

TRIBUNALE DI PRATO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA
CAUSA CIVILE PER SCIoglimento DELLA COMUNIONE

NUMERO R.G. 3378/2018

GIUDICE: DOTT.SSA COSTANZA COMUNALE

PROMOSSA DA:

CONTRO:

Il sottoscritto Geom. Giovanni Morganti, nato a Prato il 27/07/1978 (codice fiscale MRG GNN 78L27 G999M), libero professionista con studio in Prato, via Giuseppe Silvestri n.18/a, con ordinanza del Giudice Dott.ssa Costanza Comunale, veniva nominato C.T.U. per la causa di scioglimento della comunione tra le parti.

Di fronte al Giudice Relatore, nel corso dell'accettazione dell'incarico, gli veniva posto il seguente quesito:

"Il c.t.u. letti gli atti ed i documenti di causa ed espletati gli opportuni accertamenti presso gli uffici catastali e l'agenzia del territorio competenti, effettuato sopralluogo:

1) individui, con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto della massa da dividere, ne dia la rappresentazione grafica e fotografica e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti in causa, specificando la misura di ciascuna quota; verifichi le eventuali trascrizioni od iscrizioni esistenti sui beni oggetto della massa da dividere e nel caso in cui accerti l'omessa citazione in

giudizio di alcuno dei soggetti indicati dall'art. 784 c.p.c. sospenda immediatamente le operazioni peritali e riferisca al giudice;

2) verifichi la regolarità urbanistica ed edilizia degli immobili da dividere nonché la loro commerciabilità, se essi siano stati regolarmente accatastati, se lo stato di fatto corrisponda a quello rappresentato nelle planimetrie depositate all'atto dell'accatastamento e se vi sia corrispondenza fra le intestazioni dei cespiti risultanti dai registri immobiliari e quelle catastali (cfr. art. 19 d.l. 31-5-2010 n. 78 convertito con legge 30-7-2010 n. 122) e in caso di rilevata difformità effettui il c.t.u. le necessarie procedure di accatastamento e/o di rettifica e aggiornamento dei dati catastali; ove vengano riscontrati abusi edilizi, fornisca ogni utile elemento per la sanatoria precisando il relativo costo e provveda agli adempimenti conseguenti (cfr. d.p.r. 6-6-2001 n. 380 e normativa regionale) informando previamente il giudice;

3) riferisca circa la regolarità dei passaggi nel ventennio, nonché circa l'esistenza di formalità, vincoli od oneri anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente in caso di vendita, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi ovvero connessi con il loro carattere storico-artistico (v. art. 15 d. lgs. 12-1-2004 n. 42) oppure derivanti da interventi di bonifica ambientale (v. art. 253 d. lgs. 3-4-2006 n. 152) nonché quelli che risulteranno opponibili all'acquirente (es. assegnazione della casa familiare ex art. 155 quater c.c., sussistenza del diritto di abitazione ex art. 540 II co. c.c.);

4) accerti se i beni immobili siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

5) ove richiesto dalla legge, acquisisca o predisponga il documento di certificazione energetica;

6) specifichi l'attuale valore di mercato dei cespiti indicando i parametri utilizzati per la stima;

7) riferisca circa lo stato di possesso dei beni con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati e della misura del canone corrisposto;

8) ove i beni siano comodamente ed utilmente divisibili secondo le quote di spettanza di ciascun dividende, predisponga uno o più progetti divisionali specificando gli eventuali

conguagli in denaro e, ove sia prevista la costituzione di servitù, tenendo altresì conto della incidenza economica di tali pesi sui singoli lotti che dovrà essere chiaramente esplicitata;

9) nel caso in cui, ai fini della divisibilità, sia necessario costituire servitù ne specifichi l'oggetto e riproduca in apposita planimetria il percorso dettagliato delle stesse, evidenziando inoltre tutte le misure necessarie ai fini dell'eventuale costituzione del relativo diritto a carico del fondo individuato come servente ed a favore di quello individuato come dominante - ad es. demolizioni di manufatti o di piante; costruzione di nuove opere; presentazione di domanda di apertura di nuovo passo carraio, in tal caso accertandone previamente la accoglibilità presso gli uffici competenti - nonché i costi derivanti;

10) in caso di ritenuta indivisibilità dei beni, dia adeguata spiegazione di detta indivisibilità;

11) quantifichi il costo (comprensivo di iva) delle singole migliorie ed addizioni che parte convenuta afferma di aver effettuato sugli immobili oggetto di divisione; detto importo dovrà essere quantificato a parte e non dovrà tenersene conto nella determinazione degli eventuali conguagli a carico delle parti.

12) determini il valore locativo dell'immobile a partire dal momento in cui sono stati locati sino alla data attuale, specificando anche l'attuale valore locativo mensile; anche detto importo dovrà essere quantificato a parte e non dovrà tenersene conto nella determinazione degli eventuali conguagli a carico delle parti.

Il giudice invita il CTU a tentare la conciliazione tra le parti a norma di cui all'art. 199 c.p.c. e concede i seguenti termini:

- fino al 12.02.2021 al CTU per inviare una copia dell'elaborato alle parti, tramite i rispettivi consulenti o procuratori;
- fino al 28.2.2021 alle parti per trasmettere al CTU eventuali osservazioni, tramite i rispettivi consulenti o procuratori;

- fino al 12.3.2021 al CTU per depositare la relazione finale contenente le risposte ai quesiti comprensiva anche delle osservazioni delle parti e una sintetica valutazione sulle stesse.

Il C.T.U. in data 16/02/2021 ha richiesto al giudice una proroga di 60 giorni per l'espletamento dell'incarico, proroga concessa in data 01/04/2021.

Il C.T.U. ha dato inizio alle operazioni peritali in data 19 novembre 2020 alle ore 15.00, attraverso la modalità di videoconferenza, effettuando un primo incontro con i C.T.P..

Le operazioni sono poi proseguite in data 26 novembre 2020 effettuando il sopralluogo agli immobili oggetto di causa alla presenza dei C.T.P.. Le operazioni peritali sono poi proseguite il giorno 21 dicembre 2020 attraverso una nuova riunione in modalità di videoconferenza. L'ultimo incontro si è svolto in data 09 marzo 2021 alla presenza di tutti i C.T.P., durante questo sopralluogo si è provveduto a rilevare l'intero edificio oggetto della presente perizia. I Consulenti di parte sono sempre stati tutti presenti agli incontri sopra indicati. A margine di ogni incontro è stato redatto un verbale che è stato sottoscritto da tutti i consulenti. Il sottoscritto ha compiuto ispezioni ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Prato ed indagini urbanistiche presso il Comune di Prato Ufficio Tecnico, reperendo infine tutti quei dati necessari al fine della risposta al quesito e così come di seguito riferirà.

1) DESCRIZIONE DEI BENI.

CARATTERISTICHE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DEL QUALE FANNO PARTE
LE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI PERIZIA:

Il complesso immobiliare di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente perizia è ubicato nella zona denominata "Chiesanuova", semi periferica posta a nord-ovest di Prato nella fascia compresa fra il centro storico e il Viale Fratelli Cervi; la zona ha carattere prevalentemente residenziale è dotata di buoni servizi e facilmente accessibile.

