EURODIM
Studio di Architettura
Via Ricasoli 26 50122 Firenze
Tel. 055 292032 Fax 055 292013 Cell 347.0158680
dlcpa@tin.it
marco.pasquini@pec.architettifirenze.it

Dott. Arch. Marco Pasquini

TRIBUNALE DI FIRENZE

Sezione Fallimentare

Giudice Delegato: Dott.ssa Rosa Selvarolo

Numero di ruolo generale: 115/2024

Liquidazione Giudiziale [redacted] snc

di [redacted] e Michele

Consulente Tecnico Dott. Arch. Marco Pasquini

Perizia di valutazione di immobili

Civile Abitazione in Firenze via Cesare Maccari n. 6

31 luglio 2026

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1)Premessa

Il sottoscritto Dott. Arch. Marco Pasquini, nato a Firenze il 6 aprile 1964, con studio in Firenze, via Ricasoli 26, iscritto al n° 4119 dell'Albo degli Architetti della Provincia di Firenze ed al n° 7029 dell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze, PEC marco.pasquini@pec.architettifirenze.it, e-mail dlcpa@tin.it,

premesso

di essere stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dall'Ill.mo Sig. Giudice Dottoressa Rosa Selvarolo in data 8 marzo 2026 in seguito all'istanza presentata dal Curatore Fallimentare Dottoressa Annalisa Naldi il 23 febbraio 2026 per la stima dei beni immobili intestati a [redacted] in Firenze, e precisamente un appartamento per civile abitazione in via Cesare Maccari n. 6, piano terzo,

tutto ciò premesso il sottoscritto espone di seguito i risultati cui è pervenuto.

2)Descrizione del bene

Piena proprietà di porzione di fabbricato sito in Firenze, facente parte di un ampio complesso "su pilotis", via Cesare Maccari nn.cc. 6-8-10-12-14, e precisamente l'appartamento per civile abitazione con ingresso da via Cesare Maccari n. 6, posto al piano terzo, sulla destra uscendo dall'ascensore, composto di due vani utili oltre cucina, servizio igienico ed accessori al piano fra i quali ingresso-disimpegno, vano ripostiglio e due balconi.

Confini: proprietà [redacted] vano scale, via Maccari, salvo se altri.

3)Provenienza del bene

L'unità immobiliare è pervenuta al proprietario in forza dell'atto di compravendita Notaio Paola Calosi rogato in Firenze il 18 giugno 2009, Repertorio n. 11421, Fascicolo n. 2213, registrato a Firenze il 25 giugno 2009 al n. 5765 serie 1T, con il quale [redacted] e [redacted] hanno acquistato in comunione legale dei beni l'usufrutto generale con diritto di accrescimento a favore del più longevo tra essi. [redacted] ha acquistato in proprio la nuda proprietà, e quindi fra loro congiuntamente la piena proprietà del bene immobile.

La riunione di usufrutto a favore di [redacted] si è verificata in seguito alla morte di [redacted] e successivamente per la morte di [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si allega l'atto citato e si rimanda ad esso per l'esatta descrizione delle parti comuni e delle quote millesimali contrattualmente stabilite.

4)Individuazione catastale

Al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio del comune di Firenze il bene è giustamente intestato a [redacted] proprietario per il cento per cento e censito come segue:

Foglio 69, Particella 102, Subalterno 5, Zona Censuaria 3, Cat. A/2, Classe 2, Consistenza vani catastali 4.5, Superficie catastale mq 81, rendita € 569,39 (come meglio risulta dalla visura catastale allegata).

Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio.

5)Conformità urbanistica – posizione L47/85

Il bene è stato realizzato in forza delle Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Firenze il 4 marzo 1978 con il numero 252, 3 aprile 1979 con il n. 278 e 6 novembre 1980 con il n. 1124.

In data 30 agosto 1982 è stata rilasciata la Licenza di Abitabilità ed Uso n. 19.

Successivamente a tale data non è stato oggetto di interventi edilizi o di mutamenti di destinazione, che avrebbero richiesto la presentazione di pratiche edilizie.

6)Stima del bene

L'appartamento si presenta in condizioni molto buone, tale da poter essere considerato abitabile senza la necessità di interventi impegnativi.

Le finiture, quali bagno, pavimenti, rivestimenti ed infissi sono quelle originarie e tipiche di quel periodo.

I tre vani che lo compongono sono ampi e ben distribuiti, il bagno è grande e i circa settanta metri quadrati netti che sviluppa complessivamente l'appartamento sono ben sfruttati, con la zona disimpegno ridotta e funzionale. Dispone inoltre di due ampi balconi -uno sulla cucina ed uno sulla sala- e di un ripostiglio.

E' dotato di termosingolo a gas con APE valida fino al 2036.

Il piano, terzo, è servito da ascensore.

Il condominio di cui fa parte, di quattro piani oltre pilotis, è in buone condizioni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

generali e l'intorno tranquillo e ricco di verde, essendo fra l'altro via Maccari una strada di lottizzazione non interessata da traffico intenso.
Il taglio -tre vani, mq 70 netti- lo colloca in una fascia piuttosto richiesta sul mercato.
Se si devono trovare dei difetti, la conformazione planimetrica non si presta a grandi personalizzazioni e non è possibile ricavare una seconda camera, se non con modifiche importanti. Inoltre, non dispone di accessori esterni né di posto auto.

