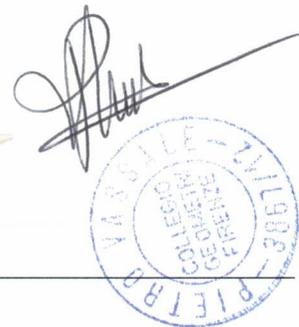


Pietro Vassale

Geometra

via Paganini n° 4 50019 Sesto Fiorentino,
c. f. VSS PTR 70P14 E463M - p. iva 46229270481
e-mail vassale@libero.it, tel. 3394883601

iscrizione Collegio dei Geometri Provincia di Firenze n°3867/12



PERIZIA DI STIMA

Oggetto: determinazione del più probabile valore di mercato del diritto di superficie relativo a posto auto scoperto.

UBICAZIONE immobile: Comune di Sesto Fiorentino – Viale P. Togliatti 139.

DESCRIZIONE IMMOBILE

Trattasi di un posto auto scoperto, facente parte del Complesso immobiliare ad uso commerciale e sanitario del comprato PEEP "E. PADULE", situato nel Comune di Sesto Fiorentino, Viale P. Togliatti, ed esattamente il secondo posto auto alla dx dell'osservatore che guarda la facciata laterale dx del fabbricato dal parcheggio pubblico di viale P. Togliatti; la consistenza del posto auto è di circa 12 mq.

Stato di conservazione: **SUFFICIENTE.**

DESCRIZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare *de qua* risulta al giusto conto intestata al Catasto Fabbricati del Comune di Sesto Fiorentino alla Ditta Catastale: Comune di Sesto Fiorentino proprietario dell'area per 1000/1000, CONSORZIO Edilizio Fiorentino SCRL quale titolare per 1000/1000 del diritto di Superficie e trova corrispondenza nel :

- foglio di mappa. N. 44, p.lla 2243, sub.20, Piano T. , Via P. Togliatti 139. , Cat. C/6 , cl. 1, cons. 12 mq , R.C. € 30.37.

ATTO DI PROVENIENZA

La p.lla originaria n. 2223 del foglio di mappa n. 44 del Comune di Sesto Fiorentino , su cui risulta edificato il complesso commerciale, è pervenuta al Comune di Sesto Fiorentino a seguito della Deliberazione Consiliare n. 666 del 13/11/1983 per occupazione d'urgenza ai sensi dell'ex. L. 865/71, delibera diventata esecutiva in data 28/01/1984.

Il Comune è diventato proprietario della suddetta p.lla 2223 solo nell'anno 2002, tramite l'atto ricognitivo dell'avvenuto acquisto a titolo originario del diritto di proprietà, rogito stipulato in data 20/12/2002 rep. 19384 e registrato a Firenze il 10/01/2002 al N. Registro generale 1249, Reg. part. N. 876,redatto dal Pubblico Ufficiale Toccafondi Fabio.

Nell'anno 1991, la p.lla 2223 è stata assegnata in diritto di superficie dal Comune di Sesto Fiorentino



al Cons.E.F. Soc. Coop. R.L. con atto del Notaio Dott. Mario Piccini del 11/12/1991 rep. N. 39023/13187 registrato a Firenze il 23/12/1991 al n. del registro particolare 36946/23617.

A seguito dell'assegnazione del 1991 il Cons.E.F. R.L. ha realizzato nella p.lla 2223 un edificio residenziale oggetto del succitato accatastamento nel 1993.

RISPONDEZZA URBANISTICA

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare *de qua* è porzione è stato edificato in virtù della Concessione edilizia n. 4/18399 del 2/01/1992 e della successiva Variante in corso d'opera ex art. 15 della L. 47/85 n. 907 del 6/11/1993.

In data 09/04/1994 il Comune di Sesto Fiorentino rilasciava regolare Permesso di Agibilità n. 9. Successivamente a tale data l'unità immobiliare non è stata oggetto di ulteriori modifiche che richiedessero il rilascio di Autorizzazioni o Concessioni edilizie, DIA, Scia o CILA da parte del Comune di Firenze.