Il fabbricato principale presenta strutture portanti in muratura, solai in latero-cemento con copertura, in parte a falde inclinate con struttura portante in legno e copertura in laterizio e in parte a volta con struttura in metallo e copertura in lamiera ondulate. La pavimentazione interna è di tipo industriale al piano terra e in ceramica e parquet negli uffici al piano primo. Il piazzale sul lato via Montalese è pavimentato in porfido, mentre quello su via Flora è asfaltato. L'unità immobiliare è dotata di impianti idrico, igienico-sanitario, impianto elettrico, impianto di condizionamento (solo per gli uffici), impianto di riscaldamento. Tutti gli impianti industriali risultano fuori traccia mentre gli impianti degli uffici sono incassati sottotraccia e apparentemente completi.

Gli impianti elettrico, idraulico e antincendio, da un esame esterno appaiono a norma rispetto all'epoca della loro realizzazione **risultano però promiscui e collegati senza soluzione di continuità con altre unità**

immobiliari adiacenti e non oggetto della presente perizia. L'impianto di riscaldamento, per gli spazi adibiti all'attività industriale, è del tipo a termoconvettori alimentati da una **caldaia a metano che serve anche altre unità immobiliari non oggetto della presente perizia.** Mentre per i locali ad uso ufficio sia del piano terra che del piano primo la climatizzazione è affidata a sistemi di condizionamento tipo split alimentati a energia elettrica.

Gli infissi interni sono di vari tipi, in legno tamburato o metallo; quegli esterni sono in metallo con vetro singolo, i portoni di ingresso sono in metallo. Le facciate sulla via Flora sono in muratura grezza e non presentano intonaco e tinteggiatura, quelle che si affacciano sulla corte interna sono intonacate e tinteggiate a civile così come la facciata sul lato via Montalese.

Nel complesso l'unità immobiliare si trova in normali condizioni di manutenzione e conservazione considerata anche l'epoca di costruzione. La cabina elettrica di trasformazione ha struttura portante in muratura e copertura a falde inclinate con manto di copertura in laterizio e presenta infissi in metallo.

La corte interna con accesso dal n.c. 4 di via Flora è pavimentata in porfido e in parte è adibita a verde.

Il beni immobili oggetto della presente consulenza sono di seguito descritti:

a) **Fabbricato industriale** composto da un unico corpo di fabbrica di forma irregolare che si sviluppa per la gran parte al piano terra con due volumi più piccoli adibiti ad uffici posti al piano primo, il tutto con una superficie utile di circa 1.880,00 mq oltre le pertinenze esterne. Al fabbricato risultano annessi anche due resede, uno fronteggiante la via Flora e parzialmente coperto da tettoia e uno a comune con l'unità di cui al punto b) e prospiciente la via Montalese.

Il fabbricato ha due accessi dalla pubblica via, uno attraverso il resede comune posto al n.c. 152 di via Montalese e uno dal piazzale esclusivo al n.c. 6 di via Flora.

Più precisamente trattasi di unità immobiliare attualmente adibita a lavorazioni tessili e magazzini composta, al piano terra da tre ampi locali nei quali sono installati i macchinari necessari alle lavorazioni e ambienti adibiti allo stoccaggio delle materie tessili e con annesso un ampio resede frontistante la via Flora. Sempre al piano terra e con accesso indipendente dall'esterno è presente una **centrale termica funzionale oltre che all'unità in oggetto anche a altre unità adiacenti che non risultano oggetto della presente perizia. Il blocco principale dei servizi igienici e spogliatoi ricade sulla proprietà adiacente e non oggetto della presente perizia.** Al piano primo invece sono situati due spazi, non contigui tra loro, dove trovano collocazione vari uffici e laboratori tecnici oltre a un servizio igienico e vari ripostigli.

(vedasi allegato "A" servizio fotografico allegato "B" pianta della consistenza degli immobili)

b) Fabbricato con destinazione cabina elettrica della superficie in pianta di 17 mq circa, posto sul fronte di via Montalese e con accesso dal resede a comune con l'unità immobiliare di cui al punto a).

c) Piazzale corte interna di forma irregolare della superficie catastale di 485 mq con accesso carrabile dal **n.c. 4 e pedonale dal n.c. 4/a di via Flora** e gravato da alcune servitù meglio descritte nel prosieguo della relazione.

d) Piazzale di forma trapezoidale della superficie catastale di 121 mq circa, con accesso carrabile dal **n.c. 152 di via Montalese**.

2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

All'Ufficio del Territorio di Prato, Sezione Catasto Urbano del Comune di Prato, i beni in oggetto **risultano intestati in giusto conto a** [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/6 di piena proprietà, [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/6 di piena proprietà,

[REDACTED] per la quota di 1/3 di piena proprietà e [REDACTED] per la quota di 1/3

di piena proprietà; e sono rappresentati come segue:

a) (fabbricato industriale) **Foglio di mappa 22 particella 396 Subalterno 518 con graffata la particella 216 Subalterno 500, Categoria D/7, Rendita Catastale Euro 9.623,90.** (il tutto a seguito di variazione catastale DOCFA

per esatta rappresentazione grafica protocollo PO0011641 del 30/04/2021 depositata dallo scrivente CTU) (vedasi allegato "C/1").

Storia catastale: si precisa che la consistenza dell'unità in oggetto prima di acquisire la attuale identificazione catastale era rappresentata fino al 30/04/2021 sul subalterno 516 della particella 396, precedentemente e fino al 13/12/2006 in parte sul subalterno 506 e in parte sul subalterno 513 (porzione). Fino al 21/11/2005 invece l'unità in oggetto era rappresentata dai subalterni 501 e 507 (in parte). Ancora in precedenza l'unità in oggetto trovava la sua rappresentazione fra maggior consistenza sul subalterno 500 fino alla data del 30/12/1998 e ancora prima era rappresentata dall'originario subalterno 1 della particella 396 dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.

b) (cabina elettrica) **Foglio di mappa 22 particella 527, Categoria D/1.**

Rendita Catastale Euro 41,46.

Storia catastale: La presente unità immobiliare risulta rappresentata sulla particella 527 del foglio di mappa 22 sin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987

c) (corte interna via Flora 4 - 4/a) **Foglio di mappa 22 particella 2456.**

Categoria Area Urbana. Consistenza 485 mq Rendita Catastale Euro 00.00.

Storia catastale: si precisa che la consistenza dell'unità in oggetto prima di acquisire la attuale identificazione catastale era rappresentata fino al 11/02/2011 come porzione del subalterno 517 della particella 396. Fino al

13/12/2006 invece l'unità in oggetto era rappresentata come parte del subalterno 513 della particella 396. Ancora in precedenza l'unità in oggetto trovava la sua rappresentazione fra maggior consistenza sul subalterno 507 della particella 396 fino al 14/06/2006 e ancora prima era rappresentata, sempre fra maggior consistenza, dal subalterno 504 della particella 396.

d) (parti comuni piazzale via Montalese, 152) **Foglio di mappa 22 particella 396 Subalterno 508, Bene Comune Non Censibile, Resede Comune, al subalterno 516 della particella 396 e alla particella 527.**

Storia catastale: si precisa che la consistenza dell'unità in oggetto prima di acquisire la attuale identificazione catastale era rappresentata fino al 14/06/2006 come porzione del subalterno 502 della particella 396.

