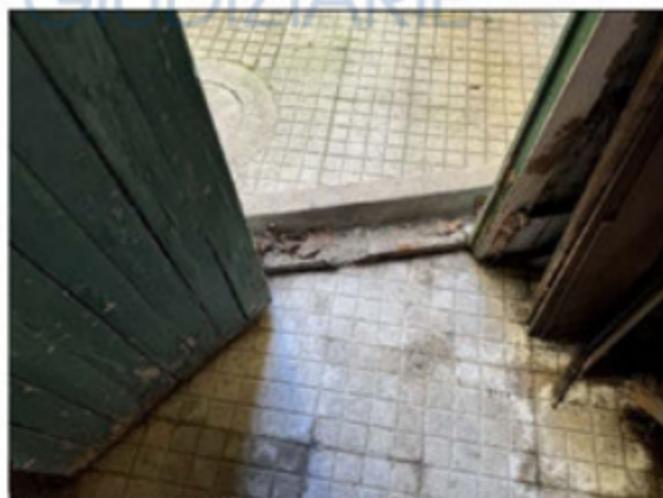


Foto n. 10 - Interno: particolare dell'ingresso

Publicazio
ripubblicazione o ripro



Foto n. 11 e n. 12 – Ingresso da Via Crimea

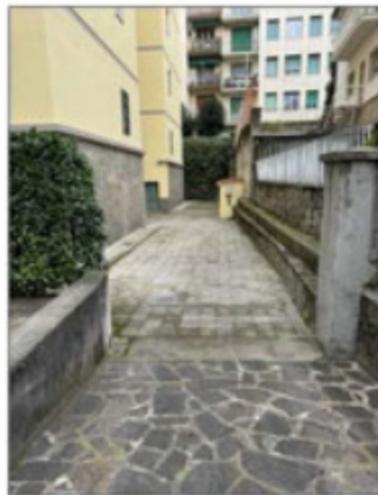


Foto n. 13 e n. 14 – Ingresso da Via Crimea

Publicazio
ripubblicazione o ripro

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 23/11/2023

Dati della richiesta	Comune di FIRENZE (Codice 50012)
	Provincia di FIRENZE
Calcolo Pubblicità	Foglio 37 Particella 427 Sub. 18

N	DESCRIZIONE	DATI DERIVANTI DA
1	[REDACTED]	II Foglio 1001
2	[REDACTED]	II Foglio 1002
3	[REDACTED]	II Foglio 1003
4	[REDACTED]	II Foglio 1004
5	[REDACTED]	II Foglio 1005
6	[REDACTED]	II Foglio 1006

Edile Immobiliare Ad EL 60 1002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Codice Catastrale	Foglio	Particella	Sub.	Area Oriz.	Area Totale	Categorie	Class.	Covestimento	Superficie Coperta	Realità	
1		37	427	18	2		C/4	4	14 m ²		Espr. TUB L. 10/2000	VALUTAZIONE dell'EDILIZIO/Trasmissione del potere soffice
Indirizzo		Via ORSINI, Via T				C.A.D.		1002		1002		
Note						Pubb.		1002		1002		

Mappali Servizi Catastrali
 Codice Comune 50012 - Foglio 37 - Particella 427

Struttura dell'unità immobiliare dall'impiego a uso commerciale

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Codice Catastrale	Foglio	Particella	Sub.	Area Oriz.	Area Totale	Categorie	Class.	Covestimento	Superficie Coperta	Realità	
1		37	427	18	2		C/4	4	14 m ²		Espr. 1/13 C/10	
Indirizzo		Via ORSINI, Via T				C.A.D.		1002		1002		
Note						Pubb.		1002		1002		

Pubblicazione
 riproduzione o riproduzione



[Redacted]

PROVA

[Redacted]

Publicazione
ripubblicazione o ripro

ALL. 4

Grafici non in scala

Handwritten text, partially obscured by a black redaction box.

Handwritten text, partially obscured by a black redaction box.