Valutazione

La valutazione, che ha le caratteristiche della stima analitica, è stata effettuata per comparazione con immobili similari offerti sul mercato ed attraverso un'indagine condotta presso operatori immobiliari ed edili.
La superficie lorda è pari a circa ottanta metri quadrati, compreso la quota percentuale dei balconi, la netta settanta.
Sono stati inoltre utilizzati come riferimento i valori OMI del comune di Firenze, che indicano un valore compreso fra €2.450,00 ed € 2.950,00 al metro quadrato lordo (zona Semicentrale/Isolotto, secondo semestre 2025; la zona limitrofa Legnaia/Soffiano presenta valori leggermente superiori).
Come dichiarato nell'atto di acquisto del giugno 2009, l'appartamento fu compravenduto per € 230.000,00. A questo proposito, da una verifica sulle quotazioni immobiliari OMI del 2009, si può vedere come fossero indicati valori più alti rispetto ad oggi (Isolotto, 2009 2° semestre, valore compreso fra €2.600,00 ed € 3.400,00 al metro quadrato lordo).
Si ritiene comunque che l'appartamento abbia sostanzialmente mantenuto il valore di acquisto.

Si stima quindi che **il probabile valore di mercato dell'appartamento**, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, possa essere individuato ad oggi in **euro 230.000,00 (duecentotrentamila/00)**.
La stima è a corpo e non a misura, con il valore al metro quadrato ricavato a posteriori quale verifica, ed esattamente: € 230.000,00 / mq 80 lordi = € 2.875,00 al metro quadrato.

****

A disposizione della S.V. Ill.ma per eventuali chiarimenti o delucidazioni, ringraziando

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

per l'incarico ricevuto,

porgo distinti saluti

Firenze 31 luglio 2026 Il CTU Dott. Arch. Marco Pasquini

Allegato:

-Visura catastale

-Planimetria catastale

-Atto di provenienza

In file a sé, repertorio fotografico

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Catasto fabbricati

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al **27/07/2026**

Immobile di catasto fabbricati | **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 27/07/2026

Dati identificativi: Comune di **FIRENZE (D612) (FI)**
Foglio **69** Particella **102** Subalterno **5**

Classamento:

Rendita: **Euro 569,39**
Rendita: **Lire 1.102.500**
Zona censuaria **3**,
Categoria **A/2**[a)], Classe **2**, Consistenza **4,5 vani**

Indirizzo: VIA CESARE MACCARI n. 6 Piano 3

Dati di superficie: Totale: **81 m²** Totale escluse aree scoperte [b)]: **76 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: CLASSAMENTO del 05/06/1980 in atti dal 07/06/1999 RIPRISTINATO CLASSAMENTO PRECEDENTEMENTE IN ATTI E VERIFICATA SORIA U.I. (n. 17786.1/1980)

Annotazioni: SCHEDA 17786/80

Dati identificativi

Comune di **FIRENZE (D612) (FI)**
Foglio **69** Particella **102** Subalterno **5**
Partita: **1094246**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **FIRENZE (D612) (FI)**
Foglio **69** Particella **102**
Foglio **69** Particella **1569**
Foglio **69** Particella **1572**

Indirizzo

VIA CESARE MACCARI n. 6 Piano 3

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dati di classamento

Rendita: **Euro 569,39**
Rendita: **Lire 1.102.500**
Zona censuaria **3**,
Categoria **A/2**[a)], Classe **2**, Consistenza **4,5 vani**

CLASSAMENTO del 05/06/1980 in atti dal 07/06/1999 RIPRISTINATO CLASSAMENTO PRECEDENTEMENTE IN ATTI E VERIFICATA SORIA U.I. (n. 17786.1/1980)
Annotazioni: SCHEDA 17786/80

Dati di superficie

Totale: **81 m²**
Totale escluse aree scoperte [b)]: **76 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 05/06/1980, prot. n. 17786

Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

1. [redacted]
(C [redacted]

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

1. RIUNIONE DIRITTI PER MORTE USUFRUTTUARIO del 15/04/2025 - RIUNIONE DI USUFRUTTO Voltura n. 2305.1/2026 - Pratica n. FI0028685 in atti dal 11/02/2026

Visura telematica

Legenda

a) A/2: Abitazioni di tipo civile
b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" - cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Data presentazione: 05/06/1980 - Data: 27/07/2026 - n. T122393 - Richiedente: [redacted]

MODULARIO F. - Cat. S. T. - 315

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (*Nuovo Catasto Edilizio Urbano*)

Lire 50

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

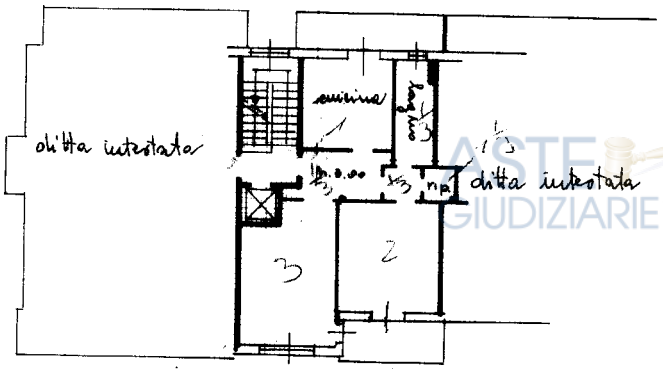
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Pisa *Via* Maccari 6

