



TRIBUNALE DI FIRENZE

Terza sezione civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice delegato: Dott.^{ssa} Lucia SCHIARETTI

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N° 736/13 R.G.E.

(PROSSIMA UDIENZA : 24/03/2016)

(creditore procedente)

c.

(debitore esecutato)

* * * *

RELAZIONE TECNICA ED ESTIMATIVA D'UFFICIO

EPURATA DEI DATI SENSIBILI

RELATIVA AL BENE UBICATO NEL COMUNE DI VINCI,
LOCALITA' FONTANELLA, VIA LAMPORECCHIANA (s.n.c)

Piena proprietà di porzione di immobile per civile abitazione (da terra a tetto), già colonico, facente parte di un più ampio fabbricato di antica costruzione, interamente ristrutturato, composto *al piano terra* da cucinotto, ripostiglio, bagno, soggiorno, camera e vano scala ed *al piano primo* da due camere con soppalchi, disimpegno, bagno e ulteriore vano a soffitta oltre a resede esclusivo, area scoperta a giardino e posto auto con tettoia.

* * * *

Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Arch. Donato SABIA

via dei rossi, 5/a - 50018 Scandicci FIRENZE - Tel +39.55.3905047 - Fax +39.55.3905048

ORIGINALE



Indice

INCARICO E QUESITI.....	3
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	5
RISPOSTA AI QUESITI.....	7
IN RISPOSTA AL QUESITO N° 1 – IDENTIFICAZIONE DEI BENI.....	7
IN RISPOSTA AL QUESITO N° 2 – ESTREMI DELL’ ATTO DI PIGNORAMENTO	12
IN RISPOSTA AL QUESITO N° 3 – ESTREMI DELL’ ATTO DI PROVENIENZA.....	12
IN RISPOSTA AL QUESITO N° 4 – DESCRIZIONE DEI BENI, SUPERFICI E UTILIZZAZIONE PREVISTA DA R.U.C. ..	16
IN RISPOSTA AL QUESITO N° 5 – STATO E TITOLI DI POSSESSO DEI BENI.....	27
IN RISPOSTA AL QUESITO N° 6 – FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI A CARICO DELL’ ACQUIRENTE	27
IN RISPOSTA AL QUESITO N° 7 – FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI NON OPPONIBILI ALL’ ACQUIRENTE.....	29
IN RISPOSTA AL QUESITO N° 8 – REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA.....	31
IN RISPOSTA AL QUESITO N° 9 – VALORE DEI BENI.....	35
9.a) - <i>Stima e valore di mercato</i> –	40
9.b) <i>Prezzo a base d’asta</i>	41
IN RISPOSTA AL QUESITO N° 9.1 – QUOTA/E DI BENE INDIVISO	41
IN RISPOSTA AL QUESITO N° 9 BIS – REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA.....	41
IN RISPOSTA AL QUESITO N° 10 – RIEPILOGO IN CASO DI PIÙ LOTTI	42
IN RISPOSTA AL QUESITO N° 11 – ALLEGATI.....	43
<i>Elenco Allegati:</i>	43



INCARICO E QUESITI

Ill.^{ma} Sig.^{ra} Giudice delegato all'esecuzione Dott.^{ssa} Lucia Schiaretti, con ordinanza del 19 gennaio 2015 notificata a mezzo Consolle P.C.T., la S.V. **ha nominato il sottoscritto**, Dott. Arch. Donato Sabia, C.F. SBADNT62H27A743H, con studio in Scandicci (Firenze) in Via dei Rossi, 5/a, iscritto all'Albo degli Architetti P.P.C. di Firenze al n° 4159 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Firenze al n° 4140, **C.T.U. nella causa in oggetto, ponendomi**, con giuramento di rito, i seguenti

quesiti:

“Provveda l'esperto a

- 1. **identificare** il/i beni/ oggetto del pignoramento, con precisazione dei **confini** e dei **dati catastali** e della loro **corrispondenza** a quelli indicati nel pignoramento: a tal proposito, in caso di modifiche catastali, il consulente dovrà precisare i nuovi identificativi, la variazione dalla quale si originano e la corrispondenza tra vecchi e nuovi identificativi. Indichi altresì, se l'immobile sia regolare catastalmente; avvisi il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*
- 2. riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto.....);*
- 3. indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*
- 4. fornire una sommaria **descrizione** del/i beni/ (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- 5. provvedere 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 data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente*



in corso per il rilascio. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato;

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

- domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
- debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;
- atti di asservimento urbanistico, 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 ..);

7. verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli e oneri, anche di natura **condominiale** gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), che **saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente** al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà;

8. verificare la **regolarità edilizia e urbanistica** del/i beni/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 sui relativi costi. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 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.

9. indicare il **valore** dell'immobile sia libero che occupato indicando:

-il valore di mercato sulla base dell'attuale valore di immobili similari (indicando il più probabile valore di mercato all'attualità),

-il prezzo d'asta (tenendo conto dei meccanismi d'asta quali il pagamento in contanti, la necessità del deposito per partecipare, lo stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi); in linea di massima, la riduzione si attesterà sul 10%-15%, salvo particolari ragioni che dovranno essere evidenziate dal ctu;

in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso:

-il valore come al punto 9. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;

-se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare **non divisibile** in natura;

9. bis. indicare il **regime impositivo** della vendita nei casi di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;

10. effettuare un **riepilogo** in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero/occupato);

11. L'esperto dovrà **allegare** alla relazione:

- **una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato;**

- fotografie esterne ed interne del/i beni/i, nonché la relativa planimetria;

- **gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II° (avvisi di inizio operazioni **peritali**)_omissis"**



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Per espletare l'incarico affidatomi sono state svolte le seguenti operazioni:

- Esamina dei documenti depositati ex art. 567 c.p.c.;
- Acquisizione in copia dei titoli di provenienza dei beni in esecuzione;
- Comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, dell'inizio delle operazioni peritali e invio del *Foglio notizie per la parte esecutata* predisposto dal Giudice, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore esecutato e tramite posta elettronica certificata al creditore precedente;
- Sopralluogo presso gli immobili da rilevare senza esito in data 19/05/2015, ma con rilievo fotografico delle parti esterne dell'immobile, per assenza del debitore esecutato (o suo delegato) e relativa affissione, sulla porta d'ingresso, della comunicazione che si sarebbe proceduto a nuovo accesso con l'ausilio della Forza Pubblica in data e ora che sarebbero state comunicate con lettera raccomandata;
- Accordo con il Comando Stazione dei C.C. di Vinci, territorialmente delegato, in data 19/05/2015, per la fissazione della data di accesso forzoso e accordi con un fabbro di zona per l'apertura forzata di una delle porte d'ingresso;
- Comunicazione con nuova raccomandata, con ricevuta di ritorno, al debitore esecutato e tramite posta elettronica certificata al creditore precedente ed in Cancelleria, della data e ora dell'accesso forzoso fissato per il 04/06/2015;
- Effettuazione del sopralluogo, in data 04/06/2015, e rilievo planimetrico e fotografico dei beni in esecuzione nel Comune di Vinci, con l'ausilio della Forza Pubblica e del fabbro per la forzatura della serratura e sostituzione della stessa;
- Consegna in Cancelleria, in data 08/06/2015, della chiavi in originale della serratura sostituita della porta di accesso prospiciente la cucina del bene identificato al Catasto Fabbricati al foglio 19, particella 49, sub. 1, e consegna di copia del Verbale stilato durante l'accesso forzoso;



- Stesura dei due Verbali di accesso ai luoghi;
- Preventiva richiesta al Comune di Vinci di accesso agli atti per le pratiche edilizie e di eventuali consultazioni di pratiche di condono;
- Sessioni presso l'Ufficio Tecnico, Settore Edilizia e Condono Edilizio del Comune di Vinci per ricercare Autorizzazioni e/o Concessioni nonché documentazione in ordine alla Legge 47/1985 e successivo ritiro della documentazione richiesta;
- Sessione presso l'Archivio storico del Comune di Vinci per ricercare autorizzazione originaria dei beni, senza esito;
- Più sessioni presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Firenze per l'identificazione catastale dei beni in oggetto, richiesta dei certificati di visura e delle relative planimetrie e dell'elaborato planimetrico;
- Indagini di mercato con riferimento alle transazioni per i beni immobili comparabili con quelli oggetto di stima;
- Allestimento della documentazione fotografica degli esterni e degli interni dei beni;
- Redazione della relazione di stima e delle planimetrie di rilievo;
- Allestimento degli allegati grafici e documentali di corredo alla relazione come richiesti dal quesito del Giudice;
- Trasmissione della presente *Relazione e Allegati* al debitore esecutato tramite raccomandata a/r e al creditore procedente tramite posta elettronica certificata;
- Trasmissione della presente *Relazione e Allegati* a mezzo Consolle P.C.T. alla Cancelleria.-



RISPOSTA AI QUESITI

IN RISPOSTA AL QUESITO N° 1 – IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Oggetto della presente consulenza tecnica è un bene immobile, **in unico lotto**, come di seguito descritto:

LOTTO UNICO – identificazione del bene

1.1) piena proprietà di porzione di immobile per civile abitazione già colonico su tre livelli (*da terra a tetto*), facente parte di un più ampio fabbricato di antica costruzione, interamente ristrutturato, **in Comune di Vinci (FI), località Fontanella, con accesso autonomo da Via Lamporecchiana s.n.c (confinante con il n.c. 227 - n.d.r.), composto da piano terra, primo e secondo (ovvero piano soffitta), e precisamente:**

- *al piano terra* da cucinotto, ripostiglio, bagno, soggiorno, sottoscala, camera e vano scala per l'accesso al piano superiore;
- *al piano primo* da due camere con soppalchi (soffitte), disimpegno, bagno e ulteriore vano a soffitta.-

