

Dott. Arch. Stefano Mordini

Via G. Valentini 7 – 59100 Prato (Po)
Telefono – fax 057425658
e-mail: info@stefanomordini.it
pec stefano.mordini@archiwoldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI PRATO

SEZIONE CIVILE

PROCEDURA CONCORDATA N. RG 1/2024

COMPOSIZIONE COLLEGIALE

composta dai seguenti magistrati

Presidente - Dott. Lucia Schiaretti

Giudice Relatore - Dott. Stefania Bruno

Giudice Dott. Enrico Capanna

ELABORATO PERITALE

RELAZIONE TECNICA PER PROCEDURA CONCORDATA
DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETÀ
MOLINO BARDAZZI MARCO & C. S.N.C.
E AI SOCI SIG.RI

Richiesta da
MOLINO BARDAZZI MARCO & C. S.N.C.
con sede in **VAIANO (PO) snc**
VIA XX SETTEMBRE n. 25 – VAIANO (PO)
C.F. / P.I. 00438320483

PREMESSA

Il sottoscritto dott. Arch. Stefano Mordini, con studio in via G. Valentini 7, Prato (PO), ha ricevuto l'incarico dal sig. _____, nato a PRATO (PO) il _____, residente a Prato (PO) Via Pistoiese 416, codice fiscale _____, nella sua qualità di comproprietario e legale rappresentante della società MOLINO BARDAZZI MARCO & C. S.N.C., con sede in Vaiano (PO), via XX Settembre n.c. 24, C.F. 00438320483, di procedere alla redazione di una perizia di stima **degli immobili di proprietà dell'azienda e di quelli di proprietà personale dei soci:** _____ e _____.

In seguito all'udienza del 15/05/2024 il collegio disponeva che la ricorrente "fornisca i chiarimenti richiesti in merito alla commerciabilità e alla capienza dei beni immobili della società e dei soci, integrando la perizia di stima e producendo ispezioni ipotecarie degli immobili e ulteriore documentazione a dimostrazione dell'assenza di debiti personali dei soci"

Pertanto il mandato conferito al sottoscritto veniva ampliato per quanto disposto nella sopracitata udienza.

Il presente elaborato viene suddiviso per comune di appartenenza degli immobili, per ogni immobile sarà analizzata la posizione urbanistica, catastale e la storia ipo-catastale al ventennio, in seguito alle dovute verifiche e rilevazioni sarà eseguita la stima economica di ciascun bene di proprietà suddividendolo in lotti.

VERIFICA FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

In seguito al decreto della composizione collegiale richiedeva la verifica di iscrizioni e trascrizioni ipotecarie pregiudizievoli per la verifica dell'ammissibilità della procedura, sono state eseguite ricerche ai seguenti soggetti:

- MOLINO BARDAZZI MARCO & C. S.N.C

ricerca eseguita con il codice fiscale 00438320483 rimasto invariato dalla costituzione della società

Ricerca eseguita a codice fiscale (_____) e ampliata a soggetti omonimi

Ricerca eseguita a codice fiscale (_____) e ampliata a soggetti omonimi

Delle interrogazioni si allegano elenchi formalità presenti per le ricerche svolte (doc. da 56 a 58).

Per il - MOLINO BARDAZZI MARCO & C. S.N.C abbiamo: **ipoteca volontaria del 15/05/2017, concessione a garanzia di mutuo fondiario, capitale 185.000,00**, tasso interesse annuo 3,95%, importo totale ipotecato € 370.000,00, iscrizione del 16/05/2017 al registro generale 5634, registro particolare 923 (doc. 56-56A e 20).

Per _____ e _____ (doc 57 e 58) vi sono varie trascrizioni e iscrizioni per vendite, eredità, ecc., ma non abbiamo formalità pregiudizievoli accese.

Di seguito saranno descritte le posizioni dei beni di proprietà del MOLINO BARDAZZI MARCO & C s.n.c. e dei sig.ri _____ e _____, aggiornando la perizia del 22/06/2023 con la verifica della posizione urbanistica e catastale, nonché con le ricerche ipo-catastali al ventennio.

Si precisa che a seguito della verifica urbanistica sono stati eseguiti i rilievi dei beni, di conseguenza le stime si baseranno sulla reale rilevazione delle superfici anziché sulle determinazioni delle consistenze da planimetrie catastali.

IMMOBILI POSTI IN VAIANO

IMMOBILI SEDE DEL MOLINO BARDAZZI MARCO & C S.N.C.

I beni di proprietà del Molino Bardazzi snc sono individuati dal **lotto A**, che è un complesso edificato a destinazione produttiva.

LOTTO A

Descrizione

Trattasi di immobile produttivo intestato a MOLINO BARDAZZI MARCO & C. S.N.C. con sede in VAIANO (PO) - C.F. 00438320483.

Detto bene è la sede dell'unità operativa del molino ed è composta da un edificio di vecchia data di edificazione, il suo nucleo risale al XIX secolo, a destinazione produttiva, posto nel comune di Vaiano, via XX Settembre n. 23/25.

Il fabbricato si trova in zona semi-centrale di Vaiano, posto in una bella posizione paesaggistica, si trova a ridosso del fiume Bisenzio con ampi spazi pertinenziali esterni a comune con il fabbricato abitativo della stessa proprietà. Trattasi di un edificio storico, che costituisce un bell'esempio di archeologia industriale, costruito con tecnologia mista in muratura, struttura in cemento armato, con solai e scale in legno di bella fattura.

L'edificio confinante con l'immobile abitativo della famiglia _____, ha accesso dal resede a comune tra le due unità.

Il bene di circa 1300,00 mq di superficie lorda, ha le attrezzature, spazi per la conservazione, la macina del grano oltre al confezionamento e la spedizione delle farine prodotte

In particolare abbiamo vani ad uso laboratorio, silos, uffici, servizi igienici, tettoie e cabina di trasformazione dell'energia elettrica

All'attualità l'immobile versa in un mediocre stato di conservazione e risulta essere necessitante di interventi di riqualificazione e ristrutturazioni strutturali ed impiantistiche.

Posizione catastale

Detti beni giustamente intestati al MOLINO BARDAZZI MARCO & C. S.N.C., sede in VAIANO (PO), codice fiscale 00438320483, sono identificati al catasto fabbricati del Comune di Vaiano al foglio di mappa 8, particella 436, subalterno 2, categoria D/1, rendita 2.866,34, via XX Settembre n. 25, piani dal terreno al quinto.

Dati derivanti dai variazioni per ampliamento-ristrutturazione del 06/09/1989, pratica n. 39983, in atti dal 21/07/2000 (scheda n. 62510.1/1989). In precedenza il Molino era stato censito nell'anno 1940 (doc. 12).