Ditta S.I.L. Immobiliare Fondo Lauro Lande s.p.a. Via dei Banchi 6

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Pisa

PIANO 3° sotto



FOGLIO	PARTIC.	SUB.	ACCESSORI
69	102	5	
CATEG.	CLASSE	CONSIST.	R. C.
A			

PARTITA 28825

ORIENTAMENTO

N

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 5-6-80

PROT. N° 17786

I.P.S.-OFFICINA C.V. - ROMA

Compilata dal Geom. Rocco Grippo

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de Geometri

della Provincia di Pisa

DATA 20/5/80

Firma:

10 metri

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/07/2026 - Comune di FIRENZE(D612) - < Foglio 69 - Particella 102 - Subalterno 5 >
VIA CESARE MACCARI n. 6 Piano 3

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 05/06/1980 - Data: 27/07/2026 - n. T122393 - Richiedente: [redacted]
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A0(2189x1230) - Scala di acquisizione: 1:200 - Esclusivo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PAOLA CALOSI
NOTAIO

Repertorio numero 11421 Fascicolo numero 2213

RETTIFICA CATASTALE E COMPRAVENDITA

Repubblica Italiana

Registrato a Firenze il 25/06/2009 al n. 5765 serie 1T

L'anno duemilanove il giorno diciotto del mese di giugno.

18.06.2009

In Firenze, Via Masaccio n.c. 49, nel mio studio notarile.

Dinanzi a me Dr.ssa Paola Calosi Notaio in Firenze, iscritta nel ruolo dei Distretti Notarili riuniti di Firenze, Pistoia e Prato, senza assistenza dei testi, non richiesti dai comparenti, nè da me Notaio, sono personalmente comparsi i signori:

- [redacted] titolare del codice fiscale [redacted]
- [redacted], titolare del codice fiscale [redacted] - entrambi residenti in [redacted]

- venditori -

- [redacted] titolare del codice fiscale [redacted]
- [redacted], nata a [redacted] titolare del codice fiscale [redacted]
- [redacted] titolare del codice fiscale [redacted] - tutti residenti in [redacted]

- acquirenti -

I comparenti, della identità personale dei quali, io Notaio sono certa, mi richiedono di questo atto, con il quale innanzi tutto si premettono le dichiarazioni:

- dei comparenti, di essere cittadini italiani residenti in Italia, non legati venditori ed acquirenti, da rapporto di parentela alcuno;
- dei signori Ugo ed [redacted] di essere rispettivamente, il primo coniugato trovandosi in regime di comunione legale dei beni con la coniuge, il secondo di stato civile libero, ma di avere ciascuno di essi la piena disponibilità dei diritti di proprietà indivisa di rispettiva spettanza sul bene oggetto di questo atto, con riferimento al disposto della legge 19 maggio 1975 n. 151;
- dei signori [redacted] e [redacted] di essere coniugi e di trovarsi in regime di comunione legale dei beni, del signor [redacted] di essere celibe;
- dei comparenti, che i dati anagrafici, codici fiscali, stati civili e regimi patrimoniali, sopra da ciascuno indicati, sono esatti e veritieri;
- dei signori Ugo ed [redacted]
- che con atto per Notaio Mario Speranzini di Firenze in data 2 luglio 1980 Rep. 16015 Fasc. 6141 registrato a Firenze il 16 luglio 1980 al n. 8727, trascritto a Firenze il 9 luglio 1980 al n. 12149 R.P., i signori [redacted] nato a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[redacted] e [redacted] nata a [redacted] ebbero ad acquistare dalla società per azioni "I.T.L. [redacted] S.P.A.", con sede in Firenze, una "porzione del complesso edilizio in Firenze, Via Cesare Maccari, facente parte della lottizzazione 222, costituito da due distinti corpi di fabbricato, in elevazione su un unico più vasto piano interrato, e più precisamente: nel corpo di fabbricato "A" di recentissima edificazione, disimpegnato da cinque ingressi e pozzi scale distinti dai numeri 6-8-10-12-14 di Via Maccari, il quartiere con accesso dal n. 6 (primo ingresso e pozzo scala contando da sinistra verso destra per chi guardi il complesso edilizio da Via Maccari) al piano terzo a destra rispetto al suddetto pozzo scala, sempre guardando come sopra, composto di tre vani, compresa la cucina oltre servizi ed accessori";

- che per mero ed involontario errore materiale, nel summenzionato atto il quartiere veniva identificato con la scheda n. 017787 anziché con la corretta scheda n. 017786/80;
- che con l'esatta indicazione dei confini l'appartamento veniva interamente perimetrato - confini: Mazzoni, [redacted] società venditrice, parti comuni, salvo altri;
- che nell'atto di cui sopra la porta di accesso veniva esattamente identificata come prima porta a destra rispetto al pozzo scala;
- che l'esatta corrispondenza di quanto a suo tempo venduto (allora identificato a mezzo scheda n. 17787) con l'unità immobiliare identificata oggi con nel foglio di mappa 69 dalla particella 102 subalterno 5 (scheda n. 17786/80) risulta evidente dal raffronto tra la planimetria allegata all'atto medesimo e la planimetria catastale dell'appartamento "subalterno 5" che, previa visione, controllo ed approvazione dei signori Ugo ed [redacted] si allega al presente atto sotto lettera "A" onde formarne parte integrante e sostanziale - quest'ultima planimetria recante, ad ulteriore comprova della corrispondenza fra quanto acquistato (e dipoi caduto in successione) e quanto oggetto del presente atto di vendita, l'esatto numero di protocollo "17786" del 5 giugno 1980;
- che in data [redacted] è venuto a morte in Firenze, luogo degli ultimi domicilio e residenza il signor [redacted] sopra generalizzato, senza lasciare disposizioni di ultima volontà di guisa che chiamati alla di lui successione, in quote uguali per quanto relitto, sono stati unicamente la coniuge [redacted] - sopra generalizzata - ed i due figli [redacted] - sopra generalizzato - e [redacted] - il tutto come risulta dalla denuncia di successione presentata il giorno 11 giugno 1983 al n. 86 vol. 2632 trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Firenze in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