VALORE

Venendo meno il vincolo di pertinenzialità previsto nella Convenzione del 1991, il diritto di superficie relativo al posto auto *de qua*, può essere calcolato in base al prezzo attualmente vigente sul libero mercato immobiliare, senza dover sottostare alle regole previste nella Convenzione edilizia, come confermatomi in un colloquio interlocutorio dal Comune di Sesto Fiorentino.

Nella mia stima ho dovuto però tener conto della particolare ubicazione dell'unità immobiliare, che è situata all'interno di un edificio commerciale anziché residenziale, ubicazione che può incidere a parere del sottoscritto sull'appetibilità del posto auto.

Per la valutazione del più probabile valore, quindi, ho ritenuto congruo, oltre che adottare il procedimento comparativo per l'analisi dei prezzi di mercato mediamente applicati in casi simili, oltre a valutare quei fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono nella stima come lo stato di conservazione, la regolarità edilizia e l'ubicazione ed l'accessibilità rispetto alla pubblica viabilità, di applicare nel calcolo di stima i prezzi di prima assegnazione stabiliti nella Convenzione del 1991 che prevedeva un valore del diritto di superficie compreso tra un max di 2.8000.000/mq a un valore di 2.100.000/mq delle vecchie Lire.

Ciò premesso, provvedo alla valutazione del più probabile valore di mercato del diritto di superficie basandomi sul prezzo più basso stabilito dalla Convenzione senza applicare nessuna rivalutazione dell'indice ISTAT:

Mq 12 x 0.50 x € 1084,00/mq = € 6.504,00

valore stimato:

€ 6.500,00 (seimilacinquecento/00)

Allegati alla Perizia :

1. ALLEGATO "A" :

- Elaborato planimetrico
- Planimetria catastale;
- Visura

2. ALLEGATO "B" :

- Documentazione fotografica.

Sesto Fiorentino, 07/02/2025.

Il Tecnico

(Geom. Pietro Vassale)





TRIBUNALE ORDINARIO DI FIRENZE

Verbale di asseverazione di perizia

In data 14/02/2025 nella Cancelleria del Tribunale Ordinario di Firenze, avanti al sottoscritto Funzionario, è personalmente comparso

vassale pietro
identificato con documento carta d'identità n° CA46516MV
rilasciato da Ministero dell' Interno

eventualmente iscritto/a all'Albo del Tribunale con i seguenti riferimenti
3867/12 - Collegio dei Geometri di Firenze

Per asseverare la perizia nei confronti di
UNICA SOC. COOP. DI ABITAZIONE IN LCA

La persona comparente, 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
3333/2025



ALLEGATO "A"