Nel compendio immobiliare abbiamo anche terreni e spazi esterni

Detti beni sono così identificati al catasto terreni:

- Terreno: foglio di mappa 8, particella 331 - superficie catastale 300 mq (sul quale insiste in parte l'area di sedime dell'abitazione)

- Terreno: foglio di mappa 8, particella 434 - superficie catastale 520 mq
- Terreno: foglio di mappa 8, particella 435 - superficie catastale 240 mq
- Terreno: foglio di mappa 8, particella 439 - superficie catastale 520 mq
- Terreno: foglio di mappa 8, particella 440 - superficie catastale 740 mq
- Terreno: foglio di mappa 8, particella 877 - superficie catastale 260 mq

Per una superficie complessiva di circa 2500 mq

Alcuni sono enti urbani, altri sono intestati a:

_____ per 3/12 della piena proprietà

_____ per 3/12 della piena proprietà

_____ per 3/12 della piena proprietà.

La proprietà dovrà essere aggiornata in seguito alla presentazione di denuncia di successione per il decesso della sig.ra _____.

La cui posizione dovrà essere aggiornata dopo la presentazione della denuncia di successione.

Per il bene era stato presentato tipo mappale nel 1988, protocollo 255685, presentata anche assieme agli aggiornamenti catasto fabbricati scheda n. 62510 e 62509/1989, per inserimento di fabbricato urbano e contestuale spostamento della strada vicinale che in origine era passante sul fabbricato per civile abitazione, tuttavia l'ufficio preposto del catasto non ha trattato il tipo e di conseguenza non ha aggiornato la mappa.

Inoltre nelle planimetrie catastali abbiamo errori di rilevazione e/o rappresentazione grafica.

Per regolarizzare la posizione urbanistica si prevedono i seguenti aggiornamenti catastali: tipo mappale, aggiornamento planimetrie di nr 2 unità immobiliari per un costo pari a € 3.000,00 compreso IVA e CAP del professionista.

Il tutto come da planimetria, estratto di mappa e certificati catastali (doc. da 1 a 10).

Provenienze al ventennio

La proprietà del Molino risale al 1919 da un acquisto da parte del trisavolo sig. _____ e restato sempre di proprietà familiare da vari passaggi di proprietà.

In seguito da una ricerca storico-catastale al ventennio precedente al 2024, per il bene risultano le seguenti formalità:

- Denuncia di Successione per la morte del sig. _____ avvenuta nel mese di giugno 1976, a favore delle sig.re _____ nata a Prato il _____ e _____ nata a Prato il _____, trascritta il 05/02/1977 al registro generale n. 668, registro particolare n. 520 e variata in data 13/03/2015, nella quale si passa in eredità la quota di $\frac{1}{2}$ del Molino – Catasto Fabbricati di Vaiano F. 8, particelle 331, 391 e 438, categoria D/1; l'abitazione - Catasto Fabbricati di Vaiano F. 8, particelle 436, categoria A/4, appezzamenti censiti al Catasto terreni di Vaiano al foglio 8, particelle 434, 435, 439, 440, 860, 877, si passava agli eredi anche la quota di $\frac{1}{2}$ della società di fatto del Molino (doc. 13).

- Atto notaio Bettini Luigi con sede in Prato, repertorio n. 56004, registrato a Prato al n. 2757 del 21/10/1976 (n. 5995/1976) e trascritto a Prato il 08/11/1976 al reg. gen. 5340, reg. part. 3949, per costituzione società di fatto in società in nome collettivo "MOLINO BARDAZZI s.n.c." con sede in Vaiano via XX settembre 24. Nell'atto viene sottoscritto anche il riconoscimento dell'immobile di fatto come bene della società e alienato dalle proprietà personali l'edificio contraddistinto dal foglio di Mappa 8, particella 331 e 391 con trascrizione a favore del Molino Bardazzi s.n.c. e contro _____ e _____ (doc. 14).

- Denuncia di Successione per la morte della sig.ra _____ a favore dei sig.ri _____ (marito), _____ (figlia) e _____ (figlio), trascritta il 09/06/1984 al registro generale n. 4057, registro particolare n. 2857.

Nell'atto, si passa in eredità la quota di $\frac{1}{4}$ dei seguenti beni – Appezzamenti di terreno - catasto terreni di Vaiano F. 8, particelle 439, 440, 860, 877; fabbricato per abitazione - catasto fabbricati di Vaiano F. 8, particelle 436, categoria A/4 (doc. 15).

- Atto di Compravendita, notaio Sordi Riccardo in Prato, del 03/08/1990, repertorio 14439, trascritto il 09/08/1990, registro generale n. 6323, registro particolare n. 4418.

Nell'atto abbiamo la compravendita da parte del sig. _____ dai sig.ri _____ eredi della sig.ra _____, dell'abitazione annessa al Molino censita provvisoriamente al CF di Vaiano dalla scheda n. 62509/1989 oltre ai terreni contraddistinti al CT di Vaiano al F. 8, p.lle 434, 435, 439, 440, 860, 877, in parte venduti (doc. 16).

- Atto del 23/12/1996 per modifica patti sociali, notaio Balestri Stefano con sede in Prato, repertorio n. 122943, registrato a Prato al n. 266 il 13/01/1997 e trascritto a Prato il 22/01/1997, al registro generale n. 942, registro particolare n. 726 (doc. 17)

- Atto del 22/09/2000 notaio Balestri Stefano con sede in Prato, repertorio n. 134951, per mutamento di denominazione o ragione sociale in MOLINO BARDAZZI MARCO & C. S.N.C. con sede in Vaiano, Codice fiscale 00438320483, trascritto a Prato il 06/03/2001 al registro generale n. 2594, registro particolare 1589 (doc. 18).

- Denuncia di Successione per la morte della sig.ra _____ a favore dei sig.ri _____ e _____, trascritta il 17/12/2001 al registro generale n. 14551, registro particolare n. 8271, nella quale si passa in eredità la quota di $\frac{1}{2}$ dei seguenti beni – Catasto Terreni di Vaiano F. 8, particelle 434, 435, 860, 877, 439, 440; l'abitazione - Catasto Fabbricati di Vaiano F. 8, particelle 401, categoria A/4, e dall'abitazione a servizio del Molino censito con scheda n. 62509/1989 (doc. 19).

- Atto del 15/05/2017, per ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario, capitale 185.000,00, tasso interesse annuo 3,95%, importo totale ipotecato € 370.000,00, iscrizione del 16/05/2017 al registro generale 5634, registro particolare 923 (doc. 20).

- Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Prato, codice fiscale 84009670484, del 04/10/2023, repertorio n. 1172/2023, atto per causa di morte per accettazione di eredità con beneficio di inventario a favore del sig. _____, nato il _____ a Prato (PO), Codice fiscale _____,

contro _____, nata il _____ a Prato (PO), Codice fiscale _____, cugina di _____ (doc.).