Costituiscono parte integrante e pertinenza, a completamento della proprietà, il **resede** esclusivo collocato sul lato (nord) libero dell'edificio, che consente l'accesso pedonale all'unità immobiliare dalla stradella; il **giardino** (*area scoperta*) poco distante dall'immobile, con superficie catastale di metri quadri 124,00; e il **posto auto con tettoia**, con superficie catastale pari a metri quadri 14,00.-

All'immobile in oggetto è inoltre annessa la comproprietà pro quota a norma di legge e dei titoli di provenienza di tutte le cose dell'edificio di cui esso fa parte necessarie all'uso, al servizio ed al godimento in comune, tra le quali - a mero titolo esemplificativo e non esaustivo - vengono trasferiti, come dai titoli di provenienza, i



proporzionali diritti di comproprietà:

- **sull'area a servizio e stradella** di accesso individuata al *Catasto Fabbricati* di Vinci (FI) foglio di mappa **19**, part. **49**, sub **5**, bene comune non censibile (*ai sub. 1, 2, 3, 4 e part. 489*), gravato da servitù di passo pedonale a favore dell'immobile distinto nel Catasto Fabbricati nel foglio 19 con il mappale 235;

- sulla **corte a comune** che risulta distinta al *Catasto Terreni* del Comune di Vinci (FI) nel foglio di mappa **19**, particella **50** (ex 50/a) ente urbano della superficie catastale di mq. 358.-

Pertanto, i suddetti immobili vengono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con ogni diritto inerente ed accessorio, con tutte le accessioni e pertinenze, con le servitù attive esistenti e passive apparenti e con i proporzionali diritti di comproprietà su tutte le parti comuni quali in particolare quelle sopra precisate e **con la servitù di passo pedonale sull'area a servizio e stradella** di accesso individuata al catasto fabbricati di Vinci foglio di mappa **19**, part. **49**, sub **5**, bene comune non censibile, **a favore del fabbricato individuato dalla particella 235 del foglio 19**. Servitù, questa, del pari descritta nell'atto di provenienza del bene e precisamente nell'atto di compravendita autenticato nelle firme dal _____ in data 21 luglio 2011 n. 54231/13186 rep., trascritto a Pisa il 9 agosto 2011 al n. 9725 reg. part. (*cf. ATTO DI PROVENIENZA 2011, riportato sub Allegato A.6*), così come precedentemente descritto nell'atto di compravendita autenticato dal

in data 28 luglio 2008, rep. 49509 racc. 10834, registrato a Firenze¹ il 5 agosto 2008 al n. 11054 serie 15 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa in data 7 agosto 2008 ai nn. 11379, 11380 ,11381 e 11382 reg. part. (*cf. ATTO 2008*



riportato sub Allegato A.6.1), a cui il titolo di provenienza 2011 fa espresso rinvio per i patti in esso contenuti. **Si sottolinea inoltre con la presente CTU, e l'eventuale acquirente ne prenderà atto, che relativamente alle particelle originarie 462 e 466 del foglio di mappa 19 del catasto fabbricati derivando dalla particella 50 foglio 19 bene a comune, non si ha la continuità ipocatastale ventennale, così come dall'altra parte dichiarato nell'atto di provenienza ai rogiti notaio Montano Rosanna del 21 luglio 2011, sopra citato.-**

1.1.1) Confini:

per l'unità immobiliare: resede comune distinto nel foglio 19 con il mappale 49 subalterno 5, proprietà o aventi causa, corte comune distinta con il mappale 50 del foglio 19 (per due lati), salvo se altri o diversi confini;

per il posto auto e l'area scoperta: resede comune distinto nel foglio 19 con il mappale 49 subalterno 5, proprietà o aventi causa, beni distinti con il mappale 468 del foglio 19, salvo se altri o diversi confini.-

1.1.2) Dati catastali:

Gli immobili, sopra descritti, risultano censiti al *Catasto Fabbricati* del Comune di Vinci (FI – Codice M059) alla consultazione per Visura storica **in giusto conto, per il diritto di 1/1 e quindi per la piena ed esclusiva proprietà dell'intero**, alla società a responsabilità limitata

, e sono così rappresentati al

foglio di mappa 19 (cfr. Allegato A.3):



* *quanto all'unità immobiliare abitativa* alla particella **49**, sub. **1**, categoria **A/3**, classe **3**, vani **9**, rendita catastale euro **743,70** (settecentoquarantatre/70), Via Lamporecchiana s.n.c., piano T-1-2, a seguito di denuncia di variazione del 28 maggio 2009 n. 13742.1/2009 prot. FI0180160;

* *quanto al posto auto e l'area scoperta* alla particella **49** sub **500** graffata alla particella **489**, sub.500, categoria **C/6**, classe **2** mq. **14**, rendita catastale euro **44,11** (quarantaquattro/11), Via Lamporecchiana s.n.c., piano T, a seguito di denuncia di variazione del 19 luglio 2011 n. 70749.1/2011 prot. FI0219667.-

* *quanto al bene comune non censibile* alla particella **49**, sub. **5**, a seguito di denuncia di variazione del 28 maggio 2009 n. 13742.1/2009 prot. FI0180160 (cfr. Allegato A.10).-

L'ente urbano è al *Catasto Terreni* del Comune di Vinci al foglio di mappa **19**, particella **50**, della superficie catastale di mq. 358, a seguito di Tipo mappale del 17/03/2008 n. 95041.1/2008 prot. FI0095041.-

Le visure storiche citate sono riportate in *Allegato sub A.4* e *A.4.1*.-

- Ai soli fini della storia catastale si precisa quanto segue:

Quanto oggetto del presente procedimento risultava individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Vinci al foglio di mappa 19 dalla particella 49 graffata alla particella 464 (abitazione di tipo economico), p.lla 462 (deposito/tettoia), p.lla 466 (area urbana) Catasto Terreni, p.lla 467 (terreno a seminativo arboreo). Successivamente con tipo mappale n. 162262 del 19 maggio 2009 è stato inserito in mappa un piccolo manufatto insistente sulla particella 467, a cui è stato assegnato un nuovo numero di particella (p.lla 489). La parte residua della p.lla 467 è passata ad ente urbano e fusa con le p.lle 49, 462, 464 e 466. Con tale tipo mappale nasce anche la particella 489. Con variazione catastale prot. n. FI0180160 del 28 maggio 2009 vengono soppresse le



particelle 49 graffata alla p.lla 464, p.lla 462, p.lla 466 e costituite due unità ad uso abitativo (p.lla 49 sub. 1 e sub. 2), due aree urbane (p.lla 49 sub. 3 e sub. 4) e un bene comune non censibile (p.lla 49 sub. 5). Con denuncia di accatastamento prot. n. FI0182447 del 1 giugno 2009 vengono costituiti due posti auto coperti (p.lla 489 sub. 1 e sub. 2). Infine in data 19 luglio 2011 con la predetta denuncia di variazione sono stati soppressi i subalterni 2 della particella 489 e 4 della particella 49 e costituita l'unità individuata dalla particella 489 sub 500 graffata alla 49 sub 500 categoria C/6.-

1.1.3) Corrispondenza con i dati del pignoramento:

Non si segnalano osservazioni e discrepanze dei **dati catastali** su esposti, per quanto riguarda l'identificazione dei beni al Catasto Fabbricati, rispetto all'atto di pignoramento contenuto nel fascicolo. -

I beni sopra descritti **risultano catastalmente regolari** e figurano individuati nelle ultime planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio, allegate alla presente *Relazione* (cfr. *Allegati A.2*). Pertanto, si attesta che **i dati catastali e la planimetrie al Catasto Fabbricati**, ai sensi del D.L. 78/2010, convertito con modificazioni nella Legge 30 luglio 2010 n. 122 e successive modifiche ed integrazioni¹, **sono sostanzialmente conformi allo stato di fatto rilevato**, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale e che non sussistono difformità rilevanti ad eccezione di modestissime difformità grafiche² che, in ogni caso, risultano influenti ai fini del classamento e del

¹ Tenuto conto dei chiarimenti da parte dell'Agenzia del Territorio con circolari n.2T del 09.07.2010 e n.3T del 10.08.2010.-

² Tali però da non comportare variazioni della consistenza, così come enunciato dalla *Circolare dell'Agenzia del Territorio n. 2 del 09/07/2010 "L'obbligo della dichiarazione di variazione in catasto sussiste nei casi in cui la variazione incide sullo stato, la consistenza, l'attribuzione della categoria e della classe, a seguito di interventi edilizi di ristrutturazione, ampliamento, frazionamento, oppure per effetto di annessioni, cessioni o*



calcolo della rendita attualmente attribuita. Si attesta, altresì, che **non si rilevano discrepanze nella corrispondenza tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato.**-

IN RISPOSTA AL QUESITO N° 2 – ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Pignoramento trascritto con formalità nei Registri Immobiliari di Pisa in data 14 gennaio 2014 al n. 346 reg. gen. e n. 252 reg. part., *a favore* della

, in forza di verbale di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Firenze in data 22 ottobre 2013 n. 14786/2013 rep., *contro* la

, per il diritto di 1/1 e quindi **per la piena ed esclusiva proprietà dell'intero dei beni oggetto dell'esecuzione.**-

IN RISPOSTA AL QUESITO N° 3 – ESTREMI DELL'ATTO DI PROVENIENZA

I beni come sopra descritti, come risulta da *Dichiarazione Notarile* in atti, **intestati in giusto conto, per la piena ed esclusiva proprietà dell'intero, sono pervenuti alla società**,

per acquisto, con atto di compravendita autenticato nelle firme dal

in data 21 luglio 2011 n. 54231/13186 rep., trascritto a Pisa il 9 agosto 2011 al n. 9725 reg. part. (cfr. ATTO DI PROVENIENZA riportato sub Allegato

acquisizioni di dipendenze esclusive o comuni, cambio di destinazione d'uso, etc...- omissis".



