

architetto Marco Badi
Via G. Rossini n.4 – 50144 – Firenze tel./fax 055.357478
e.mail: m.badi@tin.it pec: marco.badi@pec.architettifirenze.it

TRIBUNALE DI FIRENZE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTTOR DOMENICO AMMIRATI

RELAZIONE TECNICA E DI STIMA ESECUZIONE IMMOBILIARE

C.T.U.

R.GEN. N°52/2011

Procedente: [REDACTED]
per conto di [REDACTED]
Esecutato: [REDACTED]

Giuramento di affidamento incarico del C.T.U.: 08.03.2012

Prima udienza comparizione delle parti: 21.06.2012

Il C.T.U.
Arch. Marco Badi

Versione documento	Data	Oggetto
Prima stesura	31 maggio 2012	Relazione C.T.U.
Revisione 01		
Revisione 02		
Revisione 03		



INDICE

Cap. 1.0.0. RESOCONTO DELLE ATTIVITA' PERITALI	pag. 3
Cap. 2.0.0. DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA E CATASTALE DEI BENI IN ATTI NEL FASCICOLO DI CAUSA	pag. 7
§.2.1.0. Documentazione Ipotecaria in atti	pag. 7
§.2.2.0. Documentazione Catastale in atti	pag. 7
Cap. 3.0.0. IDENTIFICAZIONE DEI BENI (quesito n.1)	pag. 7
§.3.1.0. Integrazione documentazione catastale dei beni	pag. 8
§.3.2.0. Identificazione catastale dei beni	pag. 10
§.3.3.0. Estremi dell'Atto di Pignoramento	pag. 16
§.3.4.0. Atti di provenienza dei beni	pag. 17
Cap. 4.0.0. DESCRIZIONE DEI BENI (quesito n.2)	pag. 20
§.4.1.0. Ubicazione e dati generali	pag. 20
§.4.2.0. Consistenza e descrizione tecnica	pag. 22
Cap. 5.0.0. STATO DI POSSESSO (quesito n.3)	pag. 46
Cap. 6.0.0. ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI ED ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE (quesito n.4)	pag. 47
Cap. 7.0.0. ESISTENZA DI FORMALITA' CHE SARANNO CANCELLATE O COMUNQUE NON SARANNO OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE (quesito n.5)	pag. 47
Cap. 8.0.0. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA (quesito n.6)	pag. 50
§.8.1.0. Visure al Regolamento Urbanistico del Comune di Scarperia (Fi)	pag. 50
§.8.2.0. Regolarità edilizia e urbanistica dei beni	pag. 52
Cap. 9.0.0. STIMA DEL VALORE DEI BENI (quesito n.7)	pag. 67
§.9.1.0. Formazione dei lotti	pag. 68
§.9.2.0. Considerazioni propedeutiche alla stima	pag. 68
§.9.3.0. Stima del valore di mercato e prezzo a base d'asta	pag. 71
Cap.10.0.0. QUOTA DI PIGNORAMENTO DEI BENI (quesito n.8)	pag. 77
Cap.11.0.0. REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA (quesito n.9)	pag. 78
Cap.12.0.0. CERTIFICAZIONE ENERGETICA (quesito n.10)	pag. 78
Cap.13.0.0. CONCLUSIONI	pag. 78
Cap.14.0.0. ELENCO DEGLI ALLEGATI	pag. 79



Cap. 1.0.0. RESOCONTO DELLE ATTIVITA' PERITALI

Il sottoscritto Marco Badi, architetto, con studio in Firenze, Via G. Rossini n.4, in data 28.02.2012 veniva nominato C.T.U. dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Domenico Ammirati, nell'Esecuzione Immobiliare

██ / ███
██████████" - nr.52/2011 del Ruolo Generale Esecuzioni.

Il sottoscritto C.T.U., prestato il giuramento di rito in data 08.03.2012 come da ordine di comparizione, veniva incaricato di effettuare perizia tecnica e di stima sugli immobili descritti nell'Atto di Pignoramento, dando risposta ai seguenti quesiti presenti nel verbale di giuramento di cui si fornisce copia integrale in **Allegato "A"**:

"1. **identificare** il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione:

- dei **confini** e dei **dati catastali** e della loro **corrispondenza** a quelli indicati nel pignoramento; ove occorra deve essere provveduto all'aggiornamento anche mediante le necessarie denunce catastali; sottoscrivendole anche surrogandosi alla proprietà, anche nel caso di comproprietà;
- riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifici 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;

2. a fornire una sommaria **descrizione** del/i bene/i;

3. provveda a riferire sullo stato di **possesso** dell'/gli immobile/i, con indicazione - se occupato da terzi - del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica



MAGGIO 2012

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;

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);

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 procedura;

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 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;

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

a) il valore di mercato



b) il prezzo a base d'asta¹

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 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%**;

9. ad indicare il **regime impositivo** della vendita² ;

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 asta, la somma di 3.000,00 euro, ponendo all'acquirente l'onere di dotare l'immobile acquistato dell'attestato di qualificazione energetica;

11. ad effettuare un **riepilogo** in caso di più lotti³".

¹ a) Indicando il più probabile valore all'attualità che il bene potrebbe avere normalmente trattato, che quindi avrà per l'aggiudicatario;

b) Tenendo conto dei 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 forzosa o onerosa);

² Indicando il regime fiscale nei casi in cui sia di facile individuazione (con l'aliquota se I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;

³ Riportando in sintesi la descrizione fisica, la situazione di locazione o meno, l'individuazione catastale sintetica, il prezzo a base d'asta.

L'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Domenico Ammirati fissava la data della prima udienza di comparizione delle parti per il giorno 21.06.2012.

Nel rispetto delle procedure definite nel verbale di giuramento, il sottoscritto C.T.U. comunicava in data 22.03.2012 al creditore procedente e al debitore esecutato



a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno - **Allegato "B"** e **Allegato "C"** - l'inizio delle operazioni peritali e la data del sopralluogo agli immobili in Esecuzione stabilita per il giorno 04.04.2012. Nel corso del sopralluogo il sottoscritto C.T.U. ha accertato le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in Esecuzione ed ha effettuato il *rilievo metrico e fotografico*.

Le fotografie sono composte in quattro fascicoli ciascuno relativo a ogni singolo fabbricato che costituisce il compendio dei beni in Esecuzione (n.4 fabbricati), **Allegati "N"- "P"- "R"- "T"**. Le piante di rilievo quotate dei fabbricati sono raccolte negli **Allegati "M"- "O"- "Q"- "S"**.

La documentazione fotografica e le risultanze dei rilievi metrici saranno richiamati a illustrazione della descrizione tecnica e formale degli immobili in Esecuzione e della loro verifica di conformità urbanistica di cui ai seguenti Cap.4.0.0 e Cap.8.0.0.

Il sottoscritto C.T.U. ha verificato l'attuale situazione ipotecaria, catastale e urbanistica degli immobili in Esecuzione effettuando visure ed estraendo copie di atti presso *l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Firenze* e gli *Uffici Tecnici del Comune di Scarperia*.

Il sottoscritto C.T.U. ha quindi provveduto a redigere la presente Relazione ed a consegnarla all'Illustrissimo signor Giudice in formato cartaceo e in via telematica con piattaforma P.C.T. In **Allegato "Z"**, l'attestazione di consegna della Relazione al debitore esecutato, al creditore precedente e al creditore intervenuto.



**Cap. 2.0.0. DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA E CATASTALE DEI BENI IN
ATTI NEL FASCICOLO DI CAUSA**

Il sottoscritto C.T.U. ha consultato il fascicolo di causa della presente Esecuzione Immobiliare nel quale ha rilevato la presenza della seguente documentazione.

§.2.1.0. Documentazione Ipotecaria in Atti

La documentazione ipotecaria in atti è costituita dal seguente certificato.

- **Certificazione notarile** ex art.567, C.P.C., redatta [REDACTED], notaio in Firenze, in data 31.05.2011 per la procedura esecutiva [REDACTED] [REDACTED] sui beni oggetto del Pignoramento di cui trattasi. I Repertori sono aggiornati al 04.05.2011.

§.2.2.0. Documentazione Catastale in Atti

Non presente.

Cap. 3.0.0. IDENTIFICAZIONE DEI BENI (quesito n.1)

Il compendio dei beni in Esecuzione è un complesso immobiliare, composto da quattro fabbricati di tipo rurale (per totali n.6 unità immobiliari) con resede complessivo di pertinenza di circa mq.3.550, posto nel Comune di Scarperia (FI), Località Fagna di Sotto, Via di Fagna s.n.c. Gli immobili sono così caratterizzati:

- a) **Un fabbricato principale ad uso abitativo con ampio resede** costituito da n.3 unità immobiliari censite al *Catasto Fabbricati del Comune di Scarperia, fg.69, part.26, sub.1, sub.2 e sub.4;*



b) *Un fabbricato magazzino con loggia (ex fienile) e resede a comune con a)* censito al Catasto Fabbricati del Comune di Scarperia, fg.69, part.26, sub.3;

c) *Un fabbricato secondario ad uso abitativo (ex magazzino rurale) con resede* censito al Catasto Fabbricati del Comune di Scarperia, fg.69, part.83;

d) *Un fabbricato magazzino con cantina e resede* censito al Catasto Fabbricati del Comune di Scarperia, fg.69, part.24;

§.3.1.0. Integrazione documentazione catastale dei beni

Il sottoscritto C.T.U. si è recato presso l'Agenzia del Territorio-Ufficio Provinciale di Firenze, facendo propria la seguente certificazione catastale delle n.6 unità immobiliari in Esecuzione che allega alla presente Relazione:

1) *Catasto Fabbricati del Comune di Scarperia, fg.69, part.26, sub.1;*

- *Copia planimetria catastale dell'appartamento, Agenzia del Territorio, ultima planimetria in atti del 11.02.1983, (richiesta n.FI0067848 del 22.03.2012);*

- *Visura storica per immobile dell'appartamento, Catasto Fabbricati, Agenzia del Territorio, (richiesta n.FI0067835 del 22.03.2012);*

I suddetti documenti catastali sono raggruppati in **Allegato "D"** di questa Relazione.

2) *Catasto Fabbricati del Comune di Scarperia, fg.69, part.26, sub.2;*

- *Copia planimetria catastale dell'appartamento, Agenzia*



del Territorio, ultima planimetria in atti del 11.02.1983,
(richiesta n.FI0067849 del 22.03.2012);

- *Visura storica per immobile dell'appartamento, Catasto Fabbricati, Agenzia del Territorio, (richiesta n.FI0067838 del 22.03.2012);*

I suddetti documenti catastali sono raggruppati in **Allegato "E"** di questa Relazione.

3) Catasto Fabbricati del Comune di Scarperia, fg.69, part.26, sub.4;

- *Copia planimetria catastale dell'appartamento, Agenzia del Territorio, ultima planimetria in atti del 11.02.1983, (richiesta n.FI0067851 del 22.03.2012);*

- *Visura storica per immobile dell'appartamento, Catasto Fabbricati, Agenzia del Territorio, (richiesta n.FI0067841 del 22.03.2012);*

I suddetti documenti catastali sono raggruppati in **Allegato "F"** di questa Relazione.

4) Catasto Fabbricati del Comune di Scarperia, fg.69, part.26, sub.3;

- *Copia planimetria catastale del magazzino, Agenzia del Territorio, ultima planimetria in atti del 11.02.1983, (richiesta n.FI0067850 del 22.03.2012);*

- *Visura storica per immobile del magazzino, Catasto Fabbricati, Agenzia del Territorio, (richiesta n.FI0067840 del 22.03.2012);*

I suddetti documenti catastali sono raggruppati in **Allegato "G"** di questa Relazione.

5) Catasto Fabbricati del Comune di Scarperia, fg.69,



part. 83;

- Copia *planimetria catastale del magazzino (oggi abitazione)*, Agenzia del Territorio, ultima planimetria in atti del 27.01.1986, (richiesta n.FI0067852 del 22.03.2012);

- *Visura storica per immobile del magazzino*, Catasto Fabbricati, Agenzia del Territorio, (richiesta n.FI0067846 del 22.03.2012);

I suddetti documenti catastali sono raggruppati in **Allegato "H"** di questa Relazione.

6) Catasto Fabbricati del Comune di Scarperia, fg.69, part.24;

- Copia *planimetria catastale del magazzino*, Agenzia del Territorio, ultima planimetria in atti del 31.12.1993, (richiesta n.FI0067854 del 22.03.2012);

- *Visura storica per immobile del magazzino*, Catasto Fabbricati, Agenzia del Territorio, (richiesta n.FI0067847 del 22.03.2012);

I suddetti documenti catastali sono raggruppati in **Allegato "I"** di questa Relazione.

- Copia estratto di mappa meccanizzato e cartaceo, Agenzia del Territorio, (richiesta n.FI0067878 del 22.03.2012) in **Allegato "L"**;

§.3.2.0. Identificazione catastale dei beni

Dalla certificazione catastale estratta sopra citata, risulta che gli immobili in Esecuzione sono ad oggi individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Scarperia (Fi) nella maniera seguente:



MAGGIO 2012

1) Unità immobiliare ad uso abitazione, posta al piano terra del fabbricato in Scarperia (FI), Località Fagna di Sotto, Via di Fagna s.n.c.

Catasto Fabbricati del Comune di Scarperia (Fi), Fg.69, part.26, sub.1, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita catastale Euro 227,76, Via di Fagna, piano T, partita n.1003221, intestata per la piena proprietà al

Rileva il sottoscritto C.T.U. che i dati catastali sopra riportati corrispondono a quelli indicati nell'Atto di Pignoramento di cui al successivo paragrafo §.3.3.0, ma la planimetria catastale dell'unità immobiliare in oggetto non risulta rispondente all'effettivo stato attuale rilevato dal sottoscritto C.T.U. per variata consistenza, diversa distribuzione degli spazi interni, modifiche delle aperture in facciata e presenza di addizioni volumetriche esterne. Tali opere risultano non legittimate a seguito di parere di diniego sanatoria edilizia dell'Ufficio Tecnico del Comune di Scarperia di cui si riferirà per esteso al successivo paragrafo §.8.2.0.

