



Relazione Tecnica

di analisi situazione urbanistica e catastale

finalizzata alla compravendita di unità immobiliare

1. Dati della parte proprietaria

Le unità immobiliari oggetto di compravendita sono attualmente in proprietà a:
COMUNE DI FIRENZE con sede in Firenze – cod. fisc. 01307110484

Comune di Firenze
Protocollo generale

N. 0316336 del 08/10/2018

Class: 06.04 Fasc: 2016/3.3



2. Descrizione dei beni oggetto di compravendita

BENI IN PROPRIETÀ ESCLUSIVA – QUOTA 1000/1000

- **Appartamento A** facente parte di un ampio fabbricato posto in Firenze, Via della Spada. Detta unità immobiliare è l'unica posta al piano primo con accesso dal vano scala condominiale contraddistinto dal civico 7. L'appartamento è composto da: quattro vani principali, compresa cucina; ingresso; disimpegno; due ripostigli; bagno. La superficie utile complessiva è di mq 98,67. L'unità non dispone di pertinenze o accessori ad uso esclusivo.
- **Appartamento B** facente parte di un ampio fabbricato posto in Firenze, Via della Spada. Detta unità immobiliare è l'unica posta al piano secondo con accesso dal vano scala condominiale contraddistinto dal civico 7. L'appartamento è composto da: cinque vani principali, compresa cucina; disimpegno; due ripostigli; due bagni. La superficie utile complessiva è di mq 94,74. L'unità dispone inoltre di terrazza, collegata direttamente all'alloggio, di pertinenza esclusiva per una superficie di mq. 6,63.

BENI CONDOMINIALI - QUOTA 404,02/1000

Si intendono inoltre comprese nella vendita le proprietà pro-quota, tra tutte le unità che compongono l'edificio, delle porzioni di fabbricato ed impianti di uso comune anche se non espressamente citate e non individuate da specifico identificativo catastale ed in particolare:

- Vano scala condominiale, comune con tutte le unità immobiliari del civico 7

3. Riferimenti catastali

Tutte le unità oggetto della presente relazione risultano identificate al NCEU di Firenze con i seguenti dati:

BENI IN PROPRIETÀ ESCLUSIVA

APPARTAMENTO A – quota di proprietà 1000/1000

Foglio **165** Particella **422** Subalterno **3**

Zona Censuaria **1** Categoria **A/4** Classe **4** Consistenza **7,0 vani** (superficie catastale 118 mq)

Rendita Catastale **€ 1.229,17**

L'intestazione corrisponde alla ditta proprietaria.

Classamento e rendita definitivi.

La planimetria catastale depositata il 06/10/1990 prot. 056949 non corrisponde esattamente allo stato di fatto.

L'indicazione toponomastica risulta corretta.

APPARTAMENTO B – quota di proprietà 1000/1000

Foglio 165 Particella 422 Subalterno 8

Zona Censuaria 1 Categoria A/4 Classe 4 Consistenza 7,0 vani (superficie catastale 117 mq)

Rendita Catastale €. 1.229,17

L'intestazione corrisponde alla ditta proprietaria.

Classamento e rendita definitivi.

La planimetria catastale depositata il 06/10/1990 prot. 056950 non corrisponde esattamente allo stato di fatto.

L'indicazione toponomastica risulta corretta.

BENI IN PROPRIETÀ CONDOMINIALE

Non risultano individuazione catastali di Beni Comuni Non Censibili

4. Quote millesimali di proprietà

A – ALLOGGIO piano primo – detiene quota di proprietà pari a 215,410/1000

B – ALLOGGIO piano secondo - detiene quota di proprietà pari a 188,610/1000

5. Confini

A. Alloggio – Via della Spada, vano scala condominiale, corte interna, proprietà di immobili adiacenti; il limite inferiore confina con l'alloggio proprietà PAPI-PISILLI; il limite superiore confina con l'alloggio proprietà COMUNE DI FIRENZE; salvo se altri.

B. Alloggio – Via della Spada, vano scala condominiale, corte interna, proprietà di immobili adiacenti; il limite inferiore confina con l'alloggio proprietà COMUNE DI FIRENZE; il limite superiore confina con l'alloggio proprietà BATTERMAN-CARMIGNANI; salvo se altri.

6. Riferimenti storici - urbanistici

A seguito degli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Edilizia ed Urbanistica del Comune di Firenze ed è stata verificata l'assenza di una licenza di costruzione. Il fabbricato è di remota costruzione e comunque sicuramente esistente al 1942, come rilevabile dalle mappe e la planimetria d'impianto catastali ove l'immobile era già esistente.

I beni oggetto di compravendita risultano soggetti all'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 D.Lgs 42/2004, per il quale la proprietà Comune di Firenze ha avviato la procedura di verifica in data 09/05/2016 prot. 5620.