(vedasi planimetrie catastali, visure catastali, estratto di mappa, elaborati planimetrici, allegato "C")

3) DOCUMENTAZIONE IPO-CATASTALE

▪ **STORIA DELLE PROVENIENZE E DEGLI ATTI RIFERITI ALLE UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA DAL 02/22/1987 AL 17/04/2021** (vedasi visure ipotecarie allegato "D" e visure storiche catastali allegato "C"):

▪ **Unità Immobiliare a) (FABBRICATO INDUSTRIALE)**

l'unità in oggetto è pervenuta agli attuali proprietari in forza dei seguenti atti:

1) Denuncia di successione [REDACTED]

[REDACTED] giusta denuncia di successione numero 19 volume 572 registrata a Prato il 18/12/1995. A seguito della quale l'unità risultava intestata a [REDACTED] per la quota di 1/3 di piena proprietà, a [REDACTED] per la quota di 1/3 di piena proprietà e a [REDACTED] per la quota di 1/3 di piena proprietà.

2) Denuncia di successione in morte di [REDACTED]

[REDACTED] giusta denuncia di successione numero 531 volume 9990 registrata a Prato il 07/04/2014.

Nella presente successione il [REDACTED]

[REDACTED] ha rinunciato all'eredità con atto Tribunale di Prato, registrato a Prato in data 03/12/2013 al n.° 5417.

A seguito della quale l'unità immobiliare ha acquisito l'attuale intestazione a [REDACTED] per la quota di 1/6 di piena proprietà, [REDACTED] per la quota di 1/6 di piena proprietà, [REDACTED] per la quota di 1/3 di piena proprietà e a [REDACTED] per la quota di 1/3 di piena proprietà.

▪ **DETERMINAZIONE DELLE QUOTE DI PROPRIETÀ ALL'ATTUALITÀ:**

Dall'analisi degli atti sopra citati e dalle ricerche ipo-catastali effettuate, in via riassuntiva alla data della presente perizia l'immobile in oggetto risulta di proprietà di [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/6 di piena proprietà, [REDACTED] per la quota di 1/6 di piena proprietà, [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/3 di piena proprietà e [REDACTED] per la quota di 1/3 di piena proprietà.

▪ Unità Immobiliare b) (CABINA ELETTRICA)

L'unità in oggetto è pervenuta agli attuali proprietari in forza dei seguenti atti:

1) Denuncia di successione in morte di [REDACTED] giusta denuncia di successione numero 19 volume 572 registrata a Prato il 18/12/1995. A seguito della quale l'unità risultava intestata a [REDACTED] per la quota di 1/3 di piena proprietà, a [REDACTED] per la quota di 1/3 di piena proprietà e a [REDACTED] per la quota di 1/3 di piena proprietà.

2) Denuncia di successione in morte di [REDACTED] giusta denuncia di successione numero 531 volume 9990 registrata a Prato il 07/04/2014. Nella presente successione il coniuge

[REDACTED] ha rinunciato all'eredità con atto Tribunale di Prato, registrato a Prato in data 03/12/2013 al n.° 5417.

A seguito della quale l'unità immobiliare ha acquisito l'attuale intestazione

a [REDACTED] per la quota di 1/6 di piena proprietà, [REDACTED] per la quota di 1/6 di piena proprietà, [REDACTED] per la quota di 1/3 di piena proprietà e a [REDACTED] per la quota di 1/3 di piena proprietà.

▪ **DETERMINAZIONE DELLE QUOTE DI PROPRIETÀ ALL'ATTUALITÀ:**

Dall'analisi degli atti sopra citati e dalle ricerche ipo-catastali effettuate, in via riassuntiva alla data della presente perizia l'immobile in oggetto risulta di

proprietà di [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/6 di piena proprietà, [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/6 di
piena proprietà, [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/3 di piena proprietà e [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di
1/3 di piena proprietà.

▪ **Unità Immobiliare c) (CORTE VIA FLORA 4 - 4/a)**

l'unità in oggetto è pervenuta agli attuali proprietari in forza dei seguenti atti:

1) Atto di rettifica intestazione del Notaio Carlo Pasquetti del 29/02/2012

Repertorio 28646 Fasc. 10142 trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Prato al numero R.G. 2807 e R.P. 1984 del 29/03/2012. A seguito del quale l'unità risultava intestata a [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/3 di piena proprietà, a [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/3 di piena proprietà e [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/3 di piena proprietà.

2) Denuncia di successione in morte di [REDACTED]

[REDACTED] giusta denuncia di successione numero 531 volume 9990 registrata a Prato il 07/04/2014. Nella presente successione il coniuge

[REDACTED] ha rinunciato all'eredità con atto Tribunale di Prato, registrato a Prato in data 03/12/2013 al n.° 5417.

A seguito della quale l'unità immobiliare ha acquisito l'attuale intestazione

a [REDACTED] per la quota di 1/6 di piena

proprietà, [REDACTED] per la quota di 1/6 di

piena proprietà, [REDACTED] per la quota

di 1/3 di piena proprietà e a [REDACTED] per

la quota di 1/3 di piena proprietà.

■ **DETERMINAZIONE DELLE QUOTE DI PROPRIETÀ ALL'ATTUALITÀ:**

Dall'analisi degli atti sopra citati e dalle ricerche ipo-catastali effettuate, in via riassuntiva alla data della presente perizia l'immobile in oggetto risulta di proprietà di [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/6 di piena proprietà, [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/6 di piena proprietà, [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/3 di piena proprietà e [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di

1/3 di piena proprietà.

▪ **Unità Immobiliare d) (PIAZZALE LATO VIA MONTALESE 152)**

l'unità in oggetto è pervenuta agli attuali proprietari QUALE B.C.N.C. A

COMUNE DELLE UNITA' IMMOBILIARI RAPPRESENTATE E DESCRITTE AI PUNTI a)

(FABBRICATO INDUSTRIALE) e b) (CABINA ELETTRICA) DELLA PRESENTE PERIZIA

▪ **DETERMINAZIONE DELLE QUOTE DI PROPRIETÀ ALL'ATTUALITÀ:**

Dall'analisi degli atti sopra citati e dalle ricerche ipo-catastali effettuate, in

via riassuntiva alla data della presente perizia l'immobile in oggetto risulta di

proprietà di [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/6 di piena proprietà, [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/6 di

piena proprietà, [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/3 di piena proprietà e [REDACTED]

██ per la quota di
1/3 di piena proprietà.

SI PRECISA CHE CATASTALMENTE L'UNITA' IN OGGETTO NON PRESENTA
INTESTAZIONE CATASTALE IN QUANTO CENSITA COME BENE COMUNE NON
CENSIBILE. LE QUOTE SOPRA INDICATE SONO RICAVATE PER ASSIMILAZIONE
ALLE UNITÀ CHE HANNO DIRITTI SUL BENE COMUNE NON CENSIBILE.

**4) INQUADRAMENTO URBANISTICO E RISPONDENZA DEI BENI AI SENSI DELLA
LEGGE NUMERO 47 DEL 28 FEBBRAIO 1985, E AL D.P.R. 380/01 E SUCCESSIVE
MODIFICAZIONI**

- INQUADRAMENTO NORMATIVA URBANISTICA

Il complesso immobiliare di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto
della presente perizia è disciplinato all'interno del Piano Operativo del
Comune di Prato come segue:

UTOE: 5

disciplina dei suoli: urbano

zone omogenee: B

paesaggi urbani: TP.4 "Tessuto Produttivo, industriale-artigianale non
omogeneo: blocchi con tipologia di copertura a capanna, a botte o a
shed, con eventuali residenze inglobate, disposti in maniera regolare o
irregolare e comunque senza un ordine geometrico che ne configuri una
attuazione pianificata."