ELABORATO PLANIMETRICO

PLANIMETRIA CATASTALE

VISURA CATASTALE





Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Firenze

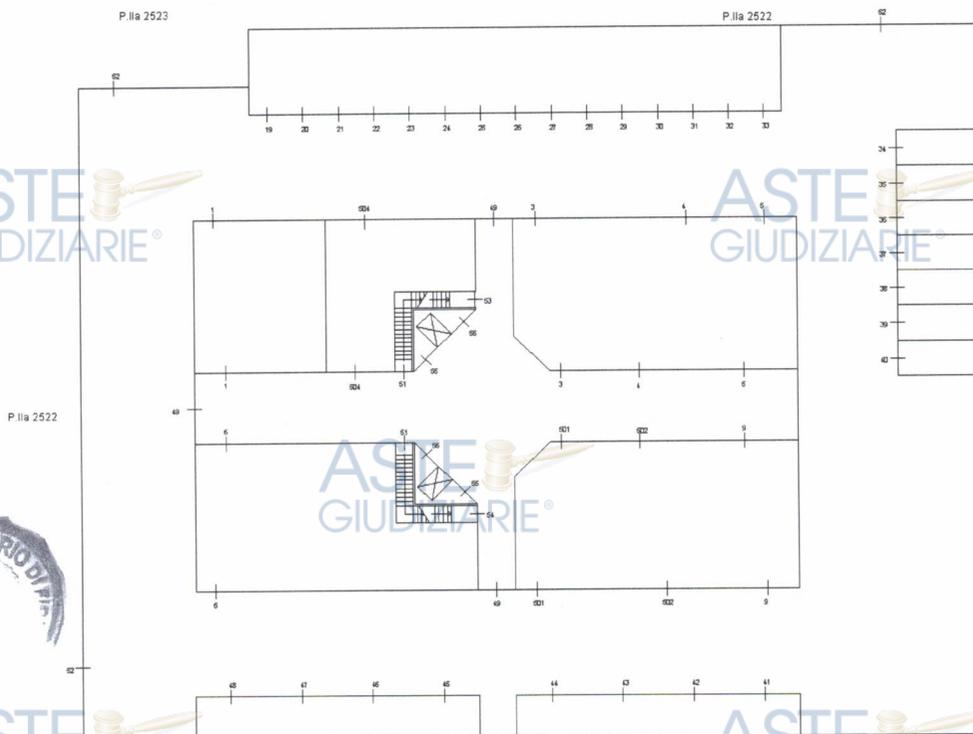
ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Vivarelli Olivia
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Firenze N. 5837-

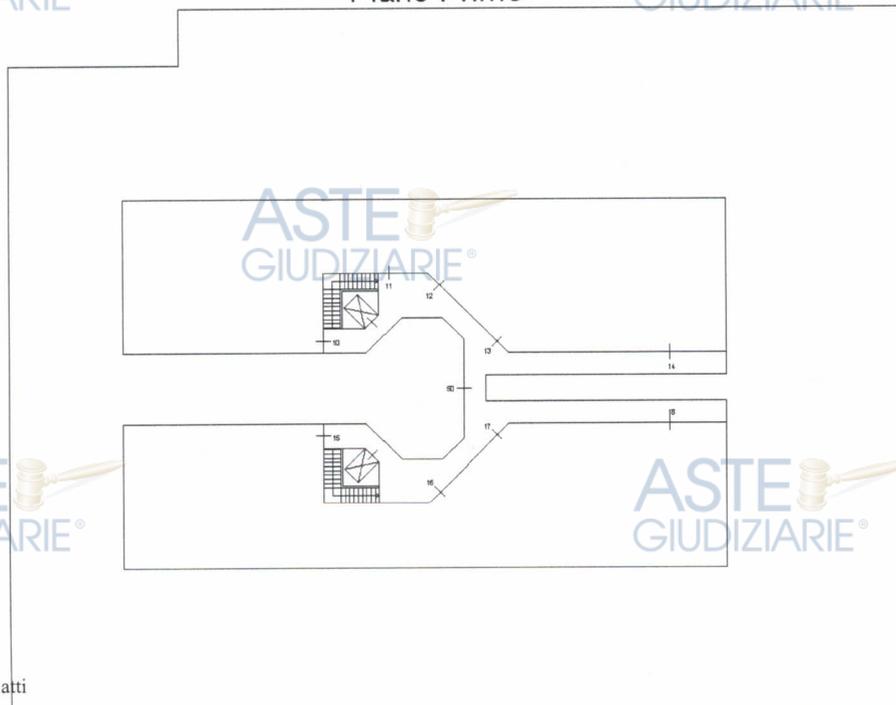
Comune di Sesto Fiorentino Protocollo n. FI0029032 del 124/03/2021
Sezione: Foglio: 44 Particella: 2243 Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500