Tale procedura si è conclusa, con nota del Segretariato Regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo per la Toscana, datata 22/09/2016 prot. 10921 con il quale lo stesso Ente dichiarava che i beni non rientrano tra quelli di cui all'art. 10 comma 1 D.Lgs. 42/2004.

APPARTAMENTO A – alloggio piano primo

Non avendo reperito atti urbanistici relativi a detto alloggio, si prendono a confronto lo stato attuale, quello contenuto nella planimetria catastale d'impianto del 1940, rilevando la sostanziale rispondenza dei luoghi.

In data 21/06/1990 prot. n° 10270/90 pratica n° 2103/1990 fu depositata relazione di asseveramento, ai sensi dell'art. 26 L. 47/1985, per la realizzazione di una muratura tramezza finalizzata all'ampliamento del bagno esistente con relativa trasformazione del vano adiacente in disimpegno, avendo di fatto utilizzato l'apertura finestrata a solo utilizzo del nuovo servizio igienico.

Si evidenzia altresì che non è stata rilevata nessuna denuncia edilizia per la chiusura della piccola finestra del bagno precedentemente esistente e la trasformazione in portafinestra della finestra del vano cucina affacciante sulla corte interna.

Pag. 2

APPARTAMENTO B – alloggio piano secondo

Per tale unità, attraverso visure edilizie presso l'archivio comunale, sono state reperite alcune pratiche edilizie inerenti opere per lievi modifiche interne e consolidamenti del solaio in legno, tra il secondo e terzo piano, elencate di seguito:

- D.I.A. prat. n° 7113/2007 del 20/12/2007 e D.I.A. 747/2009 del 18/02/2009 per chiusura vano porta di collegamento interno, spostamento di murature tramezze dell'attuale locale ripostiglio e realizzazione di impianto termo-singolo. Tali opere di fatto non furono mai realizzate in quanto nell'esecuzione dei lavori fu rilevata la precaria situazione strutturale dei solai;
- D.I.A. prat. n° 2301/2010 del 07/05/2010 per opere di consolidamento del solaio tra il piano secondo (proprietà Comune di Firenze rappresentata da CASA S.p.A.) ed il piano terzo (proprietà BATTERMAN HENRY e CARMIGNANI MARIA). Per tale intervento fu peraltro depositata pratica strutturale presso il Genio Civile di Firenze n° 144119 in data 22/06/2010. La fine dei lavori avvenne in data 20/07/2010 comunicata con nota del 21/07/2010 prot. n° 39846.

Dal confronto degli elaborati grafici contenuti nelle predette pratiche e lo stato dei luoghi non si rilevano sostanziali difformità, fatta eccezione che nell'ultima D.I.A. pratica 2301/2010 non è stato riportata la tramezzatura delimitante il locale ripostiglio. Tale situazione si ritiene riconducibile comunque ad un mero errore grafico in quanto sia nelle precedenti pratiche edilizie, nonché nell'ultima planimetria catastale, depositata in data 06/10/1990, la predetta muratura risultava esistente.

Entrambe le unità immobiliari risultano sprovviste di Licenza di Abitabilità.

7. Provenienza dei beni

Entrambe gli alloggi oggetto della presente relazione sono pervenuti in piena proprietà al Comune di Firenze attraverso:

- Atto di Compravendita del Vice Segretario Comunale di Firenze GIAMPAOLO MINIATI PAOLI datato 29/09/2005 (Rep. 60646), registrato all'Ufficio del Registro di Firenze in data 18/10/2005 n° 199.

8. Dichiarazione ai sensi della L. 47/1985 e L. 122/2010

CONFORMITÀ URBANISTICA

APPARTAMENTO A – alloggio piano primo

Per quanto potuto verificare con gli atti depositati presso il Comune di Firenze, così come riportato nei paragrafi precedenti della presente relazione. Dal confronto con lo stato attuale si rilevano difformità con la suddetta rappresentazione grafica, per la tamponatura della piccola finestra del bagno; trasformazione della finestra in porta finestra della cucina, affacciante sulla corte interna.

In considerazione del fatto che per la cessione vale quanto disposto dall'art. 2 comma 59 della L. 662/1996, il sottoscritto dichiara la piena commerciabilità dei beni oggetto di compravendita.

APPARTAMENTO B – alloggio piano secondo

Per quanto potuto verificare con gli atti depositati presso il Comune di Firenze, così come riportato nei paragrafi precedenti della presente relazione, dal confronto degli stessi e lo stato dei luoghi si è potuto rilevare la sostanziale corrispondenza con le suddette rappresentazioni grafiche.