(vedasi estratto Piano Operativo allegato "E")

- **TITOLI ABILITATIVI**

Per ciò che attiene le suddette Leggi e per quanto sia stato possibile accertare e verificare il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto è stato edificato in data antecedente al 1° settembre 1967 e successivamente è stato oggetto dei seguenti atti autorizzativi:

- Concessione edilizia in sanatoria (condono legge 47/85) P.G. 79170 del 01/10/1986 busta C85-30537-1986, rilasciata dal Comune di Prato in data 22/03/2012 e ritirata in data 05/04/2012;
- Autorizzazione edilizia P.G. 1079 del 10/01/1992 busta 03-1013-1992 rilasciata dal Comune di Prato in data 17/04/1992, pratica relativa alla realizzazione della recinzione del complesso immobiliare;
- Concessione edilizia in sanatoria (condono legge 724/94) P.G. 9947 del 27/02/1995 busta 3-794-1995, rilasciata dal Comune di Prato in data 15/11/2011 e ritirata in data 14/12/2011;
- Autorizzazione edilizia P.G. 42008 del 04/06/1997 busta 03-10218-1997 rilasciata dal Comune di Prato in data 07/08/1997, pratica relativa al consolidamento di parti strutturali a edificio industriale;
- Art. 26 legge 47/85 P.G. 38751 del 18/05/1998 busta ART26-38751-1998;
- Art. 26 legge 47/85 P.G. 50093 del 25/06/1998 busta ART26-50093-1998;
- Concessione edilizia in sanatoria (condono legge 326/03) P.G. 81120 del 10/12/2004 busta C04-1207-2004, pratica rilasciata dal Comune di Prato in data 25/02/2011 e ritirata in data 21/03/2011;

- Presso gli archivi del Comune di Prato non è stato possibile reperire nessun certificato di agibilità relativo agli immobili oggetto di perizia.
Successivamente non risultano presenti nell'archivio urbanistico del Comune di Prato atti riferiti all'unità immobiliare in oggetto.

Ai sensi degli artt.32 e 33 della suddetta Legge 47/1985 il fabbricato di cui fanno parte i beni in oggetto ricade in area soggetta a vincoli, ed in particolare:

❑ Centro Abitato L. 1150/42 Art. 41 quinquies D.L. 285/92 Art. 3 e 4.

Nel corso del sopralluogo si sono rilevate alcune difformità (vedasi allegato "B/1" pianta dimostrativa delle difformità eseguita in accoglimento delle osservazioni del C.T.P. Geom. Bartolozzi Damiano) **tali da richiedere la presentazione di una istanza di conformazione edilizia.**

Alla luce di quanto sopra riferito il bene oggetto di stima presenta i requisiti di commerciabilità ma non di regolare posizione urbanistica. Da un approfondimento tecnico, il sottoscritto ritiene che per **il raggiungimento della piena conformità degli immobili possa essere raggiunta attraverso il deposito di una CILA "tardiva"** ai sensi dell'art. 136 della Legge Regionale 65/2014. Sarà pertanto onere e cura della parte assegnataria di provvedere al deposito della predetta pratica edilizia.

Per la definizione della pratica sopra citata si ipotizzano i seguenti costi:

Sanzione comma 6 art. 136 L.R. 65/2014 =	€ 1.000,00
Diritti di segreteria per deposito pratica =	€ 70,00

Onorari tecnici comprensivi di oneri fiscali per predisposizione pratica =

€ 2.500,00

Totale spese per sanatoria =

€ 3.570,00

5) GRAVAMI CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI PRATO.

Dall'esame della documentazione ipotecaria, alla data del 17/04/2021
esistevano i seguenti gravami e trascrizioni ostative:

☐ **TRASCRIZIONE PER DOMANDA GIUDIZIALE PER DIVISIONE GIUDIZIALE
NUMERO 9475 DI PARTICOLARE E NUMERO 14143 DI GENERALE DEL
03/12/2018 a favore** [REDACTED]

contro [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] colpisce tutti gli immobili oggetto della presente
perizia e più precisamente:

- **FOGLIO DI MAPPA 22 PARTICELLA 396 SUBALTERNO 516**
- **FOGLIO DI MAPPA 22 PARTICELLA 396 SUBALTERNO 508**
- **FOGLIO DI MAPPA 22 PARTICELLA 2456**
- **FOGLIO DI MAPPA 22 PARTICELLA 527**

RELATIVAMENTE ALLA PIENA PROPRIETÀ.

☐ **TRASCRIZIONE PER ATTO GIUDIZIARIO IPOTECA GIUDIZIALE PER
DECRETO INGIUNTIVO NUMERO 1755 DI PARTICOLARE E NUMERO 9683 DI**

GENERALE DEL 29/07/2019 a favore BANCA [REDACTED]

[REDACTED]
contro [REDACTED] colpisce tutti gli

immobili oggetto della presente perizia e più precisamente:

- FOGLIO DI MAPPA 22 PARTICELLA 396 SUBALTERNO 516
- FOGLIO DI MAPPA 22 PARTICELLA 396 SUBALTERNO 508
- FOGLIO DI MAPPA 22 PARTICELLA 2456
- FOGLIO DI MAPPA 22 PARTICELLA 527

RELATIVAMENTE ALLA QUOTA DI 1/3 DI PIENA PROPRIETÀ.

☐ LIMITATAMENTE ALL'UNITÀ IMMOBILIARE c) (CORTE VIA FIORA n.c. 4 e

4/A) PARTICELLA 2456 DEL FOGLIO DI MAPPA 22, A SEGUITO DI TRASCRIZIONE

DI ATTO NOTARILE PER COMPRAVENDITA NUMERI 1984 e 1985 DI PARTICOLARE E NUMERI 2807 e 2808 DI GENERALE DEL 29/03/2012,

RISULTANO TRASCRITTE LE SEGUENTI SERVITÙ RELATIVE A DESTINAZIONE DEL

PADRE DI FAMIGLIA AI SENSI DELL'ART. 1062:

A) SERVITÙ DI PASSO PEDONALE E CARRAIO A FAVORE DELLA UNITÀ IMMOBILIARE FOGLIO 22 PARTICELLA 396 SUBALTERNO 515

B) SERVITÙ DI PASSO PEDONALE E CARRAIO A FAVORE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI FOGLIO 22 PARTICELLA 396 SUBALTERNI 510 e 514

C) SERVITÙ DI PARCHEGGIO PEDONALE E/O SOSTA AUTO A FAVORE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI FOGLIO 22 PARTICELLA 396 SUBALTERNI 4, 510, 514, 515 e PARTICELLA 884 SUBALTERNO 1

D) SERVITÙ DI PASSAGGIO DI TUBAZIONI RELATIVI A UTENZE, SCARICHI E QUANTO ALTRO PER LE UNITA' IMMOBILIARI FOGLIO 22 PARTICELLA 396 SUBALTERNI 4, 503,508,509, 510, 512, 514, 515, 516, 527 e PARTICELLA 884 SUBALTERNO 1.