- Atto di rinuncia all'eredità da parte della sig.ra _____ ai beni giunti dal decesso della sig.ra _____, sottoscritto presso il tribunale di Prato, ufficio di volontaria giurisdizione del 13/10/2023 RG.n. 1171/2023, nr. cron. 3527/23, nr repertorio 1430 (doc. 22).
- Atto di rinuncia all'eredità da parte delle sig.re _____ e _____ ai beni giunti dal decesso della sig.ra _____, sottoscritto presso il tribunale di Prato, ufficio di volontaria giurisdizione del 06/11/2019, RG.n. 1824/2019, nr. cron. 3645/19, nr repertorio 1859 (doc 23).
- Non risulta essere stata trascritta la denuncia di successione in seguito al decesso della sig.ra _____.

Posizione urbanistica

Il complesso edificato deriva da una costruzione del 1800, costituito dall'edificio produttivo e abitazione che in origine era a servizio del molino.

Successivamente gli immobili venivano, modificati in virtù delle seguenti istanze edilizie:

- Licenza di Costruzione per ampliamento locali adibiti a uso produttivo, presentata il 07/12/1933 registrata al Protocollo del Comune di Prato al n. 1780, rilasciata il 2 gennaio 1934. Anche se il richiedente è _____ e non _____ il fabbricato in oggetto per proprio il Molino e pertanto risulta un chiaro errore nella trascrizione del corretto nominativo del proprietario (doc. 24).
- Licenza Edilizia presentata il 24/09/1946, al protocollo generale 6751, rilasciata 22/01/1947 (doc. 25)..
- Licenza di costruzione per ampliamento alla civile abitazione, presentata al Comune di Vaiano al n. 3696 del 04/08/1956, pratica edilizia n. 5/1956, costruzione appendice per quartiere civile abitazione e spazi accessori al fabbricato produttivo, rilasciata il 16/10/1956 e ritirata il 18/10/1956 (doc. 26).
- Licenza di costruzione per ampliamento alla civile abitazione e molino, pratica edilizia n. 46/1963, rilasciata in data 03/06/1963 (doc. 27).
- Condonò Edilizio pratica n. 1564, anno 1987, protocollo n. 2848 del 31/03/1987, per modifiche planivolumetriche all'abitazione, rilasciato e ritirato il 21/11/1996 (doc. 28).
- DIAE, pratica edilizia n. 68, anno 2003, protocollo n. 2884 del 28/03/2003, per realizzazione di recinzione con pali in ferro e rete metallica, ultimazione lavori protocollo n. 4885/2003 (doc. 29).

La ricerca delle pratiche antecedenti agli anni '50 risulta assai complessa e difficoltosa a causa dei mezzi che le pubbliche amministrazioni avevano a disposizione e del periodo della seconda guerra mondiale.

Abbiamo dei registri manoscritti che non rispettano un ordine alfabetico, ma di presentazione della pratica, che in alcuni casi mettevano un nome di "fantasia": per alcune pratiche il sig. _____ era stato registrato come _____ e quindi per poter eseguire una ricerca completa occorrerebbe molto tempo.

Alla luce dei problemi sopra esposti il sottoscritto si riserva di fornire ulteriori chiarimenti in merito.

Analizzata la posizione urbanistica si può asserire che l'immobile composto dall'abitazione e dal molino risale al 1800 e di seguito è stato modificato e ampliato nel tempo a seconda delle necessità.

In particolare il nucleo originario era la zona dei silos e un fabbricato confinante avevamo la macina. In corrispondenza di questa passava il margone, che in origine era una gora proveniente a nord dell'insediamento, verso monte e che sfociava poi nel fiume Bisenzio più a valle.

Di fianco a circa cinque metri da questo edificio avevamo l'abitazione e gli spazi di logistica per la spedizione e amministrazione dell'azienda.

Nel 1933 è stata reperita una pratica edilizia nella quale veniva eseguito un ampliamento parziale del molino con un corpo di fabbrica che univa i due edifici, quello produttivo con quello abitativo-amministrativo (doc. 24).

Nel 1947 veniva rilasciata la licenza per costruire il silos per il grano.

Nel 1963 veniva rilasciata una licenza edilizia per l'ampliamento dell'abitazione e del Molino. In quell'anno il fabbricato era rappresentato diversamente dalla concessione precedente, ovvero l'ampliamento tra i due corpi di fabbrica originari era più grande di quello concesso con la licenza del 1933, non è stata rintracciata la licenza degli anni successivi che autorizzassero le modifiche (doc. 26).

Dobbiamo precisare che a fine anni '30 e primi '40 il molino ebbe un radicale cambiamento dell'assetto produttivo della macinazione dei grani con l'adattamento alle recenti tecnologie dell'epoca.

Risulta alquanto probabile che nel periodo bellico della seconda guerra mondiale l'edificio fosse interessato da un intervento che oltre al riammodernamento dei macchinari venisse anche eseguito un adattamento del fabbricato alle nuove esigenze produttive.

Essendo periodo bellico occorrono fare delle ricerche più approfondite sulle eventuali licenze edilizie presentate in comune.

Tuttavia è stata rintracciata all'ufficio del catasto una planimetria del 18 marzo 1940 e già all'epoca il fabbricato risultava diverso dalla licenza del 1933 (doc. 12).

Si deve ricordare che negli anni '40 Vaiano era una località facente parte del Comune di Prato e quella zona era marginale, di campagna e fuori dal centro abitato della città.

Il primo regolamento urbanistico del Comune di Prato è stato redatto nel 1954.

La località Vaiano fu riconosciuta comune nell'anno 1949 e il regolamento urbanistico è stato redatto anni dopo. Per questo motivo per la regolarità urbanistica la licenza edilizia viene ritenuta necessaria nell'ambito comunale dopo il 1942, ovvero dopo l'approvazione della L. 1150/42, per la quale ai sensi dell'art. 31, occorreva edificare in forza di una licenza edilizia approvata.

In relazione alla commerciabilità dei beni, in generale, si può asserire che i fabbricati sono stati costruiti in data antecedente al 1967; che gli stessi fossero in zone al di fuori dei centri abitati per i quali non occorre pratiche autorizzative per la sua edificazione e pertanto che gli edifici siano commercializzabili.

Per questo ai sensi dei disposti della sentenza de 15 dicembre 2014, n. 25811 la Corte di Cassazione, la nullità comminata dall'art. 40 della l. 28.02.1985, n. 47 agli atti tra vivi aventi per oggetto diritti reali, relativi ad edifici o loro parti, esiste solo qualora gli stessi non contengano, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi della licenza o della concessione ad edificare o della concessione rilasciata in sanatoria ai sensi dell'articolo 31, nel caso in questione l'attestazione della sua costruzione risalente a data anteriore all'anno 1967.

Alla luce di quanto sopra descritto nella storia urbanistica possiamo ipotizzare anche che l'edificio è stato costruito in data antecedente al 1942 e successivamente modificato in virtù delle sopracitate licenze edilizie degli anni '50 e

‘60, e che pertanto risulta urbanisticamente conforme, salvo gli errori di rappresentazione grafica e rilevazione che a quegli anni erano di normale consuetudine.