A.6); l'acquisto, sopra citato, è stato fatto dalla

; alla quale i beni erano pervenuti, in maggior consistenza, con **atto di compravendita autenticato dal** in data 28 luglio 2008, rep. 49509 racc. 10834, registrato a Firenze¹ il 5 agosto 2008 al n. 11054 serie 15 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pisa in data 7 agosto 2008 ai nn. 11379, 11380 ,11381 e 11382 reg. part. (cfr. ATTO DI COMPRAVENDITA 2008 riportato sub Allegato A.6.1). Con tale atto in data 28 luglio 2008: a)

vendevano alla società
porzione di
fabbricato abitativo e piccolo appezzamento di terreno agricolo, beni all'epoca distinti nel Catasto Fabbricati nel foglio 19 con i mappali 49 e 464 tra loro graffati e nel Catasto Terreni con il mappale 467, derivato dal mappale 463 del medesimo foglio 19; b)

, quali titolari di beni aventi diritto alla corte comune distinta con il mappale 50 del foglio 19, **vendevano alla società** residua porzione di fabbricato costruita sopra la corte comune ed altra porzione scoperta di tale corte comune, beni all'epoca distinti nel Catasto Fabbricati con i mappali 462 e 466 del foglio 19 (derivanti dal frazionamento della più volte citata corte comune distinta nel Catasto Terreni con il mappale 50 del foglio 19), **dichiarando e garantendo di essere gli unici aventi diritto a quegli immobili nelle**



quote convenzionalmente convenute e alienate di 1/12 (un dodicesimo) ciascuno, seppur non espressamente previste nei rispettivi titoli di provenienza. Si precisa, peraltro, che risulta altresì trascritto a carico di _____ atto di permuta ai rogiti del _____ in data 3 luglio 2007 n. 119421/24601 rep., trascritto a Pisa il 24 luglio 2007 al n. 10263 reg. part., mediante il quale la medesima aveva ceduto a _____, nata a Prato il 31 ottobre 1943 (coniugi in regime di comunione legale dei beni) tutti i diritti a lei spettanti sui beni in oggetto.-

Alla suddetta parte venditrice tali beni erano pervenuti:

- in data 18 marzo 1962 è deceduto _____, den. di successione legittima registrata a Pistoia n. 71/772 del 7 febbraio 1963, modificata da altra denuncia di successione registrata a Pistoia il 30 novembre 2000 al n° 23, vol. 1193, trascritta il 2 agosto 2001 al n. 8019 reg.part., a seguito di testamento olografo pubblicato dal _____ in data 17 luglio 1992 registrato a Pistoia il 24 luglio 1992 al n° 1018.-

A seguito del decesso di _____ gli sono subentrati _____ figlio del defunto che è divenuto proprietario della quota di 30/48, la figlia

_____ che è divenuta proprietaria della quota di 6/48, la figlia nata a Vinci il 10 dicembre 1914 che è divenuta proprietaria della quota di 6/48, ed i nipoti, figli della premorta figlia _____ nata a Vinci il 24 gennaio 1910 e deceduta il 6 settembre 1957, signori

_____ che sono diventati proprietari della quota di 2/48 ciascuno, con l'usufrutto parziale a favore di _____ il 28 giugno



1887 e deceduta il 15 marzo 1971 (con relativa voltura catastale del 13 dicembre 2000 prot. 684477).-

A seguito del decesso di _____, nata a Vinci il 14 aprile 1912 e deceduta il 09 agosto 1996, denuncia di successione registrata a Pistoia il dì 01 luglio 2002 al n° 52, vol. 1217 e trascritta a Pisa il 18 giugno 2003 al n. 8732 reg. part., la sua eredità si è devoluta per legge al coniuge _____ e alla figlia _____ in parti uguali fra loro e pertanto entrambi sono diventati titolari della quota di 3/48 ciascuno. In data 14 agosto 2005 è deceduto _____, nato a Lamporecchio il 02 maggio 1911 lasciando unica erede legittima la figlia _____, denuncia di successione registrata a Pistoia il dì 08 agosto 2006 al n° 16, vol. 1265 trascritta a Pisa il 16 settembre 2006 n.12556 reg. part..-

In data 21 maggio 2001 è deceduta _____ denuncia di successione registrata a Pistoia il 20 novembre 2001 n. 64 vol. 1208 trascritta a Pisa il 13 febbraio 2003 al n. 2850 reg. part. e nella sua quota di sei quarantottesimi sono subentrati i due figli _____ per 3/48 e _____ per 3/48.-

A seguito dell'atto di divisione a stralcio autenticato dal _____ di Fucecchio in data 14 giugno 2007 Rep. 119278/24502, registrato ad Empoli il 21 giugno 2007 al n° 4090/1T trascritto a Pisa il 3 luglio 2007 al n. 9133 reg. part fra i signori _____ nato a Empoli il 26 dicembre 1946, _____ nata a Lamporecchio il 16 giugno 1951, _____, gli immobili in oggetto sono residuati in proprietà ai



signori per 30/42, per 6/42, e 2/42 ciascuno a

³.-

**IN RISPOSTA AL QUESITO N° 4 – DESCRIZIONE DEI BENI, SUPERFICI E
UTILIZZAZIONE PREVISTA DA R.U.C.**

4.1) - Localizzazione e ubicazione del bene:

L'immobile oggetto di stima è situato nel contesto collinare del Comune di Vinci, nei pressi del confine con il Comune di Lamporecchio, in località Fontanella, sulla Via Lamporecchiana s.n.c. (via delle Collinare), ma facilmente individuabile in quanto adiacente al n.c. 227 (cfr. foto n. 1 – da ora in poi la citazione delle foto si riferiscono all'Allegato A.1).-

Il bene è raggiungibile, per chi proviene da Empoli (cfr. foto nn. 2 e 3), percorrendo la Via Provinciale di Mercatale; giunti in prossimità della Zona Artigianale di Bagno, alla rotonda, anziché proseguire per Via dei Martiri che conduce nel centro di Vinci, si imbecca la seconda uscita a destra su Via Collinare in direzione di Lamporecchio; dopo circa 2 chilometri si svolta a sinistra su Via Lamporecchiana, immersa nel tipico

³ Ai fini della *Storia Ipotecaria Ventennale* e per la situazione dei beni fino al 6 maggio 2014 si rimanda alla *Relazione notarile* in atti redatta dal _____ di Pisa datata 16 maggio 2014, per non appesantire la presente relazione con dati già noti ed agli atti. All'interno della stessa *Relazione notarile* infatti sono ricostruiti, tra gli altri: a) la storia dei beni originariamente distinti nel Catasto Terreni del Comune di Vinci nel foglio 19 con i mappali 49, 51 e 74, con diritto (quanto ai mappali 49 e 74) alla corte distinta nel Catasto Terreni nel foglio 19 con il mappale 50 (corte comune ai mappali 47, 48, 49 e 74); b) la storia dei beni originariamente distinti nel Catasto Terreni del Comune di Vinci nel foglio 19 con i mappali 47 e 48, con diritto alla corte comune distinta nel Catasto Terreni nel foglio 19 con il mappale 50 (corte comune ai mappali 47,48, 49 e 74).-



paesaggio collinare toscano caratterizzato da uliveti e vigneti, percorrendola per circa 300 metri prima di svoltare ulteriormente a sinistra su una stradella non asfaltata che conduce al complesso edilizio, di cui la proprietà in esecuzione è parte (cfr. foto nn. 4-7).

4.2) - Caratteristiche estrinseche del bene:

Il bene fa parte di un edificio storico ad angolo, già rurale, recentemente ristrutturato e frazionato in unità abitative di tipologia terra-tetto, costituito da due piani fuori terra più piano soffitta, nel complesso in buono stato di conservazione. La proprietà in esecuzione è collocata all'estremità d'angolo, a sinistra della fabbrica edilizia per chi proviene dalla strada bianca, con l'accesso principale dal resede esclusivo collocato sul fronte rivolto su Via Lamporecchiana. Il prospetto principale del complesso esposto a nord-est si presenta uniformemente trattato con intonaco civile tinteggiato con idropittura color crema, seppur diversificato nella tipologia del manto di copertura, nelle rifiniture e negli infissi esterni (cfr. foto n. 8); in particolare il bene di che trattasi presenta copertura a doppia falda in coppi e tegole ed è caratterizzato da un avancorpo trapezoidale con due grandi finestre con gelosie in laterizio sul quale è collocato la porta di ingresso principale dell'abitazione (cfr. foto n. 9). Dalla strada di accesso mantenendosi a sinistra e costeggiando l'edificio, sul prospetto sud-est, vi è un ulteriore accesso secondario all'abitazione (cfr. foto nn. 10 e 11), mentre sul fronte tergo, sono presenti due finestre con affaccio sulla corte a comune (cfr. foto nn. 12 e 13). Mantenendosi invece a destra dalla strada di accesso, e costeggiando le pertinenze private delle abitazioni, si prosegue lungo la stradella carrabile a comune (cfr. foto nn. 14-16) che si apre in quello che era lo spazio di manovra, ad oggi in parte occupato dal serbatoio del g.p.l., interrato e recintato, a servizio delle due unità confinanti, compresa



l'unità in esecuzione. Lo spazio adiacente, non ben individuabile ma delimitato per la sua lunghezza da due staccionate in legno, è un accessorio esclusivo, area a prato, della proprietà di che trattasi e versa attualmente in stato di scarsa manutenzione, con una vegetazione non mantenuta (cfr. foto n. 17). Percorrendo la strada a ritroso sulla destra è collocata una struttura in legno coperta (tettoia) che ospita due posti auto, dei quali uno, quello posto sulla destra, è di servizio all'immobile oggetto di stima (cfr. foto nn. 18 e 19).-