data 21 febbraio 1984 al n. 4969 - i signori Ugo ed [redacted] precisano che nella successione cadevano i diritti pari ad 1/2 (un mezzo) di piena proprietà di "porzione del complesso edilizio in Comune di Firenze, Via C. Maccari n.c. 6" precisamente di "un quartiere al piano 3° a destra rispetto al pozzo scala" composto "di 3 (tre) vani compresa la cucina oltre servizi ed accessori. Al N.C.E.U. del Comune di Firenze la porzione di fabbricato descritta non è ancora censita ma denunciata con scheda mod. 1 in data 5.6.1980 reg. al n. 17787";

- che in data [redacted] è venuta a morte in Firenze, luogo degli ultimi domicilio e residenza la signora [redacted] sopra generalizzata, senza lasciare disposizioni di ultima volontà di guisa che chiamati alla di lei successione, in quote uguali per quanto relitto, sono stati unicamente i due figli Ugo ed [redacted] - sopra generalizzati - il tutto come risulta dalla denuncia di successione presentata il giorno 7 aprile 1984 al n. 35 vol. 2666 trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Firenze in data 31 gennaio 1985 al n. 1610 - i signori Ugo ed [redacted] precisano che nella successione cadevano i diritti pari a 4/6 (quattro sesti) di piena proprietà di "un quartiere in Firenze, Via C. Maccari n.c. 6 al piano terzo a destra rispetto al pozzo scala" composto "di 3 vani compresa la cucina oltre servizi ed accessori. Al N.C.E.U. del Comune di Firenze la porzione di fabbricato descritta non risulta ancora censita ma denunciata con scheda mod. 1 in data 5.6.1980 registrata al n. 17787";

- che con atto ricevuto dal Notaio Andrea Simone di Firenze in data 10 novembre 2000 al Rep. 66764 Racc. 5187 regsitrato a Firenze il 28 novembre 2000 e trascritto all'Agenzia del Territorio di Firenze il 15 novembre 2000 al n. 24946 R.p. il signor [redacted] ha venduto al signor [redacted] odierno comparente, "la piena proprietà della propria quota indivisa, pari ad 1/2 (un mezzo) dell'immobile appresso descritto: porzione del fabbricato condominiale posto in Comune di Firenze, Via C. Maccari n. 6 e precisamente l'appartamento per civile abitazione al piano terzo a destra uscendo dall'ascensore, composto di tre vani compresa la cucina oltre servizi ed accessori" rappresentato al "Nuovo Catasto Edilizio Urbano di detto Comune in conto alla partita 1094246, nel foglio di mappa 69, particella 102, subalterno 5, Via Maccari n. 6, piano 3, zona censuaria 3, categoria A/2, classe 2, vani 4,5, rendita Lire 1.102.500.";

- che tuttavia, come già sopra detto, nell'atto di acquisto per Notaio Speranzini, nella denuncia di successione del signor [redacted] e nella denuncia di successione della signora [redacted] il bene veniva identificato, seppur nella sua esatta consistenza (tre vani compresa cucina oltre servizi ed accessori) e nella sua esatta ubicazione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

(piano terzo del fabbricato avente accesso dal n.c. 6 della Via C. Maccari e sulla destra rispetto al pozzo scala), con errata indicazione circa la scheda del classamento riportando la n. 017787 del 5 giugno 1980 anziché la corretta scheda n. 17786 del 5 giugno 1980;

- che l'errore materiale è rettificabile per analogia ai sensi degli articoli 1433 e 1432 del codice civile;
- che i signori Ugo ed [redacted] hanno trovato nei signori [redacted] soggetti interessati all'acquisto della menzionata unità immobiliare e che per procedere alla vendita è opportuno apportare la rettifica dell'errore materiale contenuto nei titoli di provenienza sopra citati;
- che pertanto i signori Ugo ed [redacted] sono addivenuti nella concorde determinazione di rettificare tale errore materiale consistente nella mera indicazione della scheda di classamento del bene di cui trattasi senza che vi sia alcun dubbio sulla sua identificazione oggettiva e di consistenza, nonchè senza che tale errore materiale abbia comportato la necessità di ripresentazione delle denunce di successione ai sensi dell'art. 48 comma secondo D.Lgs 31 ottobre 1990 n. 346, in quanto la consistenza e quindi il valore fiscale di quanto indicato nelle ricordate denunce 11 giugno 1983 n. 86 vol. 2632 e 7 aprile 1984 n. 35 vol. 2666, rimane inalterato pur rettificando la scheda di classamento;
- che, per quanto sopra, è utile addivenire ad un esatta indicazione dei dati catastali dell'appartamento, con riferimento ai citati titoli di provenienza e che la rettifica dei dati catastali gioverà anche ai fini della corretta pubblicità immobiliare;
- che la società allora dante causa [redacted] risulta ad oggi cancellata al Registro delle Imprese.

