

**- RELAZIONE TECNICA PERITALE -**

**Descrizione, Conformità  
Catastale,  
Regolarità Urbanistica e  
Commerciabilità**

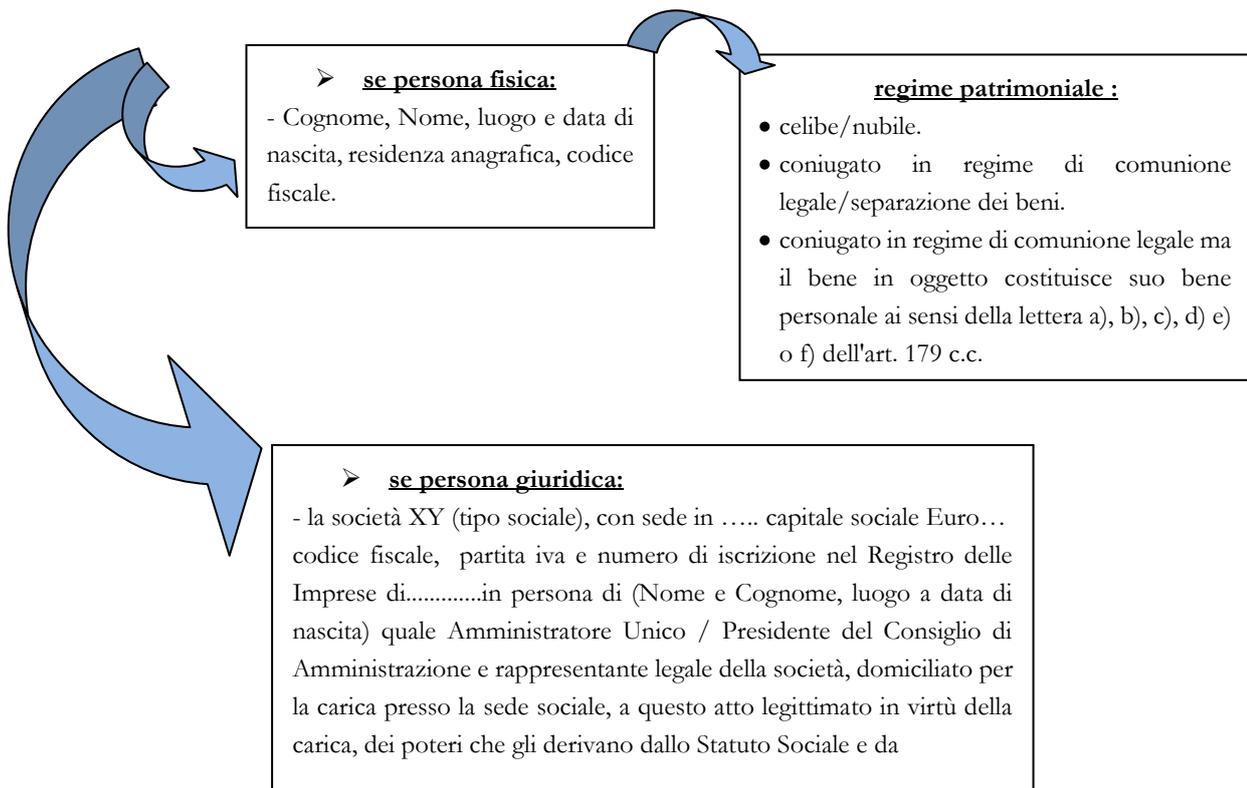
Il sottoscritto:

- Nome e Cognome, luogo e data di nascita, domicilio professionale, recapiti telefonici e mail, qualifica professionale, Albo Professionale e numero iscrizione,

incaricato da

- Cognome, Nome, luogo e data di nascita, residenza anagrafica, codice fiscale.

In ordine al seguente immobile di proprietà di:  
indicazione dei proprietari con gli elementi richiesti)



- tipo di diritto (proprietà, usufrutto, nuda proprietà...) e quota (1/1, 1/2, 1/8...)

## DESCRIZIONE DEL BENE

- **ubicazione:** Comune, frazione, Via, numero civico.
- **tipologia:** appartamento, villa, villetta, terra tetto, casa di corte, rustico, capanna, capannone, autorimessa, fabbricato industriale, opificio...)
- **confini:** .....a nord,.....a est,.....a sud,.... ad ovest.
- **dati catastali attuali:** foglio..., numero..., subalterno..., ubicazione..., zona censuaria..., categoria..., classe..., consistenza..., rendita...
- **cronologia catastale:** ...