Piano Terra



Piano Primo



Ultima planimetria in atti



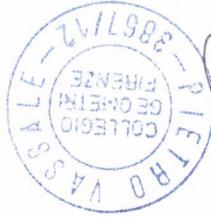
ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
SESTO FIORENTINO			44	2243		
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	viale palmiro toglia					C 01 NEGOZI E BOTTEGHE
2	viale palmiro toglia					SOPPRESSO
3	viale palmiro toglia	133	T			C 01 NEGOZI E BOTTEGHE
4	viale palmiro toglia		T			C 01 NEGOZI E BOTTEGHE
5	viale palmiro toglia		T			C 01 NEGOZI E BOTTEGHE
6	viale palmiro toglia					C 01 NEGOZI E BOTTEGHE
7	viale palmiro toglia					SOPPRESSO
8	viale palmiro toglia					SOPPRESSO
9	viale palmiro toglia	153	T			C 01 NEGOZI E BOTTEGHE
10	viale palmiro toglia		1			A 10 UFFICI E STUDI PRIVATI
11	viale palmiro toglia		1			A 10 UFFICI E STUDI PRIVATI
12	viale palmiro toglia		1			A 10 UFFICI E STUDI PRIVATI
13	viale palmiro toglia	143	1			A 10 UFFICI E STUDI PRIVATI
14	viale palmiro toglia		1			A 10 UFFICI E STUDI PRIVATI
15	viale palmiro toglia		1			A 10 UFFICI E STUDI PRIVATI
16	viale palmiro toglia		1			A 10 UFFICI E STUDI PRIVATI
17	viale palmiro toglia		1			A 10 UFFICI E STUDI PRIVATI
18	viale palmiro toglia		1			A 10 UFFICI E STUDI PRIVATI
19	viale palmiro toglia		T			C 06 STALLE SCUDERIE RIMESSE E AUTORIMESSE
20	viale palmiro toglia		T			C 06 STALLE SCUDERIE RIMESSE E AUTORIMESSE
21	viale palmiro toglia		T			C 06 STALLE SCUDERIE RIMESSE E AUTORIMESSE
22	viale palmiro toglia		T			C 06 STALLE SCUDERIE RIMESSE E AUTORIMESSE
23	viale palmiro toglia		T			C 06 STALLE SCUDERIE RIMESSE E AUTORIMESSE
24	viale palmiro toglia		T			C 06 STALLE SCUDERIE RIMESSE E AUTORIMESSE
25	viale palmiro toglia		T			C 06 STALLE SCUDERIE RIMESSE E AUTORIMESSE
26	viale palmiro toglia		T			C 06 STALLE SCUDERIE RIMESSE E AUTORIMESSE
27	viale palmiro toglia		T			C 06 STALLE SCUDERIE RIMESSE E AUTORIMESSE
28	viale palmiro toglia		T			C 06 STALLE SCUDERIE RIMESSE E AUTORIMESSE

Direzione Provinciale di Firenze
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 07/02/2025
Ora: 09:07:17
Numero Pratica: T60054
Pag: 2 - Segue