Publicazione
ripubblicazione o ripro

AG



COMUNE DI FIRENZE

REPARTIZIONE EX URBANISTICA - LAVORI E SERVIZI PUBBLICI

Riferimento a :

Progetto N. 1978 54

Reg. Off. N. 6682

Reg. Gen. N. 92435

IL CO. IGABARIO PREFABRICATO

IL FABBRICATO

Vista la domanda avanzata il di 4/4/1957 Registro Ufficio 3500
 Registro Generale 1958 del Signor Ing. [redacted] nella sua qualità di
 Presidente della [redacted]

per ottenere il permesso di abitabilità del fabbricato posto in via del Rosito n° 1

Viste le disposizioni di legge in materia

Vista la licenza di costruzione N. 1842concessa il di 23/8/1955

Vista la bolletta N. 10 del di 3/4/1957 del versamento eseguito all'Ufficio del
 Registro di Firenze.

Visto il N.O. della Prefettura in data 3/5/1957 N. 9001 per le opere in censo ar-
 mato.

Visto il certificato di Prevenzione incendi N. [redacted] rilasciato dal Comando dei Vigili del Fuoco in
 data [redacted]

Visto [redacted]

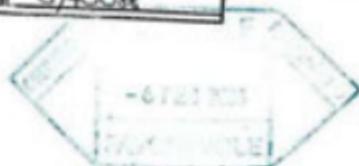
Visti gli atti di Ufficio

*In pubblicazione Per
 Art. 217 e 352 annuali
 Ind.*



Publicazione
 ripubblicazione o ripro

COMUNE DI FIRENZE
Ufficio Condono Edilizio
14 DIC. 2005
Prot. N. 68968/05
Cat. S/A0088



INTEGRAZIONE ALLA DOMANDA DI CONDONO EDILIZIO
n° 0649141003 prot. 49772 pos. 70088

ASTE
GIUDIZIARIE®

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

RELAZIONE

Oggetto

Inseguitore alla domanda di condono edilizio n° 044914303, prot. 49773, prot. 70084, intestata al fabbricato condominiale ubicato in Firenze, Via Cosimato n. 28.

Il sottoscritto, [redacted] Firenze Via [redacted] n° 47/A, in qualità di rappresentante del Condominio, ha l'onore di sottoporre agli onorevoli Consiglieri la pratica di condono edilizio n° 044914303 prot. 49773, prot. 70084, innanzi al Tribunale condominiale ubicato in Firenze, Via Cosimato n. 28.

Premissa

Analizzando i grafici allegati alla Licenza Edilizia n. 1392 del 23-08-1952, comparso da n. 3, risulta graficamente il lato Oppugnato essere della tavola relativa al piano seminterrato. Di interesse è presente una tavola denominata "piano piano sopraelevato" ripartita in molti e qualificatamente il piano interrato con opportune alcune costruzioni (altissime esplicitamente a piano) indicanti la diversa consistenza delle trascorrenze e la destinazione di alcuni vani come scala, bagno, ecc. che questo tipo di disegno che il progettista, a fronte della richiesta di realizzazione di piano interrato e unità abitativa in più (come contenute nella maggiore differenza di quote tra il piano attuale ed il piano di fabbricazione), come da struttura differenziale in quegli anni, in base al programma del progetto, prevedendo gli stessi vani. Tuttavia

2. realizzazione dell'annoveramento di condono edilizio con accesso indipendente e secondo l'attuale normativa per una superficie totale di mq. 20,36.
3. realizzazione di opere per ristretto condominiale piano al piano interrato più precisamente esplicitamente il vano scala, quale porzione del vano interrato al macchinario del ascensore, superficie totale mq. 4,77.
4. realizzazione di completamenti nel lato di via Cosimato lungo tutto lo spessore del fabbricato (art. 23 e legge int. 30) con grado di avanzato piano nel sottopiano di via Cosimato e avanzato di quelli in arretrato alle costruzioni esistenti.
5. alcune realizzazioni delle scale di accesso alla parte interna, dalle finestre di distribuzione vano scala, e peraltro il collegamento alle difformità di nel vano e per questo gli richiedenti il progetto consentono di individuare, per le difformità interne al progetto.

Chieduti equivalenti

Sulla base di quanto sopra, si provvede ad esigere il necessario titolo di tutte le parti concerni dell'intero fabbricato, irregolarità confermando i effetti con la Licenza Edilizia, di tipo ordinario, contenente e quantificata alcune delle parti differenziali presentati nel quadro e lo stato attuale del fabbricato.

Per questo è stato possibile accettare, in ordine ai punti soprastanti ed in ordine alla domanda di condono, il il chiesto quanto sopra.