Tutto ciò premesso e da considerare parte integrante e sostanziale del dispositivo che segue, i comparenti convengono e dichiarano quanto in appresso:

IN PRIMO LUOGO

1) Ai fini del collegamento con tali titoli di provenienza ed anche per la conoscibilità dei terzi e la continuità delle trascrizioni i signori Ugo ed [redacted] in considerazione di quanto esposto in premessa, dichiarano e riconoscono che l'appartamento in oggetto individuato con classamento ex scheda n. 17787 nell'atto per Notaio Mario Speranzini del 2 luglio 1980 Rep. 16015 Fasc. 6141 registrato a Firenze il 16 luglio 1980 al n. 8727, trascritto a Firenze il 9 luglio 1980 al n. 12149 R.P., (nonché nelle successive denunce di successione 11 giugno 1983 n. 86 vol. 2632 e 7 aprile 1984 n. 35 vol. 2666), doveva in realtà essere individuato con la scheda n. 17786 corrispondente all'attuale subalterno 5 della particella 102 del foglio di mappa 69.

I signori Ugo ed [redacted] consentono, pertanto,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

alla rettifica del più volte citato atto per notaio Mario Speranzini 2 luglio 1980 come segue: all'articolo 1) "scheda 017787" deve essere sostituito con "scheda 017786".
Invariato il resto.
2) I comparenti signori Ugo ed [redacted] nel dichiarare l'attuale esatta intestazione catastale della suddetta unità immobiliare - e pertanto non essendovi luogo a procedere alla voltura catastale, richiedono e consentono all'annotamento a margine dell'atto rettificato oppure la trascrizione in rettifica nei registri immobiliari esonerando all'uopo il Conservatore dei RR.II. da ogni responsabilità a riguardo.
3 I signori Ugo ed [redacted] dichiarano altresì che il presente primo luogo di questo atto, non avendo ad oggetto trasferimento o costituzione di diritti reali immobiliari, non è soggetto all'osservanza delle disposizioni di cui alla legge 47/1985.
4) Le spese di questo primo luogo spettano ai venditori signori Ugo ed [redacted]

IN SECONDO LUOGO

1) I signori Ugo ed [redacted] ciascuno per i diritti di proprietà indivisa di rispettiva spettanza pari alla quota di1/2 (un mezzo) ma congiuntamente fra di loro per l'intero, vendono, con ogni garanzia di legge, salvo quanto infra precisato relativamente agli impianti, ai signori [redacted] ed [redacted] che accettano e comprano: il primo e la seconda in comunione legale dei beni, l'usufrutto generale con diritto di accrescimento a favore del più longevo tra essi, ed il terzo in proprio quanto alla nuda proprietà, e quindi fra loro congiuntamente la piena proprietà del seguente bene immobile, facente parte di un ampio complesso "su pilotis" in Firenze, Via Cesare Maccari nn.cc. 6-8-10-12-14 precisamente:
- con accesso dal n.c. 6 della detta Via, il **quartiere di abitazione** al piano terzo sulla destra uscendo dall'ascensore, composto di due vani utili oltre cucina, servizio ed accessori al piano fra i quali ingresso-disimpegno e vano ripostiglio.
Confini: proprietà [redacted] vano scale, Via Maccari, s.a..
Il bene descritto meglio risulta individuato nella planimetria indicativa in scala 1:200 che, esaminata da tutti i comparenti e da questi riscontrata sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi, io Notaio ho come sopra allegato al presente atto sotto lettera "A".
Al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze il bene di cui trattasi, al giusto conto dei venditori, è rappresentato nel foglio di mappa **69**, dalla particella **102** subalterno **5**, Via Cesare Maccari n.c. 6, piano 3, zona censuaria 3 categoria A/2, classe 2, consistenza catastale vani 4,5, rendita catastale Euro 569,39 - classamento del 5 giugno

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1980 n. 17786 in atti dal 7 giugno 1999.
2) Il bene oggetto di questo atto viene venduto ed acquistato, per i diritti sopra precisati, con riferimento allo stato di fatto noto ai compratori in cui attualmente si trova, con ogni inerenza, adiacenza, pertinenza, con usi, comodi, azioni, ragioni, diritti, servitù attive e passive (con le precisazioni che meglio seguiranno), parti di proprietà comune per la quota proporzionale, individuate come per legge, consuetudine e destinazione, e con quanto altro ad esso va unito e si riferisce, niente escluso od eccettuato.
I venditori dichiarano:
- che sono ricompresi fra i beni oggetto di proprietà comune, secondo le indicazioni dell'atto Speranzini 2 luglio 1980 al quale le parti fanno pieno riferimento, nonché secondo quanto risulta dai documenti agli atti del condominio: il solaio di copertura del piano interrato (per la parte non coperta dallo stesso corpo di fabbrica), la strada tergale, le aiuole e la rampa di accesso al piano interrato - rappresentati nel foglio di mappa 69 dalle particelle 1569 (solaio), 1564, 1565, 1566, 1567, 1568 (strada e aiuole), 1570 (rampa) - nonché il piano terreno fra i pilotis con l'antistante copertura del piano interrato ed il locale autoclave - beni tutti di superficie complessiva inferiore a mq. 5.000 (cinquemila);
- che vige regolamento di condominio corredato dalle tabelle millesimali, precisando i venditori che al quartiere di cui trattasi spetta una quota di 10,63/1000 (dieci virgola sessantatré millesimi) sulla tabella generale;
- di aver fornito prima e fuori del presente atto ogni utile informazione circa il soggetto che ricopre la carica di amministratore;
- che non sono state adottate delibere dall'assemblea condominiale inerenti ad interventi di straordinaria manutenzione od innovativi, ancora da eseguire;
- di non rilasciare garanzia specifica in ordine all'efficienza ed al funzionamento degli impianti elettrico, idrico, sanitario, di riscaldamento e del gas, né in ordine alla conformità degli stessi alle normative in materia di sicurezza di cui alla Legge 46/90 nè di quelle, precedenti e/o successive, comunque vigenti all'epoca in cui gli stessi sono stati realizzati;
- di non garantire l'efficienza ed il funzionamento nè la conformità alle normative in materia di sicurezza degli impianti a comune/condominiali.
Le parti dichiarano che sulla parte venditrice non grava alcun obbligo di adeguamento degli impianti esistenti, sia esclusivi che comuni, alle normative in materia di sicurezza e che pertanto resterà ad esclusivo carico della parte acquirente ogni onere e spesa per gli eventuali adeguamenti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

