

Relazione di stima [copia epurata]

Tribunale Ordinario di Firenze

**Esecuzione immobiliare:
Proc. nn. 552/2011 + 407/2012 R.G.**

contro

- Appartamento e posto auto coperto -

COMUNE DI RUFINA (FI)

**Località Rimaggio - Pomino di Rufina
via Vittorio degli Albizi, n. 35
e via Vittorio degli Albizi, snc**

Empoli, 11/01/2013

Arch. Damiano Lensi



Indice degli Argomenti – Relazione di Stima

Proc. 552/2011+ 407/2012 R.G.

Introduzione: estremi del procedimento e C.T.U.	pag. 3
Quesiti posti dal Giudice esecutivo	pag. 4
Risposta ai quesiti	
Premessa	pag. 6
<i>Quesito 1)</i>	pag. 7
<i>Quesito 2)</i>	pag. 10
<i>Quesito 3)</i>	pag. 14
<i>Quesito 4)</i>	pag. 15
<i>Quesito 5)</i>	pag. 16
<i>Quesito 6)</i>	pag. 18
<i>Quesito 7)</i>	pag. 20
<i>Quesito 8)</i>	pag. 22
<i>Quesito 9)</i>	pag. 22
<i>Quesito 10)</i>	pag. 23
<i>Quesito 11)</i>	pag. 23
Sintesi allegati <i>Copia Epurata</i>	pag. 24
<i>Documentazione fotografica</i>	a seguire
<i>Documentazione catastale</i>	a seguire
<i>Documentazione urbanistica</i>	a seguire
<i>Altri documenti</i>	a seguire



TRIBUNALE DI FIRENZE**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Procedimenti nn° 552/2011 + 407/2012 del R.G.

contro

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Domenico Ammirati
Consulente Tecnico D'Ufficio: Arch. Damiano Lensi

RELAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto architetto Damiano Lensi, nato ad Empoli (FI) il 07.04.1973, con studio professionale in Empoli, via B. Ammannati n°4, COD. FISC. LNS DMN 73D07 D403W, iscritto all'Ordine degli Architetti A.P.P.C. di Firenze con il numero 7854, all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Firenze con il numero 9342, a seguito dell'incarico conferitogli dal Sig. Giudice dell'esecuzione immobiliare Dott. Domenico Giuseppe Ammirati in data 18.10.2012, rassegna la presente perizia estimativa in merito ai questi proposti.



Il Giudice dell'esecuzione pone al perito i seguenti quesiti:

provveda l'esperto:

QUESITO n. 1) a **identificare** il/i bene/i in oggetto del pignoramento, con precisazione:

dei **confini** e dei **dati catastali** e della loro **corrispondenza** a quelli indicati nel pignoramento;

riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto);

indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti.

QUESITO n. 2) a fornire una sommaria **descrizione** del/i bene/i.

QUESITO n. 3) provveda a riferire sullo stato di **possesso** dell'/gli immobile/i, con indicazione – se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di **contratti** aventi **data certa** anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale e data di rilascio fissata e lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

QUESITO n. 4) a verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli o oneri anche di natura **condominiale**, gravanti sul bene, che **resteranno a carico dell'acquirente**, ovvero, in particolare:

domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;

debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 d. att. c. civ.;

atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;

convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;

altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione).

QUESITO n. 5) a verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli) che **saranno cancellati o comunque non saranno opponibili** all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della proceduta.



QUESITO n. 6) a verificare la **regolarità edilizia e urbanistica** del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e su relativi costi. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L.47/85 ed all'art.46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi) ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

QUESITO n. 7) ad indicare il **valore dell'immobile** sia libero che occupato indicando: il valore di mercato (indicando il più probabile valore all'attualità che il bene potrebbe avere normalmente trattato, che quindi avrà per l'aggiudicatario) il prezzo base d'asta (tenendo conto di meccanismi d'asta - pagamento in contanti, dichiarazione piena, deposito per partecipare, difficoltà di visita del bene, appetibilità del tipo di bene e, nel caso, l'occupazione dell'esecutato, stante che la liberazione, seppure in tempi relativamente modesti, può essere forzata o onerosa).