L'accesso all'abitazione avviene da un cancelletto (cfr. foto n. 20) che immette al resede esclusivo di forma irregolare recintato con un muretto basso costituito da pietrame incoerente e rifinito con cimasa in cotto sormontata da una staccionata in legno. - Varcando il cancello si percorre un vialetto in discesa che corre lungo il confine con il n.c. 227, affiancato sull'altro lato da una zona a verde in stato di scarsa manutenzione (cfr. foto nn. 21-24). -

4.3) - Caratteristiche intrinseche del bene:

All'interno l'abitazione si presenta sostanzialmente completata dal punto di vista delle rifiniture e degli impianti ma priva di arredi in quanto ristrutturata completamente ma mai abitata.-

L'ambiente interno è così distribuito: dalla portafinestra posta sul fronte principale si accede direttamente all'ambiente destinato a cucina, piastrellato su due delle pareti (cfr. foto nn. 25-27), collegato mediante un'apertura a tutta altezza, posta in fondo a sinistra per chi entra, ad un piccolo disimpegno; subito a sinistra si trova un piccolo bagno/wc di servizio privo di finestre ma con areazione forzata, piastrellato e con lavabo e wc già montati ma con l'anta della porta da montare (cfr. foto nn. 28 e 29), di fronte vi è invece



un ripostiglio destinato a centrale termica anch'esso con l'anta non ancora montata (*cfr. foto n. 30*), mentre a destra, attraversando un portale aperto su muratura portante e scendendo due gradini, ci si immette nella zona giorno, fulcro di distribuzione di tutta l'abitazione. Al vano ci si immette anche dall'accesso secondario posto sul fronte sud-est, scendendo sempre di due gradini, in corrispondenza del quale è collocata la scala per l'immissione al piano primo. Sempre sulla parete a sud-est, adiacente alla portafinestra secondaria, vi è un'altra finestra con il vano ad arco ribassato (*cfr. foto nn. 31-36*) ed adiacente ad essa, in posizione opposta rispetto alle scale, è stata predisposta la canna fumaria. Per chi arriva dalla cucina, percorrendo tutto l'ambiente giorno e oltrepassando un portale aperto sulla muratura portante si trova un piccolo disimpegno (*cfr. foto n. 37*) nel quale è stato ricavato un ripostiglio sottoscala con una porta a soffietto (*cfr. foto n. 38*); passando oltre ci si immette in una camera, con affaccio finestrato sul fronte tergale (*cfr. foto nn. 39 e 40*).

Al primo piano si accede dalla scala a L, con pedate in pietra serena e corrimano in ferro battuto (*cfr. foto nn. 41 e 42*), che, a partire dal vano del soggiorno, sbarca nel disimpegno di distribuzione al piano primo (*cfr. foto nn. 43 e 44*). Salendo un gradino, subito a destra vi è un bagno con una piccolissima finestra sul fronte sud-est, piastrellato e completo di sanitari, ma privo ancora della porta, della quale è stato montato solo il telaio (*cfr. foto n. 45*). Proseguendo dritto nel disimpegno si accede ad una prima camera, anch'essa con la porta da ultimare, in parte soppalcata e raggiungibile con una scala già ancorata al solaio, con una finestra con vano ad arco ribassato che si affaccia sul fronte sud-est ed un piccolo lucernario in legno naturale posto in corrispondenza del soppalco (*cfr. foto nn. 46-50*); da questo ambiente, sempre a



dritto per chi arriva dal disimpegno, salendo due gradini si accede ad un piccolo locale catastalmente a soffitta (cfr. foto n. 51) di altezza modesta collocato nell'avancorpo trapezoidale posto sul fronte principale e caratterizzato dalle finestre con gelosie in laterizio, dotato inoltre di un lavandino posto subito a destra per chi entra (cfr. foto nn. 52 e 53). Ripercorrendo la strada a ritroso e attraversando il disimpegno ci si immette in un'ulteriore camera, con affaccio finestrato sul fronte tergale, anch'essa soppalcata e con una scaletta di accesso al soppalco stesso ancorata al solaio (cfr. foto nn. 54-60).

Per una completa visualizzazione dell'ambiente sopra descritto si rimanda interamente agli Allegati A.1 e A.2. -

Finiture e Stato di conservazione: le **finiture dell'appartamento** sono quelle poste in essere con i lavori di restauro e risanamento conservativo effettuati nel 2008, che hanno comportato il frazionamento dell'originario fabbricato d'angolo in due unità abitative, ovvero l'immobile di che trattasi e quello adiacente al n.c. 227: i solai di copertura e interpiano presentano struttura in legno di travi e travetti con mezzane in cotto a vista, la pavimentazione interna si presenta unica ed omogenea per tutto l'ambiente in cotto con disposizione a spina pesce e con zoccolino anch'esso in cotto, mentre tutte le soglie delle porte e i gradini sono in pietra serena. Le porte interne sono tutte in legno di colore grigio chiaro, in buono stato di conservazione; si rileva, come anticipato, che sono da ultimare le porte dei due bagni, del ripostiglio e della seconda camera al piano primo. I serramenti esterni sono tutti in legno con scuretti interni e vetro doppio, eccettuate le portefinestre di accesso (fronti nord-est e sud-est) prive di sistemi oscuranti e la finestra nella zona giorno al piano terra dotata di inferriata esterna in



ferro. Tutte le pareti perimetrali all'interno sono intonacate e tinteggiate con idropittura murale di colore bianco, in discreto stato di conservazione.-

Il resede esclusivo di accesso è pavimentato con lastre di pietra irregolare.

Complessivamente il bene risulta essere in discreto stato di conservazione e manutenzione, tenuto conto del fatto che non è mai stato abitato (cfr. Allegato A.1 - rilievo fotografico del bene), eccettuate le pareti rivolte a sud-est della zona giorno e della camera al piano terra, sulle quali si sono riscontrati un principio di distacco dell'intonaco ed affioramenti dovuti presumibilmente ad umidità di risalita.-

Impianti tecnologici: l'abitazione è dotata di l'impianto di riscaldamento autonomo costituito da una caldaia murale, mai utilizzata, a condensazione a gas metano (tipo: modello *Stellis Modul SVB.C 16/170-2 Solar HN*, della e.l.m. *LeBlanc* con predisposizione per solare termico e con serbatoio per l'acqua di capacità 163 lt già inglobato) posta nel ripostiglio adibito a centrale termica (cfr. foto nn. 61 e 62), a cui sono collegati, con distribuzione orizzontale, i radiatori in ghisa e i termoarredi dei due bagni; la centralina dei collettori dei termosifoni dell'abitazione è posta nella zona del soggiorno sulla parete di confine con il n.c. 227. La caldaia a condensazione serve anche per la produzione dell'acqua calda sanitaria. Dalla consultazione degli elaborati del progetto autorizzato si rileva che la copertura della tettoia dei posti auto, in parziale difformità con lo stato rilevato, avrebbe dovuto essere integrata con pannelli solari e/o fotovoltaici.-

La nicchia del contatore del gas è ricavata nel muretto di confine con il n.c. 227 e collocata di fianco al fronte principale rivolto verso il resede, mentre il vano del contatore è adiacente al cancellino di ingresso. Il gas è servito da un serbatoio per g.p.l. ad uso domestico, di tipo interrato a protezione catodica ad asse orizzontale da litri



1750 ad annessa tubazione di adduzione, recintato, posto all'esterno nell'area a comune, che rifornisce inoltre l'unità immobiliare confinante al n.c. 227.-

L'impianto elettrico, per quanto visibile ed ispezionabile, ma dotato della relativa Dichiarazione di Conformità, si presenta per lo più sottotraccia eccetto che per il sistema di illuminazione a soffitto che presenta cablaggio a vista a correre lungo le travi del solaio. Il vano di alloggio del contatore è collocato sul prospetto tergale ed il quadro elettrico è posto nel ripostiglio/C.T. (cfr. foto n. 63). Inoltre l'abitazione è dotata di citofoni, uno per ogni piano, posti nei disimpegni in corrispondenza del vano scale.-

Per tali impianti è stato possibile reperire, presso l'ufficio Tecnico del Comune di Vinci le relative Dichiarazioni di Conformità, che si allegano (cfr. Allegato A.8).-

Il vano contatore per la fornitura idrica è posto sul fronte laterale, adiacente alla porta di accesso secondario. Lo **smaltimento delle acque** chiare e nere avviene per dispersione mediante una rete di sub-irrigazione, con relativo pozzetto di ispezione dei reflui, a partire da una fossa settica di tipo Imhoff. Le acque nere sono direttamente convogliate nella fossa settica, mentre le acque chiare confluiscono prima in un pozzetto degrassatore e da questo immesse successivamente nella fossa settica. Le acque meteoriche sono raccolte in pozzetti ed allontanate, con tubazioni che corrono al di sotto del resede esclusivo del n.c. 227, alle vicine fosse campestri.⁴ –

Per le specifiche caratteristiche degli ambienti esterni ed interni cfr. Allegato A.1 e Allegato A.2.-

4.4) Consistenza dimensionale:

⁴ Tali sono le indicazioni contenute nella *Relazione tecnica allegata alla richiesta di autorizzazione allo scarico di acque reflue domestiche fuori fognatura relativa alla D.I.A. 140/08 del 12/07/2008.-*



I dati, gli indici metrici e le dimensioni dell'appartamento sono stati tutti assunti dalla documentazione ufficiale depositata presso il Comune di Vinci, dagli atti catastali depositati e successivamente, a campione, assunti dal sottoscritto CTU, attraverso il rilievo forzoso eseguito in data 04/06/2015, e si configurano nel seguente modo:

	N° vano	Destinazione	Sup. calpestabile [mq]	Sup. lorda [mq]	Coefficiente di ragguglio	Sup. lorda raggugliata [mq]	H utile [ml]
P. T.	1	Cucina	7,75	61,83	1,00	61,83	2,70
	2	Bagno/wc	2,87		1,00		2,70
	3	Ripostiglio/C.T.	0,94		1,00		-
	4	Disimpegno	1,68		1,00		2,70
	5	Zona giorno	18,60		1,00		2,70
	6	Dis./Rip. Sottoscala	2,60		1,00		-
	7	Camera	13,76		1,00		2,70
SOMMANO			48,20			61,83	
P. 1°	8	Vano scale	3,16	47,51	1,00	47,51	-
	9	Disimpegno	2,62		1,00		2,45 ; 2,74
	10	Bagno/wc	4,57		1,00		2,45
	11	Letto 1	12,97		1,00		3,66 - 2,62
	12	Letto 2	14,80		1,00		2,80 - 3,84
	13	Soffitta	13,18		0,50		7,65
SOMMANO			51,30			55,16	
P. 2°	14	Soffitta 1	6,83	8,15	0,50	4,08	-
	15	Soffitta 2	5,09		0,50		-
SOMMANO			11,92			4,08	
TOTALE CALPESTABILE [mq]			111,42				
PERTINENZE	R	Resede esclusivo	TOT. lordi 78,32 mq	25,00 53,32	0,30 0,10	7,50 5,33	- -
	SOMMANO					12,83	
	G	Giardino *	-	124,00	0,10	12,40	-
	B	Box auto *	-	14,00	0,25	3,50	2,50 - 2,63
TOTALE GENERALE [mq]						149,80	

* Superficie catastale

L'unità commerciale complessiva a base di calcolo, per la stima del bene, è stata assunta e parametrata al mq/lordo con il metodo definito dall'Agenzia del Territorio



attraverso le Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani, che seppur finalizzata alla rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, e quindi elaborata per altri scopi, può essere assunta come utile fonte per la definizione dei dati così come definiti, che restituiscono, come sopra evidenziato, una **superficie commerciale pari a 149,80 mq.**

La conformazione planimetrica è ricavabile dalla planimetria catastale riportata sub Allegato A.2 e nella planimetria di rilievo sub Allegato A.11, mentre il rilievo fotografico (esterno ed interno) è riportato sub Allegato A.1.-

4.5) Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico:

Dalla consultazione della cartografia interattiva relativa al Regolamento Urbanistico del Comune di Vinci (consultabili estensivamente alla pagina ufficiale RU - Usi del suolo e modalità di intervento del Comune di Vinci all'indirizzo internet http://vinci.ldpgis.it/normativa/index.php?viewer=ajax&normativa=ru&mappa=ru_usi_modalita&sid=) risulta che: l'intero immobile, e sue pertinenze e servitù, (coincidente con la particella n° 49 sub. 1, sub. 500 graffata alla p.lla 489 sub. 500, sub. 5 e particella n° 50 del foglio di mappa n° 19 del Comune di Vinci), nel **Regolamento Urbanistico 2014⁵** ha la seguente destinazione: l'area entro la quale ricade il fabbricato e sue pertinenze è riconducibile al *Sistema ambientale V, Sottosistema V2: Aree agricole coltivate⁶*, di cui agli

⁵ R.U.C. adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 24.01.2014, pubblicata sul BURT n. 6 del 12.02.2014, riadottato con D.C.C. n. 34 del 16.07.2014, pubblicata sul BURT n. 30 del 30.07.2014, approvato con D.C.C. n.14 del 28.02.2015, pubblicata sul BURT n. 14 del 08.04.2015.

⁶ Per comodità di informazione qui di seguito viene riportato, a stralcio, il comma 6 dell'art. 86 del R.U.C. – 2014, che esplicita gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola:

Art. 86 Sottosistema V2: Aree agricole coltivate
[omissis]



artt. 81 e seguenti, e più in dettaglio all' *Ambito V2.5: Aree di crinale di salvaguardia*⁷ di cui all'art. 91, così come riportato anche all'interno del "Titolo VI - Sistema ambientale" delle NTA del Piano Strutturale. Nello specifico il fabbricato, come si evince dalla Tav. "Usi del suolo e modalità di intervento", è classificato come edificio di valore storico testimoniale (art. 84, comma 4) per il quale sono ammessi interventi ricadenti nella categoria definita *mc – mantenimento*, in riferimento all'art. 36 che definisce gli interventi sugli spazi aperti con specifica all'art. 38 "Mantenimento degli spazi aperti", alla quale sono riconducibili tipologie di intervento di cui all'art. 41⁸. Le tipologie di intervento

6. Per tutti gli ambiti del sottosistema V2, ad esclusione dell'ambito V2.7, sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola;

Sono ammessi:

- la ristrutturazione edilizia con esclusione degli edifici di valore storico (siglati co, cs) considerati invariati strutturali;
- la sostituzione edilizia con esclusione degli edifici di valore storico (siglati co, cs) considerati invariati strutturali;
- il frazionamento degli edifici in unità immobiliari di (Sul) superiore a mq.55;
- il frazionamento degli edifici di valore storico (siglati co, cs) considerati invariati strutturali in unità immobiliari di (Sul) superiore a mq.75;
- il cambio di destinazione d'uso degli annessi agricoli in residenza con (Sul) superiore a mq.55.

Sono esclusi:

- trasferimenti di volumetrie in "entrata", fatto salvo quanto previsto al comma 8, dell'art. 4, delle presenti norme;
- la ristrutturazione urbanistica;
- il cambio di destinazione a civile abitazione di tettoie e annessi agricoli aperti sui quattro lati;
- la deruralizzazione con destinazione a civile abitazione di manufatti condonati, ad esclusione degli ambiti V2.3, V2.4, V2.6, V2.8.

⁷ Di seguito viene riportato, a stralcio, l'art. 91 del R.U.C. – 2014, riferito all'ambito V2.5:

Art. 91 Ambito V2.5: Aree di crinale di salvaguardia

[omissis]

1. L'ambito è connotato da una specifica morfologia dei crinali e dalla configurazione che ne deriva in presenza di assetti culturali fortemente parcellizzati, tipici delle aree agricole legate alla conduzione di tipo mezzadrile. Queste aree sono da considerare con prevalente funzione agricola.
2. Nelle parti di territorio ricadenti nell'ambito V2.5 il Regolamento Urbanistico prevede e consente interventi finalizzati a preservare e mantenere le trame storiche e le regole insediative del paesaggio agrario tradizionale.
3. La caratterizzazione funzionale dell'ambito è garantita dalla presenza degli usi principali "Attività agricole" e "Spazi scoperti pubblici e di uso pubblico" in misura tendenzialmente esclusiva.

[omissis]

6. Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola;

Sono ammessi:

- gli interventi di cui al comma 6 dell'art.86 delle presenti norme.

Sono esclusi:

- gli interventi di cui al comma 6 dell'art.86 delle presenti norme.

⁸ Si riporta lo *Schema-guida* di cui all'art. 41, comma 5 del R.U.C. – 2014:



ammessi prevalenti e consentiti, riportate nello Schema-guida di cui all'art. 41, in riferimento alla categoria *mantenimento mc* sono pertanto: *Manutenzione ordinaria (Mo)*, di cui all'art. 44, *Manutenzione straordinaria (Ms)*, di cui all'art. 45, *Ristrutturazione edilizia (Ri1)*, di cui all'art. 47, *Restauro e risanamento conservativo (Rc1 e Rc2)*, di cui all'art. 46 del R.U.C. (cfr. Allegato A.5). -

Per ulteriori approfondimenti sugli interventi ammissibili sul fabbricato in oggetto si rimanda pertanto alla consultazione degli articoli specifici sopra citati, valutati in relazione alla normativa riferita all'*ambito territoriale V2.5*, ed al "*Titolo VI - Sistema ambientale*" delle NTA del Piano Strutturale.-

Si omette l'allegazione del certificato di destinazione urbanistica in quanto non necessario (art. 30, c. 2, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380).-

Schema-guida

categoria di intervento riferimenti normativi	sigla	tipi di intervento ammessi prevalenti / consentiti
conservazione Capo III, Capo IV	co	(Mo), (Ms), (Rc1).
conservazione Capo III, Capo IV	cs	(Mo), (Ms), (Rc1), (Rc2).
mantenimento Capo III, Capo IV	mc	(Mo), (Ms), (Ri1) / (Rc1), (Rc2).
mantenimento Capo III, Capo IV	ma	(Mo), (Ms), (Ri1), (Ri2) / (Rc1), (Rc2).
mantenimento Capo III, Capo IV	mr	(Mo), (Ms), (Ri3) / (Rc1), (Rc2).
adeguamento Capo III, Capo IV	ad	(Mo), (Ms), (Ri1), (Ri2), (Am), (Se) / (Rc1), (Rc2).
adeguamento Capo III	ar	(Mo), (Ms), (Se), (D), (Ne).
trasformazione Capo III	tr	(Mo), (Ms), (Se), (D), (Ne), (Ru).