6) VERIFICA PROCEDURE ESPROPRIATIVE PER PUBBLICA UTILITÀ

Dalle indagini effettuate e dall'analisi degli strumenti urbanistici del Comune di Prato e con particolare riferimento alle cartografie (vedasi allegato "F") ad essi allegate non risulta l'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio o procedure espropriative in corso.

7) CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio del Comune di Prato, risulta depositato l'attestato di prestazione energetica P.G. 11-1478 del 28/07/2015 busta ACE-3952-2015 relativamente all'unità immobiliare a) (FABBRICATO INDUSTRIALE). L'immobile risulta classificato in **classe energetica "G"**.

Il certificato è stato fornito in copia del C.T.P. Geometra Roberto Vannelli e viene allegato alla presente sotto la lettera "F"

8) ACCERTAMENTO DEL VALORE

CRITERIO DI STIMA

La valutazione in oggetto è riferita alla data di redazione della presente perizia. Il criterio di stima adottato sarà riferito al più probabile valore di mercato e conseguentemente relativo al valore venale dell'immobile.

Il **VALORE** sarà dato dal valore venale svalutato di una giusta percentuale, pari al 10% - 40%, scegliendo così il più probabile valore da usare, in base allo stato di conservazione e manutenzione in cui si trova il bene immobile in esame.

Il metodo di stima sarà quello comparativo con compra-vendite che presentano similitudini e analogie con i beni presi in esame **e con immobili simili posti in vendita nella stessa zona o in zone assimilabili** (dalla ricerca effettuata si sono potuti reperire circa 15 immobili con caratteristiche simili e presenti sul mercato immobiliare). A maggiore precisazione e in accoglimento delle osservazioni del CTP [REDACTED] si allega sotto la lettera "G" la tabella riassuntiva dei valori desunti dall'indagine di mercato eseguita dal sottoscritto.

In considerazione di quanto sopra esposto e tenuto conto delle caratteristiche dell'unità immobiliare e la sua consistenza, si determina il valore venale, moltiplicando la consistenza reale per il valore unitario, determinato prendendo in esame immobili simili per caratteristiche, finiture, epoca di costruzione o ristrutturazione nonché la posizione la destinazione e la consistenza:

- **DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE DA ADOTTARE COME PARAMETRO COMMERCIALE.**

Per la determinazione della superficie commerciale ci si è attenuti a quanto dettato dalla norma UNI 10750/2005 e al D.P.R. n. 138/98. Di seguito i criteri di valutazione per la determinazione della superficie commerciale:

la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; le superfici ponderate ad uso esclusivo delle pertinenze esterne.

Il computo delle superfici coperte è stato effettuato tenendo conto dei seguenti criteri:

- a. 100% delle superfici calpestabili;
- b. 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c. 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Per gli eventuali i vani con altezze pari o inferiori al metro e cinquanta si sono considerati come "superficie tecnica" e quindi presi in considerazione per non più del 25% della superficie stessa se finestrati e del 20% se "ciechi".

Per il computo delle superfici scoperte si sono utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

10% delle aree esterne.

Calcolo della superficie commerciale delle Unità Immobiliari:

→ Unità Immobiliare "a" (fabbricato industriale)

PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE	COEFFICIENTE	SUPERFICIE
			DESTINAZIONE	COMMERCIALE
Terra	Fabbricato	Mq. 1626,00	1,00	Mq. 1626,00

Terra	Piazzale	Mq.	347,00	0,10	Mq. 34,7
Primo	Uffici	Mq.	252,00	1,00	Mq. 252,00
				Totale	<u>Mq. 1912,7</u>

→ Unità Immobiliare "b" (cabina elettrica)

PIANO		DESTINAZIONE	SUPERFICIE	COEFFICIENTE	SUPERFICIE
		DESTINAZIONE	COMMERCIALE		
	Terra	Cabina elettr.	Mq. 19,00	1,00	Mq. 19,00
				Totale	<u>Mq. 19.00</u>

→ Unità Immobiliare "c" (corte via Flora n.c. 4)

PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE	COEFFICIENTE	SUPERFICIE
		ASTE GIUDIZIARIE®		
		DESTINAZIONE		COMMERCIALE
Terra	Corte	Mq.	485	0,10
				Mq. 48,5
Totale				<u>Mq. 48,5</u>

→ Unità Immobiliare "d" (piazzale via Montalese)

PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE	COEFFICIENTE	SUPERFICIE
		DESTINAZIONE	COMMERCIALE	
Terra	Piazzale	Mq.	121	0,10
				Mq.12,1
Totale				<u>Mq. 12,1</u>

▪ **STIMA IMMOBILIARE**

• Unità Immobiliare "a" (fabbricato industriale)

Parametro usato = superficie commerciale
 Consistenza = mq 1913,00 (per arrotondamento)
 Costo medio unitario = € 545,00 a mq
 - valore venale dell'immobile Euro 1.042.585,00

Tenuto conto dello stato d'uso e manutenzione dell'immobile, per la garanzia per eventuali vizi occulti, **che potrebbero palesarsi anche a seguito del distacco fisico dalle altre porzioni del complesso industriale e che non sono oggetto della presente perizia**, si applica un abbattimento del valore venale pari al 5%. Si applica una ulteriore riduzione del 7% per i costi che sarà necessario sostenere per rendere gli impianti dell'unità immobiliare completamente autonomi in quanto **attualmente tutti gli impianti sono promiscui con le unità immobiliari adiacenti ma non ricadenti nella presente causa**. A tale proposito il C.T.U. precisa che, pur condividendo l'approccio proposto dai CTP [REDACTED] e cioè quello di quantificare analiticamente i costi necessari al distacco dell'unità oggetto di perizia dal resto del complesso industriale, il sottoscritto ha dovuto applicare la predetta percentuale di riduzione forfettaria per i problemi che di seguito si espongono.

Ci troviamo di fronte ad una unità immobiliare che condivide con il resto del complesso industriale tutti gli impianti tecnologici.

- a) L'impianto anti incendio trova collocazione, nei suoi componenti principali, nella proprietà confinante, le cisterne di contenimento dell'acqua, le pompe e le autoclavi sono installate su altra proprietà.
- b) L'impianto elettrico che prende energia elettrica dalla cabina oggetto di perizia si dirama nelle unità immobiliari confinanti oltre che in quelle oggetto di perizia, risulta quindi impossibile prendere visione

dell'impianto nel suo complesso al fine di quantificare analiticamente gli interventi necessari da eseguire sia sul lato delle unità oggetto di perizia sia su quelle del restante complesso industriale.

c) L'impianto di aria compressa, del quale troviamo traccia delle tubazioni all'interno del fabbricato oggetto della presente causa, trova, con ogni probabilità, il posizionamento dei compressori industriali nell'unità adiacente.

d) L'impianto di riscaldamento che ha il generatore all'interno dell'immobile periziato, si dirama, per quanto è stato possibile appurare osservando le condotte dal lato della proprietà oggetto di perizia, da prima nelle unità immobiliari confinanti per poi attraversare l'immobile periziato e successivamente proseguire in un'altra unità non oggetto di perizia.

e) L'impianto di videosorveglianza dell'intero complesso industriale, ha la centrale di controllo verosimilmente posizionata in altra unità immobiliare non interessata dalla presente perizia.

f) Il blocco servizi igienici e spogliatoi, a servizio della unità immobiliare oggetto di perizia, è collocato nella proprietà confinante, mentre le fosse biologiche dei servizi igienici di cui sopra risultano installate nell'unità periziata.