QUESITO n. 8) ad indicare in caso di **pignoramento di quota/e di bene indiviso**:

- a) il valore come al punto 7) che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;
- b) se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per le sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare non divisibile in natura;
- c) distinguere i valori ai fini fiscali dei terreni e dei fabbricati, onde evitare la tassazione dell'intera base imponibile con l'aliquota più elevata del 15%.

QUESITO n. 9) ad indicare il **regime impositivo** della vendita indicando il regime fiscale nei casi in cui sia di facile individuazione (con aliquota se I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione.

QUESITO n. 10) a provvedere, ove necessario, ai sensi dell'art. 6 d.lgs. 192/05, come modificato dal d.lgs. 311/06, ad acquisire, ove esistente, la relativa **documentazione energetica** prevista dalla normativa suindicata. Laddove mancante, detrarre, dal prezzo base d'asta, la somma di 3.000,00 euro, ponendo all'acquirente l'onere di dotare l'immobile acquistato dell'attestato di qualificazione energetica.

QUESITO n. 11) ad effettuare un **riepilogo** in caso di più lotti, riportando in sintesi la descrizione fisica, la situazione di locazione o meno, l'individuazione catastale sintetica, il prezzo a base d'asta.



RISPOSTA AI QUESITI - PREMESSA:

Premesso che le operazioni peritali sono iniziate in data 05 novembre 2012 e che le medesime sono terminate in data 11 gennaio 2013, il C.T.U. riporta quanto segue:

- *il sottoscritto procedeva a dar corso alle operazioni peritali per rispondere ai quesiti posti, effettuava due visite presso gli Uffici Tecnici ed Urbanistici del Comune di Rufina (FI), quattro visite presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Firenze, una visita presso gli Uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Firenze, in data 11 dicembre 2012 svolgeva il sopralluogo di visita -redigendo relativo verbale allegato in Altri documenti - nel corso del quale scattava immagini fotografiche, eseguiva il rilievo dei locali ed effettuava ricerche ed accertamenti sui luoghi ove si trovano gli immobili oggetto della perizia; il tutto allo scopo di raccogliere gli elementi necessari ed utili per poter rispondere alle domande sottopostegli dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione.*

Al termine delle operazioni condotte, il sottoscritto redige la presente relazione di stima in risposta ai quesiti.



QUESITO n. 1)

Provveda l'esperto a **identificare** il/i bene/i in oggetto del pignoramento, con precisazione:

- dei **confini** e dei **dati catastali** e della loro **corrispondenza** a quelli indicati nel pignoramento;
- riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto);
- indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.

RISPOSTA:

Trattasi di un'unità immobiliare ad uso **civile abitazione** composta da soggiorno-cucina, due camere, doppio servizio igienico, doppio disimpegno, due balconi, una terrazza, un loggiato, posti al piano primo e secondo di un più ampio fabbricato condominiale del tipo *a schiera* con annessa cantina pertinenziale posta al piano interrato dello stesso fabbricato e di un'unità immobiliare ad uso **posto auto coperto** sito al piano interrato di altro fabbricato, entrambe ubicate nel Comune di Rufina (FI), in località Rimaggio - Pomino di Rufina, in via Vittorio degli Albizi n°35 e snc (snc: *senza numero civico*).

All'Agenzia del Territorio di Firenze, Comune di Rufina, i beni pignorati sono così individuati, risultando intestati fino alla data del 09.11.2012 a:

- ***** *****, nata a *****, il **/**/****, C.F.: *** ** * **** *, proprietaria per ½ in regime di comunione dei beni con ***** *****.

- ***** *****, nato a *****, il **/**/****, C.F.: *** ** * **** *, proprietario per ½ in regime di comunione dei beni con ***** *****.

Le planimetrie catastali delle due unità immobiliari acquisite in data 06 novembre 2012 risultano conformi allo stato dei luoghi.

In virtù della conformità catastale e relativamente alla sola identificazione toponomastica, i dati indicati sull'atto di pignoramento sono stati aggiornati con la denuncia di *variazione toponomastica* presentata dal sottoscritto C.T.U. tramite modello DOC.FA registrato in data 14.12.2012 Prot. FI0323322: più precisamente, la via ove sono ubicate le unità immobiliari è stata modificata dalla generica "Località Rimaggio snc" all'attuale "via Vittorio degli Albizi" con i rispettivi numeri civici aggiornati.