2) Unità immobiliare ad uso abitazione, posta al piano terra e piano primo del fabbricato in Scarperia (FI), Località Fagna di Sotto, Via di Fagna s.n.c.

Catasto Fabbricati del Comune di Scarperia (Fi), Fg.69, part.26, sub.2, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita catastale Euro 354,29, Via di Fagna, piano T-



MAGGIO 2012

1, partita n.1003221, intestata per la piena proprietà al

Rileva il sottoscritto C.T.U. che i dati catastali sopra riportati corrispondono a quelli indicati nell'Atto di Pignoramento di cui al successivo paragrafo §.3.3.0, ma la planimetria catastale dell'unità immobiliare in oggetto non risulta rispondente all'effettivo stato attuale rilevato dal sottoscritto C.T.U. per variata consistenza, diversa distribuzione degli spazi interni, modifiche delle aperture in facciata e presenza di addizioni volumetriche esterne. Tali opere risultano non legittimate a seguito di parere di diniego sanatoria edilizia dell'Ufficio Tecnico del Comune di Scarperia di cui si riferirà per esteso al successivo paragrafo §.8.2.0.

3) Unità immobiliare ad uso abitazione, posta al piano terra e piano primo del fabbricato in Scarperia (FI), Località Fagna di Sotto, Via di Fagna s.n.c.

Catasto Fabbricati del Comune di Scarperia (Fi), Fg.69, part.26, sub.4, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita catastale Euro 354,29, Via di Fagna, piano T-1, partita n.1003221, intestata per la piena proprietà al

Rileva il sottoscritto C.T.U. che i dati catastali sopra riportati corrispondono a quelli indicati nell'Atto di Pignoramento di cui al successivo paragrafo §.3.3.0, ma la planimetria catastale dell'unità immobiliare in oggetto non



risulta rispondente all'effettivo stato attuale rilevato dal sottoscritto C.T.U. per *varianti interne, modifiche delle aperture in facciata e presenza di addizioni volumetriche esterne*. Tali opere risultano non legittimate a seguito di parere di diniego sanatoria edilizia dell'Ufficio Tecnico del Comune di Scarperia di cui si riferirà per esteso al successivo paragrafo §.8.2.0.

4) Fabbricato magazzino con loggia, piano terra, posto in Scarperia (FI), Località Fagna di Sotto, Via di Fagna s.n.c.

Catasto Fabbricati del Comune di Scarperia (Fi), Fg.69, part.26, sub.3, categoria C/2, classe 3, consistenza mq.169, rendita catastale Euro 829,17, Via di Fagna, piano T, partita n.1003221, intestata per la piena proprietà al

Rileva il sottoscritto C.T.U. che i *dati catastali* sopra riportati *corrispondono* a quelli indicati nell'Atto di Pignoramento di cui al successivo paragrafo §.3.3.0. L'unità immobiliare in oggetto è un fabbricato in pessimo stato di conservazione, ove risultano eseguiti e poi interrotti alcuni lavori edili che hanno portato ad uno stato attuale, rilevato dal C.T.U., parzialmente difforme dalla *planimetria catastale*. Tali variazioni riguardano *alcune modifiche di prospetto e interne non rilevanti senza alterazioni di superficie*, di cui si riferirà per esteso al successivo paragrafo §.8.2.0 in merito alla conformità urbanistica.



5) Fabbricato magazzino (oggi abitazione), piano terra, posto in Scarperia (FI), Località Fagna di Sotto, Via di Fagna s.n.c.

Catasto Fabbricati del Comune di Scarperia (Fi), Fg.69, part.83, categoria C/2, classe 4, consistenza mq.48, rendita catastale Euro 275,17, Via di Fagna, piano T, partita n.1025, intestata per la piena proprietà al

Rileva il sottoscritto C.T.U. che i dati catastali sopra riportati corrispondono a quelli indicati nell'Atto di Pignoramento di cui al successivo paragrafo §.3.3.0, ma allo stato attuale l'unità immobiliare è ad uso abitativo anziché magazzino con cambio di destinazione d'uso legittimato dal rilascio di concessione edilizia del Comune di Scarperia seppur il progetto rappresenti una distribuzione interna difforme dallo stato attuale rilevato dal C.T.U. sulla cui trattazione in merito alla conformità urbanistica si rimanda al paragrafo §.8.2.0.

Pertanto per una esatta individuazione catastale dell'unità immobiliare in oggetto, successivamente alla legittimazione edilizia e urbanistica delle opere eseguite in difformità, si dovrà procedere alla presentazione di una Denuncia di Variazione DOCFA presso l'Agenzia del Territorio a seguito della quale verrà attribuito il nuovo classamento e rendita.

Il bene, censito al fg.69, part.83 (ex part.24, sub.b) è stato generato dal frazionamento dell'originaria part.24 la



quale ha mantenuto, nella sua consistenza residua (ex part.24, sub.a), il medesimo identificativo catastale come visibile dal raffronto degli estratti di mappa in **Allegato "L"** della presente Relazione.

6) Fabbricato magazzino con cantina, piano terra e piano seminterrato, posto in Scarperia (FI), Località Fagna di Sotto, Via di Fagna s.n.c.

Catasto Fabbricati del Comune di Scarperia (Fi), Fg.69, part.24, categoria C/2, classe 2, consistenza mq.62, rendita catastale Euro 259,36, Via di Fagna, piano T-S1, partita n.1377, intestata per la piena proprietà al

Rileva il sottoscritto C.T.U. che i *dati catastali* sopra riportati *corrispondono* a quelli indicati nell'Atto di Pignoramento di cui al successivo paragrafo §.3.3.0. L'unità immobiliare in oggetto è un fabbricato in pessimo stato di conservazione ed abbandonato, ove risultano essere stati eseguiti lavori edili poi interrotti al grezzo che hanno portato ad uno stato attuale, rilevato dal C.T.U., difforme dalla *planimetria catastale* in atti. Tali opere consistono in un *ampliamento in termini di superficie e volume* sia al piano terra che al piano seminterrato non legittimati, per effetto di parere di diniego sanatoria edilizia dell'Ufficio Tecnico del Comune di Scarperia di cui si riferirà per esteso al successivo paragrafo §.8.2.0.



MAGGIO 2012

§.3.3.0. Estremi dell'Atto di Pignoramento

L'Atto di Pignoramento Immobiliare redatto [REDACTED] a favore della [REDACTED], per conto della [REDACTED] c.f. [REDACTED], in persona [REDACTED], responsabile dell'Ufficio Periferico di Firenze contro il signor [REDACTED]

[REDACTED], emesso dall'Ufficiale Giudiziario in forza di atto giudiziario del 24.01.2011, rep. n.1059/2011, è stato trascritto a Firenze il 10.02.2011 al n.3381 di reg. part.

L'Atto di Pignoramento riguarda l'espropriazione dei seguenti beni immobili posti nel Comune di Scarperia (Fi) di piena proprietà del [REDACTED] sopra generalizzato, così descritti nella corrispondente nota di trascrizione:

1. **abitazione di tipo economico (A/3)** distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Scarperia (Fi) nel **fg.69, part.26, sub.1**, Località Fagna di Sotto, consistenza 4,5 vani;
2. **abitazione di tipo economico (A/3)** distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Scarperia (Fi) nel **fg.69, part.26, sub.2**, Località Fagna di Sotto, consistenza 7 vani;
3. **abitazione di tipo economico (A/3)** distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Scarperia (Fi) nel **fg.69, part.26, sub.4**, Località Fagna di Sotto, consistenza 7 vani;
4. **magazzino (C/2)** distinto al Catasto Fabbricati del



Comune di Scarperia (Fi) nel **fg.69, part.26, sub.3**,
Località Fagna di Sotto, consistenza mq.169;

5. **magazzino (C/2)** distinto al Catasto Fabbricati del
Comune di Scarperia (Fi) nel **fg.69, part.83**, Località Fagna
di Sotto, consistenza mq.48;

6. **magazzino (C/2)** distinto al Catasto Fabbricati del
Comune di Scarperia (Fi) nel **fg.69, part.24**, Località Fagna
di Sotto, consistenza mq.62;

Il sottoscritto C.T.U. non ha ravvisato la sussistenza di
altri diritti reali sui suddetti immobili.

§.3.4.0. Atti di provenienza dei beni

Il sottoscritto C.T.U. ha effettuato presso *l'Agenzia del
Territorio - Ufficio Provinciale di Firenze - Servizio
Pubblicità Immobiliare di Firenze* visure dei titoli di
provenienza degli immobili in Esecuzione. Le risultanze
della ricerca effettuata ha consentito di accertare quanto
segue.

Tutti i beni descritti nell'Atto di Pignoramento di cui
precedente paragrafo §.3.3.0 siti in Scarperia (FI),
Località Fagna di Sotto, risultano di *piena ed esclusiva
proprietà* del debitore [REDACTED]

[REDACTED], per
essere ad esso così pervenuti:

- **Successione mortis causa** [REDACTED],
trascritta a Firenze il 03.12.1975 al n.10995 di reg.
part., denunciata all'Ufficio del Registro di Borgo San
Lorenzo il 07.11.1974 al n.20, vol.297.

La successione [REDACTED]



MAGGIO 2012

[REDACTED]
[REDACTED], si devolveva per legge in parti uguali ai figli signori [REDACTED]

[REDACTED] salvo l'usufrutto uxorio di 1/3 a favore del coniuge superstite [REDACTED]

[REDACTED]. Trattasi dei beni in Esecuzione in unione ad altri cespiti " - omissis - N.C.T. del Comune di Scarperia: - omissis - . . foglio 69 . . particelle . . .24 . . .26 . . .; - omissis -".

- Atto di accettazione eredità, del 19.03.1977 trascritto a Firenze il 21.04.1977 al n.5286 di reg. part., [REDACTED]
[REDACTED], rep. n.7291/2552, registrato a Borgo San Lorenzo il 06.04.1977 al n.1043, vol.169 su tutti i beni caduti in successione mortis causa [REDACTED]
[REDACTED]i - trascrizione sopra citata - a favore dei coeredi

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED].
- Atto di divisione, del 24.12.1977 trascritto a Firenze il 18.01.1978 al n.1156 di reg. part., [REDACTED]
[REDACTED], rep. n.11846, fasc.6063, registrato a Firenze il 12.01.1978 al n.413, con il quale i signori [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], sopra generalizzati hanno ceduto a saldo



MAGGIO 2012

e stralcio [REDACTED] i beni in Esecuzione in unione ad altri cespiti " - omissis - In Comune di Scarperia. Terreni a varia coltura, seminativi, prativi ed a bosco con fabbricati colonici denominati "Fagna di Sopra" e "Fagna di Sotto", raggruppati in più corpi distinti al N.C.T. del Comune di Scarperia: - omissis - Al foglio 69 dalle particelle . . .24 . . .26 . . .; - omissis -", quale quota dei beni spettante dalla successione mortis causa [REDACTED] sopra citata, salvo l'usufrutto uxorio di 1/3 a favore del coniuge superstite [REDACTED].

- Atto di cessione usufrutto, del 11.06.1979 trascritto a Firenze il 02.07.1979 al n.9972 del reg. part., [REDACTED], con il quale [REDACTED], ha ceduto [REDACTED] l'usufrutto uxorio ad essa spettante pari alla quota di 1/3 in ordine alla successione [REDACTED] sui beni in Esecuzione che in unione ad altri cespiti, erano stati assegnati dagli eredi del predetto [REDACTED] con atto di divisione del 24.12.1977 precedentemente citato e cioè: " - omissis - In Comune di Scarperia. Terreni agrari a varia coltura ed a bosco in sette corpi con fabbricati colonici denominati "Fagna di Sopra" e " Fagna di Sotto", distinti al Catasto Terreni del Comune di Scarperia: - omissis - Al foglio 69 dalle particelle 1-2-3-4-5-6-7-19-20-21-22-23-24-25-26-27-



28-29-35-36-37-38-39-40-41-42-53-54-55-56-57-58-59-65-77-
78-79-80-82; - omissis -"

Rileva il sottoscritto C.T.U. che i dati generali di individuazione e consistenza dei suddetti immobili in Esecuzione corrispondono alla descrizione dei medesimi nell'Atto di Pignoramento.

Cap.4.0.0. DESCRIZIONE DEI BENI (quesito n.2)

Gli immobili in Esecuzione saranno descritti nelle loro caratteristiche tecniche e formali ovvero ubicazione, accessibilità, consistenza e destinazione d'uso, struttura, finiture e dotazioni impiantistiche. I rilievi metrici e fotografici effettuati dal C.T.U. saranno di riferimento alla descrizione che sarà esposta nei successivi paragrafi.

§.4.1.0. Ubicazione e dati generali

Il complesso immobiliare in Esecuzione è posto lungo la Strada Vicinale bianca di Fagna, da percorrere per circa 1 km., la quale è raggiungibile dalla S.P. n.551 "Traversa del Mugello" e dalla S.P. n.503 "del Passo del Giogo". Il complesso immobiliare, che dista circa 2 km. dall'abitato di Scarperia, è ubicato in posizione isolata a quota circa 246 ml. s.l.m. in una zona pianeggiante aperta avente fisionomia agraria tipica mugellana con sporadiche superfici di bosco che interrompono la continuità dei seminativi e prativi. L'esposizione dei fabbricati e dei terreni in Esecuzione è molto buona.