29	viale palmiro togliatti	T		C 06 STALLE SCUDERIE RIMESSE E AUTORIMESSE
30	viale palmiro togliatti	T		C 06 STALLE SCUDERIE RIMESSE E AUTORIMESSE
31	viale palmiro togliatti	T		C 06 STALLE SCUDERIE RIMESSE E AUTORIMESSE
32	viale palmiro togliatti	T		C 06 STALLE SCUDERIE RIMESSE E AUTORIMESSE
33	viale palmiro togliatti	T		C 06 STALLE SCUDERIE RIMESSE E AUTORIMESSE
34	viale palmiro togliatti	T		C 06 STALLE SCUDERIE RIMESSE E AUTORIMESSE
35	viale palmiro togliatti	T		C 06 STALLE SCUDERIE RIMESSE E AUTORIMESSE
36	viale palmiro togliatti	T		C 06 STALLE SCUDERIE RIMESSE E AUTORIMESSE
37	viale palmiro togliatti	T		C 06 STALLE SCUDERIE RIMESSE E AUTORIMESSE
38	viale palmiro togliatti	T		C 06 STALLE SCUDERIE RIMESSE E AUTORIMESSE
39	viale palmiro togliatti	T		C 06 STALLE SCUDERIE RIMESSE E AUTORIMESSE
40	viale palmiro togliatti	T		C 06 STALLE SCUDERIE RIMESSE E AUTORIMESSE
41	viale palmiro togliatti	T		C 06 STALLE SCUDERIE RIMESSE E AUTORIMESSE
42	viale palmiro togliatti	T		C 06 STALLE SCUDERIE RIMESSE E AUTORIMESSE
43	viale palmiro togliatti	T		C 06 STALLE SCUDERIE RIMESSE E AUTORIMESSE
44	viale palmiro togliatti	T		C 06 STALLE SCUDERIE RIMESSE E AUTORIMESSE
45	viale palmiro togliatti	T		C 06 STALLE SCUDERIE RIMESSE E AUTORIMESSE
46	viale palmiro togliatti	T		C 06 STALLE SCUDERIE RIMESSE E AUTORIMESSE
47	viale palmiro togliatti	T		C 06 STALLE SCUDERIE RIMESSE E AUTORIMESSE
48	viale palmiro togliatti	T		C 06 STALLE SCUDERIE RIMESSE E AUTORIMESSE
49	viale palmiro togliatti	T		BCNC (PERCORSO PEDONALE) PIANO TERRA A COMUNE DI TUTTI SUB
50	viale palmiro togliatti	1		BCNC (BALLATOIO) PIANO PRIMO COMUNE AI SUB 10 11 12 13 14 15 16 17 18
51	viale palmiro togliatti			BCNC (VANO SCALE) A COMUNE DEI SUB 10 11 12 13 14 15 16 17 18
52	viale palmiro togliatti	T		BCNC RESEDE CONDOMINIALE A COMUNE DI TUTTI I SUB
53	viale palmiro togliatti	T		BCNC (LOCALE MACCHINA ASCENSORE) A COMUNE DEI SUB 10 11 12 13 14



54	viale palmiro togliaati		T			BCNC (LOCALE MACCHINA ASCENSORE) A COMUNE DEI SUB 15 16 17 18
55	viale palmiro togliaati		T			BCNC (LOCALE CONTATORI) A COMUNE DEI SUB 1 504 3 4
56	viale palmiro togliaati		T			BCNC (LOCALE CONTATORI) A COMUNE DEI SUB 6 9 15 16
500	viale palmiro togliaati					SOPPRESO
501	viale palmiro togliaati	143	T			A 10 UFFICI E STUDI PRIVATI
502	viale palmiro togliaati	143	T			A 10 UFFICI E STUDI PRIVATI
503						SOPPRESO
504	viale palmiro togliaati	137	T			UFFICIO

Visura telematica



433

MODULARIO
F rog rend 407



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD BR (CEU)

LIRE
385

65
Planimetria di u.i.u. in Comune di SESTO FIORENTINO via le TOGLIATTI civ.

prop. ditto intestata sub. 19	POSTO AUTO	prop. ditto intestata sub. 21					
-------------------------------	------------	-------------------------------	--	--	--	--	--

prop. ditto intestata

Lato Viale Togliatti

PIANO TERRA

Accanto al piano di lotto d'uf.
finito con mura di cinta
di m. 1,50 di altezza
mura di cinta di m. 1,50
di altezza mura di cinta
di m. 1,50 di altezza

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Stamp and signature of the surveyor

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal Geometra
(Titolo, cognome e nome)
STIANI SERGIO

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti

scritto all'albo de Geometri
STIANI SERGIO



23 FEB 1993

Data presentazione: 23/02/1993 - Data: 07/02/2025 - n. T65782 - Richiedente: VSSPTR70P14E463M
Totale scansioni: 20
Formato di acquisizione: A4
n. 2013 sud. 20

data 11 GEN 1993

mapa 01
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/02/2025 - Comune di SESTO FIORENTINO(684) - < Foglio 44 - Particella 2243 - Subalterno 20 >
VIALE PALMIRO TOGLIATTI n. 139 Piano T

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/02/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 07/02/2025