Pertanto, fino alla data del 10.01.2013 i beni risultano così regolarmente censiti:

Appartamento con annessa cantina: Catasto Fabbricati, Comune di Rufina, foglio 16, particella 224, sub. 6; via Vittorio degli Albizi 35, piano S1-1-2, cat. A/2, classe 3[^], consistenza 5 vani, rendita catastale € 413,17.

L'unità immobiliare confina con: scale condominiali, via Vittorio degli Albizi, salvo se altri o migliori confini.

Sono inoltre presenti i seguenti *Beni a Comune non Censibili*:

- Foglio 16, particella 224, sub. 17 BCNC passaggio carrabile e pedonale a comune coi subb. dal n. 1 al n. 16 compreso;
- Foglio 16, particella 224, sub. 18 BCNC disimpegno a comune coi subb. dal n. 1 al n. 10 compreso;
- Foglio 16, particella 224, sub. 19 BCNC rampa scale e pianerottolo a comune coi subb. n. 6 e n. 7;
- Foglio 16, particella 224, sub. 20 BCNC pianerottolo a comune coi subb. n. 6 e n. 7.

Posto auto: Catasto Fabbricati, Comune di Rufina, foglio 16, particella 225, sub. 47; via Vittorio degli Albizi snc, piano S1, cat. C/6, classe 5[^], consistenza 10 mq, rendita catastale € 45,96.

L'unità immobiliare confina con: passaggio carrabile e pedonale a comune, salvo se altri o migliori confini.

Sono inoltre presenti i seguenti Beni a Comune non Censibili:

- Foglio 16, particella 225, sub. 50 BCNC passaggio carrabile e pedonale oltre a scannafosso a comune coi subb. dal n. 1 al n. 48 compreso.

Al 21.06.2012, data della trascrizione del pignoramento immobiliare, la proprietà delle unità immobiliari risulta intestata a:

- ***** *****, nata a *****, il **/**/****, C.F.: *** ***, ***** *****, proprietaria per ½ in regime di comunione dei beni con ***** *****.
- ***** *****, nato a *****, il **/**/****, C.F.: *** ***, ***** *****, proprietario per ½ in regime di comunione dei beni con ***** *****.



Pertanto, il pignoramento immobiliare del 21.06.2012 riguarda la quota di 1/1 di proprietà dei beni sopra descritti.

Si precisa che la sig.ra ***** e ***** , pieni proprietari degli immobili oggetto di pignoramento, ne sono venuti in possesso in forza del seguente titolo:

- **Atto di compravendita** del **/**/****, rogante ***** ,, rep. n°***** , trascritto alla Conservatoria di Firenze in data **/**/****, Registro Particolare ***** , Registro Generale *****.



QUESITO n. 2)

Provveda l'esperto a fornire una sommaria **descrizione** del/i bene/i.

RISPOSTA:

Trattasi di un'unità immobiliare ad uso **civile abitazione** composta da soggiorno-cucina, due camere, doppio servizio igienico, doppio disimpegno, due balconi, una terrazza, un loggiato, posti al piano primo e secondo di un più ampio fabbricato condominiale del tipo *a schiera* con annessa cantina pertinenziale posta al piano interrato dello stesso fabbricato e di un'unità immobiliare ad uso **posto auto coperto** sito al piano interrato di altro fabbricato, entrambe ubicate nel Comune di Rufina (FI), in località Rimaggio - Pomino di Rufina, in via Vittorio degli Albizi n°35 e snc (snc: *senza numero civico*).

L'accesso al complesso immobiliare avviene da via Vittorio degli Albizi, strada di lottizzazione di bassa percorrenza del Comune di Rufina, sita sul colle della località Rimaggio - Pomino di Rufina, aperta a tutti gli autoveicoli e con parcheggio pubblico libero.