Dalle predette considerazioni deriva la scelta del sottoscritto di applicare una percentuale forfettaria di deprezzamento del 7% come costi necessari

alla realizzazione della completa autonomia impiantistica delle unità immobiliari oggetto di perizia. In riferimento quindi alla quantificazione analitica dei costi necessari per il distacco degli impianti dal restante complesso industriale non oggetto di perizia, non si ritiene che il quesito posto al C.T.U. sia inerente a tale oggetto e si rimanda la quantificazione degli stessi ad un quesito integrativo, che il Giudice vorrà eventualmente porre allo scrivente. Si precisa che per rispondere compiutamente all'eventuale quesito integrativo sarà necessario acquisire preventivamente l'autorizzazione da parte delle proprietà confinanti all'accesso alle rispettive unità immobiliari in modo da consentire allo scrivente di poter analizzare gli impianti nel loro complesso.

Infine si applica una ulteriore riduzione del 3% per i contratti di locazione in essere.

Vengono detratte dal valore finale anche le spese necessarie per il deposito della pratica edilizia a sanatoria e quantificate in € 3.570,00.

Il valore reale dell'immobile oggetto di perizia risulta quindi pari a Euro 883.000,00 (in cifra tonda)

• Unità Immobiliare "b" (cabina elettrica)

Parametro usato =	superficie commerciale
Consistenza =	mq 38,00 (per arrotondamento)
Costo medio unitario =	€ 545,00 a mq
- valore venale dell'immobile Euro	20.710,00

Tenuto conto dello stato d'uso e manutenzione dell'immobile, per la garanzia per eventuali vizi occulti si applica un abbattimento del valore venale pari al 5%.

Il valore reale dell'immobile oggetto di perizia risulta quindi pari a Euro

19.700.00 (in cifra tonda)

- Unità Immobiliare "c" (corte via Flora n.c. 4 - 4/a)

Parametro usato = superficie commerciale

Consistenza = mq 48,50 (per arrotondamento)

Costo medio unitario = € 545,00 a mq

- valore venale dell'immobile Euro 26.432,50

Tenuto conto dello stato d'uso e manutenzione dell'area, per la garanzia per eventuali vizi occulti si applica un abbattimento del valore venale pari al 5%. Si applica un ulteriore abbattimento del 25% tenuto conto delle servitù di passo attive sull'area in oggetto.

Il valore reale dell'area oggetto di perizia risulta quindi pari a Euro 18.500.00

(in cifra tonda)

- Unità Immobiliare "d" (piazzale via Montalese n.c. 152)

Parametro usato = superficie commerciale

Consistenza = mq 12,00 (per arrotondamento)

Costo medio unitario = € 545,00 a mq

- valore venale dell'immobile Euro 6.540,00

Tenuto conto dello stato d'uso e manutenzione dell'area, per la garanzia per eventuali vizi occulti si applica un abbattimento del valore venale pari al 5%.

Il valore reale dell'area oggetto di perizia risulta quindi pari a Euro 6.200,00

(in cifra tonda)

9) STATO DI POSSESSO DEI BENI E OCCUPAZIONE DEGLI STESSI

Dalle informazioni acquisite in corso di perizia, dall'analisi dei fascicoli di causa e dalla documentazione fornita dai C.T.P. si è potuto appurare che l'unità immobiliare "a" (fabbricato industriale) risulta locata con due distinti contratti.

- Il primo, che riguarda la quasi totalità dell'unità immobiliare, stipulato dalla proprietà con [REDACTED] stipulato in data 04/01/1996 registrato a Prato in data 23/01/1996 al n.° 849. Nel contratto si prevedeva una durata di anni 6 a partire dal 04/01/1996 e non è indicata una data di scadenza, si ritiene quindi che il contratto si sia tacitamente rinnovato di sei anni in sei anni. L'importo del canone indicato in contratto era pari a lire 60.000.000 (30.987,41 Euro) annui ed era prevista la rivalutazione nella misura del 75% delle variazioni ISTAT, il valore del canone annuo rivalutato all'attualità è pari a **42.142,88 Euro**.

Il secondo, che riguarda una piccola porzione di fabbricato e più precisamente quella posta in prossimità dell'accesso da via Montalese, 152,

risulta locata alla società [REDACTED] in forza del contratto di locazione commerciale stipulato in data 28/09/2015 registrato a Prato in data 29/10/2015 al n.° 7421. Nel contratto si prevede una durata di anni 6 a partire dal 01/10/2015 con scadenza al 30/09/2021 e si prevede il tacito rinnovo. L'importo del canone indicato in contratto è pari a **5.250,00 Euro** annui ed era prevista la rivalutazione nella misura del 75% delle variazioni ISTAT, il valore del canone annuo rivalutato all'attualità è pari a **5.364,19 Euro**. Il predetto contratto viene corretto secondo le indicazioni ricevute dal C.T.P. [REDACTED]. Le altre unità immobiliari oggetto della presente perizia risultano libere.

10) VERIFICA DI DIVISIBILITÀ DELL'IMMOBILE

Da un'attenta analisi della struttura e della conformazione dell'unità immobiliare il sottoscritto ritiene che l'immobile in oggetto non risulti comodamente divisibile. **Si precisa che tale considerazione era già emersa e segnalata ai C.T.P. in fase del sopralluogo eseguito in data 26/11/2020.** In particolare si fa' notare che l'immobile è stato costruito in maniera "disordinata", non tutti i locali principali hanno diretto affaccio verso l'esterno. **Per altro risulta già difficile utilizzare autonomamente le unità oggetto di perizia a causa delle interazioni che le stesse hanno con i fabbricati adiacenti che non sono oggetto della presente perizia.** In sostanza riuscire a realizzare quattro lotti, rispondenti alle rispettive quote di

proprietà, da assegnare ai condividenti diventa impossibile se non previa esecuzione di lavori strutturali e organici all'intero fabbricato.

Dal punto di vista strettamente tecnico-edilizio la divisione comporterebbe la realizzazione opere edili e impiantistiche importanti e anti economiche. In particolare si dovrebbero realizzare aperture nelle murature portanti, rifacimento completo degli impianti, modifica degli accessi esterni.

Anche nel caso in cui si fosse disposti a sostenere costi sproporzionati per il risultato da ottenere, non vi sarebbe la possibilità di creare lotti rispondenti alle quote di proprietà o almeno simili ad esse. Il C.T.U. ritiene che, anche dal punto di vista autorizzativo, il frazionamento sia difficilmente realizzabile, principalmente per il difficile rispetto delle normative igienico sanitarie.

In merito alla proposta di divisione avanzata dal C.T.P. [REDACTED], pur apprezzando l'impegno profuso per contribuire alla redazione della presente relazione, il C.T.U. ritiene di non poter accogliere la proposta, per le motivazioni che saranno meglio esposte nelle risposte puntuali alle osservazioni del C.T.P., **e di confermare quindi il giudizio di indivisibilità.**

11) QUANTIFICAZIONE DELLE MIGLIORIE E ADDIZIONI

Nessuna delle parti in causa ha fatto pervenire al sottoscritto quantificazioni di costi sostenuti per le migliorie ed addizioni effettuate sugli immobili oggetto.