Rileva il sottoscritto C.T.U. che il compendio degli immobili in Esecuzione è confinante su tutto il perimetro



MAGGIO 2012

con l'azienda agricola di allevamento denominata [REDACTED]
[REDACTED]" con sede a
Firenze, socio amministratore il debitore esecutato [REDACTED]
[REDACTED], che conduce in qualità di
affittuaria l'azienda agricola denominata [REDACTED]
costituita da terreni di proprietà del medesimo [REDACTED]
[REDACTED]. La suddetta azienda agricola
detiene i terreni con Programma Aziendale Pluriennale di
Miglioramento Agricolo Ambientale (P.A.P.M.A.A.) approvato
con delibera del Giunta Municipale di Scarperia n.106 del
25.10.2011 e assoggettato da Atto unilaterale d'obbligo ai
sensi della L.R. n.1/2005 a favore del Comune di Scarperia,
contro [REDACTED], sancito da
scrittura privata del 09.11.2011 [REDACTED]
[REDACTED], rep. n.41510/11706, trascritto a Firenze il
16.11.2011 al n.25758 del reg. part.

Originariamente i quattro fabbricati costituenti i cespiti
in Esecuzione si fronteggiavano rispetto alla Via Fagna in
conformità all'estratto di mappa catastale, **Allegato "L"**.
Attualmente il tracciato della suddetta strada risulta
invece modificato, ovvero spostato con un tratto curvo ad
est tale da costituire delimitazione naturale del complesso
immobiliare in Esecuzione oltre la sua consistenza
legittima insistendo sui terreni agricoli di proprietà del
medesimo debitore esecutato [REDACTED]
come sopra specificato. Rileva il C.T.U. che tale modifica
topografica della viabilità, che consente un doppio accesso
carrabile contrapposto al complesso immobiliare in



Esecuzione dalla strada vicinale, non risulta essere stata legittimata da alcun atto amministrativo abilitante da parte del Comune di Scarperia seppur l'attuale tracciato sia rappresentato negli elaborati grafici comunali di assetto del territorio. La delimitazione esistente del lotto è costituita da recinzione metallica su palificata in legno sul lato a confine con la strada di Fagna, con cancello di accesso nella parte nord, mentre sulla parte ovest ove il terreno degrada in prossimità del confine, sono presenti delle alberature di alto fusto.

Dal punto di vista dell'inquadramento storico-territoriale, i beni in Esecuzione sono stati, originariamente, parte di un più ampio compendio di fabbricati rurali e terreni a varia coltura costituenti l'antica Fattoria [REDACTED] risalente ad epoca medicea.

§.4.2.0. Consistenza e descrizione tecnica

Nel presente paragrafo il sottoscritto C.T.U. descriverà nel dettaglio le caratteristiche intrinseche e dati metrici di ciascuna delle n.6 unità immobiliari che costituiscono i quattro fabbricati in Esecuzione.

A) fabbricato principale ad uso abitativo

Piante di rilievo stato attuale: Allegato "M"

Rilievo fotografico: Allegato "N"

Il fabbricato è un edificio di tipo rurale tipico dei fondi agricoli toscani, similare a quelli circostanti della zona, di due piani fuori terra (rispettivamente piano terreno e piano primo) in cui sono poste le n.3 unità immobiliari ad uso abitativo che lo costituiscono per l'intero. Le unità



immobiliari, che hanno accesso indipendente diretto dall'esterno, sono ubicate una al piano terra mentre le restanti due si sviluppano, ciascuna, al piano terra e al piano primo. La pianta del fabbricato, di forma rettangolare, ha una superficie coperta di circa mq.233 ed ha un'altezza esterna media in gronda misurata dal piano di campagna di circa ml.5,80. Il fabbricato è delimitato su tutti i lati dal resede a comune con l'attiguo fabbricato magazzino ex fienile. Tale resede ha una superficie di circa mq.2900 ed è destinato a verde con alberi di alto fusto e a parcheggio scoperto. Su tale area insiste un capanno in legno di struttura provvisoria (abusivo) e un pozzo.

La struttura portante del fabbricato è in muratura tradizionale mista pietra e laterizio con murature interne non portanti in laterizio. La copertura del fabbricato è a padiglione con struttura portante in travi, puntoni e correnti in legno, scempiato di pianelle e/o tavelle in laterizio con manto di copertura costituito da coppi e tegole toscane di antica fattura. I solai interni risultano realizzati con longarine e tavelle in laterizio. Le facciate sono intonacate ma necessitano di opere di manutenzione.

La gronda del tetto ha finitura di cornice sottogronda in laterizio. I canali di gronda e pluviali sono in rame.

In corrispondenza di ciascun ingresso delle tre unità immobiliari ad uso appartamento sono presenti delle tettoie - oggetto di istanza di condono con parere comunale di



diniego - con struttura lignea in pilastri e travi e manto in tavolato e tegole canadesi (presente solo su due di esse), poggianti su platea di c.l.s. e ancorate alle facciate del fabbricato.

Globalmente il fabbricato appare in mediocre stato d'uso e conservazione sia all'esterno che all'interno. La presenza di interventi di manutenzione e rimaneggiamenti eseguiti in epoche successive a strutture e finiture richiederebbe la realizzazione di un progetto di ristrutturazione o manutenzione straordinaria organico e unitario del fabbricato.

A-1) Unità immobiliare ad uso abitazione, posta al piano terra del fabbricato in Scarperia (FI), Località Fagna di Sotto, Via di Fagna s.n.c. - Catasto Fabbricati del Comune di Scarperia (Fi), Fg.69, part.26, sub.1;

Consistenza

L'unità immobiliare ad uso abitazione è posta al piano terra sul lato nord del fabbricato (foto n.6). Si compone di 3 vani utili, oltre disimpegno, ripostiglio, w.c.-doccia e tettoia d'ingresso. Nel dettaglio l'unità immobiliare si articola in soggiorno-pranzo con angolo cottura (foto n.7) direttamente comunicante con camera doppia (foto n.8) e da camera singola, ripostiglio (foto n.9), w.c.-doccia (foto n.10) accessibili da piccolo disimpegno. Il w.c.-doccia è privo di finestra ed è stato ricavato nel sottoscala dell'unità immobiliare confinante.

La tettoia esterna, di superficie circa mq.13 ed altezza media circa ml.2,55, poiché opera in abuso difficilmente



sanabile, non sarà computata ai fini della valutazione commerciale dell'unità immobiliare.

Altezze

- L'altezza utile interna netta dell'unità immobiliare è di circa ml.2,70 tranne nella porzione del w.c.-doccia ubicata nel sotto rampa;

Superficie commerciale dell'unità immobiliare arrotondata

(superficie utile netta calpestabile comprensiva delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali fino allo spessore max. di 50 cm., al 50% se perimetrali confinanti):

- vani principali e accessori diretti. mq. 74,00

(effettiva consistenza dell'unità immobiliare al netto della tettoia)

Confini

Unità immobiliari in Esecuzione proprietà

, terreni azienda agricola proprietà

, Via Fagna, s.s.a;

Finiture e caratteristiche dei vani

Le pareti e soffitti dei vani sono finiti ad intonaco civile tinteggiato tranne le parti interessate dai rivestimenti in piastrelle di ceramica della zona cottura e del w.c.-doccia. I pavimenti sono in ceramica color marrone cm.20x30 e i battiscopa in legno in tutti i vani. Nel w.c.-doccia il pavimento è in ceramica color bianco ghiaccio cm.20x20 e il rivestimento delle pareti è fino ad altezza ml.2,00 con piastrelle delle stesse caratteristiche di finitura. I sanitari ivi presenti sono lavabo, bidet, wc e doccia in box, tutti in ceramica.



Attualmente l'unità immobiliare non è utilizzata ad uso abitazione.

Il ripostiglio, dotato di apertura finestrata è utilizzato come piccola lavanderia.

Infissi

Gli infissi esterni sono in legno naturale verniciati tipo a coppale con vetrocamera e protetti da inferriata. La porta di ingresso è a due ante metalliche con specchiatura in vetro protetta da inferriata e serratura standard. Le porte interne sono in legno naturale verniciate tipo a coppale.

Dotazioni tecniche e impiantistiche

- Impianto di riscaldamento

L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento alimentato da caldaia murale a gas GPL ubicata nel vano di ingresso-soggiorno a destra entrando. I vani sono riscaldati mediante radiatori in ghisa. Il recipiente di stoccaggio GPL è un serbatoio interrato posto sul resede di proprietà lato nord. La produzione di acqua calda sanitaria è garantita da boiler elettrico ubicato nel w.c.-doccia.

- Impianto idrico

L'unità immobiliare è allacciata alla rete idrica comunale con punto di consegna ubicato in prossimità della vicina chiesa di Fagna distante alcune centinaia di metri. Per quanto è stato possibile accertare esiste un solo contatore idrico per tutto il complesso immobiliare in Esecuzione ubicato proprio in prossimità della chiesa suddetta.



- *Impianto smaltimento liquami*

L'unità immobiliare è allacciata a una fossa biologica tricamerale ubicata sul resede nord a fianco della tettoia d'ingresso con dispersione nel terreno mediante sub-irrigazione.

- *Impianto elettrico*

L'unità immobiliare è allacciata alla rete elettrica urbana. Il quadro elettrico generale, ubicato nel vano ingresso-soggiorno, è dotato di interruttore differenziale con linea luce, calore, elettrodomestici e boiler. L'impianto è realizzato sottotraccia con dotazione minima standard.

Il contatore, di tipo elettronico, è ubicato in armadietto di muratura posto all'esterno della recinzione d'ingresso del compendio lato nord sul ciglio della strada.

- *Impianto telefonico*

L'unità immobiliare è allacciata alla rete telefonica urbana ma non risulta attiva la linea.

Stato di manutenzione generale dell'unità immobiliare

Mediocre. Attualmente l'immobile risulta non abitato ed utilizzato per stoccaggio e conservazione generi alimentari. La presenza di evidenti tracce di umidità di risalita in tutti i locali richiederebbe un'intervento globale di risanamento. Si ritiene inoltre necessario effettuare una riqualificazione generale degli impianti tecnologici con relativo adeguamento normativo.

A-2) Unità immobiliare ad uso abitazione, posta al piano terra e piano primo del fabbricato in Scarperia (FI),



Località Fagna di Sotto, Via di Fagna s.n.c. - Catasto Fabbricati del Comune di Scarperia (Fi), Fg.69, part.26, sub.2;

Consistenza

L'unità immobiliare ad uso abitazione è ubicata al piano terra e al piano primo sul lato ovest del fabbricato con affacci liberi su tre fronti (foto n.11). Si compone di 7 vani utili compresa la cucina oltre scala di collegamento interna, w.c. di servizio, w.c.-doccia, disimpegni, piccolo ripostiglio sottotetto, tettoia d'ingresso.

Nel dettaglio l'unità immobiliare si articola al piano terra, in cucina (in luogo del vano autoclave preesistente e del vano annesso all'unità immobiliare confinante, foto n.12), soggiorno (foto n.13) con accesso alla scala in vano, pranzo, w.c. di servizio nel sottoscala (foto n.15), disimpegno e al piano primo in quattro camere doppie (foto n.14-16) una delle quali con accesso diretto al ripostiglio sottotetto, disimpegno e w.c.-doccia finestrato (foto n.17).

L'accesso all'unità immobiliare avviene da due ingressi distinti sul lato ovest del fabbricato (cucina e soggiorno) ove in facciata è ancorata la struttura lignea della tettoia poggiante su basamento in c.l.s. attualmente privata degli elementi di copertura e quindi scoperta.

La tettoia, che ha una superficie circa mq.44 ed altezza media circa ml.2,75, poiché opera in abuso difficilmente sanabile, non sarà computata ai fini della valutazione commerciale dell'unità immobiliare.



MAGGIO 2012

Altezze

- L'altezza utile interna media netta dei vani al piano terra è di circa ml.2,70, l'altezza media del w.c. sottoscala è inferiore a ml.2,40, mentre al piano primo l'altezza utile media netta dei vani è di circa ml.3,34 e nel disimpegno è di circa ml.2,40;

Superficie commerciale dell'unità immobiliare arrotondata

(superficie utile netta calpestabile comprensiva delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali fino allo spessore max. di 50 cm., al 50% se perimetrali confinanti):

piano terra

- vani principali e accessori direttimq.99,00

piano primo

- vani principali e accessori direttimq.128,00

totalemq.227,00

(effettiva consistenza dell'unità immobiliare al netto della tettoia)

Confini

Unità immobiliari in Esecuzione proprietà [REDACTED]

[REDACTED], terreni azienda agricola proprietà [REDACTED]

[REDACTED], Via Fagna, s.s.a;

Finiture e caratteristiche dei vani

Le pareti dei vani sono finite ad intonaco civile tinteggiato tranne le parti interessate dai rivestimenti in piastrelle di ceramica della cucina e del w.c. al piano terra. Al piano terra i soffitti sono intonacati e tinteggiati mentre il solaio di copertura ad orditura lignea è a vista, tranne che nel disimpegno che è



controsoffittato.

I pavimenti dei vani sono in cotto cm.30x15 tranne nel vano cucina ove è stato posato pavimento in ceramica color marrone cm.20x30. Non è presente battiscopa. Le soglie e imbotti delle aperture e i gradini del vano scala sono realizzati con lastre di arenaria.

Nella cucina è presente struttura in muratura e pietra per la zona cottura sul quale è posato un lavello di recupero cosiddetto "acquaio" in pietra arenaria. La struttura è rivestita con piastrelle di ceramica bianche cm.10x10.

Nell'ampia zona soggiorno-pranzo è presente un camino in muratura.

Il w.c. sottoscala al piano terra è costituito da lavabo, wc, bidet in ceramica ed è dotato di impianto di aspirazione elettrico. La pavimentazione è in cotto e le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica color grigio chiaro.

Il w.c.-doccia del piano primo è costituito da lavabo, wc (rimosso), bidet e box doccia in ceramica. Il pavimento è in piastrelle del tipo a graniglia.

Infissi

Gli infissi esterni sono in legno naturale verniciati tipo a coppale con vetrocamera e protetti da inferriata al piano terra mentre al piano primo sono dotati di portelloni in legno verniciato rosso a due ante.