2. una maggiore superficie delle parti condominiali, diverse all'attuazione del titolo del condono stesso, vale che il progetto nel piano attuale è

Condono di quota, senza altro contratto la destinazione della tavola del piano seminterrato con la dicitura "piano sopraelevato" e il vano ripartito "in base" alcune modiche, ritenute e probabilmente concordate con i Titolari Condominiali che tale tavola era rappresentativa il materiale piano.

Accertamenti eseguiti

Dalla documentazione inerente la pratica di condono edilizio in oggetto, via finita dalla Commissione che acquisita la copia presso l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Firenze, non era graficamente individuabile la natura degli stessi, ritenute quanto'altre erano descritti nell'allegato situazione.

A fronte di quanto sopra, ed in primo luogo, il il esigibile, presso l'Ufficio dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Firenze, copia dell'intera licenza edilizia relativa al fabbricato in oggetto (Licenza Edilizia n° 1392/52 del 23-08-1952) ed i relativi elaborati grafici, provvedendo poi al confronto della predetta con la nota attuale del foglio.

Nella relazione allegata alla domanda di condono sono riportate testualmente le seguenti differenze oggetto della predetta.

2. una maggiore superficie delle parti condominiali, diverse all'attuazione del titolo del condono stesso, vale che il progetto nel piano attuale è innanzi che la permesso di ristretto un piano in più da quelli previsti dalla licenza, come calcolato quindi come maggiore superficie la porzione condominiale di un solo piano, tale superficie è di mq. 20,72.

innanzi, che ha permesso di ristretto un piano in più da quelli previsti dalla licenza, come calcolato quindi come maggiore superficie la porzione condominiale di un solo piano, tale superficie è di mq. 20,72.

Per questo atteso a quanto punto ripartito nella relazione allegata alla domanda di condono, a parte delle attività che tale piano non da meno realizzare le difformità della Licenza Edilizia, ma bensì, anche se non altrettanto graficamente, sono rappresentate nella tavola "piano piano sopraelevato", pertanto limitate e quindi non oggetto di condono, le difformità di alcune le superficie condominiale di tale piano (attuale piano seminterrato) e, calcolato come un'altra planimetria del vano scala condominiale (considerando anche la superficie occupata le porzioni delle scale) e ritenuto pari a mq. 20,11.

In merito alla differenza realizzazione del "piano cantina", non diversamente esplicitata nella relazione allegata alla domanda di condono, è stato rilevato che le parti concerni di quest'ultimo, differenziate da quanto rappresentato nella tavola allegata alla Licenza Edilizia, denominata "piano piano sopraelevato", sono realizzate di mq. 20,03 e fanno di area mq. 123,07 il Comune Edilizio, come meglio individuabile dal confronto della tavola 1A e 1A.1 (spaziati il "piano cantina" attuale ed il "piano cantina" innanzi).

2. realizzazione di completamenti di [redacted] secondo l'attuale normativa per una superficie totale di mq. 20,36.

Per questo ripartito a quanto punto ripartito nella relazione allegata alla domanda di

come sono piano economico, e diventare deposito, la differenza è tale da essere
e il rilevare la sola diversa posizione del caso parte di essere indicata nel caso di
specifico con la sua stessa presenza nel caso di Via Cassara, in attesa di essere la
specifico di tale caso, rilevata per il caso 16/20.

2. realizzazione di una per i casi economici piano di piano ultimo più
previdentemente espositivo di caso reale, quali posizioni del caso sottile al
meccanismo dell'acquerio specifico reale per il caso 16/20.

Per questo attore a questo punto riparte nella relazione allegata alla domanda di
condanna al pagamento che tale relazione sia presente nel grafico allegato alla Camera
Edilizia, e ha individuato nella tavola relativa alla sezione del Tribunale, la
differenza di tale relazione e il rilevare la diversa destinazione d'uso "solo residenzi"
attribuita ad una posizione del locale tecnico sottile alla sezione dell'acquerio e
per il caso 16/20.

4. realizzazione di un progetto nel caso di via Cassara lungo tutto la sezione
del Tribunale del 15 e lungo via del con piano di attuazione piano nel
municipalità di via Cassara e attraverso il quale si accede alle centrali
tecniche.

Per questo attore a questo punto riparte nella relazione allegata alla domanda di
condanna al pagamento che tale relazione sia presente nel grafico allegato alla Camera
Edilizia, ed è bene sottolineare nella tavola relativa al piano
"superstrutturazione" e nella tavola della sezione, le differenze e tal rilevare
e il rilevare esclusivamente la sua gestione di due sezioni (una per lato) alla



ASTE
GIUDIZIARIE®

✓ Tavola 1A, progetto laterale (senza) rispetto al fronte principale
prospettivo su via Cassara.