## DESCRIZIONE UTILITA' COMUNI - PRECISAZIONI - SERVITU' (od altre caratteristiche da evidenziare)

L'immobile in oggetto gode delle seguenti utilità comuni:

- generiche: accessioni e pertinenze, oneri inerenti, diritti accessori, connessi e comuni, nonché le servitù attive e passive, anche non apparenti ed in particolare:

- specifiche: corti, aie, terrazzi, passi,.....

- diritti alle parti condominiali: così come determinati dall'articolo 1.117 c.c. e dal Regolamento di Condominio e dalle relative Tabelle Millesimali depositati negli atti del Notaio.....in data        rep. registrato a ....il....al n.....

## STORIA URBANISTICA

La costruzione è avvenuta in virtù e conformità delle seguenti autorizzazioni amministrative:

(elenco completo delle autorizzazioni amministrative che disciplinarono e legittimarono la costruzione; quindi Licenze Edilizie (anche ante 1967) Concessione Edilizie, Autorizzazioni Edilizie, Denuncia di Inizio Attività, Comunicazioni ex art.26 della legge 47/1985, Concessioni in Sanatoria, Sanatorie urbanistiche, ecc.ecc. )

eventuale

Il Comune adottò provvedimenti sanzionatori si sensi delle vigenti leggi in materia urbanistica e precisamente.....

Le prescrizioni del provvedimento sanzionatorio adottato dal Comune sono state integralmente adempiute come provato dal documento rilasciato dal Comune in data.....

## CONFORMITA' URBANISTICA - SANATORIE

- L'immobile è conforme ai titoli abilitativi edilizi indicati e non è interessato da domande di concessione in sanatoria.

o

- L'immobile è conforme ai titoli abilitativi edilizi indicati ad eccezione delle seguenti opere edili realizzate in assenza/differenza delle prescritte autorizzazioni amministrative:

( descrizione dettagliata opere.....)

a) - tali opere costituiscono un "abuso minore" che non incide sulla commerciabilità del bene a prescindere da una loro riduzione in pristino o dalla loro rimozione;

b) - le stesse sono sanabili ai sensi della normativa dettata dalle leggi in materia di sanatoria delle opere abusive; che, pertanto, fu inoltrata al Sindaco domanda di concessione in sanatoria in data ..... protocollo numero .....

- che l'oblazione dovuta fu corrisposta integralmente con.....

- che gli oneri concessori furono corrisposti integralmente con...

- che in relazione al tipo di abuso non sono dovuti oneri concessori;

- che il cespite in oggetto e l'area sulla quale sorge non sono assoggettati ai vincoli di cui all'articolo 32, terzo comma della citata legge n.47/1985;

- che il cespite in oggetto è compreso tra quelli assoggettati ai vincoli di cui all'articolo 32, terzo comma della citata legge n.47/1985 ed al riguardo, espressamente attesta che fu inoltrata all'autorità preposta (.....) alla tutela dello specifico tipo di vincolo la richiesta del parere favorevole di cui alla citata disposizione (data e protocollo).

## CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Le aree scoperte oggetto della presente relazione tecnica peritale sono comprese nelle Zone Urbanistiche risultanti dal "CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA" rilasciato dal Comune di ..... in data ... le cui risultanze alla data della presente relazione non sono mutate.

Si attesta che le aree vendute non ricadono nei territori contemplati dalla legge n.353 del 21 novembre 2000 pubblicata in Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana il 30 novembre 2000 n.280 (Legge Quadro in materia di incendi Boschivi).

## AGIBILITA'/ABITABILITA'

L'immobile è dotato di abitabilità/agibilità attestata come segue:

- certificato rilasciato da..... il.....
  
- in quanto decorsi i termini per la formazione del silenzio-assenso dal giorno della presentazione della domanda di rilascio del relativo certificato, poiché:
  - la stessa domanda fu corredata da tutta la documentazione richiesta dalla legge (artt. 24 e 25 del d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 ovvero art.4 d.p.r. 22 aprile 1994 n. 425);
  - la costruzione è conforme ai relativi titoli abilitativi edilizi;
  - sussistono le condizioni igienico-sanitarie e gli altri presupposti di legge per il rilascio dell'agibilità;
  - ricorrono pertanto tutti i requisiti di legge richiesti per il rilascio del suddetto certificato di agibilità.
  