che si rendessero necessari.
3) I venditori ciascuno per quanto di spettanza, ma comunque anche in solido, dichiarano e garantiscono la piena ed assoluta titolarità dei diritti di proprietà indivisa di spettanza sul bene oggetto di questo atto, agli stessi pervenuti per i titoli legittimi e validi nel ventennio quali citati alle superiori premesse e ne garantiscono la libertà da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni passive pregiudizievoli, limiti, liti pendenti od instaurande, diritti reali e personali altrui, diritti di prelazione (con particolare riferimento al disposto dell'art. 732 del Codice Civile), privilegi particolarmente fiscali, arretrati di imposte, spese condominiali e quanto altro, e da ogni altro gravame di qualsiasi natura, ne possa comunque diminuire la proprietà, disponibilità, commerciabilità e valore, essendo eccezioni alla sovraestesa garanzia:
- le servitù che possano derivare al bene dal far parte di fabbricato composto da beni oggetto di proprietà esclusive e comuni e, quindi, dallo stato di fatto dei luoghi;
- gli oneri derivanti allo stesso dal far parte del comprensorio del Consorzio di Bonifica Toscana Centrale;
- le servitù gravanti i beni condominiali quali riportate e/o richiamate nel più volte citato atto di compravendita ai rogiti Notaio Mario Speranzini 2 luglio 1980 Rep. 16015/6141, con riferimento anche alle pattuizioni tutte e riserve ivi contenute, in particolare la servitù di passo a favore della limitrofa proprietà [redacted] gravante la rampa identificata dalla particella 1570; la servitù gravante lo stradello laterale, di proprietà del Comune di Firenze, posto sul retro del fabbricato edificato dalla [redacted] a favore di tutti i condomini del fabbricato distinto dai nn.cc. da 6 a 14 della Via Maccari;
- i patti, i vincoli e le condizioni riportate nell'atto di Convenzione edilizia fra la società "I.T.L. S.P.A." - dante causa dei signori [redacted] - ed il Comune di Firenze avente ad oggetto la lottizzazione del comparto edificatorio ai rogiti del Notaio Mario Speranzini 29 luglio 1977 debitamente registrato e trascritto il 5 agosto 1977 al n. 10606 R.p., nonché di tutto quanto riportato nel rogito Notaio Ritzu 5 aprile 1979 registrato a Firenze il 19 aprile 1979 n. 4272 relativo alla vendita alla società [redacted] per tutto quanto ancora ad oggi rilevante.
Con riferimento alle sopra citate [redacted] i venditori dichiarano, da me Notaio richiamati ai sensi del D.P.R. 445/2000 sulle conseguenze penali previste per le mendaci dichiarazioni che non vi sono altri chiamati e/o aventi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

diritto a quote di riserva, legittime o diritti ereditari in genere e che non sono stati rinvenuti testamenti alcuni.
Con le precisazioni adesso esposte, i venditori dichiarano e garantiscono il bene oggetto di questo atto, mentre prestano la garanzia di legge della piena rilevazione degli acquirenti in ogni caso di evizione e/o molestia.
4) In considerazione dell'epoca di costruzione del bene oggetto del presente atto, iniziata e terminata in epoca anteriore al 17 marzo 1985, i signori Ugo ed [redacted] ai sensi e per gli effetti dell'art. 40, 2^ comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive modificazioni, integrazioni e proroghe, tra le quali la Legge 23 dicembre 1996 n. 662 e D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, dichiarano:
- che il bene oggetto di questo atto (ed altresì il fabbricato del quale è porzione), è stato realizzato in forza ed in conformità delle Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Firenze il 4 marzo 1978 con il numero 252, 3 aprile 1979 con il n. 278 ed il 6 novembre 1980 con il n. 1124 - provvedimenti non annullati, nè decaduti, nè divenuti inefficaci, e non revocati - nonchè in conformità alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e del regolamento edilizio allora vigenti;
- che in data 30 agosto 1982 è stata rilasciata dal Sindaco del medesimo Comune, licenza di abitabilità ed uso n. 19;
- che, successivamente alla sua realizzazione, il bene di cui trattasi non è stato oggetto di interventi edilizi o di mutamenti di destinazione, che avrebbero richiesto il rilascio di licenza, concessione o autorizzazione o l'inoltro di denuncia di inizio attività.
I venditori garantiscono quindi conclusivamente la regolarità urbanistico-amministrativa del bene di cui trattasi e non solo la sua libera commerciabilità.
5) Il **prezzo** della presente compravendita è fra le parti convenuto ed a me Notaio dichiarato in complessivi Euro **230.000,00** (duecentotrentamila virgola zero zero), dei quali Euro 98.325,00 (novantottomilatrecentoventicinque virgola zero zero) da riferire al diritto di usufrutto vita natural durante (con accrescimento a favore del più longevo) acquistato dai coniugi [redacted] e [redacted]
Ai sensi dell'art. 35 del D.L. 4 luglio 2006 n. 223, convertito con modificazioni nella Legge 4 agosto 2006 n. 248, così come modificato dalla Legge 27 dicembre 2006 n. 296, i signori Ugo e [redacted] e [redacted] da me Notaio debitamente richiamati, ai sensi degli articoli 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000, sulle conseguenze penali previste per le mendaci dichiarazioni, nonchè edotti in ordine al disposto dell'art. 35, comma 22, ultimo paragrafo, del medesimo D.L. 223/06,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