Le due porte di ingresso con sopra luce, dotate di serratura standard, sono in metallo verniciato con specchiature in vetro protette da inferriate (e una anche da portellone in



legno).

Le porte interne sono in legno naturale verniciato.

Dotazioni tecniche e impiantistiche

- Impianto di riscaldamento

L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento alimentato da caldaia murale a gas GPL ubicata nel vano cucina a sinistra entrando dall'esterno. I vani sono riscaldati mediante radiatori in ghisa. Il recipiente di stoccaggio GPL è un serbatoio interrato posto sul resede di proprietà lato ovest.

- Impianto idrico

Come la precedente unità immobiliare, l'immobile è allacciato alla rete idrica comunale con punto di consegna ubicato in corrispondenza della vicina chiesa di Fagna.

- Impianto smaltimento liquami

L'unità immobiliare è allacciata a una fossa biologica tricamerale posta sotto la struttura della tettoia d'ingresso con dispersione nel terreno mediante sub-irrigazione.

- Impianto elettrico

L'unità immobiliare è allacciata alla rete elettrica urbana. Il quadro elettrico generale, ubicato a sinistra entrando dall'ingresso cucina, è dotato di interruttore differenziale con linea luce, calore, elettrodomestici. L'impianto è realizzato sottotraccia con dotazione minima standard.

Il contatore, di tipo elettronico, è ubicato in armadietto di muratura posto all'esterno della recinzione d'ingresso



del compendio lato nord sul ciglio della strada.

- *Impianto telefonico*

L'unità immobiliare è allacciata alla rete telefonica urbana ma non risulta attiva la linea.

Stato di manutenzione generale dell'unità immobiliare

Mediocre. Attualmente l'immobile risulta non abitato ed utilizzato a deposito materiali vari e arredi. La presenza di evidenti tracce di umidità di risalita nei locali al piano terra richiederebbe un intervento globale di risanamento. Si ritiene inoltre necessario effettuare una riqualificazione generale degli impianti tecnologici con relativo adeguamento normativo e delle finiture.

A-3) Unità immobiliare ad uso abitazione, posta al piano terra e piano primo del fabbricato in Scarperia (FI), Località Fagna di Sotto, Via di Fagna s.n.c. - Catasto Fabbricati del Comune di Scarperia (Fi), Fg.69, part.26, sub.4;

Consistenza

L'unità immobiliare ad uso abitazione è ubicata al piano terra e al piano primo sul lato est del fabbricato con affacci liberi su tre fronti (foto n.18). Si compone di 6 vani utili compresa la cucina oltre scala di collegamento interna, w.c.-doccia, disimpegni, tettoia d'ingresso.

Nel dettaglio l'unità immobiliare si articola al piano terra in vano cucina che dà accesso alla rampa scale (foto n.19) e vano soggiorno (foto n.20), al piano primo si compone di tre camere doppie, una camera singola (foto n.21-22), disimpegno (foto n.23) e w.c-doccia finestrato



(foto n.24).

L'accesso all'unità immobiliare avviene nel vano cucina dalla facciata est del fabbricato passando attraverso la tettoia in legno poggiate su platea in c.l.s. e delimitata da muretti.

La tettoia esterna, di superficie circa mq.44 ed altezza media circa ml.2,75, poiché opera in abuso difficilmente sanabile, non sarà computata ai fini della valutazione commerciale dell'unità immobiliare.

Altezze

- L'altezza utile interna media netta dei vani al piano terra è di circa ml.2,75, mentre al piano primo l'altezza utile media netta dei vani è di circa ml.2,80 e in un disimpegno è di circa ml.2,40;

Superficie commerciale dell'unità immobiliare arrotondata

(superficie utile netta calpestabile comprensiva delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali fino allo spessore max. di 50 cm., al 50% se perimetrali confinanti):

piano terra

- vani principali e accessori direttimq. 62,00

piano primo

- vani principali e accessori direttimq.102,00

totalemq.164,00

(effettiva consistenza dell'unità immobiliare al netto della tettoia)

Confini

Unità immobiliari in Esecuzione proprietà

, terreni azienda agricola proprietà



██████████, Via Fagna, s.s.a;

Finiture e caratteristiche dei vani

Le pareti dei vani sono finite ad intonaco civile tinteggiato tranne le parti interessate dai rivestimenti in piastrelle di ceramica della cucina e del w.c.-doccia. Al piano terra i soffitti sono intonacati e tinteggiati mentre il solaio di copertura ad orditura lignea del piano superiore è celato da controsoffitto in tutti i vani.

I pavimenti del piano terra e i gradini del vano scala sono in cotto, è presente battiscopa anch'esso in cotto. Il parapetto del vano scala è in ferro lavorato verniciato. Il rivestimento della parete attrezzata della cucina è in piastrelle di ceramica cm.10x10. Nel vano soggiorno è presente un camino in muratura. Al piano primo i pavimenti dei disimpegni sono in cotto, mentre nelle camere sono in piastrelle di ceramica cm.20x10 con colorazioni verde o beige e battiscopa dello stesso materiale e colore.

Nel disimpegno è presente nel controsoffitto botola di ispezione del sottotetto.

Il w.c.-doccia ha pavimentazione in piastrelle di ceramica color marrone cm.30x30 e rivestimento delle pareti con piastrelle di ceramica smaltata cm.20x25 effetto marmo chiaro per un'altezza di circa ml.2,00. I sanitari in ceramica presenti sono lavabo, wc, bidet, box doccia.

Infissi

Gli infissi esterni sono in legno naturale verniciati tipo a coppale con vetrocamera protetti da inferriata al piano terra mentre al piano primo sono dotati di portelloni in



legno verniciato rosso a due ante.

La porta di ingresso, dotata di serratura standard, é in metallo verniciato con specchiatura in vetro protetta da inferriata.

Le porte interne sono in legno verniciato.

Dotazioni tecniche e impiantistiche

- Impianto di riscaldamento

L'unità immobiliare é dotata di impianto di riscaldamento alimentato da caldaia murale a gas GPL ubicata nell'appartamento confinante posto al piano terra lato nord. I vani sono riscaldati mediante radiatori in ghisa. Il recipiente di stoccaggio GPL é il medesimo serbatoio interrato posto sul resede di proprietà lato nord.

- Impianto idrico

L'unità immobiliare é allacciata alla rete idrica comunale con punto di consegna ubicato in corrispondenza della vicina chiesa di Fagna come le altre due unità immobiliari che compongono il fabbricato.

- Impianto smaltimento liquami

L'unità immobiliare é allacciata a una fossa biologica tricamerale ubicata sotto la tettoia d'ingresso con dispersione nel terreno mediante sub-irrigazione.

- Impianto elettrico

L'unità immobiliare é allacciata alla rete elettrica urbana. Il quadro elettrico generale é ubicato in cucina, ed é dotato di interruttore differenziale con linea luce, calore, elettrodomestici. L'impianto é realizzato sottotraccia con dotazione minima standard.



MAGGIO 2012

Il contatore, di tipo elettronico, è ubicato in armadietto di muratura posto all'esterno della recinzione d'ingresso del compendio, lato nord sul ciglio della strada.

- Impianto telefonico

L'unità immobiliare è allacciata alla rete telefonica urbana ma non risulta attiva la linea.

Stato di manutenzione generale dell'unità immobiliare

Mediocre. Attualmente l'immobile risulta abitato. Come per le altre unità immobiliari del fabbricato, la presenza di evidenti tracce di umidità di risalita nei locali al piano terra richiederebbe un intervento globale di risanamento. Si ritiene inoltre necessario effettuare una riqualificazione generale degli impianti tecnologici con relativo adeguamento normativo.

B) Fabbricato magazzino con loggia (ex fienile)

Unità immobiliare, piano terra, posto in Scarperia (FI), Località Fagna di Sotto, Via di Fagna s.n.c. - Catasto Fabbricati del Comune di Scarperia (Fi), Fg.69, part.26, sub.3.

Pianta di rilievo stato attuale: Allegato "O"

Rilievo fotografico: Allegato "P"

Consistenza

Trattasi di fabbricato isolato che fronteggia il fabbricato principale composto da un solo piano fuori terra di pianta rettangolare di dimensione lorda rilevata circa ml.17,20 x ml.11,80 e con un'altezza esterna media in gronda misurata dal piano di campagna di circa ml.4,20 su un lato e circa ml.2,60 sul lato opposto, mentre l'altezza sul colmo è di



circa ml.5,15 (foto n.1-2).

Originariamente annesso agricolo ad uso fienile e locali accessori, il fabbricato ha poi avuto un cambio di destinazione d'uso a magazzino urbano con concessione edilizia in sanatoria. Completano la consistenza del bene il resede a comune con il fabbricato principale che è già stato computato con esso.

La struttura portante del fabbricato è in muratura tradizionale mista pietra e laterizio.

La copertura del fabbricato è a doppia falda con struttura a capriate, travi e correnti in legno, il manto di copertura è costituito da coppi e tegoli toscani.

Le facciate esterne sono con struttura muraria a vista tranne alcune porzioni che risultano intonacate a testimonianza di lavori edili recenti comunque interrotti al grezzo.

Il fabbricato, che è in stato di abbandono e come tale da considerarsi non utilizzato e non utilizzabile, si compone di tre locali ad uso magazzino comunicanti, di cui uno principale di ampie dimensioni (foto n.3) e un loggiato (foto n.4).

Altezze

- L'altezza utile interna media netta del locale magazzino principale è di circa ml.4,60, mentre il loggiato ha un'altezza utile interna media netta di circa ml.3,15;

Superficie commerciale dell'unità immobiliare arrotondata

(superficie utile netta calpestabile comprensiva delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali fino allo spessore



MAGGIO 2012

max. di 50 cm., al 50% se perimetrali confinanti):

- locali e loggiato mq. 203,00

Confini

Terreni azienda agricola proprietà [REDACTED],
resede a comune con fabbricato principale in Esecuzione
proprietà [REDACTED], Via Fagna, s.s.a;

Finiture e caratteristiche dei vani

Le pareti interne sono intonacate tranne la porzione del
loggiato, la pavimentazione è in battuta di cemento.

Infissi

Il fabbricato è privo di infissi.

Dotazioni tecniche e impiantistiche

Il fabbricato non ha dotazioni impiantistiche tranne la
presenza di linea di illuminazione elettrica nella zona
loggiato.

Stato di manutenzione generale dell'unità immobiliare

Il fabbricato è in pessimo stato di manutenzione e
conservazione che necessita di un completo recupero
edilizio. La presenza di elementi e strutture pericolanti
richiederebbero la messa in sicurezza dell'immobile per
impedire l'accesso a terzi.

**C) Fabbricato secondario ad uso abitativo (ex magazzino
rurale)**

Unità immobiliare ad uso abitazione, piano terra, posto in
Scarperia (FI), Località Fagna di Sotto, Via di Fagna
s.n.c. - Catasto Fabbricati del Comune di Scarperia (Fi),
Fg.69, part.83,

Pianta di rilievo stato attuale: Allegato "Q"



Rilievo fotografico: **Allegato "R"**

Consistenza

Il fabbricato, limitrofo al fabbricato principale, è un edificio isolato di un unico piano fuori terra, di pianta rettangolare di dimensione lorda rilevata circa ml.6,05 x ml.11,35 ed ha un'altezza esterna in gronda misurata dal piano di campagna di circa ml.2,80 (foto n.1-2). Originariamente annesso agricolo ad uso magazzino dotato di locale forno, ha poi avuto un cambio di destinazione d'uso ad appartamento di civile abitazione dotato dei necessari impianti tecnologici così come oggi appare.

Completano la consistenza della particella immobiliare un resede perimetrale di pertinenza esclusiva di piccole dimensioni non delimitato sistemato a giardino di circa mq.150 ove è ubicata, sul lato nord, una piccola edicola sacra censita dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Scarperia come manufatto di interesse storico.

La struttura portante del fabbricato è in muratura tradizionale mista pietra e laterizio con tramezzi interni in foratini di laterizio.

La copertura del fabbricato è a padiglione con struttura portante in travi, capriate e puntoni, correnti in legno, scempiato in laterizio e manto di copertura costituito da coppi e tegoli toscani di recupero. La manutenzione straordinaria del tetto eseguita nel 1996 ha previsto nel progetto di miglioramento sismico, la realizzazione di cordolo perimetrale sottogronda in c.a. ben visibile dall'esterno.



MAGGIO 2012

Le facciate esterne sono state lasciate con struttura muraria a vista. Si rileva la presenza di griglie di areazione in facciata a quota piano di campagna che indicano la presenza di intercapedine di areazione.

La gronda del tetto ha finitura di cornice sottogronda in laterizio. I canali di gronda e i pluviali sono in rame.

Il fabbricato si compone di due vani utili oltre w.c.-doccia. Nel dettaglio si articola in un'ampia zona soggiorno (foto n.3-4) con angolo cottura in vano (foto n.5) direttamente comunicanti e da una camera doppia con w.c.-doccia (foto n.6-7-8).

Il fabbricato è dotato di due accessi, rispettivamente sul vano soggiorno o sull'angolo cottura.

Altezze

- L'altezza utile interna media netta è di circa ml.3,38;

Superficie commerciale dell'unità immobiliare arrotondata

(superficie utile netta calpestabile comprensiva delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali fino allo spessore max. di 50 cm., al 50% se perimetrali confinanti):

- vani principali e accessori diretti. mq. 69,00

- resede di pertinenza esclusiva mq. 150,00

Confini

Fabbricato in Esecuzione proprietà [REDACTED],
terreni azienda agricola proprietà [REDACTED],

Via Fagna, s.s.a;

Finiture e caratteristiche dei vani

I pavimenti di tutti i vani sono in cotto con piastrelle cm.25x25 e con battiscopa sempre in cotto. Le pareti sono



finite con intonaco civile tinteggiato tranne le parti interessate dal rivestimento in piastrelle di w.c.-doccia e zona cottura.