- L'immobile non è dotato di attestazione di "agibilità - abitabilità" regolarmente presentata e/o rilasciata e/o assentita ma è idoneo ad essere utilizzato di fatto per l'uso e la destinazione che fino ad oggi ha avuto (civile abitazione, ufficio, negozio, autorimessa, ecc.ecc.)  
In sede di attestazione di abitabilità/agibilità da parte di professionista abilitato ai sensi della normativa Nazionale e Regionale vigente, possono ostare limitazioni legali e convenzionali alla detta certificazione derivanti dai vigenti strumenti urbanistici di zona, approvati od adottati, nonché da vincoli di pubblico interesse in genere.

## CONFORMITÀ CATASTALE

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, come aggiunto dall'art. 19 del d.l. n. 78/2010:

- a) i dati di identificazione catastale, come sopra riportati, sono relativi all'unità immobiliare raffigurata nella planimetria depositata in catasto;
  - b) i dati catastali e la planimetria sono conformi allo stato di fatto, ed in particolare che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sulla determinazione della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa;
  - c) l'intestazione catastale dell'unità immobiliare urbana in oggetto è conforme alla proprietà.
- 
- L'immobile oggetto della presente relazione non deve essere certificato conforme ai sensi all'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985 n. 52 e non ricorre obbligo di accampionamento al Catasto Fabbricati ai sensi dell'art. 3, comma 2, del D.M. 2 gennaio 1998 n.28 in quanto:
    - unità immobiliare urbana in corso di costruzione e non ultimata;
    - unità immobiliare urbana in corso di ristrutturazione;
    - unità collabente cioè costruzione inidonea ad utilizzazioni produttive di reddito a causa dell'accentuato livello di degrado;
    - lastrico solare;
    - area urbana.
- 
- L'immobile oggetto della presente relazione non deve essere certificato conforme ai sensi all'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985 n. 52 e non ricorre obbligo di accampionamento al Catasto Fabbricati ai sensi dell'art. 3, comma 2, del D.M. 2 gennaio 1998 n.28 in quanto:
    - manufatto con superficie coperta inferiore a otto metri quadrati;
    - serra adibita alla coltivazione e protezione delle piante sul suolo natura;
    - vasca per l'acquacoltura o di accumulo per l'irrigazione dei terreni;
    - manufatto isolato privo di copertura,
    - tettoia di altezza utile inferiore a metri 1,80, e di volumetria inferiore a 150 metri cubi;
    - porcile di altezza utile inferiore a metri 1,80, e di volumetria inferiore a 150 metri cubi;
    - pollaio di altezza utile inferiore a metri 1,80, e di volumetria inferiore a 150 metri cubi;
    - casotto di altezza utile inferiore a metri 1,80, e di volumetria inferiore a 150 metri cubi;
    - concimaia di altezza utile inferiore a metri 1,80, e di volumetria inferiore a 150 metri cubi;
    - pozzo di profondità utile inferiore a metri 1,80, e di volumetria inferiore a 150 metri cubi,
    - fabbricato di altezza utile inferiore a metri 1,80, e di volumetria inferiore a 150 metri cubi;
    - manufatto precario, privo di fondazione, non stabilmente infisso al suolo.
    - fabbricato rurale, per il quale sussistono i requisiti di ruralità previsti dalla vigente normativa.

## CONFORMITA' IMPIANTI

Gli impianti interni all'immobile oggetto della presente relazione:

- sono conformi alle previsioni recate dalla legge 5 marzo 1990 n.46 "Norme di sicurezza degli impianti" ed al D.P.R. 6 dicembre 1991 n.47 contenente il Regolamento d'attuazione della predetta legge
- non sono conformi alle previsioni recate dalla legge 5 marzo 1990 n.46 "Norme di sicurezza degli impianti" ed al D.P.R. 6 dicembre 1991 n.47 contenente il Regolamento d'attuazione della predetta legge.