Nel caso in cui fosse appurato che alcuni interventi fossero eseguiti in data successiva al 1942, si possono ritenere validi i disposti della commerciabilità e della L. 47/85, art. 40, comma 5: *Le nullità di cui al secondo comma del presente articolo non si applicano ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali o concorsuali nonché a quelli derivanti da procedure di amministrazione straordinaria e di liquidazione coatta amministrativa*; e dal successivo comma 6: *Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge.*

Il capo IV della L. 47/85 art. 31 della L. 47/85, permette di conseguire la concessione o la autorizzazione in sanatoria di opere che risultino essere state ultimate entro la data del 1 ottobre 1983: *Possono, su loro richiesta, conseguire la concessione o la autorizzazione in sanatoria i proprietari di costruzioni e di altre opere che risultino essere state ultimate entro la data del 1° ottobre 1983 ed eseguite:*

- a) *senza licenza o concessione edilizia o autorizzazione a costruire prescritte da norme di legge o di regolamento, ovvero in difformità dalle stesse;*
- b) *in base a licenza o concessione edilizia o autorizzazione annullata, decaduta o comunque divenuta inefficace, ovvero nei cui confronti sia in corso procedimento di annullamento o di declaratoria di decadenza in sede giudiziaria o amministrativa.*

Gli ampliamenti potrebbero anche essere stati eseguiti a variante della licenza approvata e per questi casi la sanzione rientrerebbe nel comma 5 della stessa norma.

Tuttavia analizzando una fotografia aerea dell'anno 1978, la consistenza attuale sembra essere già stata ultimata e anche da alcuni anni, e quindi con la possibilità di rientrare nei casi previsti dall'art. 31 della L. 47/85 (doc. 30).

Procederemo tuttavia in via cautelativa, nel caso in cui fossero dimostrare irregolarità successive, a stimare un costo per sanare eventuali opere abusive comprensivo di spese tecniche, oblazioni ricalcolate dall'anno in cui le stesse dovevano essere versate e il pagamento di gli oneri al doppio del suo valore.

Visto che nel condono dell'abitazione abbiamo errori di rilevazione e/o rappresentazione grafica si prevede che la pratica di sanatoria sia aperta anche per questa unità, per la quale si prevedono solo le spese tecniche sopra riportate poiché il condono rappresentava correttamente le consistenze immobiliari e non abbiamo incrementi di carico urbanistico (salvo per gli errori di rilevazione e rappresentazione).

In seguito a un colloquio con il Comune di Vaiano - ufficio tecnico, i costi stimabili per oneri, diritti e oblazioni sono pari a € 50.000,00; per le spese tecniche il costo stimato per rilievo, restituzione grafica e presentazione di una unica sanatoria comprendente il Molino e l'abitazione, si prevede un costo di € 5.000,00 compreso IVA e CAP del professionista.

Il costo per la regolarizzazione dell'immobile sarà detrarre al valore del bene per la quota parte del 50%, la restante sarà da portare in detrazione sul valore dell'abitazione.

Per quanto riguarda gli oneri per incremento di carico urbanistico e oblazioni se dovute saranno a carico del Molino, in quanto l'abitazione non ha subito variazioni.

Il **piano operativo** vigente inserisce l'immobile in un comparto più ampio composto da vari isolati, la zona di proprietà molino Bardazzi è la n. 7.

In particolare il comparto è soggetto a un intervento unitario per Aree di trasformazione - Aree di riqualificazione urbana - RU2 - La Cina, in zona B: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine; aree di trasformazione, riqualificazione e rifunzionalizzazione degli assetti insediativi.

In particolare il Comparto 7 prevede interventi finalizzati all'introduzione di attrezzature pubbliche o di interesse pubblico (attività culturali e ricreative ed attrezzature sportive), attività commerciali (somministrazione alimenti e bevande), attività direzionali (uffici privati, studi professionali) e/o artigianato di servizio e artistico. La residenza è ammessa nelle parti dove già presente.

Gli interventi previsti sono di ristrutturazione edilizia (Art. 5.2, comma 2, delle presenti NTA) con esclusione della demolizione con fedele ricostruzione e di quanto previsto al punto a) 4) e 6) ed al punto e) del comma 2.

L'intervento dovrà essere attuato contestualmente o successivamente al comparto 6 di altra proprietà e dovrà comprendere la realizzazione del verde fluviale, del percorso pedonale lungofiume e la riqualificazione del percorso pedonale che risale verso via Braga

Tuttavia è in corso un nuovo piano operativo e per l'immobile è stato sensibilizzato l'ufficio urbanistica del Comune di Vaiano verso una destinazione compatibile con le attuali esigenze.

Con il piano vigente abbiamo la possibilità di interventi diretti, ed in particolare le norme transitorie permettono per il Mulino Bardazzi e l'abitazione di proprietà interventi fino alla ristrutturazione edilizia (Art. 5.2 comma 4 delle presenti NTA), con esclusione del mutamento della destinazione d'uso, della demolizione con fedele ricostruzione e di quanto previsto al punto a) 4) e 6) ed al punto e) del comma 2.

Pertanto all'attualità è possibile il solo intervento di ristrutturazione lasciando inalterata la destinazione d'uso, risulta tuttavia ammissibile il frazionamento dei beni.

METODO DI STIMA

Per avere un termine oggettivo di valutazione del bene si farà riferimento al calcolo eseguito sulla base dei prezzi unitari da stime dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)**, organo ufficiale dell'agenzia delle Entrate per l'esecuzione degli accertamenti immobiliari.

L'OMI è una banca dati dell'Agenzia delle Entrate, che stabilisce i valori di compravendita dei beni immobiliari, basati su un'analisi della media dei prezzi di mercato, suddividendoli per tipologia, ubicazione e destinazione, desumendo i dati dagli atti di compravendita.

I dati sono prefissati dall'Ufficio del Territorio ed aggiornati semestralmente.

L'OMI si basa sia sul fattore posizionale, sia quello maggiormente esplicativo delle differenze di valore tra le varie unità immobiliari. Ogni territorio comunale è stato segmentato in una o più zone omogenee.

La zona omogenea OMI riflette un comparto del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, negozio, ecc), site in quella data zona omogenea.

Al fine di avere un quadro uniforme del mercato immobiliare sull'intero territorio nazionale (le zone OMI), sono state individuate fasce di aree territoriali con precisa collocazione geografica nel Comune che rispecchiano, in generale, una area urbanisticamente consolidata (Centrale, Semicentrale, Periferica, Suburbana, Rurale).

La valutazione su base di prezzi di mercato da OMI fa riferimento, per i criteri di valutazione e di determinazione delle superfici, a quanto stabilito dal Decreto del Presidente della Repubblica del 23 marzo 1998, n. 138.