I soffitti sono con orditura lignea a vista.

Il vano soggiorno ospita un camino in muratura.

Il w.c.-doccia, che è finestrato, è dotato di sanitari in ceramica composti da lavabo, wc, bidet e box doccia. Le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica di cm.20x20 con disegno a strisce verticali blu su fondo bianco fino all'altezza di ml.2,00 su tutto il perimetro del vano.

Le pareti dell'angolo cottura sono rivestite con piastrelle di ceramica color grigio chiaro di cm.20x20 fino ad un'altezza di ml.1,60.

Infissi

Le aperture esterne sono ad arco a tutto sesto con cornice in rilievo e davanzali in pietra serena dotate di infissi in metallo verniciato con vetrocamera. Tutte le finestre hanno apertura a bilico.

Le porte interne sono in legno naturale verniciate trasparente.

Dotazioni tecniche e impiantistiche

- Impianto di riscaldamento

L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento alimentato da caldaia murale a gas GPL ubicata nell'angolo cottura. I vani sono riscaldati mediante radiatori in alluminio verniciato color bianco. Il recipiente di stoccaggio GPL è un serbatoio interrato, per tipologia



MAGGIO 2012

uguale agli altri presenti già citati, posto sul resede di proprietà a giardino lato sud-ovest.

- Impianto idrico

L'unità immobiliare è allacciata alla rete idrica comunale con punto di consegna ubicato in prossimità della vicina chiesa di Fagna come le altre unità immobiliari (contatore unico).

- Impianto smaltimento liquami

L'unità immobiliare è allacciata a una fossa biologica tricamerale ubicata sul resede lato ovest con dispersione nel terreno mediante sub-irrigazione.

- Impianto elettrico

L'unità immobiliare è allacciata alla rete elettrica urbana. Il quadro elettrico generale è ubicato nell'angolo cottura ed è dotato di interruttore differenziale con linea luce, calore, elettrodomestici. L'impianto è realizzato sottotraccia con dotazione minima standard.

Il contatore, di tipo elettronico, è ubicato come per le altre unità immobiliari, in armadietto di muratura posto all'esterno della recinzione d'ingresso del compendio, lato nord sul ciglio della strada.

- Impianto telefonico

L'unità immobiliare è allacciata alla rete telefonica urbana.

Stato di manutenzione generale dell'unità immobiliare

Globalmente l'unità immobiliare appare in medio stato d'uso e conservazione anche se si rileva la presenza di tracce di umidità ascendente su alcune pareti interne dei locali.



D) Fabbricato magazzino con cantina

Unità immobiliare, piano terra e piano seminterrato, posta in Scarperia (FI), Località Fagna di Sotto, Via di Fagna s.n.c. - Catasto Fabbricati del Comune di Scarperia (Fi), Fg.69, part.24,

Pianta di rilievo stato attuale: Allegato "S"

Rilievo fotografico: Allegato "T"

Consistenza

Trattasi di fabbricato isolato di tipo rurale ubicato su terreno scosceso e declinante nella parte tergale che si compone di piano terra e piano seminterrato accessibile da scala esterna (foto n.1-2-3). La pianta del fabbricato è di forma rettangolare di dimensione lorda rilevata circa ml.10,20 x ml.7,35 costituita da due corpi di fabbrica e avente un'altezza esterna in gronda misurata dal piano di campagna di circa ml.2,70. Essendo i due piani del fabbricato sovrapponibili, la superficie lorda di ciascun piano è pari a circa mq.75 per un totale di circa mq.150.

Il resede di pertinenza esclusiva ha una superficie di circa mq.500.

Rileva il C.T.U. che dal sopralluogo effettuato e sulla scorta della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Scarperia, il fabbricato oggi esistente risulta essere un'organismo in tutto o in parte diverso dall'originario essendo stati eseguiti interventi edilizi di demolizione e ricostruzione CON MODIFICA DI SAGOMA, AUMENTO DI VOLUME E SUPERFICIE COPERTA, lavori poi non completati ed interrotti al grezzo.



Tali interventi edilizi risultano non legittimati da titoli abilitativi a seguito di parere di diniego del Comune di Scarperia su istanza di sanatoria edilizia come sarà diffusamente esposto nel paragrafo §.8.2.0.

Per quanto sopra esposto, nel calcolo della superficie commerciale dell'unità immobiliare si farà riferimento allo stato preesistente ante abuso.

Il C.T.U., pur avendo eseguito il rilievo metrico dello stato attuale **Allegato "S"**, non potendo accertare l'esatta consistenza del fabbricato preesistente poiché alcune porzioni sono state ormai demolite e ricostruite in difformità, ha preso visione dello stato preesistente rappresentato nella tavola grafica e repertorio fotografico della prima pratica edilizia risalente al 2001, i cui elaborati si forniscono in copia in **Allegato "W"** di questa Relazione.

Il fabbricato presenta una struttura portante in muratura pietra e laterizio per quanto attiene la parte originaria non demolita, e a muratura tipo "Poroton" per la parte ricostruita e in ampliamento. Al piano seminterrato la parte originaria è un vano con copertura a volta a botte ribassata (*foto n.4*), mentre l'ampliamento è stato eseguito con sottofondazione che si appoggia al terreno tramite setti in c.a. gettati in opera fino alla quota del piano di campagna ove si imposta un nuovo solaio prefabbricato tipo "Bausta" con pignatte e soletta collaborante armata. Presente nel locale seminterrato ad ovest a circa 3/4 della larghezza, una cerchiatura in profilati metallici.



Lateralmente si rileva la presenza di ulteriori setti in c.a. a costituire scannafosso (foto n.5-6-7).

La struttura del tetto è costituita da travi portanti e correnti in legno, campigiane in cotto e sovrastante soletta collaborante. All'impostare del tetto risulta essere stato eseguito cordolo perimetrale in c.a. all'interno della muratura in pietrame. Il manto di copertura è costituito da coppi e tegoli toscani nuovi ma del tipo invecchiato.

Le facciate esterne sono con struttura muraria a vista tranne le porzioni in ampliamento con muratura del tipo "Poroton" rimaste al grezzo.

Il fabbricato, che è in stato di abbandono e come tale da considerarsi non utilizzato e non utilizzabile, si compone al piano terra di due locali comunicanti (quello tergale è ampliamento del preesistente) e al piano seminterrato di una cantina (preesistente) comunicante con altri due piccoli locali (ampliamento).

Altezze

- L'altezza utile interna media netta del piano terra è di circa ml.3,38, mentre al piano seminterrato l'altezza utile media netta della cantina è di circa ml.2,35 e dei vani attigui ml.2,85;

Superficie commerciale dell'unità immobiliare arrotondata

(superficie utile netta calpestabile comprensiva delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali fino allo spessore max. di 50 cm., al 50% se perimetrali confinanti):

- locali magazzino al piano terra e cantina al piano



seminterrato mq. 94,00
(superficie approssimata dell'unità immobiliare
preesistente all'abuso)
- resede di pertinenza esclusiva mq. 500,00

Confini

Fabbricato in Esecuzione proprietà [REDACTED],
terreni azienda agricola proprietà [REDACTED]
su più lati, Via Fagna, s.s.a;

Finiture e caratteristiche dei vani

Come menzionato il fabbricato è allo stato grezzo.

Infissi

Il fabbricato è privo di infissi.

Dotazioni tecniche e impiantistiche

Il fabbricato non ha dotazioni impiantistiche.

Stato di manutenzione generale dell'unità immobiliare

La struttura di copertura è in buono stato poiché è stata
oggetto di manutenzione in tempi relativamente recenti, ma
globalmente essendo il fabbricato in stato di abbandono e
inutilizzato da tempo, richiederebbe un'intervento organico
di riqualificazione edilizia. Si rileva necessaria la messa
in sicurezza dell'immobile per impedire l'accesso a terzi.

Cap.5.0.0. STATO DI POSSESSO (quesito n.3)

Alla data del sopralluogo effettuato dal sottoscritto
C.T.U., l'intero compendio immobiliare in Esecuzione
risulta non occupato dal debitore esecutato [REDACTED]
[REDACTED] ma è da ritenersi nella piena disponibilità
del medesimo.

Riguardo al fabbricato principale ad uso abitazione, si



MAGGIO 2012

rileva che esso è abitato da un nucleo familiare composto dal [REDACTED]

[REDACTED], in assenza di un sottoscritto atto di assegnazione e/o di locazione registrato a norma di legge.

Stante quanto sopra, ai fini estimativi tutti i beni in Esecuzione sono da considerarsi "liberi e disponibili".

Cap.6.0.0. ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI ED ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE (quesito n.4)

Per quanto rilevato nel corso delle operazioni peritali e da quanto risulta dalla certificazione ipotecaria notarile in atti nel fascicolo di causa, non sussistono formalità, vincoli o oneri gravanti sugli immobili in Esecuzione che resteranno a carico dell'acquirente, in particolare si precisa che:

- Il regime patrimoniale della famiglia [REDACTED] risulta essere di separazione dei beni in ordine e scelta fatta con atto [REDACTED] del 19.12.1977, registrato a Firenze il 29.12.1977, n.4989.

Cap.7.0.0. ESISTENZA DI FORMALITA' CHE SARANNO CANCELLATE O COMUNQUE NON SARANNO OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE (quesito n.5)

Il sottoscritto C.T.U. al fine di verificare e aggiornare la certificazione ipotecaria notarile in atti nel fascicolo di causa, ha effettuato visure ipotecarie aggiuntive presso l' *Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Firenze - Servizio Pubblicità Immobiliare di Firenze* al nominativo del debitore esecutato [REDACTED] sui beni immobiliari



MAGGIO 2012

posti nel Comune di Scarperia (Fi), Località Fagna di Sotto, descritti nell'Atto di Pignoramento di cui al paragrafo §.3.3.0.

Dall'ispezione ipotecaria effettuata - repertori aggiornati al 02.05.2012 - risultano gravanti sugli immobili in Esecuzione le seguenti **formalità pregiudizievoli**.

Iscrizioni contro:

• **ISCRIZIONE del 10.07.2001 - reg. part. n.5307**, nascente da **ipoteca volontaria**, atto [REDACTED] del 27.06.2001, rep. n.189660, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario di Lire 1.200.000.000 di cui Lire 800.000.000 in linea capitale a favore della [REDACTED], con sede a [REDACTED] Via [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 sugli immobili oggetto di questa Esecuzione, ubicati in Scarperia (Fi), Loc. Fagna di Sotto, censiti al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

- Fg.69, part.26, sub.1; - Fg.69, part.26, sub.2; - Fg.69, part.26, sub.4; - Fg.69, part.26, sub.3; - Fg.69, part.83; - Fg.69, part.24;

• **ISCRIZIONE del 23.12.2010 - reg. part. n.9384**, nascente da **ipoteca giudiziale**, atto giudiziario Tribunale di Firenze del 23.12.2010, rep. n.17420/2010, derivante da decreto ingiuntivo per Euro 80.000,00 di cui Euro 66.585,57 in linea capitale a favore della [REDACTED], con sede a [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro il



MAGGIO 2012

[REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 sugli immobili oggetto di questa Esecuzione, assieme ad altri cespiti, ubicati in Scarperia (Fi), Loc. Fagna di Sotto, censiti al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

- Fg.69, part.26, sub.1; - Fg.69, part.26, sub.2; - Fg.69, part.26, sub.4; - Fg.69, part.26, sub.3; - Fg.69, part.83; - Fg.69, part.24;

- Omissis -

e per il diritto di usufrutto per la quota di 1/1 su altra unità negoziale non oggetto di questa Esecuzione- Omissis -

Richiedente: [REDACTED]

Trascrizioni contro

• TRASCRIZIONE del 10.02.2011 - reg. part. n.3381, nascente da verbale di pignoramento immobili, atto giudiziario Ufficiale Giudiziario di Firenze del 24.01.2011, rep. n.1059/2011, a favore della [REDACTED], con sede a [REDACTED] c.f. [REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 sugli immobili oggetto di questa Esecuzione ubicati in Scarperia (Fi), Loc. Fagna di Sotto, censiti al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

- Fg.69, part.26, sub.1; - Fg.69, part.26, sub.2; - Fg.69, part.26, sub.4; - Fg.69, part.26, sub.3; - Fg.69, part.83; - Fg.69, part.24;

Richiedente: [REDACTED]



Cap. 8.0.0. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA (quesito n.6)

Il sottoscritto C.T.U. ha consultato gli strumenti di pianificazione territoriale vigenti ed ha effettuato ricerca di pratiche edilizie riguardanti gli immobili in Esecuzione descritti nel precedente Cap.4.0.0 al fine di verificare, sui medesimi immobili, sia la conformità urbanistica quanto l'eventuale presenza di vincoli territoriali. Di seguito si espongono le risultanze delle ricerche compiute, effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Scarperia.

§.8.1.0. Visure al Regolamento Urbanistico del Comune di Scarperia (Fi)

Il Comune di Scarperia è dotato di Regolamento Urbanistico adottato con Delibera del Consiglio Comunale n.53 del 07.09.2009 e approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.13 del 28.01.2010 (pubblicazione nel B.U.R.T. del 03.03.2010).