✓ Tavola 1B, progetto laterale (senza) rispetto al fronte principale
prospettivo su via Cassara.

✓ Tavola 1C, progetto sezione A-A.

✓ Tavola 1D, progetto sezione B-B.

✓ Tavola 1E, progetto taglio.

• Allegato 1 - Tavola 1, Stato Superficie Costruzione / Stato Attuale
(Prospetti - Prospetti sezione).

✓ Tavola 1A, progetto laterale (senza) rispetto al fronte principale
prospettivo su via Cassara.

✓ Tavola 1B, progetto laterale (senza) rispetto al fronte principale
prospettivo su via Cassara.

✓ Tavola 1C, progetto sezione A-A.

✓ Tavola 1D, progetto sezione B-B.

✓ Tavola 1E, progetto taglio.

• Allegato 1 - Tavola 1, Schema del Piano di Riparto Prospettivo e a 1/10 sezione
Superficie costruita da n.2 riparto sezione.

✓ Tavola 1A, piano piano economico (piano -1).

✓ Tavola 1B, piano piano economico (piano -1).

✓ Tavola 1C, piano piano terreno.

✓ Tavola 1D, piano piano quarto.

economico alla 1° sezione di quest'ultimo ed a collegare l'attacco con la centrale
tecniche, in attesa di specificare il tale risultato il per il caso 16/20.

3. ulteriore realizzazione delle scale di accesso alla corte interna, della facciata
di illuminazione come reale, e quindi l'altro il conseguente alle allegati di tal
opera e per questo gli elaborati di progetto concernenti il individuare, per il
allegato interno al progetto.

Per questo attore a questo punto riparte nella relazione allegata alla domanda di
condanna al pagamento e tallo quanto sopra in presenza la differenza rilevata nei
progetti sono ripartite negli allegati grafici allegati alla domanda, e più precisamente
nella tavola 1, prospetti / prospetti sezione e nella tavola 2, prospetti / prospetti
sezione conseguente stato economico - stato attuale.

ELENCO DEGLI ALLEGATI:

- Allegato 1 - Tavola 1, Rilievo Stato Attuale - Prospetti Sezione (Piano)
- ✓ Tavola 1A, piano piano economico (piano -1)
- ✓ Tavola 1A.1, piano piano economico (allegato alla Camera Edilizia)
- ✓ Tavola 1B, piano piano economico (piano -1)
- ✓ Tavola 1C, piano piano terreno.
- ✓ Tavola 1D, piano piano tipo (piano -1/2/3/4)
- ✓ Tavola 1E, piano piano quarto.
- ✓ Tavola 1F, piano piano di sezione.
- Allegato 1 - Tavola 2, Rilievo Stato Attuale (Prospetti - Prospetti sezione)

• Allegato 1 - Stato di Superficie Costruita con indicazione del Tribunale in
riguardo:

Planimetria 17 Novembre 2008

Il sottoscritto [redacted] di [redacted] in
in oggetto [redacted] utilizza lo strumento relativo a questo
oggetto della presente relazione e degli elaborati grafici allegati.