Il **fabbricato principale** di cui fanno parte l'**appartamento e l'annessa cantina** in oggetto presenta le caratteristiche architettoniche tipiche dei condomini di tipologia *a schiera*, più precisamente facciate finite con intonaco tinteggiato di colore bianco con rivestimento faccia vista in pietra e laterizio cantonale, balconi con fioriere di cemento armato faccia vista, infissi di legno muniti di persiana tinteggiata di colore marrone, copertura a terrazza e a falde con manto in coppi e tegole.

Esternamente la costruzione è stata realizzata con caratteristiche qualitative di medio-basso livello e risulta attualmente in sufficienti condizioni di manutenzione.

Mediante prima rampa di scale esterne si accede al pianerottolo esterno, entrambi a comune con la proprietà adiacente, da cui sale la seconda rampa di scale esterne -a sinistra- di proprietà esclusiva dell'unità immobiliare in oggetto, che dà accesso al balcone posto al piano primo (consistenza circa 5,50 mq) da cui, mediante porta-finestra d'ingresso, si accede all'**appartamento**.

Al piano primo, l'appartamento è composto dal locale soggiorno (circa 23,00 mq) dotato di caminetto d'angolo, di scala per il collegamento interno



con il piano secondo e di angolo cottura, da un locale disimpegno (circa 2,70 mq) che acconsente alla distribuzione, più avanti, del primo servizio igienico (circa 5,10 mq) munito di finestra e della camera matrimoniale (circa 14,70 mq) munita di porta-finestra per l'accesso al balcone (circa 5,50 mq) aggettante sul prospetto tergale dell'edificio. Tutto il piano primo ha un'altezza utile interna di circa 2,70 ml.

Dalle scale interne presenti nel soggiorno si raggiunge il piano secondo delimitato nell'estradosso dei locali dal solaio di copertura del fabbricato. Dal disimpegno di sbarco dalle scale (circa 2,90 mq e altezza media interna circa 3,50 ml) si accede, a destra, alla seconda camera (circa 12,70 mq e altezza media interna circa 2,95 ml con altezza minima di circa 2,50 ml) munita di porta-finestra per l'accesso al loggiato coperto (circa 4,70 mq) aggettante sul prospetto principale dell'edificio, a sinistra, al secondo servizio igienico finestrato (circa 3,80 mq con altezza utile interna di circa 2,50 ml) dotato di controsoffitto strutturale con botola per l'accesso al piano sottotetto, quindi alla terrazza (circa 17,10 mq) costituita dal lastrico solare prospettante sul lato tergale dell'edificio.

Percorrendo la rampa di accesso carrabile e pedonale posta sulla destra per chi guarda il fabbricato in cui si trova l'unità immobiliare dalla via Vittorio degli Albizi, si scende al piano seminterrato e si accede allo spazio di manovra coperto in cui si trovano i posti auto in fondo al quale, tramite piccola rampa di scale si accede al disimpegno a comune che acconsente alla distribuzione dei locali ad uso **cantina** del condominio, di cui quello in oggetto (di circa 4,90 mq) annesso all'appartamento descritto è l'ultimo posto frontalmente al termine del disimpegno anzidetto.

Tutto il piano interrato ad uso parcheggio e cantine è in cemento armato con pavimentazione realizzata con massetto industriale e solaio a *predalles* non intonacato.

Il pavimento del locale soggiorno, del disimpegno e della camera al piano primo, del disimpegno e delle camere al piano secondo è realizzato con piastrelle di ceramica simil cotto di colore rosso mattone chiaro (formato 30x15 cm circa) disposte a spina.

Il pavimento dei due balconi al piano primo, della terrazza e del loggiato al piano secondo è realizzato con piastrelle in cotto di colore rosso (formato 30x15 cm circa) disposte a disegno semplice sfalsato, mentre i



parapetti sono realizzati con muretti in cemento armato e sovrastante cimasa in cotto.

Il servizio igienico del piano primo è dotato di tutti i sanitari, in particolare un lavabo, due vasi sanitari ed una vasca da bagno; la pavimentazione è realizzata con piastrelle di ceramica di colore chiaro (formato 20x20 cm) disposte a disegno semplice; le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica di colore chiaro (formato 20x20 cm) con grecata decorata nella parte alta, poste fino all'altezza di circa 210 cm.