IN RISPOSTA AL QUESITO N° 5 – STATO E TITOLI DI POSSESSO DEI BENI

L'immobile in esecuzione risulta vuoto e senza arredi, alla data del sopralluogo forzoso, e da quanto è stato possibile verificare **non è mai stato occupato dalla data di fine lavori e di dichiarata abitabilità (30/06/2009)**. Infine, durante il sopralluogo, il sottoscritto ha potuto verificare che pur essendo predisposti gli impianti, le forniture di acqua, gas ed elettricità **risultano assenti**. **Inoltre, per quanto si è potuto accertare durante lo svolgimento della C.T.U. non risultano agli atti contratti**, anche non registrati, gravanti sui beni oggetto di procedimento esecutivo.-

IN RISPOSTA AL QUESITO N° 6 – FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Per i beni oggetto del procedimento i pesi e le limitazioni d'uso sono riferibili ai titoli di provenienza, con ogni accessione, accessorio, inerenza, aderenza, adiacenza, pertinenza, dipendenza, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, reali ed apparenti ed usi relativi del bene in esecuzione e per le parti di proprietà comune **alla proporzionale quota di comproprietà dell'ente condominiale, anche se non formalmente costituito**, individuate come per legge, consuetudine e destinazione e con quanto ad essi va unito e si riferisce, nello stato di fatto in cui si trovano, in quanto l'immobile fa parte di uno stabile unico, ai sensi dell'art. 1117 c.c., quali in particolare la comproprietà:



- sull'area a servizio e stradella di accesso individuata al *Catasto Fabbricati* di Vinci (FI) foglio di mappa 19, part. 49, sub 5, bene comune non censibile (*ai sub. 1, 2, 3, 4 e part. 489*);
- sulla corte a comune che risulta distinta al *Catasto Terreni* del Comune di Vinci (FI) nel foglio di mappa 19, particella 50 (ex 50/a) ente urbano della superficie catastale di mq. 358.-

L'eventuale acquirente deve essere edotto delle seguenti circostanze:

- che insiste servitù di passo pedonale a favore del fabbricato individuato dalla particella 235 del foglio 19, come previsto nella citata provenienza, insistente sulla particella 49, sub 5, bene comune non censibile (*ai sub. 1, 2, 3, 4 e part. 489*), del foglio 19 (*cfr. Allegato A.4.2*);
- che l'immobile è fornito di accesso da stradello così come indicato nell'atto di provenienza;
- che relativamente alle particelle originarie 462 e 466 del foglio di mappa 19 del catasto fabbricati derivando dalla particella 50 foglio 19, bene a comune, non si ha la continuità ipocatastale ventennale.-

Per una rapida consultazione planimetrica dei diritti sopra citati cfr. Allegati sub A.12 e A.12.1.-

Inoltre, per quanto si è potuto accertare, non sussistono, ad oggi, attestazioni di sanzioni amministrative emesse dal Comune di Vinci per omesse **denunce relative ad attività edilizia** sul bene di che trattasi e che sui detti beni non gravano atti di **asservimento urbanistici, limiti all'edificabilità o diritti di prelazione da parte del Comune stesso.-**



**IN RISPOSTA AL QUESITO N° 7 – FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI NON
OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Come risulta dalla Certificazione Notarile in atti e con esame dei titoli fino all'ultimo trasferimento anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento, *a carico della società* **risultano le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sui beni oggetto del procedimento che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente** al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura:

7.1 ipoteca giudiziale iscritta in data **14 marzo 2012 al n. 3928 reg. gen. e n. 589 reg. part., a favore di** _____, con sede in _____, a garanzia della complessiva somma di Euro 300.000,00, di cui Euro 289.427,84 in linea capitale, in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Montevarchi (AR) il giorno 5 marzo 2012 n. 103/2012 rep.;

7.2 pignoramento trascritto in data **10 maggio 2012 al n. 7447 reg. gen. e n. 5413 reg. part., a favore di** _____, con sede in _____, in forza di verbale di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Firenze in data 16 aprile 2012 n. 954 rep.;

7.3 sequestro preventivo ex art. 321 c.p.p. trascritto in data **25 ottobre 2013 al n. 15656 reg. gen. e n. 11014 reg. part., a favore di** _____

in data 19 settembre 2013 n. 1841/12 R.G. GIP.;



7.4 pignoramento trascritto in data 14 gennaio 2014 al n. 346 reg. gen. e n. 252 reg. part., a favore di _____ con _____, in forza di verbale di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Firenze in data 22 ottobre 2013 n. 14786/2013 rep..-

Si segnala, per quanto occorrer possa, come da Certificazione Notarile in atti, che a carico della società _____ risulta la seguente formalità pregiudizievole gravante i beni in oggetto del presente procedimento (fatta eccezione per il bene comune non censibile distinto nel foglio 19 con il mappale 49 subalterno 5, che risulta liberato da questa iscrizione ipotecaria in virtù di atto di assenso a restrizione di ipoteca autenticato dal _____ in data 30 giugno 2009 n. 50914/11541 rep., annotato in data 31 luglio 2009 al n. 3378 reg. part.):

** ipoteca volontaria iscritta a Pisa in data 7 agosto 2008 al n. 17989 reg. gen. ed al n. 3685 reg. part. per la complessiva somma di Euro 970.000,00 (di cui originari Euro 485.000,00 in linea capitale) a favore di _____, a garanzia di un mutuo edilizio della durata di anni trenta concesso con _____ atto ai rogiti del _____ in data 29 luglio 2008 n. 49510/10835 rep..-*



IN RISPOSTA AL QUESITO N° 8 – REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

Ai sensi di quanto previsto dalla vigente normativa in generale e dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e sue successive modificazioni ed integrazioni, comprendenti anche la legge 724 del 23 dicembre 1994, la legge 24 novembre 2003, n. 326 di conversione in legge del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269 e della legge Regionale Toscana n. 53 del 20/10/2004 (Norme in materia di sanatoria edilizia straordinaria), si specifica quanto segue:

- o agli effetti dell'articolo 40, 2° comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, la costruzione dell'intera fabbrica edilizia, compendiate il bene di che trattasi, è stata edificata ed altresì terminata in data ben anteriore al 1° (primo) settembre 1967;
- o dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vinci - Ufficio Edilizia Privata ed Archivio Storico - per il complesso edilizio, del quale costituisce porzione l'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione, non è stato possibile visionare il progetto originario in quanto non reperibile;

Per quanto riguarda in particolare i beni oggetto del presente procedimento, le pratiche rintracciate presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Vinci, sono:

- **Dichiarazione Inizio Attività n. 140** del 12 luglio 2008 prot. n. 20154, per restauro e risanamento conservativo con cambio di destinazione d'uso da rurale a abitazione;
- **Variante alla Dichiarazione Inizio Attività suddetta** (n. 140) con n. 92 presentata in data 27 maggio 2009 prot. n. 15657;
- **Dichiarazione Inizio Attività n. 31**, per l'istallazione di un serbatoio per



stoccaggio gpl interrato, del 24 febbraio 2009 prot. n. 5048;

Sono depositate agli atti del Comune di Vinci la **Comunicazione di fine lavori**, prot. 0019555 in data 30 giugno 2009 e l'**Attestazione di abitabilità n. 21** presentata in data 30 giugno 2009 prot. 0019556, alla quale non è stato opposto diniego. Agli atti comunali risultano inoltre la **Certificazione di conformità** e la documentazione relativa sia all'impianto elettrico che a quello termoidraulico (*cfr. Allegato A.8*).

Successivamente a tali atti, i beni oggetto di stima non hanno subito interventi edilizi o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto licenza o concessione o autorizzazione. Allo stato attuale, **l'immobile può ritenersi in linea con le norme edilizie e urbanistiche del Comune di Vinci.** –

Si evidenzia, in ogni caso, che, a seguito del sopralluogo e dei rilievi effettuati, lo stato di fatto dell'immobile relativo a talune opere accessorie e pertinenze, non può ritenersi pienamente conforme alla D.I.A. n. 140 del 12 luglio 2008 prot. n. 20154 sopra citata, in particolare per piccole difformità relative a:

- *diversa definizione e grandezza del resede dell'abitazione con diversa collocazione e realizzazione del cancelletto d'ingresso e dei muretti di confine con anche diversa organizzazione degli spazi esterni e relative quote;*
- *diversa definizione, grandezza e diversa inclinazione della copertura della pensilina per la collocazione dei pannelli solari e/o fotovoltaici a copertura del posto auto.*-

Per quest'ultimo punto si sottolinea come il regolamento del Comune di Vinci vieti la realizzazioni di tali strutture se non espressamente usate per la collocazione di pannelli per la produzione di energia da fonti rinnovabili.-



Poiché, inoltre, tali difformità sono in contrasto con la denuncia di variazione Docfa presentata presso il Catasto (le cui planimetrie, per inciso, risultano sostanzialmente rispondenti allo stato di fatto rilevato) e che le stesse sono state presentate antecedentemente all'attestato di conformità e di chiusura lavori al Comune di Vinci, le suddette opere eseguite in difformità non possono accedere alla semplificazione relativa alla nuova normativa in tema di opere cosiddette di edilizia libera.-

Per ricondurre a conformità le piccole difformità sopra rilevate, come confermato anche dal tecnico comunale, dovrà essere presentata presso il Comune di Vinci richiesta di Attestazione di Conformità in sanatoria in applicazione dell'art. 209 della L.R.T. n° 65/2015, in accordo evidentemente con tutte le norme dettate dal *Regolamento Edilizio Comunale* e con la strumentazione urbanistica vigente, fatte salve eventuali diverse disposizioni applicabili. Su tale richiesta il Comune si pronuncia subordinando il rilascio della sanatoria al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa, di una somma determinata variabile da euro 516,00 a euro 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso, che nel caso in specie, presumibilmente, sarebbe pari al minimo edittale (ovvero pari a euro 516,00).-

Lo stato legittimato è relativo agli atti amministrativi sopra citati, con la precisazione delle piccole difformità rilevate per l'accessorio ed il reseed esclusivo. Viceversa, si segnala che allo stato attuale dell'unità immobiliare lo stato di fatto corrisponde alle planimetrie catastali depositate. Pertanto, ai fini della piena commerciabilità dei beni, si attesta la corrispondenza delle planimetrie catastali rispetto allo stato di fatto degli immobili rilevati (cfr. Allegato A.2).-



In ogni caso, gli aventi diritti, ricorrendone i presupposti, potranno avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, commi 5° e 5° bis, del D.P.R. 380 del 6 giugno 2001 e successive modifiche ed integrazioni e dell'art. 40, 6° comma, della Legge 47/85 e s.m.i.-
Dagli accertamenti ulteriori effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune - ufficio condono edilizio - **non è emersa, altresì, nessuna documentazione ulteriore riferibile a domande di condono per opere abusive ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94** e non sussistono attestazioni recenti di sanzioni amministrative emesse dallo stesso Comune per omesse denunce relative ad attività edilizia.-

Per quanto è stato possibile verificare, si attesta che quanto oggetto del procedimento esecutivo è conforme agli strumenti urbanistici vigenti all'epoca della realizzazione ed ai predetti provvedimenti, con le piccole difformità segnalate, e che le pratiche edilizie non sono decadute né revocate, né è stato loro opposto diniego e per le stesse sono stati corrisposti tutti gli oneri relativi, ivi compresi quelli per la deruralizzazione, e che per gli immobili di che trattasi non sono state irrogate sanzioni per abusi edilizi.