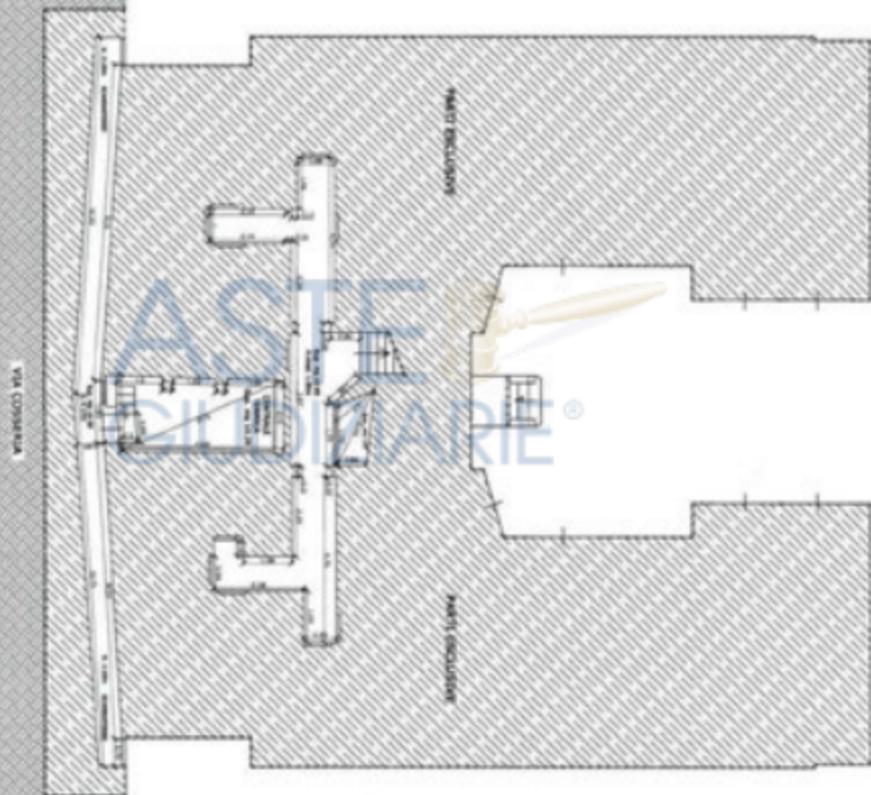
Planimetria 17 Novembre [redacted]

Publicazione
ripubblicazione o ripro

DOTT. [REDACTED]
VIA DEGLI STROZZI 6, 50123 FIRENZE TEL.-FAX 055 215228
E-MAIL [REDACTED]

TAVOLA N° 1	DENOMINAZIONE OPERA : Integrazioni CONDOM EDILIZIO n° 9649141961, prot. 49773, pos. 70688	
SOSTITUISCE N°	DESTINAZIONE: Fabricato per civile abitazione	UBICAZIONE: VIA COSSERIA n.c. 28 Firenze
SCALA : 1:100	OGGETTO TAVOLA : Rilevo Stato Attuale PIANTE	
DATA : novembre 98	COMMITTENTE : [REDACTED]	