Il servizio igienico del piano secondo è dotato di tutti i sanitari, in particolare un lavabo, due vasi sanitari ed una doccia con piatto in muratura e box con doppia anta scorrevole in alluminio bianco e plastica; la pavimentazione è realizzata con piastrelle di ceramica di colore chiaro (formato 20x20 cm) disposte a disegno semplice; le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica di colore chiaro (formato 20x20 cm) con grecata decorata nella parte alta, poste fino ad un'altezza di circa 210 cm.

L'angolo cottura presente nel locale soggiorno ha il rivestimento realizzato con piastrelle di ceramica di tonalità chiara (formato 20x20 cm) poste fino all'altezza di circa 160 cm.

Le porte di divisione interne sono di legno del tipo ad un'anta.

Il riscaldamento dei locali è regolato da una caldaia a gpl ad uso esclusivo posta nel balcone di accesso all'appartamento sulla via Vittorio degli Albizi, la cui distribuzione è garantita da radiatori di alluminio.

Tutti gli impianti tecnologici, elettrici, TV, telefonici ed idraulici sono del tipo sottotraccia.

L'impianto di smaltimento dei reflui è costituito da fossa settica biologica condominiale, i cui liquami sono convogliati direttamente nel collettore fognario della via Vittorio degli Albizi.

Internamente la costruzione è stata realizzata con caratteristiche qualitative di medio-basso livello e risulta attualmente in scadenti condizioni di manutenzione.

Il fabbricato principale di cui fa parte il **posto auto** si trova in posizione frontale rispetto all'edificio precedente, sempre sulla via Vittorio degli Albizi senza numero civico. Mediante passaggio carrabile e pedonale si entra nello spazio di manovra in cui si trovano piccole cantine e più posti auto coperti di cui quello in oggetto è quello sito in fondo, sul lato corto del fabbricato, a sinistra rispetto all'entrata carrabile ed esattamente il secondo da sinistra.



Tale posto auto è individuato e delimitato a terra da strisce di vernice di colore blu ed ha una consistenza di circa 11,00 mq ed altezza utile interna di circa 2,95 ml.

Tutto il piano interrato ad uso parcheggio e cantine è in cemento armato con pavimentazione realizzata con massetto industriale e solaio a *predalles* non intonacato.

La costruzione in cui si trova il posto auto è stata realizzata con caratteristiche qualitative di medio basso livello e risulta attualmente in sufficienti condizioni di manutenzione.



QUESITO n. 3)

*Provveda l'esperto a riferire sullo stato di **possesso** dell'/gli immobile/i, con indicazione - se occupato/i da terzi - del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di **contratti** aventi **data certa** anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale e data di rilascio fissata e lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.*

RISPOSTA:

L'appartamento con annessa cantina ed il posto auto sono attualmente occupati dai legittimi proprietari, la sig.ra ***** ***** ed il sig. ***** ***** con i loro due figli.



QUESITO n. 4)

Provveda l'esperto a verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli o oneri anche di natura **condominiale**, gravanti sul bene, che **resteranno a carico dell'acquirente**, ovvero, in particolare:

- domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
- debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 d. att. c. civ.;
- atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione).

RISPOSTA:

Le limitazioni d'uso derivano dalle servitù di natura condominiale: il passaggio pedonale e carrabile con il disimpegno a comune per la cantina, la prima rampa di scale esterne ed il pianerottolo di sbarco a comune per l'appartamento, infine il passaggio pedonale e carrabile a comune per il posto auto.

Si precisa, come riportato sull'atto di compravendita degli immobili di cui si fornisce in allegato copia informale (vd. allegato in *Altri documenti*), che *"...le anzidette porzioni immobiliari sono gravate da servitù derivanti dalla condominalità dell'unità immobiliare, in particolare delle servitù per il passaggio di tubazioni di scarico e adduzione delle altre unità facenti parte dello stesso edificio nonché da servitù derivanti dal passaggio di canalizzazioni sotterranee a servizio anche degli altri edifici"*.