Di seguito saranno richiamati i criteri specifici per la presente stima in relazione alla citata norma.

Art. 3. Determinazione dell'unità di consistenza – “L'unità di consistenza delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria indicate nel quadro generale, di cui all'allegato B, è il metro quadrato di superficie catastale.

I criteri di determinazione di tale superficie sono descritti nell'allegato C al presente regolamento. Le tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane, di cui al comma 1, sono determinate con riferimento alla suddetta unità di superficie.”

In termini generici le determinazioni delle superfici devono seguire i seguenti criteri generali:

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.
3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

A seconda della destinazione d'uso degli spazi l'allegato C, del DPR 138/98 stabilisce delle percentuali di ragguaglio per riportare la consistenza ad una superficie convenzionale che sarà presa in esame per ogni singolo lotto.

Determinazione del valore del bene

Per la valutazione del bene sarà determinata la superficie come da DPR 138/98 e relativi allegati.

In particolare l'allegato B, determina come appartenenza degli uffici a destinazione produttiva e in particolare per il caso in questione gruppo Z/1.

L'Allegato C - Norme Tecniche per la Determinazione della Superficie Catastale delle Unità Immobiliari non stabilisce particolari criteri per la destinazione in oggetto, se non in termini generici, validi per tutti gli immobili.

Dalla zonizzazione OMI, l'area in cui si trova l'immobile è classificata come “Centrale/Vaiano (capoluogo comunale)”, alla quale sono assimilate altre zone al alto valore residenziale, microzona “1”.

Per i capannoni tipici e laboratori, in stato conservativo normale, il valore di mercato oscilla da 350,00 a 600,00 € per ogni metro quadrato di superficie lorda (doc. 31).

Stante alle planimetrie catastali e grafici dello stato attuale depositate presso i rispettivi enti (doc. C) e alla rilevazione svolta, si procederà alla determinazione del prezzo del bene.

Per quanto sopra e per le caratteristiche del bene, come anche meglio descritte in precedenza, il valore attribuito al costo unitario del bene è pari a € 400,00.

La superficie complessiva lorda del bene è mq 1483,00 arrotondata, tra volumi e spazi coperti (escluso spazi a comune).

Di questa abbiamo 1385,00 mq arrotondata di superficie lorda per i vani principali e accessori, oltre a 98 mq di tettoia.

Il silos del grano ha una altezza abnorme, di conseguenza il suo valore sarà calcolato per ogni piano virtuale considerando un piano ogni metri 3,00 di altezza.

Sulla base di queste consistenze, tolta la superficie dei vani scala dei piani superiori e ragguagliata la superficie della tettoia con una percentuale pari al 30%, la superficie convenzionale per la determinazione del valore commerciale dell'immobile è pari a mq 1391,43 mq che moltiplicati per il valore unitario dell'immobile stabilito a 400,00 €/mq porta ad un valore complessivo pari a € 556.572,00, come da schema di calcolo allegato (doc. 59).

Si deve considerare che l'edificio risulta essere penalizzato dalle vigenti norme per la realizzazione di interventi unitari con l'intero isolato confinante con il Molino e per la sua destinazione di piano operativo di edificio per servizi, tuttavia l'edificio ha un alto valore storico testimoniale, notificato anche in provincia come tale.

Sui testi del Comune di Vaiano si rende merito al Molino assieme ad altri due edifici produttivi per l'inizio della storia industriale della zona.

Per quanto descritto nel precedente paragrafo *posizione urbanistica*, il prezzo viene abbattuto fino ad un valore di € 350.000,00 per la destinazione attribuita dal vigente piano operativo, ma con previsione di revisione nel caso in cui il nuovo piano permetta destinazioni o interventi diversi.

Al valore sopra determinato verranno detratte le spese per la regolarizzazione urbanistica e catastale degli immobili per le quali viene prevista una unica istanza e di conseguenza gli importi saranno da suddividere al 50% con quelle dell'abitazione.

L'importo definitivo detratte le spese di regolarizzazione dei beni risulta essere pari a € 296.000,00.

Nella stima è stato attribuito anche un valore all'ampio resede condominiale, visto che fa parte della famiglia e del Molino Bardazzi, per il quale è stato dato un valore unitario intermedio tra l'edificio produttivo e quello abitativo, ragguagliandone la superficie al 10%, che porta a un valore pari a € 8.750,00 arrotondato per difetto.

La valutazione economica tiene conto anche degli spazi a comune di pertinenza del complesso edificato composto dall'abitazione e dal Molini.

BENI PERSONALI

LOTTO B

Descrizione

Trattasi di immobile a destinazione abitativo di proprietà personale _____ ed eredi
_____ e _____.

Il bene è composto da un edificio di vecchia data di edificazione risalente alla fine dell'800, posto nel comune di Vaiano, via XX Settembre n. 23/25.

Il fabbricato si trova in zona semi-centrale di Vaiano, posto in una bella posizione paesaggistica, si trova a ridosso del fiume Bisenzio con ampi spazi pertinenziali esterni.

L'edificio confinante con il molino e con accesso da spazi esterni a comune tra le due unità, è articolato su tre livelli fuori terra, collegati da scale interne.

Lo stesso è composto al piano terra da cinque ampi vani principali oltre spazi accessori, ed in particolare abbiamo due vani soggiorno, tinello, cucina e studio, oltre a disimpegni, ripostigli.

Al piano primo quattro ampie camere con disimpegno e due servizi igienici e un terrazzo. Il piano secondo delle soffitte è composto da quattro ampi vani oltre a disimpegno.

A servizio dell'immobile abbiamo un ampio resede che circonda sui quattro lati le abitazioni e un vano autorimessa posto a nord del fabbricato.

Costruito con tecnologia in muratura, con solai in latero-cemento e/o tecnologia mista in acciaio-cemento, all'attualità l'immobile versa in mediocre stato di conservazione e risulta necessitante di interventi di riqualificazione.

Posizione catastale

Il bene per carenza di voltura degli ultimi passaggi di proprietà è intestato ai seguenti soggetti:

_____ nata a PRATO (PO) il _____ - CF - _____, per la proprietà 3/12;
_____ nato a PRATO (PO) il _____ - CF - _____, per la proprietà di 1/2;
_____ nata a PRATO (PO) il _____ - CF - _____, per la proprietà 3/12.

In realtà in seguito alla morte della sig.ra _____ e agli atti per alla rinuncia degli eredi diretti (i nipoti e cugina) e all'accettazione di eredità con beneficio di inventario _____, la quota di _____ ancora non risulta essere passata in agli eredi per la mancata presentazione della denuncia di successione.

Detti beni sono identificati al catasto fabbricati del Comune di Vaiano al foglio di mappa 8, particella 436, subalterno 1, categoria A/4, classe 3, vani 13,5, rendita 627,50, via XX Settembre n. 23, piano terra, primo e secondo.