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



Publicazio

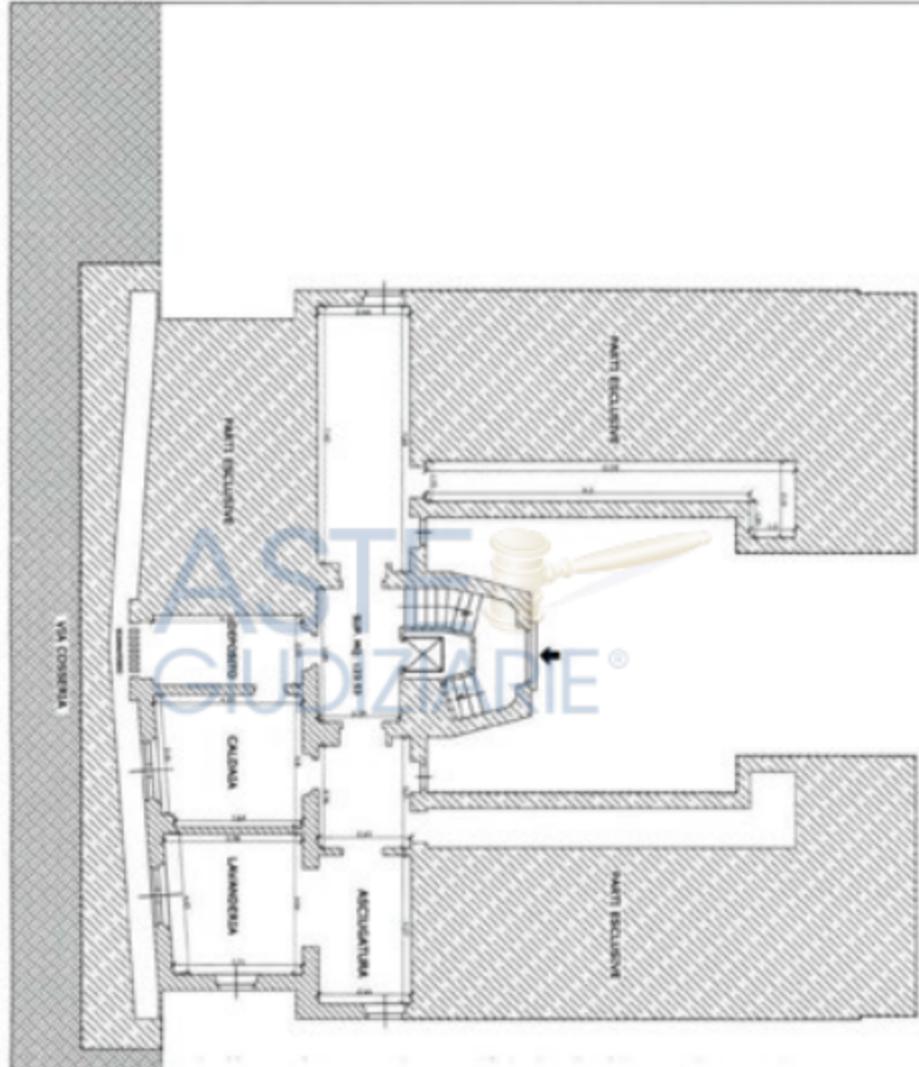
ripubblicazione o pro

Oggetto:

CONDONO EDILIZIO di S. MARCO, s.p.a.

Pianta Piano Seminterato
Piano - 2

Rilevo Stato Attuale - Superfici Ambient



Oggetto:
CONDONO EDILIZIO n° 104/1998, art. 1

Publicazione e riproduzione
ripubblicazione e riproduzione

Pianta Piano Seminterrato

Pianta Allegata Alle Licenze Edilizie

Archiviazione n. 1178/14

ai sensi dell'art. 12 comma 3 lettera a) del Regolamento Edilizio, della domanda di condono edilizio S/70088, prot. 49772 presentata in data 30/09/1986 ai sensi dell'art. 31 della L. 47/1985.

Richiedente: [REDACTED]

Ubicazione interventi: VIA COSSERIA N. 28
Foglio 57, particella 637, parti condominiali

IL DIRETTORE

vista la domanda di condono edilizio S/70088 riguardante:
varianti in corso d'opera alla licenza di costruzione

e tutta la documentazione allegata alla stessa domanda;

- rilevato che la domanda di condono edilizio in oggetto risulta costituita da 2 modelli ministeriale Mod. 47/85-A - C;
- operate le dovute verifiche istruttorie e in particolare verificato che gli interventi oggetto della suddetta domanda di condono:
 - a. sono stati realizzati in corso d'opera alla costruzione dell'edificio in ultimo in variante alla licenza edilizia n. 1842 del 23/08/1955, cioè in data anteriore a quella di entrata in vigore della L. 10/1977;
 - b. non costituiscono totale difformità alla licenza edilizia ai sensi dell'ex-art. 7 della L. 47/1985;
 - c. sono stati realizzati in un fabbricato per il quale l'Amministrazione Comunale ha rilasciato regolare Licenza di abitabilità n. 373 del 08/08/1957 ai sensi del R.D. 27 luglio 1934 n. 1265 e della conformità del progetto approvato;
- visto l'art. 12 comma 3 lett. a) del Regolamento Edilizio;
- visto l'Ordine di Servizio prot. 4229/2013 del 30/01/2013 contenete aggiornamenti normativi, strumentali e di indirizzo in relazione all'attività istruttoria delle domande di condono edilizio;
- accertato dunque che gli interventi descritti nella domanda di condono edilizio in oggetto rientrano nelle casistiche di irrilevanza di cui all'art. 12 comma 3 lett. a) del Regolamento Edilizio;
- vista la proposta di archiviazione della domanda di condono edilizio in oggetto, formulata dal tecnico istruttore sulla base dell'istruttoria condotta dai tecnici dell'ufficio e concordata con il Responsabile della P.O. Tecnica Condono Edilizio e con il Responsabile della P.O. Amministrativa Condono Edilizio;

- considerato, in ragione di quanto sopra esposto, di poter e dover procedere all'archiviazione della domanda di condono edilizio in oggetto;
- vista la Legge n.47 del 28/02/1985 e successive modifiche e integrazioni;
- visto l'art.39 della Legge n.724 del 23/12/1994 e s.m.i.;
- visto l'art. 49 comma 7 della Legge 449/1997;
- vista la Legge n. 241 del 07/08/1990 e s.m.i.;
- visto l'art.107 comma 3 del D.Lgs. n.267 del 18/08/2000 e s.m.i.;
- visto il Regolamento Edilizio vigente;
- visto il Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi;