Dalla dichiarazione rilasciata dalla società ***** di ***** , incaricata per l'amministrazione del condominio in oggetto, alla data 10.01.2013 risultano pendenze condominiali insolute per un importo pari ad € 3.065,11 (vd. allegato in *Altri documenti*). Si precisa che in fase di valutazione dei beni sottoposti a pignoramento (vd. maggiori precisazioni nella risposta al *Quesito n. 7*)), tale importo verrà arrotondato per difetto ad **€ 3.000,00 e resterà a carico dell'acquirente.**



- Trascrizione contro del **/**/**** Registro Particolare ***** Registro Generale ***** , Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO, Repertorio ***** del **/**/**** ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di ***** con sede in ***** , codice fiscale ***** , contro ***** ***** codice fiscale *** ***** ***** per la quota di 1/2, ***** ***** codice fiscale *** ***** ***** per la quota di 1/2, gravante su fabbricati siti in Rufina, e rappresentati al foglio di mappa n°16, p.lla 224, sub. 6 e foglio di mappa n°16, p.lla 225, sub. 47 (*beni oggetto della presente stima*).



QUESITO n. 6)

*Provveda l'esperto a verificare la **regolarità edilizia e urbanistica** del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e su relativi costi. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L.47/85 ed all'art. 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi) ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.*

RISPOSTA:

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico per l'Edilizia Privata del Comune di Rufina, il fabbricato contenente l'appartamento e l'annessa cantina risulta costruito in forza della **Concessione Edilizia n°10 del 07.02.1995** e successiva **Variante in Corso d'Opera n° 61 del 29.11.1996**; mentre il fabbricato contenente il posto auto risulta costruito in forza della **Concessione Edilizia n°59 del 03.11.1994** e successiva **Variante in Corso d'Opera n°32 del 29.07.1996**.

Successivamente, mediante **Denuncia Inizia Attività n°4125 del 18.03.1998**, sono stati installati i serbatoi del gas gpl a servizio della nuova lottizzazione (di tipo interrato) ed è stata recintata l'area occupata dai serbatoi stessi.

Per il fabbricato contenente l'appartamento e la relativa cantina si riscontra inoltre la richiesta di Certificato di Abitabilità e Agibilità n°21548 del 18.12.1996 a cui però non è emerso rilascio dello stesso da parte del Comune di Rufina.

Non risultando altri titoli abilitativi rilasciati per attività edilizie e confrontato lo stato dei luoghi con l'ultimo titolo di cui sopra, si precisa che sebbene la struttura dell'impianto planimetrico sia rimasto inalterato, si evidenziano alcune modeste differenze nella dimensione dei locali, nella ripartizione della scala interna, nella sagomatura dei balconi e nella mancanza delle fioriere della terrazza e del loggiato al piano secondo.

Si fa sottolineare però che nella camera del piano secondo, la minima altezza interna rilevata, in prossimità della gronda della facciata principale, risulta circa 2,52 ml e non 2,10 ml come indicato nelle pratiche urbanistiche di riferimento di cui sopra. Di contro l'altezza di colmo interno, la più alta rilevabile, risulta di circa 3,65 ml anziché 4,10 ml come indicato nelle pratiche urbanistiche di riferimento di cui sopra.



Sebbene l'abuso edilizio commesso non determini un aumento di volume dell'unità immobiliare, esso comporta tuttavia un aumento dell'altezza massima del fabbricato che risulta alto circa 8,40 ml anziché 8,00 ml come previsto dalle disposizioni della lottizzazione di cui fa parte il fabbricato in oggetto.

Considerando che l'aumento dell'altezza è di circa 40 cm si rientra nella tipologia d'abuso delle *variazioni essenziali* (art. 133 della Legge Regionale Toscana n°1 del 2005) poiché fuori dalla soglia massima di tolleranza fissata a 30 cm, pertanto la norma prevede l'applicazione dell'art. 132 (*opere eseguite in assenza di Permesso di Costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali*) seguendo la quale *"..il Comune accertata l'esecuzione di opere in assenza del Permesso a Costruire in totale difformità dalla medesima ovvero con variazioni essenziali, ingiunge la demolizione indicando nel provvedimento l'area che eventualmente verrà acquisita in caso di inottemperanza"*.

Per detti motivi **si ritiene che l'unità immobiliare in oggetto sia abusiva e non urbanisticamente sanabile**, se non previa demolizione della porzione abusiva (solaio di copertura) e ripristino dei luoghi conformemente alle pratiche urbanistico-edilizie di riferimento, pertanto **non vendibile**.