12) DETERMINAZIONE DEL VALORE LOCATIVO DEGLI IMMOBILI

Dalle risultanze di apposite e del tutto analoghe indagini conoscitive ed informative esperite, nonché consultando l'Osservatorio dei valori immobiliari è emerso che il canone locativo/netto-mensile per unità di mq - mediamente e attualmente ritraibile per fabbricati ubicati nella stessa zona e aventi caratteristiche tipologico-ubicazionali, epoca costruttiva, stato di consistenza e grado di rifinitura del tutto analoghi a quelli dell'immobile in trattazione può assumersi pari a: $R(u)n = 2,55 \text{ € / (mese per mq)}$

Tale parametro di redditività unitario è calcolato al netto delle spese per la formazione del reddito in questione (imposte, manutenzione, servizi, affitto e inesigibilità, assicurazioni, amministrazione, ammortamento e perpetuità).

Per il computo della consistenza della superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima si rimanda ai precedenti paragrafi.

A fronte di queste premesse il calcolo della superficie commerciale complessiva delle unità immobiliari oggetto della presente perizia può essere così riassunto:

Superficie commerciale Fabbricato industriale =	1626 mq
Superficie commerciale Uffici =	252 mq
Superficie commerciale cabina elettrica =	19 mq
Superficie commerciale aree esterne (10% del totale) =	95,3 mq
Totale superficie ragguagliata per arrotondamento =	1992 mq

La redditività annuale netta dell'immobile oggetto di stima, risulta dalla

formula seguente: $R_n = R(u)n \times S \text{ commerciale} \times 12 = 2,55 \times 1992 \times 12 =$

61.000,00 Euro (in cifra tonda).

RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DEI TECNICI DI PARTE:

❖ Risposta del C.T.U. alle osservazioni del [REDACTED]

[REDACTED], tecnico di parte attrice [REDACTED]:

- **In riferimento al punto n.° 8** della perizia (ACCERTAMENTO DEL VALORE) e tenuto conto delle osservazioni del C.T.P. in merito al valore da assegnare all'immobile; si ritiene che la detrazione applicata pari al 7% quale deprezzamento per i costi necessari a rendere gli impianti dell'unità oggetto di perizia autonomi dal resto del complesso industriale, sia da confermare per le motivazioni già esposte nella bozza di perizia e meglio descritte al punto n.° 8 della presente c.t.u.
- **In riferimento al punto n.° 10** (VERIFICA DI DIVISIBILITÀ DELL'IMMOBILE) il sottoscritto ritiene di dover confermare il giudizio di indivisibilità per i motivi di seguito esposti.

Il giudice nel quesito posto allo scrivente indica: "8) ove i beni siano **comodamente ed utilmente divisibili** secondo le quote di spettanza di ciascun convivente, predisponga uno o più progetti divisionali specificando gli eventuali congruagli in denaro e, ove sia prevista la costituzione di servitù, tenendo altresì conto della incidenza economica di tali pesi sui singoli lotti che dovrà essere chiaramente esplicitata"

Nel progetto proposto dal CTP [REDACTED] sostiene che la suddivisione sia "fattibile" ma appare del tutto evidente nel progetto da lui redatto che non sia comodamente e utilmente divisibile.

Nel progetto proposto si verrebbero a costituire delle comunioni tra le unità di nuova costituzione, rendendo di fatto inefficace la cessazione della comunione, richiesta con la presente causa. Di fatti si andrebbe a realizzare una divisione nella quale, gran parte delle aree esterne rimarrebbero a comune di tre delle quattro unità derivate, si andrebbe a costituire un disimpegno a comune di tre unità immobiliari sul quale si affaccerebbe un ufficio. Ufficio che per accedere all'unità alla quale risulta abbinato dovrebbe attraversare la parte comune. I lotti C e B del progetto divisionale proposto risulterebbero privi di affaccio diretto verso l'esterno e conseguentemente andrebbero a perdere la destinazione industriale a favore di quella di deposito.

In merito alla destinazione edilizia dell'immobile, lo scrivente ritiene non condivisibile l'interpretazione volta a definire gli immobili destinati a deposito/magazzino, bensì si ritiene, anche sulla scorta dell'analisi dei titoli edilizi, che la destinazione propria dell'immobile sia quella Industriale/produttivo. Ne consegue che le unità derivate subirebbero una retrocessione in termini di potenziale utilizzabilità delle stesse e una evidente riduzione del loro valore.

In merito ai rapporti aero-illuminanti "derogabili" ai sensi dell'articolo 65.1 e 65.2 del Regolamento Edilizio del Comune di Prato, lo scrivente ritiene che i

predetti articoli devono essere letti assieme anche ai seguenti articoli del
Regolamento Edilizio:

articolo 64 Aero – illuminazione naturale I locali in genere devono avere un'adeguata superficie finestrata ed apribile, atta ad assicurare l'illuminazione e l'aerazione naturale immediata e diretta. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che l'aria viziata sia evacuata e non possa costituire rischio per il benessere e la salute delle persone ovvero per la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi degli edifici medesimi; pertanto le aperture dovranno essere uniformemente distribuite. Nelle nuove costruzioni, **nei frazionamenti e nei cambi di destinazione delle unità immobiliari, dovranno essere adottate le soluzioni che prevedono la ventilazione contrapposta...**

articolo 64.2 Locali di categoria D: requisiti minimi di illuminazione naturale diretta I locali appartenenti alla categoria D1 e D2 devono essere illuminati con luce naturale diretta, omogeneamente diffusa. La superficie illuminante deve corrispondere ad almeno:.... 1/10 della superficie utile del locale, con un minimo di 12,5 m² , se la superficie del locale è compresa tra 100 e 1000 m²;..... **Per i locali di categoria D1 deve essere previsto che almeno il 20% della superficie illuminante dovuta sia costituita da finestre a parete....**

articolo 64.3 Locali di categoria D: requisiti minimi di aerazione naturale diretta Tutti i locali appartenenti alla categoria D1 devono essere dotati di superfici apribili attestate su spazi esterni, pari a:, – 1/12 della superficie utile del locale, con un minimo di 12,5 m² , se la superficie del locale è compresa tra 100 e 1000 m² , Le aperture devono essere uniformemente distribuite sulle superfici esterne.....; **in ogni caso almeno il 50% della superficie aerante dovuta dovrà essere costituita da finestre. Deve essere previsto che almeno il 20% della superficie apribile dovuta sia costituita da finestre a parete.** I locali di categoria D2 devono essere dotati di superfici apribili a parete attestate su spazi esterni, pari a: 1/10 della superficie utile del locale, con un minimo di 12,5 m² , se la superficie del locale è superiore a

100 m2.... **Sono permesse idonee finestre a tetto esclusivamente ad integrazione delle aperture verticali per un massimo del 50% del rapporto aereo - illuminante dovuto**, fermo restando il minimo di 1 m2 di finestra apribile a parete....

Art. 65 bis2 Aerazione degli ambienti Soluzioni alternative conformi. ... **Nei locali di categoria D1 e D2, l'impianto di aerazione artificiale non è da intendersi sostitutivo dell'aerazione naturale, i cui parametri dovranno essere assicurati secondo quanto indicato dal precedente art. 64.3.**

Dalla lettura coordinata dei predetti articoli si evince che, in ipotesi di realizzazione del frazionamento, nelle nuove unità immobiliari derivate si dovrebbero rispettare norme igienico sanitarie che per le caratteristiche dell'immobile risulterebbero irrealizzabili.