PROVEDE

1. all'**archiviazione** della domanda di condono edilizio **S/70088** in quanto gli interventi in essa descritti rientrano nelle casistiche di cui all'art. 12 comma 2 lett. a) del vigente Regolamento Edilizio, e conseguentemente non necessitano di alcun provvedimento di sanatoria;
2. la notifica del presente provvedimento di archiviazione a:

[REDACTED]

Istruttore Direttivo Tecnico
[REDACTED]

Responsabile del procedimento
[REDACTED]

IL DIRETTORE
DIREZIONE URBANISTICA
[REDACTED]

Documento sottoscritto digitalmente ai sensi della vigente normativa

Torna in Home / Servizi / Contact center

Contact center

Informazione pianificata per l'immobile catastale di FIRENZE PF

Verifica il tuo primo di indice

Dati dell'immobile - Correggi dati

Cognome	MINALI
Nome	ALESSANDRO
Codice fiscale	996266670017108
Indirizzo e-mail	alexandrosinali@gmail.com
Telefono	0552117982
Paese	
Attività	Professione Tecnica

	
Comune	FIRENZE PF
Verifica di Stato	Informazione pianificata

Dati del - Correggi dati

Tipologia immobile	PRODIGIO
Area utile	100
Volume utile	000

Identificativo dell'immobile - Correggi identificativo

Settore	
Foglio	57
Particella	627
Subalterno	18

Nota: BUNGARDO NON SANO A CONOSCENZA DEI DATI ATTU, HO QUANTO INDIRICATO DATI ATTU

Prestato riferimento

Publicazione
ripubblicazione o ripro



Alessandra Rinaldi <alessandrarinaldi@gmail.com>

Avvenuta trattazione richiesta n.23343190 del 27/03/24 di Informatizzazione Planimetria

Agenzia delle Entrate - Contact Center Catasto <noreply@agenziaentrate.it>
A: "alessandrarinaldi@gmail.com" <alessandrarinaldi@gmail.com>

27 marzo 2024 alle ore 14:36



Gentile utente,

La informiamo di non aver potuto eseguire le correzioni dei dati catastali da lei richieste, perché in archivio è presente solo il mod. 5
di n° 57/637/18

Cordiali Saluti,
Agenzia delle Entrate - Contact Center Catasto



La richiesta è stata effettuata da RINALDI ALESSANDRA c.f. RNLLSN66T60C770A

L'Agenzia delle Entrate partecipa all'iniziativa "Metiamoci la faccia".

Per esprimere il tuo giudizio sul servizio ricevuto è sufficiente un click sull'immagine seguente

Metiamoci la faccia

Publicazione
ripubblicazione o ripro

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

Ispezione telematica

Ispezione n. T585720 del 17/06/2024

per immobile

Richiedente RNLIN

Dati della richiesta

 Immobile: Comune di FIRENZE (FI)
 Tipo catasto: Fabbricati
 Foglio: 57 - Particella 637 - Subalterno 18
 Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 06/06/1996 al 17/06/2024

Elenco immobili

Comune di FIRENZE (FI) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0057 - Particella 00637 - Subalterno 0018

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 01/09/2016 - Registro Particolare 24919 Registro Generale 55525
 Pubblico ufficiale FIRENZE 1 Repertorio 2690/9990 del 12/06/2015
 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
 Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
2. TRASCRIZIONE del 18/07/2019 - Registro Particolare 21690 Registro Generale 30110
 Pubblico ufficiale FIRENZE Repertorio 3456/9990 del 02/10/2018
 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
 Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
3. TRASCRIZIONE del 27/01/2020 - Registro Particolare 2262 Registro Generale 5128
 Pubblico ufficiale GENOVA ATTI PUBBL. SUCC. RIMB. IVA Repertorio 8757/8888 del 21/01/2020
 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
 Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
4. TRASCRIZIONE del 02/12/2022 - Registro Particolare 57090 Registro Generale 51405
 Pubblico ufficiale FIRENZE ATTI PUBBL. SUCC. RIMB. IVA Repertorio 900548/8888 del 30/11/2022
 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
 Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
5. TRASCRIZIONE del 26/05/2025 - Registro Particolare 11000 Registro Generale 21000
 Pubblico ufficiale FIRENZE ATTI PUBBL. SUCC. RIMB. IVA Repertorio 224865/8888 del 24/05/2025
 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Pubblicazione o riproduzione

Ispezione telematica

per immobile

Richiedente ROLLIN

Isp. n. T585720 del 17/06/2024

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

ASTE 
GIUDIZIARIE®

Publicazio
ripubblicazione o ripro



Ti trovi in Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: FIRENZE

Comune: FIRENZE

Frazione: Semicentrale-POGGETTO - STATUTO - PONTE ROSSO

Codice di zona: D3

Microzona catastale n. 11

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenza



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	2600	3000	L	8,8	11	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1900	2800	L	5,7	8,4	L
Box	NORMALE	2200	3000	L	8,4	11,5	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 alle tipologie segnala che i relativi Valori di Mercato e 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 le tipologie Negozii il giudizio D/N/5/4 da intendere riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare.