nonchè consapevoli dei poteri di accertamento dell'Amministrazione Finanziaria, dichiarano sotto la loro responsabilità personale quanto segue:
a) che le parti non si sono avvalse di alcun mediatore-agente immobiliare;
b) che il prezzo della presente compravendita, di Euro 230.000,00 (duecentotrentamila virgola zero zero), è stato e viene pagato dagli acquirenti ai venditori con le seguenti modalità:
- la somma di Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) è stata pagata mediante assegno bancario emesso sulla Banca CR Firenze - Filiale n. 25 di V.le Europa n. 27/a/b intestato, su espressa indicazione dei venditori, all'ordine [redacted] con clausola "non trasferibile", in data 11 maggio 2009, recante il n. [redacted]
- la somma di Euro 220.000,00 (duecentoventimila virgola zero zero) a saldo del prezzo convenuto fra le parti, viene pagata dalla parte compratrice a quella venditrice, mediante assegno circolare emesso in data 16 giugno 2009 all'ordine [redacted] - [redacted] non trasferibile dalla "Banco di Lucca SpA" Filiale Firenze e per conto di Cassa di Risparmio di Ravenna SpA - Gruppo Bancario Cassa di Risparmio di Ravenna SpA recante il n. 5100031746-04.
Del prezzo i venditori rilasciano ora pertanto congiuntamente ampia e liberatoria ricevuta e quietanza di saldo, ogni eccezione rimossa e rinunciata, con rinuncia all'ipoteca legale, ed esonero del competente Conservatore dell'Ufficio del Territorio - Servizio Pubblicità [redacted] da ogni responsabilità ed ingerenza al riguardo.
6) Ai fini fiscali, ed ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1, comma 497, della Legge 23 dicembre 2005 n. 266, così come modificata dall'art. 1 comma 309 della Legge 27 dicembre 2006 n. 296, la parte acquirente, dato atto che - come i comparenti dichiarano - la presente cessione viene effettuata nei confronti di persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali, ed ha per oggetto immobile ad uso abitativo, richiede a me Notaio che la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, sia costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 52 commi 4 e 5 del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, indipendentemente dal corrispettivo quale sopra concordemente pattuito e dichiarato. Detto valore, sulla base della rendita catastale attribuita all'immobile in oggetto, risulta attualmente ammontare a complessivi Euro 65.764,55 (sessantacinquemilasettecentosessantaquattro virgola cinquantacinque) arrotondato per brevità di calcolo a complessivi Euro 65.800,00 (sessantacinquemilaottocento virgola zero zero) dei quali Euro 28.129,50 (ventottomilacentoventinove virgola cinquanta) per il diritto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

di usufrutto acquistato congiuntamente (e con riserva di accrescimento a favore del più longevo) dai signori [redacted] e [redacted] e comunque a quello che verrà accertato dall'Agenzia delle Entrate competente, in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 52 - IV^ comma del D.P.R. 16 aprile 1986 n. 131 (Legge di Registro) e successive modificazioni, nonchè, in quanto occorrer possa della procedura della quale all'art. 12 del D.L. 14 marzo 1988 n. 70, convertito, con modificazioni, nella legge 13 maggio 1988 n. 154, successive modificazioni ed integrazioni, delle quali le parti dichiarano di volersi avvalere.

7) Gli effetti giuridici ed economici di questa vendita hanno inizio con la data odierna, giorno della immissione degli acquirenti nel possesso del bene, libero da persone e cose.

8) Le spese di questo atto e conseguenti sono a carico dei compratori che le assumono.

Essi chiedono di godere delle agevolazioni previste, in caso di abitazione non di lusso ai sensi del D.M. 2 agosto 1969, per l'acquisto di "prima casa" dall'art. 1, primo comma, quarto periodo della Tariffa - Parte Prima - allegata al Testo Unico della Imposta di Registro, approvato con D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, nonchè dall'art. 1 della Tariffa allegata al D.Lvo 31 ottobre 1990 n. 347, e dell'art. 10, secondo comma, del D.Lvo adesso citato (approvazione del Testo Unico delle disposizioni concernenti le Imposte Ipotecaria e Catastale), tutti come modificati dal citato art. 16 del D.L. 155/93 - convertito, con modificazioni, nella ricordata Legge 243/93 - e, quanto all'art. 1 (nota II-bis) della citata Tariffa allegata al D.P.R. 131/86, dal del pari citato art. 3, comma 131, della Legge 549/95.