Dalla Tavola di Assetto del Territorio del Regolamento Urbanistico risulta che:

- **Il complesso immobiliare** in Esecuzione ricade in territorio rurale classificato come "Aree agricole e praterie" ai sensi dell'art.6 delle N.T.A. ed è costituito da manufatti edilizi di interesse storico sui cui vigono le disposizioni generali di cui all'art.37 delle N.T.A. e per il resede di pertinenza, individuato come "resede delle unità edilizie storiche", le disposizioni dell'art.57 delle N.T.A.;



- Il fabbricato principale ad uso abitativo è classificato come "abitazione rurale di particolare interesse culturale" ai sensi dell'art.50 delle N.T.A.;
- Il fabbricato secondario ad uso abitativo (ex magazzino rurale) è anch'esso classificato quale fabbricato rurale di interesse storico mentre la piccola edicola religiosa su basamento lato facciata nord è censito come "manufatto di interesse storico" ai sensi dell'art.58 delle N.T.A.;
- Il fabbricato magazzino con loggia (ex fienile) è classificato come "annesso storico" ai sensi dell'art.51 delle N.T.A.;
- Il fabbricato magazzino con cantina non è classificato sulla carta ma verosimilmente è riconducibile alla medesima classificazione di "annesso storico";
- La strada vicinale di Fagna (nella cui tavola grafica urbanistica il tracciato nei pressi del compendio è allineato allo stato attuale) è classificata come "viabilità storica nel territorio rurale" ai sensi dell'art.59 delle N.T.A.;

Per quanto attiene la Tavola dei Vincoli del Regolamento Urbanistico risulta che il complesso edilizio in Esecuzione ricade in "Area di protezione paesistica e/o storico ambientale" con disposizioni del P.T.C.P. della Provincia di Firenze.

In **Allegato "U"** della presente Relazione copia stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione ed estratto della Tavola n.12 di Assetto del Territorio.

Il complesso immobiliare in Esecuzione, poiché ubicato in



zona agricola e costituito da organismi edilizi rurali classificati di interesse storico è vincolato globalmente dalla normativa tecnica al mantenimento e conservazione delle volumetrie e superfici esistenti, dei caratteri tipologici, architettonici e formali originari dei manufatti edilizi e delle loro pertinenze con limitazioni nel cambio di destinazione d'uso per gli annessi minori.

- *Rischio sismico*: L'abitato di Scarperia è classificato in "Zona 2, con pericolosità sismica media" di cui all'Allegato 2 delle Direttive del Regolamento Regionale 26/R;

- *Rischio geomorfologico*: Il complesso immobiliare in Esecuzione è ubicato in un'area con prevalenza di classificazione *grado elevato-G3* ma con presenza anche di *grado molto elevato-G4* e *grado medio-G2*;

- *Rischio idrogeologico*: non presente;

- *Rischio idraulico*: non presente;

§.8.2.0. Regolarità edilizia e urbanistica dei beni

Nel presente paragrafo è stata verificata la regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili in Esecuzione.

Si premette che i fabbricati che costituiscono il compendio in Esecuzione risultano già esistenti in data *anteriore al 01.09.1967* e non risulta rilasciata sugli immobili abitativi l'Abitabilità.

A) Fabbricato principale ad uso abitativo (costituito da tre unità immobiliari definite A-1, A-2, A-3 in questa Relazione)

Il fabbricato è stato oggetto delle seguenti pratiche



edilizie i cui estratti in copia sono prodotti in *Allegato* "v":

- **Concessione edilizia in Sanatoria L.47/85, n.22/86 del 12.03.1998**, rilasciata dal Comune di Scarperia su Domanda presentata dal proprietario [REDACTED], in data 01.02.1986, prot. n.1257-58, per l'esecuzione dei lavori di FRAZIONAMENTO E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO.

Trattasi di cambio di destinazione d'uso da rurale ad urbano del fabbricato, senza sostanziali opere edilizie per i due appartamenti già esistenti posti al p.t. e p.l e con opere edilizie all'appartamento del p.t. ricavato dalla trasformazione di preesistenti magazzini e/o stalle. I lavori si dichiarano stati ultimati nel 1980.

- **Diniego di Sanatoria L.326/03-L.R.53/04, pratica n.C3/04/084 e pratica n.C3/04/086 del 24.11.2006**, determinato dal Comune di Scarperia - Funzionario Responsabile del 4° Settore, su Domanda presentata dal proprietario [REDACTED], in data 10.12.2004, prot. n.17298 e n.17300 per l'esecuzione di PICCOLE MODIFICHE INTERNE ED ESTERNE CON LIEVE AUMENTO DI VOLUME PER LA REALIZZAZIONE DI UNA TETTOIA.

Oggetto dell'istanza di sanatoria si riferisce alle seguenti opere abusive.

Opere interne:

Appartamento cosiddetto A (A-2 nella Relazione):
spostamento del portone di ingresso con modifica di una finestra in porta e viceversa, eliminazione della c.t. con accorpamento di altro vano a costituire una cucina,



realizzazione di una finestra nel locale pranzo e ampliamento di quella della nuova cucina.

Appartamento cosiddetto B (A-3 nella Relazione):

spostamento del portone di ingresso tramite la modifica di una finestra in porta e viceversa, realizzazione di una finestra nel locale cucina, lieve modifica della scala di collegamento interna.

Appartamento cosiddetto C (A-1 nella Relazione):

spostamento del portone di ingresso dalla cucina al soggiorno (oggi soggiorno-pranzo) tramite la modifica di una finestra in porta e viceversa, realizzazione di due finestre nel locale soggiorno (oggi soggiorno-pranzo), realizzazione di w.c. nel sottoscala in luogo del ripostiglio dell'u.i. attigua, lieve ampliamento di alcune finestre.

Opere esterne:

Oltre alle modifiche alle aperture sopra citate, realizzazione delle tre tettoie/logge in corrispondenza di ciascun ingresso degli appartamenti, realizzazione di piccola volumetria tecnica sulla facciata nord per l'alloggiamento bombole gas, e la realizzazione di un manufatto in legno a struttura prefabbricata ad uso ripostiglio composto da tre locali posto sul resede lato nord di dimensioni c.a. ml.7,20x3,30.

- La relazione tecnica del tecnico istruttore comunale incaricato [REDACTED] in merito all'esito dell'istruttoria relativa alla definizione degli illeciti riferisce che con Determinazione U.R.B.



n.8ter/2005 del 19.10.2005, i provvedimenti di sospensione dei lavori (Det. n.8/2005) e demolizione dei lavori (Det. n. 8bis/2005) "- omissis - . . . risultavano viziati perché non tenevano conto della presentazione delle domande di condono edilizio di cui alla L.R.53/04 domande presentate in data 10.12.2004 prot.17298 e 17300 . . - omissis -" (la Determinazione n.8ter/2005 stabilisce l'annullamento della sospensione e demolizione dei lavori con efficacia immediata) e che le opere abusive in oggetto risultavano comunque non avere i presupposti per essere considerate sanabili poiché " . . - omissis - . . si evince chiaramente il contrasto tra la data dell'anno 2002 (31.12.2002) dichiarata [REDACTED] come data di esecuzione delle opere e la data del 23.01.2004, data di effettuazione del sopralluogo (personale dell'Ufficio Tecnico e Ufficio Polizia Municipale) dal quale risultò che **le opere erano in corso e pertanto non sanabili** in quanto l'art.32 della Legge 326/2003 ha fissato la data del 31.03.2003 quale termine ultimo di esecuzione delle opere per poter accedere alla sanatoria delle stesse."

In merito alle Ordinanze di annullamento di sospensione dei lavori e demolizione dei lavori suddette, vedasi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Scarperia la pratica Abusi-A/2005/008.

A tal riguardo, rileva il C.T.U., che la foto aerea dell'Istituto Geografico Militare sul complesso immobiliare in Esecuzione, data di volo 22.05.2003, (Archivio fotografico, F° 106, anno 2003, serie 1, fotogramma 7572),



MAGGIO 2012

evidenzia che le tre tettoie esterne del fabbricato rurale principale non fossero state ancora realizzate.

- A seguito dei pareri di diniego suddetti, il [REDACTED] [REDACTED] rappresentato e [REDACTED] [REDACTED], presentava ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale Toscana - Firenze, depositato in data 14.02.2007 al n. 213/2007 reg. gen. contro il Comune di Scarperia in persona del Sindaco in carica per l'annullamento dei due dinieghi di sanatoria - pratica Comune di Scarperia n.C3/04/084 e n.C3/04/086.

Il sottoscritto C.T.U. ha estratto copia del dettaglio del suddetto ricorso reg. gen. n. 213/2007 in atti al T.A.R. Toscana e da informativa svolta presso il medesimo T.A.R. risulta che il medesimo non ha avuto alcuna movimentazione, ma decorsi ormai 5 anni dal deposito, la Segreteria del T.A.R. deve inviare alle parti costituite un avviso con cui il ricorrente ha l'onere di presentare nuova istanza di fissazione di udienza entro centottanta giorni dalla sua ricezione (art.82 c.p.a.): quindi questo ricorso è ancora in vita.

Il fabbricato è stato poi oggetto di pratica edilizia per interventi interni di modesta entità alle singole unità immobiliari con adeguamento degli impianti tecnologici di cui alla:

- D.I.A. 59/2000 presentata il 08.03.2000, prot. n.3390 dal [REDACTED], per OPERE DI MANUTENZIONE ORDINARIA ED ADEGUAMENTO DEGLI IMPIANTI



ELETTRICI. Trattasi della realizzazione nell'app.A-2 di un'apertura nella zona soggiorno su un muro maestro, sistemazione del w.c. sottoscala, modifica del camino esistente, realizzazione finiture e impianti nella nuova cucina e altri vani e nell'app.A-3 di risanamento da sannitro vani al piano terra, finiture al w.c. del piano primo, realizzazione di nuovo caminetto (entrambi i caminetti allo stato attuale non sono nella posizione di progetto).

Conclusioni:

- Come risulta dal sopralluogo del C.T.U., le opere in abuso oggetto dei *Dineghi di Sanatoria, pratica n.C3/04/084 e pratica n.C3/04/086 del 24.11.2006* sono state effettivamente realizzate, assieme comunque ad altre piccole modifiche interne, ma poiché come sopra esposto risultano ad oggi non ammesse a sanatoria, *sono di fatto illegittime.*
- Le planimetrie catastali delle tre unità immobiliari in atti all'Agenzia del Territorio del 11.02.1983, allegate in Relazione, sono conformi alla pratica di Concessione edilizia in Sanatoria n.22/86 del 12.03.1998.
- In merito alla sanabilità delle opere abusive non legittimate, il C.T.U. ritiene globalmente sanabili le opere interne al fabbricato (seppur vi sia il cambio di destinazione d'uso di un locale tecnico) presentando istanza per *accertamento di conformità in sanatoria* ai sensi dell'art.140 della L.R. Toscana n.1/2005 subordinata al pagamento di sanzione amministrativa, con precedente



demolizione e rimessa in pristino delle addizioni volumetriche ovvero le tre tettoie in facciata e relative opere annesse e del capanno in legno posto sul resede a nord da ritenersi opere in contrasto con gli atti e strumenti del governo del territorio vigenti.

- Per quanto sopra esposto, nella valutazione economica delle tre unità immobiliari in Esecuzione che costituiscono il fabbricato, sono stati computati a detrazione gli oneri derivanti dalla procedura di sanatoria che comprende il costo: a) dell'oblazione della sanzione amministrativa; b) dei compensi professionali per la redazione dei documenti tecnici a corredo dell'istanza di accertamento di conformità, oltre quelli di aggiornamento catastale e di eventuali altre pratiche; c) eventuali oneri per la rimessa in pristino e/o altre spese accessorie. Tali oneri sono stati quantificati dal sottoscritto C.T.U. in Euro 12.000,00 intesi a corpo, fatta salva l'emergenza di condizioni o presupposti che non è stato possibile ravvisare dagli esami esperiti sopra richiamati poiché esulano dall'ambito operativo del C.T.U.

B) Fabbricato magazzino con loggia (ex fienile)

Il fabbricato è stato oggetto della seguente pratica edilizia:

- **Concessione edilizia in Sanatoria L.47/85, n.21/86 del 12.03.1998**, rilasciata dal Comune di Scarperia su Domanda presentata dal proprietario [REDACTED], in data 01.02.1986, prot. n.1257, per CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO del fabbricato da "annesso rurale"



(fienile, magazzino e loggiato) a "magazzino urbano e accessori" senza opere edilizie.

Conclusioni:

- La planimetria catastale dell'unità immobiliare in atti all'Agenzia del Territorio del 11.02.1983, allegata in Relazione, è conforme alla suddetta pratica di Concessione edilizia in Sanatoria n.21/86 del 12.03.1998.
- Lo stato attuale rilevato dal C.T.U. è globalmente allineato allo stato legittimato, a meno di alcune opere edilizie comunque interrotte, che hanno portato alla modifica e nuova realizzazione di alcune aperture esterne lato ovest, alla realizzazione di una nuova apertura interna e alla tamponature di alcune porzioni di campate interne del loggiato senza tuttavia alterazioni di superfici e volumi complessivi.
- In merito alla sanabilità di tali difformità non legittimate, da ritenersi comunque non influenti sulla commerciabilità del bene, il C.T.U. ritiene che globalmente siano sanabili presentando istanza per *accertamento di conformità in sanatoria* ai sensi dell'art.140 della L.R. Toscana n.1/2005 subordinata al pagamento di sanzione amministrativa qualora siano ritenute dall'Ufficio Tecnico di Scarperia non oggetto di ripristino le modifiche prospettiche. Ai fini della valutazione commerciale del bene, si ritiene che gli oneri complessivi per la pratica di sanatoria e spese accessorie, ovvero adempimenti tecnici, aggiornamento catastale, imprevisti e/o costi per rimessa in pristino possa quantificarsi in Euro 4.000,00



intesi a corpo.

C) Fabbricato secondario ad uso abitativo (ex magazzino rurale)

Il fabbricato è stato oggetto della seguenti pratiche edilizie:

• **Concessione Edilizia n.17/82 del 11.05.1982**, rilasciata dal Comune di Scarperia su Domanda presentata dal proprietario [REDACTED], in data 18.02.1982, per lavori di REVISIONE DI TETTO E MANUTENZIONE STRAORDINARIA.