Dati identificativi: Comune di **SESTO FIORENTINO (I684) (FI)**

Foglio **44** Particella **2243** Subalterno **20**

Busta mod.58: **124896**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **SESTO FIORENTINO (I684) (FI)**

Foglio **44** Particella **2243**

Classamento:

Rendita: **Euro 30,37**

Categoria **C/6^a**, Classe **1**, Consistenza **12 m²**

Foglio **44** Particella **2243** Subalterno **20**

Indirizzo: VIALE PALMIRO TOGLIATTI n. 139 Piano T

Dati di superficie: Totale: **12 m²**

> Intestati catastali

> 1. COMUNE DI SESTO FIORENTINO (CF 00420010480)

sede in SESTO FIORENTINO (FI)

Diritto di: Proprieta' per l'area per 1/1

> 2. CONSORZIO EDILIZIO FIORENTINO-SCRL (CF 03756980482)

sede in FIRENZE (FI)

Diritto di: Proprieta' superficaria per 1/1

> Dati identificativi

dal **23/02/1993**

Immobile attuale

Comune di **SESTO FIORENTINO (I684) (FI)**

Foglio **44** Particella **2243** Subalterno **20**

COSTITUZIONE del 23/02/1993 in atti dal 30/07/1993
(n. 124896.1/1993)



Direzione Provinciale di Firenze
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 07/02/2025
Ora: 09:04:01
Numero Pratica: T58073/2025
Pag: 2 - Segue

> **Indirizzo**

📅 dal 23/02/1993 al 07/11/2018

Immobile attuale

Comune di **SESTO FIORENTINO (I684) (FI)**

Foglio **44** Particella **2243** Subalterno **20**

VIALE PALMIRO TOGLIATTI Piano T

Partita: **10780**

Busta mod.58: **124896**

COSTITUZIONE del 23/02/1993 in atti dal 30/07/1993
(n. 124896.1/1993)

📅 dal 07/11/2018

Immobile attuale

Comune di **SESTO FIORENTINO (I684) (FI)**

Foglio **44** Particella **2243** Subalterno **20**

VIALE PALMIRO TOGLIATTI n. 139 Piano T

Busta mod.58: **124896**

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/11/2018
Pratica n. FI0136213 in atti dal 07/11/2018
VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.
45480.1/2018)

> **Dati di classamento**

📅 dal 23/02/1993

Immobile attuale

Comune di **SESTO FIORENTINO (I684) (FI)**

Foglio **44** Particella **2243** Subalterno **20**

Rendita: **Euro 30,37**

Rendita: **Lire 58.800**

Categoria **C/6^a**, Classe **1**, Consistenza **12 m²**

Partita: **10780**

Busta mod.58: **124896**

COSTITUZIONE del 23/02/1993 in atti dal 30/07/1993
(n. 124896.1/1993)

> **Dati di superficie**

📅 dal 09/11/2015

Immobile attuale

Comune di **SESTO FIORENTINO (I684) (FI)**

Foglio **44** Particella **2243** Subalterno **20**

Totale: **12 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
23/02/1993, prot. n. 000124896



> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di SESTO FIORENTINO (I684)(FI) Foglio 44 Particella 2243 Sub. 20

> 1. COMUNE DI SESTO FIORENTINO
(CF 00420010480)

sede in SESTO FIORENTINO (FI)

☐ dal 11/12/1991

Diritto di: Proprieta' per l'area per 1/1 (deriva dall'atto 1)

> 2. CONSORZIO EDILIZIO FIORENTINO-SCRL
(CF 03756980482)

sede in FIRENZE (FI)

☐ dal 11/12/1991

Diritto di: Proprieta' superficaria per 1/1 (deriva dall'atto 1)

> 1. COMUNE DI SESTO FIORENTINO
(CF 00420010480)

sede in SESTO FIORENTINO (FI)

☐ dal 23/02/1993 al 11/12/1991

Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 2)

> 2. CONSORZIO EDILIZIO FIORENTINO
(CF 03756980482)

sede in FIRENZE (FI)

☐ dal 23/02/1993 al 11/12/1991

Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 2)