## CERTIFICAZIONE ENERGETICA

- L'immobile in oggetto è dotato di **"ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA"** redatto da..... iscritto all'Albo dei ..... presentato al Comune di ..... il ..... ed assunto al protocollo generale al n. .... dal quale risulta che la classificazione energetica attribuita al cespite è "CLASSE --- "
- L'immobile in oggetto è sfornito di "ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA" e, di conseguenza, la stessa unità immobiliare è automaticamente classificata nella classe energetica più bassa.
- L'immobile in oggetto, ai sensi dell'art.3 del Regolamento di attuazione dell' articolo 23 bis e articolo 23 sexies della l.r.39/2005 - Decreto del Presidente della Giunta Regionale del 25 febbraio 2010 n.17/R non deve essere dotato di Attestato di Certificazione Energetica in quanto appartenente ad una delle seguenti tipologie:
  - a) fabbricati industriali, artigianali o agricoli non residenziali con ambienti climatizzati o illuminati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;
  - b) fabbricati temporanei con tempo di utilizzo non superiore a due anni;
  - c) fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a venticinque metri quadrati;
  - d) edifici per i quali sia stata dichiarata dalle competenti autorità la non abitabilità o agibilità nonché quelli per i quali, in caso di trasferimento a titolo oneroso, risulti la destinazione alla demolizione;
  - e) tipologie di edifici escluse dal decreto ministeriale emanato ai sensi dell'articolo 6, comma 9 del d.lgs.192/2005.

**- ATTESTAZIONE CONFORMITÀ URBANISTICA E COMMERCIALIZITÀ -**

Il sottoscritto tecnico, in base alla consultazione dei registri urbanistici e catastali nonché in base agli accertamenti tecnici ed ai sopralluoghi eseguiti in loco, riassunti nei dati sopra esposti, dichiara che gli immobili in oggetto risultano commerciabili, conformi ai titoli abilitativi edilizi indicati e conformi, altresì, alla vigente normativa catastale.

eventuale

Si attesta, altresì, che le opere "non conformi" sopra descritte non incidono sulla libera commerciabilità del bene in quanto danno luogo ad un "abuso minore" e quindi, nulla osta al trasferimento del bene.

Luogo e data

Firma e timbro

**- ALLEGATI -**

(alcuni di questi potranno essere eventuali in relazione al tipo di atto cui è finalizzata la relazione peritale)

- fotocopia documenti anagrafici e codici fiscali delle persone fisiche interessate dalla relazione
- visura Registro Imprese per le persone giuridiche
- visure catastali immobili
- planimetrie catastali certificate conformi
- fotocopia dei mezzi di pagamento del prezzo di vendita (assegni completi di ogni dato, in particolare della data di emissione, bonifici bancari)
- visura Registro Imprese per le agenzie immobiliari che hanno svolto attività di mediazione immobiliare e fotocopia mezzi di pagamento
- fotocopia del compromesso eventualmente stipulato con estremi registrazione
- procura in originale o copia autentica, in regola con l'imposta di bollo, nel caso di intervento di procuratori
- estratto atto matrimonio o certificato stato civile
- fotocopia titolo di provenienza prossimo
- fotocopia e/ estremi autorizzazioni amministrative per l'edificazione ed eventuali modifiche urbanistiche dell'immobile
- certificato di destinazione urbanistica se la compravendita ha ad oggetto un terreno o se ha ad oggetto un terreno pertinenziale (venduto assieme all'edificio) di superficie superiore a 5000 mq. (validità 1 anno data rilascio)
- attestato certificazione energetica debitamente protocollato in modo autonomo presso il Comune (Regione Toscana).
- fotocopia Regolamento di condominio.
- fotocopia Tabelle millesimali

**Se la relazione è finalizzata ad un acquisto**

- indicare se l'acquirente intende accedere alle chiesta agevolazioni "prima casa"
- indicare se ha diritto al credito di imposta (riacquisto di abitazione "prima casa" entro un anno dalla vendita di "prima casa") e fornire fotocopia atto di acquisto della casa venduta
- indicare, in caso di plusvalenza immobiliare - rivendita di immobile urbano nei cinque anni dall'acquisto - se il venditore intende pagare al notaio l'imposta sostitutiva sulle plusvalenze nella misura del 20% in questo occorre fotocopia atto di acquisto, fatture di acquisto e spese relative al bene