Alla data odierna non è altresì possibile quantificare l'eventuale costo delle operazioni di ripristino, in quanto la sanzione pecuniaria da applicare resta a completa discrezione del Comune.

Si fa altresì presente che, data la piccola differenza tra l'altezza massima superata (40 cm) e la soglia di riferimento delle variazioni essenziali (30 cm), in concerto con l'Amministrazione Pubblica e consolidato che la demolizione delle opere abusive potrebbe recare pregiudizio di stabilità al resto dell'immobile, si potrebbero forse eseguire delle piccole opere edili (spessoraggio del solaio di copertura e realizzazione di gronda piana) al fine di stare al di sotto della soglia massima di 30 cm e poter quindi applicare l'art. 139 della Legge Regionale Toscana n°1 del 2005 (*interventi eseguiti in parziale difformità dal Permesso a Costruire*): detto articolo permette infatti di sanare l'immobile senza demolire le opere abusive, previa applicazione di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive e comunque in misura non inferiore ad € 516,00.



QUESITO n. 7)

Provveda l'esperto ad indicare il **valore dell'immobile** sia libero che occupato indicando:

- a) il valore di mercato (indicando il più probabile valore all'attualità che il bene potrebbe avere normalmente trattato, che quindi avrà per l'aggiudicatario);
- b) il prezzo base d'asta (tenendo conto di meccanismi d'asta - pagamento in contanti, dichiarazione piena, deposito per partecipare, difficoltà di visita del bene, appetibilità del tipo di bene e, nel caso, l'occupazione dell'esecutato, stante che la liberazione, seppure in tempi relativamente modesti, può essere forzata o onerosa).

RISPOSTA:**a) il valore di mercato:**

Effettuati i necessari rilievi e le relative misurazioni, tenuto conto dei parametri positivi e negativi relativi alla posizione, alla tipologia, all'età del fabbricato, a seguito degli accertamenti e delle indagini di mercato; dopo aver eseguito una comparazione dei prezzi per le unità immobiliari ad uso residenziale nel Comune di Rufina, zona suburbana, località Rimaggio, compresi tra € 1.600,00 ed € 2.200,00 al mq lordo per unità libere, si è stabilito in € 1.700,00 al mq il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.

<i>Sup. lorda unità residenziale</i>	=	80,15 mq +
<i>Sup. ragg. balconi (12,50 mq x 0,25)</i>	=	3,12 mq +
<i>Sup. ragg. loggiato (5,60 mq x 0,35)</i>	=	1,96 mq +
<i>Sup. ragg. terrazza (19,00 mq x 0,20)</i>	=	3,80 mq +
<i>Sup. ragg. cantina (6,80 mq x 0,50)</i>	=	3,40 mq +
<i>Sup. ragg. posto auto (11,00 mq x 0,25)</i>	=	2,75 mq +
Totale superficie lorda ai fini del calcolo	=	95,18 mq

Valore al mq € 1.700,00 x mq 95,18 = € 161.806,00

Arrotondato per eccesso a € 162.000,00



Da tale cifra vanno detratti gli importi di € 3.000,00, trattandosi di unità immobiliare carente di documentazione energetica, e di € 3.000,00 per le pendenze condominiali (vd. maggiori precisazioni nella risposta al *Quesito 10)* ed al *Quesito 4)* della presente relazione di stima), pertanto:

<i>Valore</i>	=	€ 162.000,00 -
<i>Carenza documentazione energetica</i>	=	€ 3.000,00 -
<i>Pendenze condominiali</i>	=	€ 3.000,00
Totale valore corrente di mercato	=	€ 156.000,00

**VALORE DI MERCATO PER UNITA' LIBERE:
€ 156.000,00 (eurocentocinquantaseimila/00).**

b) il prezzo base d'asta:

In considerazione della natura stessa della vendita giudiziaria si è ritenuto opportuno operare una diminuzione del 12% circa rispetto al valore di mercato ricavato; pertanto per unità libere si ottiene:

$$€ 156.000 - 12\% = € 137.280,00$$

Arrotondato per difetto a € 137.000,00

**VALORE A BASE D'ASTA PER UNITA' LIBERE:
€ 137.000,00 (eurocentotrentasettemila/00).**

Il valore ricavato deve intendersi a corpo e non a misura, derivato sì da riferimenti sia dimensionali che di valore che forniscono l'ordine di grandezza, ma elaborati poi dal sottoscritto in considerazione di tutte le condizioni esaminate.