> 3. STEFANUTTI Iris (CF STFRSI11C63L483F)^{b)}
nata a UDINE (UD) il 23/03/1911

☐ dal 23/02/1993 al 11/12/1991

Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 2)

1. VOLTURA D'UFFICIO del 11/12/1991 - RETTIFICA
INTESTAZIONE IST. 178412/2022 Voltura n.
13181.1/2022 - Pratica n. FI0101960 in atti dal
02/08/2022

2. COSTITUZIONE del 23/02/1993 in atti dal
30/07/1993 (n. 124896.1/1993)

Visura telematica



Legenda

- a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse
b) Codice fiscale non validato in anagrafe tributaria



ALLEGATO "B"

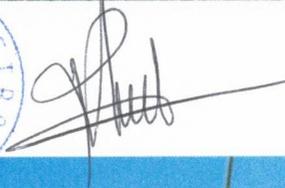


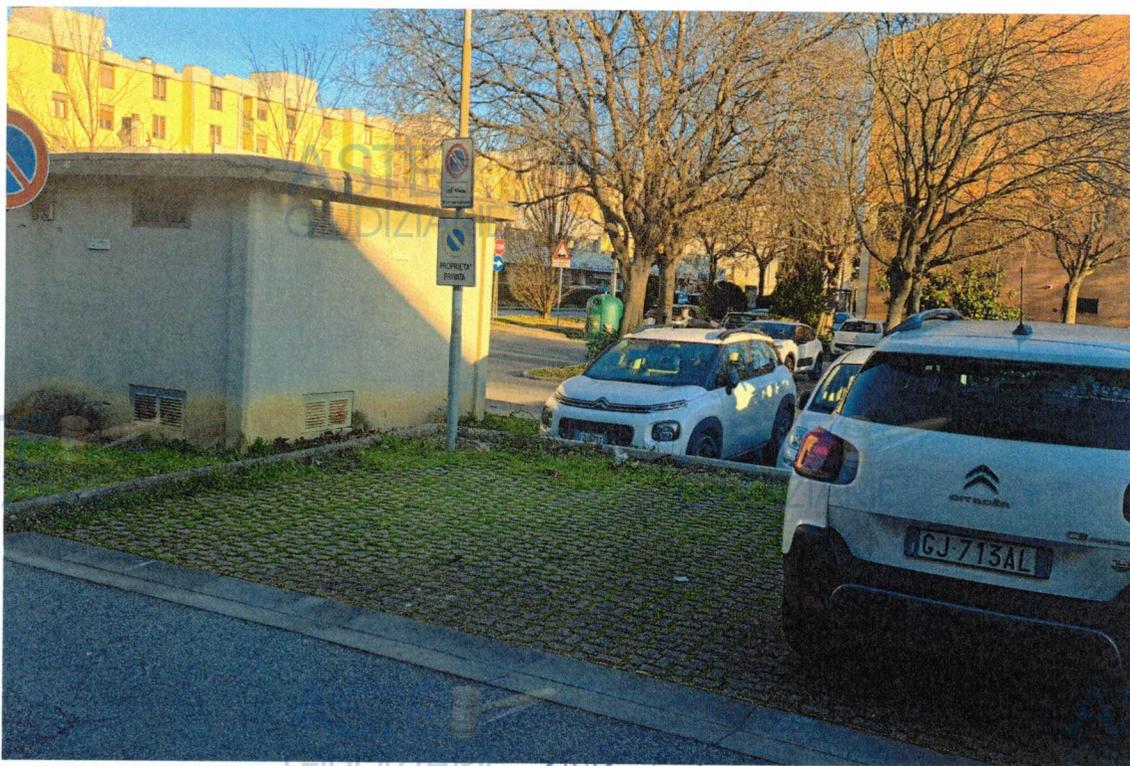
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





PIERO
COLLEGA
GIUDIZIARIO
N. 1767/12





COLLEGGIO
DEI GIUDICI
CIVILI
DI FIRENZE

[Handwritten signature]