A tale riguardo:

- i comparenti dichiarano che il bene acquistato è abitazione non di lusso ai sensi del D.M. 2 agosto 1969;
- i compratori dichiarano:

a) - che il bene acquistato è ubicato nel territorio del Comune nel quale risiedono;

b) - di non essere titolari esclusivi e, i primi due, neppure in comunione, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione, di altra casa di abitazione nel territorio del Comune di Firenze;

c) - di non essere titolari, neppure per quote, i primi due anche in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà, su altra casa di abitazione acquistata dagli stessi con le agevolazioni delle quali all'art. 3, comma 131, della citata Legge 549/95, ovvero con quelle previste dall'art. 1 della Legge 22 aprile 1982 n.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

168, dall'art. 2 del D.L. 7 febbraio 1985 n. 12 convertito, con modificazioni, dalla Legge 5 aprile 1985 n. 118, dall'art. 3 comma secondo della Legge 31 dicembre 1991 n. 415, dall'art. 5 commi secondo e terzo dei D.L. 21 gennaio 1992 n. 14, 20 marzo 1992 n. 237 e 20 maggio 1992 n. 293, dall'art. 2 commi secondo e terzo del D.L. 24 luglio 1992 n. 348, dall'art. 1 commi secondo e terzo del D.L. 24 settembre 1992 n. 388, dall'art. 1 commi secondo e terzo del D.L. 24 novembre 1992 n. 455, dall'art. 1 comma secondo del D.L. 23 gennaio 1993 n. 16, convertito, con modificazioni, dalla Legge 24 marzo 1993 n. 75, e dall'art. 16 del D.L. 22 maggio 1993 n. 155 convertito, con modificazioni, dalla Legge 19 luglio 1993 n. 243.
I compratori si dichiarano edotti ad ogni conseguente effetto di tutte le disposizioni contenute al comma quarto della nota II-bis) relativa all'art. 1) della citata Tariffa - Parte Prima - allegata al Testo Unico delle disposizioni concernenti l'Imposta di Registro, approvato con il D.P.R. 131/86, introdotta dal più volte citato art. 16, comma 1°, del D.L. 155/93 convertito, con modificazioni, nella più volte citata L. 243/93, come modificata dall'art. 3, comma 131, della Legge 549/95, nonchè dell'articolo 7 della Legge 23 dicembre 1998 n. 448.
I signori [redacted] e [redacted] chiedono altresì l'applicazione del disposto dell'articolo 7 della Legge 23 dicembre 1998 n. 448, trovandosi nelle condizioni previste dalla normativa richiamata per l'attribuzione del credito di imposta, ed a tale fine dichiarano:dichiarano di trovarsi nelle condizioni per usufruire del credito di imposta ai sensi del disposto dell'articolo 7 della Legge 23 dicembre 1998 n. 448,
ed a tale fine dichiarano:
- che con atto per Notaio Giovanni Allegri di Pietra Ligure 23 giugno 1984 Rep. 27663 Fasc. 13312, registrato a Finale Ligure il 12 luglio 1984 al n. 696, essi ebbero ad acquistare, in comunione legale dei beni, un'unità abitativa in Firenze, Via Kyoto n.c. 10, con fruizione dell'aliquota dell'imposta di registro agevolata per acquisti "prima casa";
- che per la registrazione del menzionato atto venne corrisposta l'imposta di registro per Lire 2.860.000 (duemilioniottocentosessantamila) indicativamente corrispondente ad Euro 1.477,07 (millequattrocentosettantasette virgola zero sette);
- che con atto da me Notaio ricevuto il 21 maggio 2009 al Rep. 11248 Fasc. 2183 registrato a Firenze 3 il 28 maggio 2009 al n. 4787, essi hanno proceduto ad alienare l'unità abitativa come sopra acquistata;
- che con il presente atto viene posto in essere il riacquisto della prima casa che i signori [redacted] e [redacted] per i diritti acquistati dichiarano di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

voler adibire a propria abitazione principale entro il termine di un anno dall'alienazione della precedente, quale previsto per l'attribuzione del credito di imposta;
- infine, che il credito di imposta, quale sopra risultante, non è stato ad oggi utilizzato ad altri fini e/o per altre diminuzioni o compensazioni, delle quali al secondo comma del più volte citato articolo 7 della Legge 448/1998, intendendo essi signori Morale e [redacted] portare in detrazione tale credito di imposta, fino all'importo corrispondente, dall'imposta di registro da loro dovuta per il presente atto.
9) Per espressa e concorde dispensa datamene dai comparenti, ometto loro la lettura delle parti scritte del documento allegato a questo atto sotto lettera "A".

Richiesto io Notaio ho ricevuto questo atto che, scritto da persona fida e piccola parte a mano da me stessa su ventitre pagine e parte della ventiquattresima sin qui di sei fogli, è stato da me Notaio letto, ai comparenti che, a mia richiesta, hanno dichiarato di approvarlo e con me Notaio lo sottoscrivono ad ore 17,10.

F.TO [redacted]
F.TO
F.TO
F.TO
F.TO
F.TO PAOLA CALOSI NOTAIO

** * ** * ** * ** * **

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009