Trattasi di lavori, all'allora originario annesso agricolo, di revisione della copertura, parziale demolizione e costruzione di murature interne, formazione di fondazione continua in c.a., modifica di porte e finestre;

• **Concessione edilizia in Sanatoria L.47/85, n.20/86 del 12.03.1998**, rilasciata dal Comune di Scarperia su Domanda presentata dal proprietario [REDACTED], in data 01.02.1986, prot. n.1256, per CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO del fabbricato, da "annesso agricolo" a "magazzino urbano" senza opere edilizie;

• **D.I.A. 52/1996 presentata il 16.03.1996**, prot. n.3631, dal proprietario [REDACTED], per opere di MANUTENZIONE STRAORDINARIA DEL TETTO del fabbricato consistenti nella sostituzione dell'orditura lignea con interposizione di cordolo in c.a. per adeguamento sismico (con pratica Genio Civile), recupero e sostituzione dello scempiato e manto esistenti;

• **Autorizzazione Edilizia n.219/2000 del 08.11.2000**, ai



sensi dell'art.151 D.L.490/99, rilasciata dal Comune di Scarperia su Domanda presentata dal proprietario [REDACTED] in data 02.09.2000, per lavori di RISTRUTTURAZIONE DI LOCALE SBRATTO E VARIAZIONE DI DESTINAZIONE D'USO ricadenti in zona sottoposta a tutela ambientale e paesaggistica ai sensi del D.L.490/99, L.1497/39, L.431/85. L'Autorizzazione acquistava efficacia con rilascio di Nulla-osta definitivo del Ministero dei Beni Ambientali tramite la Soprintendenza dei BB.AA. delle Province di Firenze e Pistoia, in data 18.01.2001, prot. n.0568 BN/43.

Trattasi di cambio di destinazione d'uso con opere murarie del fabbricato, da "locale sgombero" a "appartamento di civile abitazione" composto da cucina-soggiorno, camera singola, w.c. e ripostiglio. Nel dettaglio i lavori comprendevano il rifacimento del solaio di calpestio con realizzazione d'intercapedine di areazione, spostamento di muratura di spina, realizzazione di nuovi tramezzi, modifica sostanziale alle aperture esterne in virtù della variata distribuzione e destinazione d'uso interna, realizzazione degli impianti tecnologici.

• **Concessione Edilizia n.213/2000 del 29.01.2001,** rilasciata dal Comune di Scarperia al proprietario [REDACTED] per lavori di RISTRUTTURAZIONE DI LOCALE SBRATTO E VARIAZIONE DI DESTINAZIONE D'USO di cui sopra, a seguito dell'esito favorevole della pratica di Autorizzazione Edilizia n.219/2000 sopra citata.

Conclusioni:



- Il rilievo eseguito dal C.T.U. ha evidenziato una totale difformità nella distribuzione interna e parzialmente anche nei prospetti tra lo stato attuale e il progetto concessionato.

Interni:

Al posto della camera singola realizzazione di angolo cottura in vano e del w.c., e in luogo del ripostiglio e w.c. realizzazione di una camera doppia. L'altezza interna media netta risulta maggiore rispetto al progetto concessionato di circa cm.40 ed ha riscontro anche sul prospetto.

Esterni:

Oltre alla modifica dell'altezza del fabbricato sopra citata, si rilevano difformità nelle dimensioni delle aperture pur senza alterazioni nel numero e posizione delle medesime.

- La planimetria catastale dell'unità immobiliare in atti all'Agenzia del Territorio del 27.01.1986, allegata in Relazione, non è aggiornata, rappresentando lo stato originario di annesso rurale.

- In merito alla sanabilità delle opere abusive non legittimate, il C.T.U. ritiene globalmente sanabili le opere interne al fabbricato e presumibilmente anche le modifiche delle aperture in facciata presentando istanza per accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'art.140 della L.R. Toscana n.1/2005 subordinata al pagamento di sanzione amministrativa. L'aumento dell'altezza del fabbricato presumibilmente risalente ai



lavori di adeguamento sismico con il rifacimento del tetto, risulta eccedere la tolleranza ammissibile prevista dalla normativa comunale vigente.

- Per quanto sopra esposto, nella valutazione economica del fabbricato in Esecuzione sono stati computati a detrazione gli oneri derivanti dalla procedura di sanatoria che comprende il costo: a) dell'oblazione della sanzione amministrativa; b) dei compensi professionali per la redazione dei documenti tecnici a corredo dell'istanza di accertamento di conformità, oltre quelli di aggiornamento catastale e di eventuali altre pratiche; c) eventuali altre spese accessorie non previste e/o rimessa in pristino. Tali oneri sono stati quantificati dal sottoscritto C.T.U. in Euro 8.000,00 intesi a corpo.

D) Fabbricato magazzino con cantina

Il fabbricato è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie i cui estratti in copia più significativi sono prodotti in **Allegato "W"**:

• **Autorizzazione Edilizia n.292/2001 del 24.01.2002**, rilasciata dal Comune di Scarperia su Domanda presentata dal proprietario [REDACTED] in data 18.12.2001, per lavori di RIFACIMENTO TETTO A EX ANNESSO AGRICOLO.

Trattasi di lavori di smontaggio e rifacimento del tetto mantenendo la stessa struttura in travi e correnti in legno, campigiane in laterizio ma con realizzazione di soletta armata collaborante e cordolo di rigiro in c.a.

• **D.I.A. 39/2005 presentata il 19.02.2005, prot. n.2185,**



dal proprietario [REDACTED], per IL COMPLETAMENTO DEI LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA DEL TETTO a seguito della sopraggiunta scadenza dei termini di fine lavori dell'Autorizzazione Edilizia n.292/2001;

• Diniego di Permesso di Costruire a Sanatoria n.305/2005 del 06.10.2006 da parte del Comune di Scarperia su Domanda presentata dal proprietario [REDACTED] in data 17.12.2005, per lavori con DIFFORMITA' ARCHITETTONICHE AL RIFACIMENTO DEL TETTO, ovvero opere di ristrutturazione edilizia con aumento di superficie e volume realizzate in abuso.

Trattasi di un intervento di demolizione e ricostruzione con ampliamento sia al piano terra sia al piano seminterrato come già menzionato nel paragrafo §.4.2.0. di descrizione tecnica. Tali opere in abuso, che il C.T.U. ha verificato essere state effettivamente realizzate al grezzo, sono le seguenti: al piano terra veniva demolita la porzione tergale per realizzare una "loggia" di superficie e altezza maggiorate con copertura a doppia falda anziché a falda unica come l'originaria; al piano seminterrato sono stati realizzati due vani comunicanti tra loro e la cantina, con il progetto di renderli poi "volumi non utilizzabili", oltre a due scannafossi laterali.

L'esecuzione di questi interventi, dichiarati di adeguamento statico e sismico, ha comportato la realizzazione anche di cordolo in c.a. di rigiro in copertura con rialzamento di circa cm.30 del tetto del corpo anteriore.



Chiarisce il C.T.U. che i motivi ostativi al rilascio del permesso di costruire sono riconducibili all'aumento di volume e superficie non consentiti dalle N.T.A. del P.R.G. vigente per immobili ubicati in zona agricola ove si ammetteva la ristrutturazione edilizia senza modifica di parametri urbanistici quali appunto superfici e volumi. Seppur "Accertata la compatibilità paesaggistica dell'intervento" dal Comune di Scarperia, *Pratica Edilizia n.2005/305/BIS del 16.08.2006*, a seguito di parere favorevole del Ministero dei Beni Ambientali espresso dalla Soprintendenza dei BB.AA. delle Province di Firenze, Pistoia e Prato, in data 21.06.2006, prot. n.5490 BN/43, quantunque non influente sugli aspetti di conformità al P.R.G. vigente, veniva confermato il *disposto il diniego* da parte del medesimo Comune in data 06.10.2006.

Si precisa nel disposto di diniego che: " - *omissis* - . . . risulta evidente la differenza di volumetria tra stato originario (D.I.A. 39/2005) mc.193,79 e stato finale della presente pratica edilizia mc.202,76, oltre alla modifica della superficie da mq.63,47 a mq.73,8 e pertanto permane l'evidente contrasto con quanto disposto dall'art.12 delle N.T.A. al punto 2."

- Gli interventi, precedentemente descritti, erano già stati oggetto di Provvedimento di Sospensione del 03.10.2005 (Determinazione n.25/2005) e Provvedimento di Demolizione del 04.10.2005 (Determinazione n.25bis/2005) del Comune di Scarperia - pratica edilizia *Abusi-A/05/025* - a seguito di verbale di sopralluogo di incaricati



MAGGIO 2012

dell'Ufficio Tecnico e Polizia Municipale del 31.08.2005 che rilevava l'assenza di idoneo titolo abilitativo (Permesso di Costruire) per tali interventi edilizi in corso di esecuzione.

- A seguito del Provvedimento di Demolizione suddetto, il [REDACTED] rappresentato e difeso [REDACTED]

[REDACTED], presentava ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale Toscana - Firenze, depositato in data 28.12.2005 al n. 2252/2005 reg. gen. contro il Comune di Scarperia in persona del Sindaco in carica per l'annullamento dell'ordine di demolizione di opere edili senza permesso di costruire n.25bis/2005 del 04.10.2005.

Il sottoscritto C.T.U. ha estratto copia del dettaglio del suddetto ricorso reg. gen. n. 2252/2005 in atti al T.A.R. Toscana e da informativa svolta presso il medesimo T.A.R. risulta che è stato emanato un Decreto di Perenzione in data 6/3/2012 e che dalla data di comunicazione amministrativa del deposito di tale decreto le parti costituite hanno 60 gg. di tempo per proporre opposizione al Collegio; se ciò non avviene il ricorso è da considerarsi definitivamente chiuso.

Conclusioni:

- Il rilievo eseguito dal C.T.U. evidenzia un globale allineamento allo stato attuale rappresentato nella pratica edilizia di sanatoria n.305/2005 oggetto di diniego (con le opere in abuso eseguite);
- Lo stato preesistente del fabbricato, estratto dalla



Autorizzazione Edilizia n.292/2001, e allegato in Relazione (vedasi "pianta del tetto") è sovrapponibile al medesimo stato preesistente rappresentato della medesima pratica edilizia di sanatoria n.305/2005;

- La planimetria catastale dell'unità immobiliare in atti all'Agenzia del Territorio del 31.12.1993, allegata in Relazione, rappresenta lo stato originario senza il corpo di fabbrica tergale più piccolo seppur si rilevi la presenza del medesimo nel vecchio estratto di mappa cartaceo in atti all'Agenzia del Territorio in **Allegato "L"**;

- A seguito delle considerazioni sugli esami esperiti precedentemente esposti il C.T.U. ritiene che le opere in abuso che hanno portato alla modifica della sagoma del fabbricato preesistente con relativo aumento di volume e superficie non possano essere legittimate con la presentazione di nuova istanza di sanatoria e quindi si ritiene si debba procedere alla rimessa in pristino dello stato preesistente.

- Nella valutazione economica del fabbricato in Esecuzione sono stati computati a detrazione gli oneri derivanti da:
a) le opere di demolizione e ripristino, le pratiche tecniche e di aggiornamento catastale; b) eventuali altre spese accessorie oggi non prevedibili. Tali oneri sono stati quantificati dal sottoscritto C.T.U. in Euro 18.000,00 intesi a corpo.

Cap. 9.0.0. STIMA DEL VALORE DEI BENI (quesito n.7)

Nel presente capitolo si procederà ad attribuire il valore



di mercato e a base d'asta degli immobili in Esecuzione.

§.9.1.0. Formazione dei lotti

Il sottoscritto C.T.U. a seguito della valutazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in Esecuzione ritiene opportuno raggruppare i beni medesimi in un *Lotto Unico* ai fini della vendita all'asta considerando più commercialmente appetibile un complesso immobiliare posto in zona agricola che mantiene i caratteri unitari preesistenti di diretta funzionalità delle unità immobiliari e terreni che lo compongono.

Ciò a prescindere dalla formale costituzione dello stesso essendo i beni che lo costituiscono comodamente divisibili successivamente in più lotti anche in ragione dell'esistenza di più fabbricati.

§.9.2.0. Considerazioni propedeutiche alla stima

Il sottoscritto C.T.U. ritiene che la valutazione immobiliare del Lotto Unico, considerate le caratteristiche tecniche, tipologiche e formali degli immobili che lo compongono, possa riferirsi al cosiddetto "Valore di Mercato", sulla base di parametri economici applicati alle *superfici commerciali* computate. Le superfici, che costituiscono la consistenza immobiliare del Lotto Unico a base della stima, sono assunte con arrotondamento e non costituiscono elemento di individuazione dell'unità immobiliare.

Il Lotto Unico sarà quindi considerato di consistenza immobiliare quale è descritta, nella maniera cosiddetta "a corpo" e non "a misura" seppur i valori di stima siano



riferiti a un prezzo unitario al mq.

Per la valutazione, le superfici saranno riferite con il metodo sintetico-comparativo a quelle di immobili analoghi di conosciuto prezzo di mercato. Tale metodo risulta bene applicabile quando, come nel caso trattato, i beni oggetto di stima rientrano in regime di ordinarietà o vi siano riconducibili, ovvero facciano parte di una tipologia e classe per la quale siano noti o facilmente desumibili dati tra loro comparabili.

Lo specifico *prezzo medio unitario* di mercato applicato è determinato in base all'opera professionale dello scrivente C.T.U. che ha valutato le caratteristiche peculiari degli immobili in stima quali ubicazione, caratteristiche distributive e funzionali, facilità di accesso, luminosità, destinazione d'uso, appetibilità commerciale complessiva. In considerazione di tale aspetto, tale prezzo medio unitario di mercato potrà quindi discostarsi anche sensibilmente da quello desunto dalla ricerca sul locale ambito immobiliare effettuata presso agenzie immobiliari di zona o consultando pubblicazioni di settore [REDACTED]
[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED] proutuari editi da [REDACTED]).