Dati derivanti dai variazioni per ampliamento-ristrutturazione del 06/09/1989, pratica n. 39982 (n. 62509.1/1989).

In precedenza l'abitazione era stato censito nell'anno 1940 come da planimetrie rilasciate dall'ufficio del catasto (doc. 11).

Nel compendio immobiliare abbiamo anche terreni e spazi

Detti beni sono così identificati al catasto terreni:

- Terreno: foglio di mappa 8, particella 331 - superficie catastale 300 mq 331 - superficie catastale 300 mq (sul quale insiste in parte l'area di sedime dell'abitazione)
- Terreno: foglio di mappa 8, particella 434 - superficie catastale 520 mq
- Terreno: foglio di mappa 8, particella 435 - superficie catastale 240 mq
- Terreno: foglio di mappa 8, particella 439 - superficie catastale 520 mq
- Terreno: foglio di mappa 8, particella 440 - superficie catastale 740 mq

- Terreno: foglio di mappa 8, particella 877 - superficie catastale 260 mq

Per una superficie complessiva di circa 2500 mq

Alcuni sono enti urbani, altri sono intestati a:

_____ per 3/12 della piena proprietà

_____ per 3/12 della piena proprietà

_____ per 3/12 della piena proprietà

La proprietà dovrà essere aggiornata in seguito alla presentazione di denuncia di successione per il decesso della sig.ra _____.

Per gli aggiornamenti catastali si fa riferimento a quanto descritto nella posizione del Molino e dei costi stimati compresi anche quelli relativi alla regolarizzazione dell'abitazione per un costo pari a € 3.000, compreso IVA e CAP del professionista.

Il tutto come da planimetria, estratto di mappa e certificati catastali (doc. da 1 a 10).

Provenienze al ventennio

La proprietà del Molino risale al 1919 da un acquisto da parte del trisavolo sig. _____ e restato sempre di proprietà familiare da vari passaggi di proprietà

In seguito da una ricerca storico-catastale al ventennio precedente al 2024, per il bene risultano le seguenti formalità:

- Denuncia di Successione per la morte del sig. _____ avvenuta nel mese di giugno 1976, a favore delle sig.re _____ nata a Prato il _____ e _____ nata a Prato il _____, trascritta il 05/02/1977 al registro generale n. 668, registro particolare n. 520 e variata in data 13/03/2015, nella quale si passa in eredità la quota di $\frac{1}{2}$ del Molino – Catasto Fabbricati di Vaiano F. 8, particelle 331, 391 e 438, categoria D/1; l'abitazione - Catasto Fabbricati di Vaiano F. 8, particelle 436, categoria A/4, appezzamenti censiti al Catasto terreni di Vaiano al foglio 8, particelle 434, 435, 439, 440, 860, 877 oltre alla quota di $\frac{1}{2}$ della società di fatto del molino (doc. 13).
- Atto notaio Bettini Luigi con sede in Prato, repertorio n. 56004, registrato a Prato al n. 2757 del 21/10/1976 (n. 5995/1976) e trascritto a Prato il 08/11/1976 al reg. gen. 5340, reg. part. 3949, per costituzione società di fatto in società in nome collettivo "MOLINO BARDAZZI snc" con sede in Vaiano via XX settembre 24, con il riconoscimento dell'immobile sede del Molino contraddistinto dal foglio di Mappa 8, particella 331 e 391 con trascrizione a favore del Molino Bardazzi snc e contro _____, _____ e _____ (doc. 14).
- Denuncia di Successione per la morte della sig.ra _____ a favore dei sig.ri _____ (marito), _____ (figlia e _____ (figlio), trascritta il 09/06/1984 al registro generale n. 4057, registro particolare n. 2857, nella quale si passa in eredità la quota di $\frac{1}{4}$ dei seguenti beni – Catasto Terreni di Vaiano F. 8, particelle 439, 440, 860, 877; l'abitazione - Catasto Fabbricati di Vaiano F. 8, particelle 436, categoria A/4 (doc. 15).
- Atto di Compravendita, notaio Sordi Riccardo in Prato, del 03/08/1990, repertorio 14439, trascritto il 09/08/1990, registro generale n. 6323, registro particolare n. 4418 (doc. 16).

Nello stesso abbiamo la compravendita da parte di _____ dai sig.ri _____ eredi della sig.ra _____ dell'abitazione annessa al Molino censita provvisoriamente al CF di Vaiano dalla scheda n. 62509/1989 oltre a dei terreni contraddistinti al CT di Vaiano al F. 8, p.lle 434, 435, 439, 440, 860, 877, in parte venduti.

- Atto del 23/12/1996 per modifica patti sociali, notaio Balestri Stefano con sede in Prato, repertorio n. 122943, registrato a Prato al n. 266 il 13/01/1997 e trascritto a Prato il 22/01/1997, al registro generale n. 942, registro particolare n. 726 (doc. 17)
- Atto del 22/09/2000 notaio Balestri Stefano con sede in Prato, repertorio n. 134951, per mutamento di denominazione o ragione sociale in MOLINO BARDAZZI MARCO & C. S.N.C. con sede in Vaiano, Codice fiscale 00438320483, trascritto a Prato il 06/03/2001 al registro generale n. 2594, registro particolare 1589 (doc. 18).
- Denuncia di Successione per la morte della sig.ra _____ a favore dei sig.ri _____ e _____, trascritta il 17/12/2001 al registro generale n. 14551, registro particolare n. 8271, nella quale si passa in eredità la quota di 1/2 dei seguenti beni – Catasto Terreni di Vaiano F. 8, particelle 434, 435, 860, 877, 439, 440; l'abitazione - Catasto Fabbricati di Vaiano F. 8, particelle 401, categoria A/4, e dall'abitazione a servizio del Molino censito con scheda n. 62509/1989 (doc. 19).
- Atto del 15/05/2017, per ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario, capitale 185.000,00, tasso interesse annuo 3,95%, importo totale ipotecato € 370.000,00, iscrizione del 16/05/2017 al registro generale 5634, registro particolare 923 (doc. 20).
- Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Prato, codice fiscale 84009670484, del 04/10/2023, repertorio n. 1172/2023, atto per causa di morte per accettazione di eredità con beneficio di inventario a favore del sig. _____, nato il _____ a Prato (PO), Codice fiscale _____, contro _____, nata il _____ a Prato (PO), Codice fiscale _____, cugina di _____ (doc. 21).
- Atto di rinuncia all'eredità da parte della sig.ra _____ ai beni giunti dal decesso della sig.ra _____, sottoscritto presso il tribunale di Prato, ufficio di volontaria giurisdizione del 13/10/2023 RG.n. 1171/2023, nr. cron. 3527/23, nr repertorio 1430 (doc. 22).
- Atto di rinuncia all'eredità da parte delle sig.re _____ e _____ ai beni giunti dal decesso della sig.ra _____, sottoscritto presso il tribunale di Prato, ufficio di volontaria giurisdizione del 06/11/2019, RG.n. 1824/2019, nr. cron. 3645/19, nr repertorio 1859 (doc. 23).
- Non risulta essere stata trascritta la denuncia di successione in seguito al decesso delle sig.ra _____.
-

Posizione urbanistica

Il complesso edificato deriva da una costruzione del 1800, costituito dall'edificio produttivo e abitazione che in origine era a servizio del molino.