QUESITO n. 8)

Provveda l'esperto ad indicare in caso di **pignoramento di quota/e di bene indiviso**:

- a) il valore come al punto 7) che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;
- b) se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per le sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare non divisibile in natura;
- c) distinguere i valori ai fini fiscali dei terreni e dei fabbricati, onde evitare la tassazione dell'intera base imponibile con l'aliquota più elevata del 15%.

RISPOSTA:

- a) L'unità immobiliare oggetto risulta pignorata per intero di cui:
 - quota di proprietà di 1/2 del sig. ***** ***** ,
 - quota di proprietà di 1/2 della sig.ra ***** ***** .
- b) [risposta non dovuta]
- c) [risposta non dovuta]

QUESITO n. 9)

Provveda l'esperto ad indicare il **regime impositivo** della vendita indicando il regime fiscale nei casi in cui sia di facile individuazione (con aliquota se I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione.

RISPOSTA:

La vendita dell'immobile in oggetto non è soggetta all'applicazione dell'I.V.A., ma ha un'imposta di registro del 7% (3% se prima casa), ipotecaria del 2% (quota fissa se prima casa), catastale del 1% (quota fissa se prima casa).



QUESITO n. 10)

*Provveda l'esperto, ove necessario, ai sensi dell'art. 6 d.lgs. 192/05, come modificato dal d.lgs. 311/06, ad acquisire, ove esistente, la relativa **documentazione energetica** prevista dalla normativa suindicata. Laddove mancante, detrarre, dal prezzo base d'asta, la somma di 3.000,00 euro, ponendo all'acquirente l'onere di dotare l'immobile acquistato dell'attestato di qualificazione energetica.*

RISPOSTA:

L'appartamento oggetto di pignoramento è sprovvisto della documentazione energetica ai sensi dell'art. 6 d.lgs. 192/05, come modificato dal d.lgs. 311/06. Pertanto, come indicato nella risposta al *Quesito 7)* della presente relazione di stima, si è detratto dal valore di mercato l'importo di 3.000,00 €, ponendo all'acquirente l'onere di dotare l'immobile acquistato dell'attestato di qualificazione energetica.

QUESITO n. 11)

*provveda l'esperto ad effettuare un **riepilogo** in caso di più lotti, riportando in sintesi la descrizione fisica, la situazione di locazione o meno, l'individuazione catastale sintetica, il prezzo a base d'asta.*

RISPOSTA:

Trattasi di un unico lotto per il quale il riepilogo non è dovuto.



A seguito della trasmissione telematica tramite Consolle P.C.T. *Processo Civile Telematico*, la presente relazione di stima, completa dei relativi allegati, viene inviata in copia cartacea integrale all'/agli esecutato/i ed eventuali comproprietari a mezzo posta raccomandata ed a tutti gli altri aventi diritto a mezzo posta elettronica come da disposizione nel *Verbale di giuramento dell'esperto*.

La presente relazione viene altresì depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Firenze (Terza Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari) in copia cartacea integrale ed in copia cartacea epurata per il Giudice esecutivo, insieme alla copia degli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II (*Inizio operazioni peritali*), dell'avvenuto deposito tramite Consolle P.C.T. di cui sopra [*] e dell'invio della relazione di stima all'esecutato [*] di cui al punto V del *Verbale di giuramento dell'esperto*.

Si ritiene con ciò di aver assolto l'incarico affidato.

Empoli, lì 11/01/2013

Il C.T.U.

Arch. Damiano Lensi

INDICE ALLEGATI COPIA EPURATA :

- documentazione fotografica;
- documentazione catastale (estratti di mappa, planimetrie, visure);
- documentazione urbanistica (atti abilitativi, elaborati vari);
- altri documenti (copia informale atto compravendita, verbale sopralluogo, dichiarazione amministratore condominio).