Al prezzo medio unitario di mercato e al valore di mercato degli immobili in stima, valutati per l'effettivo stato di manutenzione e conservazione, saranno applicati dei generici *coefficienti di ragguaglio e deprezzamento* (valori % in decremento) in funzione delle seguenti condizioni se



presenti:

a) delle caratteristiche di alcune parti degli immobili che non possono essere stimate con il prezzo medio unitario di mercato applicato per i vani principali (quali locali accessori indiretti, terrazze, resedi, etc..) - coefficienti di ragguaglio equivalenti al calcolo della superficie convenzionale;

b) di una generica mancanza di disponibilità immediata degli immobili a causa di gravami riconducibili a diritti e occupazioni di terzi (locazioni, diritti di abitazione o simili) o del debitore esecutato (seppur l'occupazione è senza titolo opponibile all'acquirente) - coefficiente di deprezzamento;

c) della modalità di trasferimento degli immobili diversa dalla normale compravendita, in quanto oggetto di Esecuzione Immobiliare giudiziaria, con procedure che possono presentarsi di maggior disagio ed onere. Si considererà, se presente, l'incidenza di eventuale onere condominiale che resterà a carico dell'acquirente - coefficiente di deprezzamento;

d) dei costi globali presunti riguardanti le eventuali pratiche di sanatoria edilizia per la legittimazione di opere in abuso (sanzione amministrativa da corrispondere, spese professionali per la redazione dei documenti tecnici di rito da predisporre nell'istanza, aggiornamento catastale e spese accessorie varie) - coefficiente di deprezzamento;

I coefficienti sono determinati soggettivamente dal C.T.U.



in base alle caratteristiche degli immobili accertate in sede di sopralluogo di cui al precedente Cap.4.0.0., per gli aspetti urbanistici di cui al precedente Cap.8.0.0, nonché per le considerazioni di merito esposte. Tali coefficienti, potranno quindi anche risultare diversi da quelli codificati dalle specifiche normative del settore (norma UNI 10750.2005 che ha revisionato la UNI 10750.1998, D.P.R. 138/98, Circolari dell'Agenzia del Territorio, Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da [redacted] etc..).

§.9.3.0. Stima del valore di mercato e prezzo a base d'asta

I valori desunti a base di comparazione per la zona in cui è ubicato il Lotto Unico ovvero riferiti a *fabbricato di tipo rurale ad uso abitativo con annessi secondari e terreno circostante di pertinenza esclusiva*, posto nel Comune di Scarperia (Fi) con caratteristiche tipologiche e di finitura simili a quelle oggetto di stima e con stato conservativo normale, sono i seguenti:

Prezzo di mercato, da un minimo di €.900,00/mq. ad un massimo €.1.900,00/mq. pari a un valore medio di €.1.400,00/mq.

Seppur i fabbricati in Esecuzione richiedano in varia misura interventi di ristrutturazione e manutenzione, valutando di pregio il contesto di ubicazione in riferimento alle caratteristiche di ruralità del complesso immobiliare, buone l'esposizione e l'articolazione distributiva dei fabbricati e terreni, rilevando la



presenza comunque di allacci impiantistici già esistenti, nonché la reale possibilità di divisibilità e riorganizzazione funzionale delle superfici coperte, il C.T.U. ritiene che il *Prezzo di mercato unitario* da applicare ai vari fabbricati e terreni che costituiscono il compendio dei beni in Esecuzione è il seguente:

- a) **Fabbricato principale ad uso abitativo**, valutato €.900,00/mq.;
- b) **resede di pertinenza del fabbricato principale a comune**, valutato il 2% del prezzo di mercato unitario del fabbricato principale, pari a €.18/mq.;
- c) **Fabbricato magazzino con loggia (ex fienile)**, valutato il 40% del prezzo di mercato unitario del fabbricato principale, pari a €.360/mq.;
- d) **Fabbricato secondario ad uso abitativo (ex magazzino)**, valutato il 90% del prezzo di mercato unitario del fabbricato principale, pari a €.810/mq.;
- e) **Resede di pertinenza esclusiva del fabbricato secondario**, valutato il 6% del prezzo di mercato unitario del fabbricato principale, pari a €.54/mq.;
- f) **Fabbricato magazzino con cantina**, valutato il 45% del prezzo di mercato unitario del fabbricato principale, pari a €.405/mq.;
- g) **Resede di pertinenza del magazzino con cantina**, valutato il 1,5% del prezzo di mercato unitario del fabbricato principale, pari a €.13,50/mq.;



LOTTO UNICO

Complesso immobiliare di tipo rurale con resede di pertinenza composto da un fabbricato principale ad uso abitativo e da tre ex annessi agricoli, uno dei quali ad uso abitazione e gli altri due a magazzino, posto in Scarperia (Fi), Località Fagna di Sotto, Strada Vicinale di Fagna s.n.c.

A) Fabbricato principale ad uso abitativo

• Unità immobiliare A-1, piano terra

- vani principali e accessori diretti

Superficie commerciale mq.74,00 ca.

mq.74,00 x €.900,00/mq. €. 66.600,00

• Unità immobiliare A-2, piano terra e piano primo

- vani principali e accessori diretti

Superficie commerciale mq.227,00 ca.

mq.227,00 x €.900,00/mq. €. 204.300,00

• Unità immobiliare A-3, piano terra e piano primo

- vani principali e accessori diretti

Superficie commerciale mq.164,00 ca.

mq.164,00 x €.900,00/mq. €. 147.600,00

• Resede di pertinenza a comune

Superficie commerciale mq.2.900,00 ca.

mq.2.900,00 x €.18,00/mq. €. 52.200,00

Valore di mercato fabbricato principale . . . €. 470.700,00

A detrarre per arrotondamento finale . . . - €. 700,00

Valore di mercato finale fabbricato principale . . €. 470.000,00

(Euro quattrocentosettantamila/00)

-Detrazione per oneri connessi alla



procedura di acquisizione mediante asta giudiziaria.

Valutata 15% del Valore di mercato

€. 470.000,00x15%. - €. 70.500,00

-Detrazione per procedure di sanatoria edilizia comprensiva di oneri professionali per la predisposizione della documentazione tecnica di rito, aggiornamento catastale, imprevisti e/o costi per rimessa in pristino.

Valutata a corpo. - €. 12.000,00

- Detrazione per esecuzione pratica di "attestazione qualificazione energetica"

ai sensi del D.Lgs.311/2006. - €. 3.000,00

Prezzo a base d'asta fabbricato principale. .€. 384.500,00

A sommare per arrotondamento finale . . . + €. 500,00

Prezzo a base d'asta finale fabbricato principale .€. 385.000,00

(Euro trecentottantacinquemila/00)

B) Fabbricato magazzino con loggia (ex fienile)

- vani principali e loggia

Superficie commerciale mq.203,00 ca.

mq.203,00 x €.360,00/mq. €. 73.080,00

A detrarre per arrotondamento finale . . . - €. 80,00

Valore di mercato finale fabbricato magazz. con loggia .€. 73.000,00

(Euro settantatremila/00)

-Detrazione per oneri connessi alla procedura di acquisizione mediante asta giudiziaria.

Valutata 15% del Valore di mercato



€. 73.000,00x15%. - €. 10.950,00

-Detrazione per procedure di sanatoria edilizia comprensiva di oneri professionali per la predisposizione della documentazione tecnica di rito, aggiornamento catastale, imprevisti e/o costi per rimessa in pristino.

Valutata a corpo. - €. 4.000,00

Prezzo a base d'asta magazzino con loggia . €. 58.050,00

A detrarre per arrotondamento finale . . . - €. 50,00

Prezzo a base d'asta finale magazz. con loggia €. 58.000,00

(Euro cinquantottomila/00)

C) Fabbricato secondario ad uso abitativo (ex magazzino rurale)

- *vani principali e accessori diretti*

Superficie commerciale mq.69,00 ca.

mq.69,00 x €.810,00/mq. €. 55.890,00

- *Resede di pertinenza esclusiva*

Superficie commerciale mq.150,00 ca.

mq.150,00 x €.54,00/mq. €. 8.100,00

Valore di mercato fabbricato secondario . . €. 63.990,00

A sommare per arrotondamento finale . . . + €. 10,00

Valore di mercato finale fabbricato secondario. . .€. 64.000,00

(Euro sessantaquattromila/00)

-Detrazione per oneri connessi alla procedura di acquisizione mediante asta giudiziaria.

Valutata 15% del Valore di mercato

€. 64.000,00x15%. - €. 9.600,00



-Detrazione per procedure di sanatoria edilizia comprensiva di oneri professionali per la predisposizione della documentazione tecnica di rito, aggiornamento catastale, imprevisti e/o costi per rimessa in pristino.
Valutata a corpo. - €. 8.000,00
- Detrazione per esecuzione pratica di "attestazione qualificazione energetica" ai sensi del D.Lgs.311/2006. - €. 3.000,00
Prezzo a base d'asta fabbricato secondario. .€. 43.400,00
A detrarre per arrotondamento finale . . . - €. 400,00
Prezzo a base d'asta finale fabbricato secondario. .€. 43.000,00
(Euro quarantatremila/00)

D) Fabbricato magazzino con cantina

- vani al piano terra e cantina (stato preesistente all'abuso)
Superficie commerciale mq.94,00 ca.
mq.94,00 x €.405,00/mq. €. 38.070,00
- Resede di pertinenza esclusiva
Superficie commerciale mq.500,00 ca.
mq.500,00 x €.13,50/mq. €. 6.750,00
Valore di mercato fabbricato magazzino. . . €. 44.820,00
A sommare per arrotondamento finale . . . + €. 180,00
Valore di mercato finale fabbricato magazzino. . .€. 45.000,00
(Euro quarantacinquemila/00)

-Detrazione per oneri connessi alla procedura di acquisizione mediante asta giudiziaria.
Valutata 15% del Valore di mercato

Firmato Da: BADI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 1 Serial#: 53b1989020eb247e66e157b502b79322



€. 45.000,00x15%. - €. 6.750,00

-Detrazione per pratiche amministrative e
 spese lavori per rimessa in pristino, oneri
 professionali per la predisposizione della
 documentazione tecnica di rito, aggiornamento
 catastale, imprevisti.

Valutata a corpo. - €. 18.000,00

Prezzo a base d'asta fabbricato magazzino . . €. 20.250,00

A detrarre per arrotondamento finale . . . - €. 250,00

Prezzo a base d'asta finale fabbricato magazzino . . €. 20.000,00

(Euro ventimila/00)

 Riepilogo sintetico:

LOTTO UNICO

*Complesso immobiliare di tipo rurale con resede di
 pertinenza composto da un fabbricato principale ad uso
 abitativo e da tre ex annessi agricoli, uno dei quali ad
 uso abitazione e gli altri due a magazzino, posto in
 Scarperia (Fi), Località Fagna di Sotto, Strada Vicinale di
 Fagna s.n.c.*

Valore di mercato finale. €. 652.000,00

(Euro seicentocinquantaduemila/00)

Prezzo a base d'asta finale €. 506.000,00

(Euro cinquecentoseimila/00)

Cap. 10.0.0. QUOTA DI PIGNORAMENTO DEI BENI (quesito n.8)

Il debitore esecutato

è pieno proprietario

del Lotto Unico, quindi non si dovrà procedere a



frazionamenti di quota del prezzo a base d'asta finale.

Cap. 11.0.0. REGIME IMPOSITIVO DELLA VENDITA (quesito n.9)

La vendita non è soggetta ad IVA in quanto trattasi di beni di proprietà di persona fisica.

Cap. 12.0.0. CERTIFICAZIONE ENERGETICA (quesito n.10)

Un'ulteriore incidenza sul prezzo a base d'asta riguarda la dotazione degli immobili di "documentazione energetica" e relativo attestato ai sensi dell'art.6 del D.Lgs.192/05 come modificato dal D.Lgs. 311/06. Poiché la suddetta documentazione è risultata mancante per i due fabbricati in Esecuzione a destinazione abitativa, come richiesto nel verbale di giuramento del C.T.U., è stato detratto dal prezzo di vendita a base d'asta la somma di Euro 6.000,00.

Sarà onere dell'acquirente dotare tali fabbricati dell'"attestato di qualificazione energetica".

Cap.13.0.0. CONCLUSIONI

Il sottoscritto C.T.U. ritiene con la presente Relazione di aver dato risposta ai quesiti richiesti dall'Illustrissimo signor Giudice e nel dichiararsi disponibile per qualsiasi chiarimento successivo, ringrazia per la fiducia accordatagli nel conferimento dell'incarico.



. /
MAGGIO 2012

Cap.14.0.0. ELENCO DEGLI ALLEGATI

- "A": Quesito del Giudice dell'Esecuzione - Verbale di giuramento del C.T.U.
Comunicazioni inizio operazioni peritali
- "B": Comunicazione del C.T.U. di inizio operazioni peritali al creditore precedente e al suo legale.
- "C": Comunicazione del C.T.U. di inizio operazioni peritali al debitore esecutato.
Documentazione catastale
- "D"-*"E"*-*"F"*-*"G"*-*"H"*-*"I"*-*"L"*: visura storica per immobile e planimetria catastale di ciascuna unità immobiliare, estratto di mappa meccanizzato e cartaceo.
Rilievo stato attuale
- "M"-*"O"*-*"Q"*-*"S"*: Piante di rilievo stato attuale delle unità immobiliari.
Documentazione fotografica
- "N"-*"P"*-*"R"*-*"T"*: Rilievo fotografico delle unità immobiliari.
Documentazione urbanistica
- "U": Estratto del Regolamento Urbanistico vigente del Comune di Scarperia - Copia cartografia e Norme Tecniche di Attuazione.
Documentazione edilizia
- "V": Estratti pratiche edilizie fabbricato principale.
- "W": Estratti pratiche edilizie fabbricato magazzino annesso.
Consegna Relazione alle parti
- "Z": Attestazione di invio della relazione tecnica e di stima del C.T.U. completa di allegati, trasmessa via posta elettronica al creditore precedente, al debitore e al creditore intervenuto.

Firenze li, 31 maggio 2012

Il C.T.U.
architetto Marco Badi