Successivamente gli immobili venivano, modificati in virtù delle seguenti istanze edilizie:

- Licenza di Costruzione per ampliamento locali adibiti a uso produttivo, presentata il 07/12/1933 registrata al Protocollo del Comune di Prato al n. 1780, rilasciata il 2 gennaio 1934. Anche se il richiedente è

_____ e non Quintilio il fabbricato in oggetto per proprio il Molino e pertanto risulta un chiaro errore nella trascrizione del corretto nominativo del proprietario (doc. 24).

- Licenza Edilizia presentata il 24/09/1946, al protocollo generale 6751, rilasciata 22/01/1947 (doc. 25)..
- Licenza di costruzione per ampliamento alla civile abitazione, presentata al Comune di Vaiano al n. 3696 del 04/08/1956, pratica edilizia n. 5/1956, costruzione appendice per quartiere civile abitazione e spazi accessori al fabbricato produttivo, rilasciata il 16/10/1956 e ritirata il 18/10/1956 (doc. 27).
- Licenza di costruzione per ampliamento alla civile abitazione e molino, pratica edilizia n. 46/1963, rilasciata in data 03/06/1963 (doc. 28).
- Condono Edilizio pratica n. 1564, anno 1987, protocollo n. 2848 del 31/03/1987, per modifiche planivolumetriche all'abitazione realizzate in difformità dalla licenza edilizia dell'anno 1963. Pratica rilasciata e ritirate il 21/11/1996 (doc. 29).
- DIAE, pratica edilizia n. 68, anno 2003, protocollo n. 2884 del 28/03/2003, per realizzazione di recinzione con pali in ferro e rete metallica, ultimazione lavori protocollo n. 4885/2003 (doc. 30).

La ricerca delle pratiche antecedenti agli anni '50 risulta assai complessa e difficoltosa a causa dei mezzi che le pubbliche amministrazioni avevano a disposizione e del periodo della seconda guerra mondiale.

Abbiamo dei registri manoscritti che non rispettano un ordine alfabetico, ma di presentazione della pratica, che in alcuni casi mettevano un nome di "fantasia": per alcune pratiche il sig. _____ era stato registrato come _____ e quindi per poter eseguire una ricerca completa occorrerebbe molto tempo.

Il sottoscritto si riserva di fornire chiarimenti in merito, tuttavia richiamando le norme citate nella posizione urbanistica del Molino l'immobile risulta essere commercializzabile per quanto disposto dalle stesse e per il condono edilizio che rappresenta uno stato rilevato sostanzialmente conforme con lo stato dei luoghi attuale, salvo errori di rilevazione e/o rappresentazione grafica.

Proprio per gli errori di rilevazione e/o rappresentazione grafica presenti nella istanza edilizia si prevede che la pratica di sanatoria sia aperta anche per detta unità oltre che per il molino, per la quale si prevedono solo le spese tecniche sopra riportate poiché il condono rappresentava correttamente le consistenze immobiliari e non abbiamo incrementi di carico urbanistico (salvo per gli errori di rilevazione e rappresentazione).

Per le spese tecniche il costo stimato per rilievo, restituzione grafica e la presentazione di una unica sanatoria comprendente tutti i beni, per un costo complessivo per un di € 5.000,00 compreso IVA e CAP del professionista. Per detta istanza non si prevedono costi di oneri per incremento di carico urbanistico.

Il costo per la regolarizzazione dell'immobile sarà detrarre al valore del bene per la quota parte del 50%, la restante sarà da portare in detrazione sul valore del Molino.

Il **piano operativo** vigente inserisce l'immobile in un comparto più ampio composto da vari isolati, la zona di proprietà molino Bardazzi è la n. 7.

In particolare il comparto è soggetto a un intervento unitario per Aree di trasformazione - Aree di riqualificazione urbana - RU2 - La Cina, in zona B: tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine; aree di trasformazione, riqualificazione e rifunionalizzazione degli assetti insediativi.

In particolare il Comparto 7 prevede interventi finalizzati all'introduzione di attrezzature pubbliche o di interesse pubblico (attività culturali e ricreative ed attrezzature sportive), attività commerciali (somministrazione alimenti e

bevande), attività direzionali (uffici privati, studi professionali) e/o artigianato di servizio e artistico. La residenza è ammessa nelle parti dove già presente.

Gli interventi previsti sono di ristrutturazione edilizia (Art. 5.2, comma 2, delle presenti NTA) con esclusione della demolizione con fedele ricostruzione e di quanto previsto al punto a) 4) e 6) ed al punto e) del comma 2.

L'intervento dovrà essere attuato contestualmente o successivamente al comparto 6 di altra proprietà e dovrà comprendere la realizzazione del verde fluviale, del percorso pedonale lungofiume e la riqualificazione del percorso pedonale che risale verso via Braga.

Tuttavia è in corso un nuovo piano operativo e per l'immobile è stato sensibilizzato l'ufficio urbanistica del Comune di Vaiano verso una destinazione compatibile con le attuali esigenze.

Con il piano vigente abbiamo la possibilità di interventi diretti, ed in particolare le norme transitorie permettono per il Mulino Bardazzi e l'abitazione di proprietà interventi fino alla ristrutturazione edilizia (Art. 5.2 comma 4 delle presenti NTA), con esclusione del mutamento della destinazione d'uso, della demolizione con fedele ricostruzione e di quanto previsto al punto a) 4) e 6) ed al punto e) del comma 2.

Pertanto all'attualità è possibile la sola ristrutturazione lasciando la stessa destinazione d'uso, ma potendo anche eseguire il frazionamento dei beni.

Determinazione del valore del bene

Per la valutazione del bene sarà determinata la superficie come da DPR 138/98 e sui allegati.

L'allegato B, determina come appartenenza degli appartamento a destinazione produttiva e in particolare per il caso in questione gruppo R/1.

L'Allegato C - Norme Tecniche per la Determinazione della Superficie Catastale delle Unità Immobiliari oltre ai criteri generali, stabilisce che la superficie è data dalla somma:

a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:

- del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

- del 25 per cento qualora non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:

- del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

- del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.

Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a).

Dalla zonizzazione OMI, l'area in cui si trova l'immobile è classificata come "Centrale/Vaiano (capoluogo comunale)", alla quale sono assimilate altre zone al alto valore residenziale, microzona "1".