Non essendo state eseguite ulteriori opere per le quali fosse necessario il deposito di atti edilizio, il sottoscritto **dichiara la conformità urbanistica dei beni oggetto di compravendita.**

Per la cessione dei beni vale comunque quanto disposto dall'art. 2 comma 59 della L. 662/1996 ed è quindi possibile richiedere condono edilizio ai sensi dall'art. 40 della legge n. 47/1985 entro il termine di 120 giorni dalla data di stipula del contratto.

pag. 3

CONFORMITÀ CATASTALE

A – alloggio piano primo

In considerazione degli atti depositati presso l'Agenzia delle Entrate, così come riportato nei paragrafi precedenti della presente relazione, si attesta che gli identificativi, relativi ai beni oggetto di compravendita, rappresentano perfettamente le unità immobiliari, se ne è inoltre verificata la corrispondenza tra l'intestazione della ditta catastale con la proprietà dei beni.

Per quanto attiene invece la planimetria la stessa dovrà essere corretta dal proprietario preventivamente all'effettivo atto di cessione.

B – alloggio piano secondo

In considerazione degli atti depositati presso l'Agenzia delle Entrate, così come riportato nei paragrafi precedenti della presente relazione, si attesta che gli identificativi e la planimetria catastale, relativi ai beni oggetto di compravendita, rappresentano perfettamente le unità immobiliari, se ne è inoltre verificata la corrispondenza tra l'intestazione della ditta catastale con la proprietà dei beni.

Il sottoscritto **dichiara pertanto la conformità catastale dei beni oggetto di compravendita.**

9. Dichiarazione Attestazione Certificazione Energetica

A – alloggio piano primo

A norma del: D.Lgs. 311/2006 e s.m.i; L.R.T. 16/12/2016 n° 85. Si dichiara che per l'unità immobiliare descritta, è stata rilasciato Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) secondo le linee guida dettate con D.Int. 26/06/2015 con i seguenti dati:

- **classe energetica "G" con indice di prestazione energetica globale "181,27 Kwh/mq anno"**
- **datato 29/09/2017 e valido fino al 28/09/2027**
- **registrato presso la Regione Toscana con prot. 0464713 del 02/10/2017**

B – alloggio piano secondo

A norma del: D.Lgs. 311/2006 e s.m.i; L.R.T. 16/12/2016 n° 85. Si dichiara che per l'unità immobiliare descritta, è stata rilasciato Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) secondo le linee guida dettate con D.Int. 26/06/2015 con i seguenti dati:

- **classe energetica "G" con indice di prestazione energetica globale "178,11 Kwh/mq anno"**
- **datato 29/09/2017 e valido fino al 28/09/2027**
- **registrato presso la Regione Toscana con prot. 0464716 del 02/10/2017**

10. Vincoli e servitù attive o passive

APPARTAMENTO A – alloggio piano primo

L'alloggio in oggetto non risulta gravato da alcun contratto di locazione e, pertanto, può essere considerato libero, non risultano inoltre vincoli, gravami, diritti reali o servitù. Si evidenzia altresì che, pur non avendo rilevato l'esistenza di un atto che comprovasse l'esistenza di una servitù passiva, dall'abitazione in oggetto si ha accesso, attraverso la finestra di cucina, ad un'area della corte condominiale coperta con lucernario non praticabile - sub. 500, ove il fondo destinato a ristorante del piano terreno ha installato alcune macchine utili all'attività svolta.

Si segnala inoltre che, in merito a quanto sopra, le proprietarie Papi-Pisilli hanno depositato un ricorso al tribunale di Firenze per usucapione della servitù di passaggio dall'appartamento per raggiungere gli impianti dell'attività posti sul lucernario sub 500.

APPARTAMENTO B – alloggio piano secondo

L'alloggio in oggetto non risulta gravato da alcun contratto di locazione e, pertanto, può essere considerato libero, non risultano inoltre vincoli, gravami, diritti reali o servitù.

Firenze lì, 19 settembre 2018

Il Tecnico
geom. Giacomo Nannini



ALLEGATI

FASCICOLO ALLEGATI ALLA NOTA TECNICA

Visura catastale appartamento subalterno 3

Visura catastale appartamento subalterno 8

Planimetria catastale appartamento 3

Planimetria catastale appartamento 8

Elenco subalterni

Elaborato planimetrico

Estratto di mappa catastale d'impianto del 1942

Planimetrie catastali d'impianto del 1940

Estratto di Mappa Catastale odierno

Copia nota Segretariato Regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo per la Toscana, datata 22/09/2016 prot. 10921

FASCICOLO ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) subalterno 3

Copia registrazione APE SUB 3 prot. 0464713 del 02/10/2017

Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) subalterno 8

Copia registrazione APE SUB 3 prot. 0464716 del 02/10/2017

Fag. 5