Infine, dagli accertamenti compiuti presso gli uffici del Comune di Vinci, **si è accertato che l'unità immobiliare è dotata di Attestato di Certificazione Energetica** depositato presso il Comune di Vinci il 19 luglio 2011 prot. 0021788, redatto il 19 luglio 2011 dal quale

risulta che il bene è in "classe F" e che a tutt'oggi risulta valido (cfr. Allegato A.7).

Tuttavia, come indicato dallo Studio n. 263-2014/C "Vendita forzata e attestato di prestazione energetica"⁹ del Consiglio del Notariato, l'obbligo di allegare all'atto di

⁹ Alla luce delle recenti modifiche al D.Lgs. 192/2005 di cui al D.L. 4 giugno 2013, n. 63, convertito con L. 3 agosto 2013, n. 90 e di cui al D.L. 23 dicembre 2013, n. 145 convertito in L. 21 febbraio 2014, n. 9.-



trasferimento del bene l' *Attestato di Prestazione Energetica* (A.P.E.) non risulta applicabile in caso di vendita forzata mediante asta giudiziaria.-

Ad ogni conseguente effetto, si attesta che il bene di cui trattasi, così come il fabbricato immobiliare di cui è porzione, non risulta assoggettato a vincolo diretto o indiretto di cui al D.Lgs. 42/04.-

IN RISPOSTA AL QUESITO N° 9 – VALORE DEI BENI

IL CRITERIO ESTIMATIVO ADOTTATO

Per la determinazione del valore di mercato del bene in esecuzione si è ha adottato il criterio correntemente in uso di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale (**metodo comparativo-sintetico**), con l'applicazione, in termini incrementali e decrementali, di coefficienti numerici atti ad apportare gli opportuni aggiustamenti relativi a caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima. In una fase preliminare, sulla base di una sufficientemente estesa indagine di mercato è stato determinato il **valore unitario zonale** attuale di un immobile di riferimento o ad esso surrogabile, definito statisticamente "**medio ideale**". Tale indagine si è basata su consultazioni e interrogazioni di agenzie immobiliari operanti nella zona e offerte di vendita. Il prezzo di stima ha tenuto conto dei valori raggiunti in questo periodo nella zona di riferimento, in libere contrattazioni e per oggetti liberi, adottando come parametro comparativo la superficie commerciale.-



Sono poi stati definiti una serie di parametri, di tipo intrinseco ed estrinseco, costituenti nel loro insieme una potenzialità concreta di definizione del valore di un immobile. Tali parametri, a mezzo di coefficienti numerici, dopo aver comparato l'immobile assunto in termini medi con quello oggetto della stima, sono stati incrementati o decrementati (*cioè rapportati all'effettivo stato in cui si presenta l'immobile, con esplicito rimando a quanto analiticamente esposto nei paragrafi di questa relazione e con particolare richiamo a quanto esposto nel Paragrafo n. 4¹⁰*), in modo da costruire un preciso dato di riferimento in senso positivo o negativo. Successivamente, moltiplicando tutti i coefficienti utilizzati così definiti, si è ottenuto il "*coefficiente globale di riferimento*" che è stato a sua volta moltiplicato al "*valore unitario zonale*" precedentemente calcolato.-

Il dato di tale procedimento risultante ha restituito, per il bene in esecuzione, il più probabile valore di mercato (*cioè quel valore che in una libera contrattazione tra più operatori economici avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto di incontro tra domanda e offerta*), risultando in tal modo fondato su premesse oggettive e riferimenti giustificativi concreti, tali da renderlo tecnicamente accettabile per un sereno giudizio.¹¹-

9.1) DEFINIZIONE DEL VALORE UNITARIO ZONALE MEDIO DI RIFERIMENTO

L'indagine di mercato svolta, tramite mirate ricerche presso operatori del settore immobiliare della zona e tramite la consultazione di pubblicazioni specialistiche,

¹⁰ Ovverosia, tenendo conto anche dei principali parametri relativi alle potenzialità attuali del mercato immobiliare della zona e della microzona in cui ricade l'immobile: situato in contesto agrario ma collegato al centro urbani e quindi con non facile accessibilità a tutti i servizi; con la tipologia, il livello estetico ed architettonico e le caratteristiche costruttive; il grado di conservazione e manutenzione della fabbrica edilizia; la distribuzione dei vani e il livello dei piani, la loro ampiezza, esposizione e luminosità; considerando inoltre la consistenza complessiva coperta, scoperta, accessoria e le pertinenze.-

¹¹ Il valore venale del bene è stato determinato considerandolo di pieno dominio, prescindendo cioè da ogni detrazione per quanto risulta dalle formalità pregiudizievoli sopra descritte. -



relativamente ad operazioni di trattativa e/o compravendita di terra tetto situati nella zona ai confini del Comune di Vinci, con condizioni di rifiniture buone ha consentito al sottoscritto di identificare il **valore unitario di mercato** variabile tra 2.000,00 e 2.400,00 €/mq, che restituisce un valore medio pari a **€/mq 2.200,00** ¹².-

Mentre per quanto riguarda il valore di mercato dall'interrogazione della *Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. dell'Agenzia dell'Entrate*, relativa al secondo semestre 2014, restituisce i valori sotto riportati:

Risultato interrogazione: Anno 2014 - Semestre 2

Provincia: FIRENZE

Comune: VINCI

Fascia/zona: Extraurbana/RESTO DEL TERRITORIO

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1300	2000	L	4,2	6,4	N
Ville e Villini	NORMALE	1500	2300	L	4,8	7,4	N

Quindi, prendendo a riferimento i valori per la tipologia di villa e villini, avremo il seguente il valore medio di mercato:

Anno	Tipologia	min	max	medio
2014 (2° sem.)	villa e villini	1500	2300	1900

¹² Inoltre, ai fini di una maggiore verifica, cautelativamente, si è anche analizzato il prezzo per l'acquisto del bene indicato nell'Atto di compravendita del 21/07/2011 (cfr. ATTO DI PROVENIENZA 2011, riportato sub Allegato A.6. Infatti tale Atto essendo relativamente recente, tra l'altro stipulato in un periodo di compravendite immobiliari simile a quello oggi presente, risulta essere un utile riferimento per la presente analisi. Come detto, il bene descritto nella presente relazione presenta una superficie commerciale pari a 149,65 mq, quindi considerando il prezzo convenuto tra le parti nell'Atto citato pari a € 300.000,00, si ottiene il valore unitario a mq, pari a: € 300.000,00/mq 149,65 = €/mq 2.004,72.-



Pertanto il **valore unitario medio di riferimento del bene potrà essere considerato pari a €/mq 2.100,00**, cioè leggermente superiore alla media dei due valori sopra riportati paria a: €/mq $(2.200,00 + 1.900,00)/2 = 2.050,00$ €/mq, stante la circostanza che il bene interamente ristrutturato non è mai stato abitato e risulta, allo stato di fatto, in buone condizioni generali.

9.2) DEFINIZIONE DEI PARAMETRI FORMATIVI DEL VALORE DI MERCATO

Come descritto precedentemente il *valore zonale medio* viene adeguato attraverso l'apporto di opportuni coefficienti numerici calcolati sulla base delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche (cfr. Paragrafo 4) del bene oggetto di valutazione. **Il coefficiente pari a 1 è sempre riferito a caratteristiche medie**, mentre i singoli coefficienti sono così definiti:

- **Il coefficiente ambientale Ka** (*variabile tra 0,8 e 1,2*) valuta gli aspetti negativi e positivi derivanti dal contesto ambientale dell'immobile (esposizione relativa ai punti cardinali, aerazione, luminosità, soleggiamento, qualità e salubrità della zona, presenza di aree verdi, indice di fabbricazione etc.);
- **Il coefficiente zonale Kz** (*variabile tra 0,8 e 1,2*) tiene conto della vicinanza a infrastrutture quali scuole, negozi, uffici, rete viabile, parcheggi, trasporto pubblico oltre alla presenza di utenze tecnologiche quali rete di illuminazione, rete telefonica, fognature comunali etc.;
- **Il coefficiente dello stato di manutenzione Ksm** (*variabile da 0,8 a 1,2*) prende in considerazione le reali condizioni delle strutture portanti e non portanti del fabbricato, il tipo di finitura utilizzato ed il relativo livello di degrado, oltre a considerare la presenza e funzionalità degli impianti interni ed esterni all'immobile;