Legend

- 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 essere:

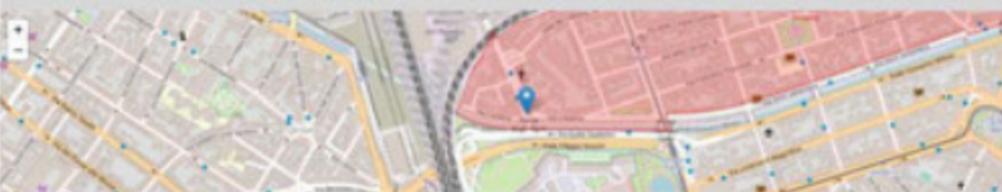
- Ottimo
- Normale

Publicazione
ripublication o ripro

Firenze (FI)

Via Corsica, Firenze FI, Italia

ZONA: POGGIO STATUTO PONTE ROSSO



Quotazioni Immobiliari di Zona

Abitazioni in stabili di 1 ^a fascia	Abitazioni in stabili di fascia media	Abitazioni in stabili di 2 ^a fascia	Ville & Villini																
<p>Quotazioni di appalti, in stabili di qualit� superiore alla media di zona</p> <table border="1"> <tr> <td>Valore minimo € 2.448</td> <td>Valore medio € 3.273</td> <td>Valore massimo € 3.877</td> <td><input type="button" value="Vedi tutti gli annunci"/></td> </tr> </table>	Valore minimo € 2.448	Valore medio € 3.273	Valore massimo € 3.877	<input type="button" value="Vedi tutti gli annunci"/>	<p>Quotazioni di appalti, in stabili di qualit� nella media di zona</p> <table border="1"> <tr> <td>Valore minimo € 2.329</td> <td>Valore medio € 2.862</td> <td>Valore massimo € 3.395</td> <td><input type="button" value="Vedi tutti gli annunci"/></td> </tr> </table>	Valore minimo € 2.329	Valore medio € 2.862	Valore massimo € 3.395	<input type="button" value="Vedi tutti gli annunci"/>	<p>Quotazioni di appalti, in stabili di qualit� inferiore alla media di zona</p> <table border="1"> <tr> <td>Valore minimo € 1.608</td> <td>Valore medio € 1.961</td> <td>Valore massimo € 2.313</td> <td><input type="button" value="Vedi tutti gli annunci"/></td> </tr> </table>	Valore minimo € 1.608	Valore medio € 1.961	Valore massimo € 2.313	<input type="button" value="Vedi tutti gli annunci"/>	<p>Quotazioni di ville e Portinari di ville</p> <table border="1"> <tr> <td>Valore minimo € 2.876</td> <td>Valore medio € 3.477</td> <td>Valore massimo € 4.077</td> <td><input type="button" value="Vedi tutti gli annunci"/></td> </tr> </table>	Valore minimo € 2.876	Valore medio € 3.477	Valore massimo € 4.077	<input type="button" value="Vedi tutti gli annunci"/>
Valore minimo € 2.448	Valore medio € 3.273	Valore massimo € 3.877	<input type="button" value="Vedi tutti gli annunci"/>																
Valore minimo € 2.329	Valore medio € 2.862	Valore massimo € 3.395	<input type="button" value="Vedi tutti gli annunci"/>																
Valore minimo € 1.608	Valore medio € 1.961	Valore massimo € 2.313	<input type="button" value="Vedi tutti gli annunci"/>																
Valore minimo € 2.876	Valore medio € 3.477	Valore massimo € 4.077	<input type="button" value="Vedi tutti gli annunci"/>																

Esperto di Zona

Daniele Pulzetta

Via Corsica 10 Firenze, 50134, 50135 Firenze

Servizi Immobiliari

Agosto 2014

Pubblicazione
 ripubblicazione o riproduzione