Costi di realizzazione:

1) In merito all'elenco dei costi da sostenere per la realizzazione dell'ipotesi di frazionamento immobiliare, **si ritiene che la divisione degli impianti non possa avvenire con la semplice installazione di contabilizzatori ma che gli impianti debbano essere sezionati e conseguentemente adeguati all'uso di ogni singola unità derivata con la necessità di ottenere per gli stessi impianti tutte le certificazioni di conformità.**

2) In merito all'inquadramento dell'intervento e del titolo abilitativo necessario per la sua realizzazione, lo scrivente **ritiene che lo stesso si configuri come intervento di ristrutturazione edilizia assoggettabile a SCIA**

Edilizia ai sensi dell'articolo 135 della legge regionale 65/2014, che al comma d) recita: "fermo restando quanto previsto dall'articolo 134, comma 1, lettera e bis), 2 e 2 bis) gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa, ossia quelli rivolti a trasformare l'organismo edilizio **mediante un insieme sistematico di opere non comportanti la demolizione del medesimo ma che possono comunque portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente**. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, **la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti**, nonché le eventuali innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica..."

Di conseguenza per la realizzazione dell'intervento dovrà prevedere la corresponsione all'amministrazione comunale degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

❖ Risposta del C.T.U. alle osservazioni del [REDACTED], tecnico di parte convenuta [REDACTED]:

- **In riferimento al punto n.° 4** della perizia (INQUADRAMENTO URBANISTICO E RISPONDERENZA DEI BENI AI SENSI DELLA LEGGE NUMERO 47 DEL 28 FEBBRAIO 1985, E AL D.P.R. 380/01 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI) e tenuto conto delle osservazioni del C.T.P. il sottoscritto ha provveduto a produrre il grafico che rappresenta le difformità riscontrate (vedasi allegato "B/1"). In merito alla necessità di presentare una eventuale pratica edilizia in sanatoria il C.T.U. ritiene che alla luce di quanto sopra riferito il bene

oggetto di stima presenti i requisiti di commerciabilità ma non di regolare posizione urbanistica. Si ritiene pertanto che l'eventuale pratica di conformazione possa essere presentata anche successivamente all'eventuale aggiudicazione degli immobili.

• **In riferimento al punto n.° 8 (ACCERTAMENTO DEL VALORE e CRITERIO DI STIMA)** il sottoscritto, in accoglimento delle osservazioni poste, ha provveduto a predisporre la tabella con i valori assunti a comparazione per la stima (vedasi allegato "G")

In merito al valore unitario attribuito all'immobile e alle detrazioni applicate si precisa quanto segue:

a) Abbattimento del 5% per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile e per la garanzia per eventuali vizi occulti.

Il sottoscritto C.T.U. ritiene di dover confermare la detrazione indicata proprio perché all'interno del fabbricato viene svolta un'attività ultraventennale la cui eventuale cessazione a seguito di cessione dell'immobile potrebbe fare emergere vizi che attualmente non si palesano.

b) In merito al valore da assegnare all'immobile; si ritiene che la detrazione applicata pari al 7% quale deprezzamento per i costi necessari a rendere gli impianti dell'unità oggetto di perizia autonomi dal resto del

complesso industriale, sia da confermare per le motivazioni già esposte nella bozza di perizia e meglio descritte al punto n.° 8 della presente c.t.u. Relativamente alla eventuale decadenza della detrazione in ipotesi in cui l'immobile fosse acquisito da parte della proprietà confinante, il C.T.U., pur condividendo la considerazione fatta dal C.T.P., ritiene di non poter prendere in considerazione la proposta perché ad oggi non è dato sapere chi potrà essere l'assegnatario degli immobili oggetto di perizia e che quindi la valutazione debba essere fatta in termini assoluti senza tenere conto dell'eventualità che possa verificarsi la particolare e specifica condizione segnalata.

c) In merito all'abbattimento pari al 3% per contratti di locazione in essere, per le stesse motivazioni addotte al punto precedente, si ritiene di dover confermare quanto previsto nella perizia.

- **In riferimento al punto n.° 10 (VERIFICA DI DIVISIBILITÀ DELL'IMMOBILE)** il sottoscritto ritiene di condividere quanto sostenuto dal C.T.P. relativamente alla non comoda divisibilità dell'immobile, sia per quanto sostenuto dal C.T.U. nella perizia sia per le ulteriori considerazioni espresse dal C.T.P. nella sua memoria.

❖ Risposta del C.T.U. alle osservazioni del [REDACTED], tecnico di parte convenuta [REDACTED]:

- **In riferimento al punto n.° 2** della perizia (IDENTIFICAZIONE CATASTALE) Il C.T.U. ha provveduto a correggere la perizia in accoglimento della segnalazione del C.T.P.

- **In riferimento al punto n.° 8** (ACCERTAMENTO DEL VALORE e CRITERIO DI STIMA) in merito alla riduzione proposta dal C.T.P. relativamente alla porzione di immobile con copertura composta da semplice lamiera ondulata, il sottoscritto ritiene di non poter accogliere l'osservazione in quanto nell'attribuzione del valore è già stato tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile. Per altro si ritiene che la riduzione non sia applicabile anche in funzione della destinazione urbanistica delle porzioni che sono definite come volumi utili e non come tettoie.

In riferimento alla richiesta di riduzione della superficie commerciale delle porzioni destinate a uffici. Il C.T.U., pur condividendo la valutazione del C.T.P. circa la non autonoma commerciabilità degli uffici, ritiene di non poter accogliere l'osservazione in merito al parametro da applicare al calcolo della superficie convenzionale degli uffici in quanto gli stessi si configurano come parte integrante e indispensabile per l'attività svolta all'interno del complesso industriale assumendo le caratteristiche di centro tecnico e direzionale dell'industria insediata all'interno dei locali.

- **In riferimento al punto n.° 9** (STATO DI POSSESSO DEI BENI E OCCUPAZIONE DEGLI STESSI) il sottoscritto ritiene di condividere quanto sostenuto dal C.T.P. e ha provveduto alla rettifica della perizia.

Avendo assolto il mandato conferitomi in ogni sua parte rassegno la presente relazione.

Prato il 12/05/2021

Geom. Giovanni Morganti

Allegati:

(allegato lettera "A") Servizio Fotografico;

(allegato lettera "B") Pianta di rilievo delle unità immobiliari;

(allegato lettera "B/1") Pianta con evidenziate le difformità edilizie rilevate;

(allegato lettera "C") Visure Catastali, Planimetrie Catastali, Estratto di mappa, Elaborati planimetrici;

(allegato lettera "C/1") ricevute di presentazione dell'aggiornamento catastale DOCFA;

(allegato lettera "D") Visure Ipotecarie;

(allegato lettera "E") Estratto Piano Operativo;

(allegato lettera "F") Attestato Prestazione Energetica;

(allegato lettera "G") Tabella di comparazione dei valori immobiliari;

(allegato lettera "H") Osservazioni alla C.T.U. del [REDACTED]

[REDACTED];

(allegato lettera "I") Osservazioni alla C.T.U. del [REDACTED]

[REDACTED]

(allegato lettera "L") Osservazioni alla C.T.U. del [REDACTED]

[REDACTED];