- **Il coefficiente di piano Kl** (*variabile da 0,7 a 1,2*) esprime particolari connotazioni negative o positive legate al livello di piano, anche in considerazione, per i piani alti, della presenza o meno di ascensore;
- **Il coefficiente di funzionalità Kf** (*variabile da 0,8 a 1,2*) esprime particolari connotazioni negative o positive legate ad una razionale fruizione degli spazi, sia per percorsi ed articolazioni, che per potenzialità di annessi funzionali;
- **Il coefficiente estetico-architettonico Kea** (*variabile da 0,85 a 1,2*) esprime particolari connotazioni negative o positive legate alla qualificazione formale e stilistica dell'immobile, sia nelle facciate che negli ambienti interni;
- **Il coefficiente di panoramicità Kp** (*variabile da 0,9 a 1,1*) esprime particolari connotazioni negative o positive legate ad aspetti di interesse paesaggistico e panoramico.-

Per il bene in esecuzione, avremo:

Coefficiente	Descrizione	Range	Coefficiente correttivo
Ka	Coefficiente ambientale	0,8 – 1,2	1,1
Kz	Coefficiente zonale	0,8 – 1,2	0,87
Ksm	Coefficiente stato manutenzione	0,8 – 1,2	1,00
Kl	Coefficiente di piano	0,7 – 1,2	1,05
Kf	Coefficiente di funzionalità	0,8 – 1,2	0,90
Kea	Coefficiente estetico-architettonico	0,85 – 1,2	1,1
Kp	Coefficiente panoramicità	0,9 – 1,1	1,1
Ktc	Coefficiente totale di comparazione		1,09

Il coefficiente totale di comparazione è stato calcolato moltiplicando tra loro i singoli coefficienti correttivi:

$$\text{Ktc (coefficiente totale di comparazione)} = 1,1 \times 0,87 \times 1,0 \times 1,05 \times 0,90 \times 1,1 \times 1,1 = \mathbf{1,09}$$



9.a) - Stima e valore di mercato -

Pertanto, dalle ricerche effettuate come sopra esposte, si ritiene che il più probabile valore a metro quadro per l'immobile oggetto di stima, **nelle condizioni date e nello stato di fatto accertato come analiticamente descritto**, possa essere assunto in € **2.100,00. -**

L'unità immobiliare ha una superficie commerciale pari a **149,80 mq.-**

Quindi, applicando il *coefficiente totale di comparazione Ktc* ottenuto al valore unitario "medio" precedentemente calcolato e moltiplicandolo alla superficie commerciale lorda si ottiene **il più probabile valore di mercato all'attualità** del bene, nelle condizioni date e nello stato di fatto accertato, considerato di pieno dominio, prescindendo cioè da ogni detrazione per quanto risulta dalle formalità pregiudizievoli sopra descritte e libero sul mercato immobiliare:

$$\text{Valore di mercato} = 2.100,00 \text{ €/mq} \times 1,09 \text{ Ktc} \times 149,80 \text{ mq} = \text{€ } 344.239,12 \text{ arrotondato a} \\ \text{€ } 344.000,00^{13}$$

VALORE DI MERCATO DELL'INTERO CESPITE = € 344.000,00.-

¹³ Tale valore è stato ritenuto coerente con i valori medi unitari attualmente applicati sul mercato immobiliare locale, per il bene così come si presenta allo stato di fatto.



9.b) Prezzo a base d'asta

Tenendo conto dei meccanismi d'asta (*pagamento in contanti, dichiarazione piena, deposito per partecipare all'asta, difficoltà di visita del bene*) ma anche che il bene è **libero e mai utilizzato dopo la ristrutturazione**; ed inoltre ma dalla circostanza che l'immobile è dotato dell'agibilità che determina un indubbio vantaggio, seppur minimo, per la sua commercializzazione si ritiene di dovere applicare al valore di mercato sopra esposto una detrazione pari al 10%, ottenendo il seguente prezzo a base d'asta:

PIENA PROPRIETÀ DELL'INTERO

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE = € 344.000,00.-

- Riduzione del 10 % (come sopra specificato) = - € 34.423,90 (arrotondato a € 34.000,00).-

Pertanto operando, avremo: € 344.000,00 – € 34.000,00 = Prezzo a base d'asta: € 310.000,00.-

RIEPILOGO PER L'INTERO CESPITE:

VALORE DI MERCATO = € 344.000,00.-

PREZZO A BASE D'ASTA = € 310.000,00.-

Poiché il pignoramento riguarda l'intero unico bene, come descritto in precedenza, così come, dall'altra parte, individuato nell'atto del pignoramento immobiliare, e non essendoci quote di bene indiviso da considerare, **non vi è nulla da segnalare.-**

IN RISPOSTA AL QUESITO N° 9 BIS – REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA

Per il bene di che trattasi, poiché la Società esecutata è persona giuridica, la vendita è soggetta ad I.V.A. Salvo diversa disposizione normativa in essere al momento della



vendita.-

Il D.L. n.104 /2013 (noto come "Decreto Istruzione") e il D.Lgs. 23/2011 ("Decreto sul Federalismo Fiscale") hanno introdotto alcune modifiche fiscali rilevanti sul trasferimento degli immobili che sono entrati in vigore dal primo gennaio 2014.-

Tali modifiche fiscali, pertanto, saranno da prendersi a riferimento per il trasferimento del bene.- A tal fine, si riporta una *Tavola sinottica* delle imposte sulla compravendita degli immobili introdotte dalla nuova legislazione che, se del caso, troveranno applicazione nel trasferimento del bene:

Cedente	Tipo	Registro		Ipotecaria		Catastale		IVA
		dal 2014	fino al 2013	dal 2014	fino al 2013	dal 2014	fino al 2013	dal 2014
Privato (fuori dal campo IVA)	prima casa	2% (*)	3%	50 €	50 €	50 €	168 €	-
	altro immobile	9%	7%	50 €	50 €	50 €	168 €	-
Soggetto IVA (impresa costruttrice)	prima casa	200 €	168 €	200 €	200 €	200 €	168 €	4%
	altro immobile	200 €	168 €	200 €	200 €	200 €	168 €	22% o 10% (**)

(*) Importo minimo pari a 1.000 €

(**) L'aliquota è variabile in funzione della tipologia di immobile

IN RISPOSTA AL QUESITO N° 10 – RIEPILOGO IN CASO DI PIÙ LOTTI

Si omette di riepilogare quanto descritto nella presente relazione in quanto il bene in esecuzione è un **Lotto Unico**, rimandando alla descrizione sintetica riportata nella *Tablelle* di sintesi (Cfr. Allegato sub A.9) e riconfermando per esso il:

=====Prezzo a base d'asta: € 310.000,00.-=====



IN RISPOSTA AL QUESITO N° 11 – ALLEGATI

Elenco Allegati:

A – Documentazione essenziale

- A.1) Rilievo fotografico esterno ed interno del bene;
- A.2) Copia planimetria catastale del bene;
- A.3) Copia estratto di mappa Foglio 19 del Comune di Vinci;
- A.4) Copia Visura storica per immobile Comune di Vinci:
 - Fg. 19, p.lla 49 sub. 1;
 - Fg. 19, p.lla 49 sub. 500 graffato p.lla 489 sub. 500;
 - Fg. 19, p.lla 49 sub. 5 b.c.n.c.;
- A.4.1) Copia visura storica per immobile Catasto Terreni Comune di Vinci Fg. 19 p.lla 50;
- A.4.2) Copia visura storica per immobile Comune di Vinci Fg. 19 p.lla 235;
- A.5) Estratto planimetrico R.U.C. Comune di Vinci;
- A.6) Atto di Provenienza 2011;
 - A.6.1) Atto di compravendita 2008;
- A.7) Attestato di Certificazione Energetica e allegati di deposito;
- A.8) Dichiarazioni di conformità degli impianti;
- A.9) Tabella riepilogativa del cespite in esecuzione;
- A.10) Elaborato Planimetrico e Elenco subalterni;
- A.11) Planimetria di rilievo unità immobiliare;
- A.12) Planimetria generale dei diritti di proprietà;
 - A.12.1) Estratto Catastale GIS Fg. 19, p.lla 49.

B – Altri Allegati

- B.1) N° 1 **Prova di consegna** della raccomandata all'Amministratore Unico della società esecutata contenente l'avviso di inizio delle operazioni peritali;
- B.2) N° 2 **raccomandate inesitate** all'indirizzo della società esecutata;
- B.3) N° 1 **Prova di consegna** della raccomandata all'Amministratore Unico della società esecutata per l'accesso forzoso;
- B.4) N° 1 **raccomandata inesitata** all'indirizzo della società esecutata per l'accesso forzoso;



B.5) 1° Verbale di sopralluogo senza accesso in data 19/05/2015;

B.5.1) 2° Verbale di sopralluogo e accesso forzoso in data 04/06/2015;

B.5.2) Attestazione consegna in Cancelleria delle chiavi del bene in data 08/06/2015;

B.6) Attestazione dell'invio di copia della presente Relazione ed allegati al creditore procedente tramite posta elettronica certificata e al debitore esecutato tramite raccomandata a/r.

* Si consegna in Cancelleria: un CD contenente, oltre alla presente e relativi allegati, una Copia epurata dei dati sensibili per la normativa sulla Privacy .

** Per dar seguito al Processo Civile Telematico copia della presente e dei relativi allegati firmati digitalmente sono stati depositati tramite punto di accesso telematico.

Ritenendo di aver svolto con correttezza ed obiettività il mandato ricevuto, rassegno la presente relazione ringraziando la S.V. Ill.^{ma} per la fiducia accordatami, rimanendo a disposizione per ogni ed eventuale ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Scandicci – Firenze, li 15 luglio 2015

Con osservanza

Il C.T.U.

(Dott. Arch. Donato SABIA)