Vista la destinazione catastale ma ancor più la qualità del bene la corrispondenza alla stima OMI viene assimilata con abitazioni di tipo economico, anche se per definizione l'abitazione avrebbe le caratteristiche di villa e villini, con valore economico unitario superiore.

Per le abitazioni civili di tipo economico, in stato conservativo normale il valore di mercato oscilla da 1.100,00 a 1.550,00 € per ogni metro quadrato di superficie lorda (doc. 59).

Stante alle planimetrie catastali e grafici dello stato attuale depositate presso i rispettivi enti e alla rilevazione svolta, si procederà alla determinazione del prezzo del bene.

Per quanto sopra e per le caratteristiche del bene, come anche meglio descritte in precedenza, il valore attribuito al costo unitario del bene è pari a € 1.100,00.

La superficie complessiva netta del bene totale è mq 525,00 arrotondata, tra spazi principali e accessori, coperti e scoperti (escluso gli spazi condominiali).

Di questa abbiamo le seguenti consistenze

1. 309,00 mq di superficie lorda per i vani principali e accessori diretti;
2. 149,00 mq di spazi accessori a servizio indiretto comunicante con i vani di cui al precedente punto;
3. 8,00 mq di spazi accessori a servizio indiretto non comunicante direttamente con i vani di cui al punto 1;
4. 35,00 mq di resede esclusivo
5. 14,00 mq di terrazzi comunicanti con i vani di cui al punto 1.

Da queste consistenze tolto la superficie dei vani scala ai piani primo e secondo e ragguagliata la superficie degli spazi accessori indiretti e esterni, la superficie convenzionale per la determinazione del valore commerciale dell'immobile è pari a mq 381,15 mq che moltiplicati per il valore unitario dell'immobile porta ad un valore complessivo pari a € 443.879,50 (doc. 59).

Per quanto descritto nel precedente paragrafo *posizione urbanistica*, il prezzo viene abbattuto fino ad un valore di € 400.000,00 per la destinazione attribuita dal vigente piano operativo.

Il deprezzamento subito è inferiore a quello del lotto A ma per la destinazione di civile abitazione, molto più appetibile e commercializzabile di una destinazione produttiva.

Al valore sopra determinato verranno detratte le spese per la regolarizzazione urbanistica e catastale degli immobili per le quali viene prevista una unica istanza e di conseguenza gli importi saranno da suddividere al 50% con quelle del molino.

L'importo definitivo detratte le spese di regolarizzazione dei beni risulta essere pari a € 396.000,00.

Nella stima è stato attribuito anche un valore all'ampio resede condominiale, visto che fa parte della famiglia e del Molino Bardazzi, per il quale è stato dato un valore unitario intermedio tra l'edificio produttivo e quello abitativo, ragguagliandone la superficie al 10%, che porta a un valore pari a € 8.750,00.

LOTTO C

Si deve premettere che nella stima del 22/06/2023 per il relativo compendio immobiliare, non era stata considerata l'autorimessa causa di intestazioni errate, tuttavia avendo appurato che il bene risulta anche di proprietà dei sig.ri _____ e _____, saranno svolti i dovuti accertamenti e la stima economica anche di questa unità.

Descrizione

Trattasi di immobile abitativo di proprietà _____ e dei suoi figli: _____, _____ è composto da un edificio della tipologia di terra-tetto, formato da due unità abitative distinte, posto nel comune di Prato, via Pistoiese n. 416, piano terra, primo e secondo.

L'edificio ha un ampio resede a comune che circonda l'abitazione su tutti e quattro i lati e una autorimessa sempre a comune tra le due unità.

Il fabbricato si trova in zona periferica di Prato nord ed è posto in una zona ben servita da servizi pubblici e infrastrutture varie.

Costruito nei primi decenni del '900, con tecnologia in muratura, con solai in latero-cemento e/o tecnologia mista in acciaio-cemento, all'attualità l'immobile versa in medio stato di conservazione.

Nel compendio edilizio abbiamo le seguenti unità immobiliari:

Sub. 1) Appartamento al piano terreno è composto da ingresso, soggiorno, cucina, tinello, due camere, servizio igienico oltre a due vani accessori, lo stesso risulta avere accesso anche da via Podere della Torretta 1.

Sub. 2) Appartamento al piano primo e secondo è raggiungibile da scale esterne poste sul resede condominiale e risulta collegato ai suoi piani da scale interne. L'unità è composta al piano primo da ingresso, soggiorno-tinello, cucina, tre camere, due servizi igienici e disimpegni oltre a ampio terrazzo.

Il piano secondo, è composto da ingresso disimpegno, camera, studio, bagno, locale multiuso, bagno, lavanderia e vano caldaia, oltre a due terrazzi a tasca uno sul fronte principale e l'altro su quello tergale.

Sub. 3) autorimessa posta nel resede tergale del fabbricato ed ha accesso dalla via Podere della Torretta n.c. 3

Posizione catastale

L'immobile risulta censito al catasto fabbricati di Prato, foglio 34, particella 407 (il resede), particella 1465 (il fabbricato principale) e particella 1466 per l'annesso tergale.

1. Abitazione piano terra

Il bene risulta essere intestato ai seguenti soggetti:

- _____ nata a Prato (PO) il _____, CF _____, per la proprietà di 1/3
- _____ nato a Prato (PO) il _____, CF _____, per la proprietà di 1/3

_____ nata a Firenze (FI) il _____, CF - _____, per la proprietà di 1/3.

Detti beni sono stati identificati al catasto fabbricati del Comune di Prato al foglio di mappa 34, particella 1465, subalterno 1, categoria A/3, classe 4, vani 6,5, rendita 688,18, via Pistoiese n. 416, piano terra.

Dati derivanti da variazione del 25/03/1976, prot. 1587/1976.

Stante a quanto descritto nel successivo paragrafo "provenienze al ventennio" l'intestazione risulta essere corretta.

2. Abitazione piano primo e secondo

Il bene risulta essere erroneamente intestato ai seguenti soggetti:

_____ nato a PRATO (PO) il _____, CF - _____, per la proprietà di 1/2

_____ nata a PRATO (PO) il _____, CF - _____, per la proprietà 1/3

_____ nato a PRATO (PO) il _____, CF - _____, per la proprietà 1/3

_____ nata a FIRENZE (FI) il _____, CF - _____, per la proprietà 1/3

_____ nato a PRATO (PO) il _____, CF - _____, per la proprietà di 1/2

In realtà i beni erano stati acquisiti dalla sig.ra _____ e successivamente al suo decesso passate in proprietà ai sig.ri _____ per 1/3, _____ e _____ per 2/9 ciascuno (figli).

Trattasi di evidente incongruenza per errori del catasto, carenza di trattazione o mancata presentazione di volture per l'aggiornamento dei passaggi intermedi come meglio specificato nel paragrafo "provenienze".

Detti beni sono identificati al catasto fabbricati del Comune di Prato al foglio di mappa 34, particella 1465, subalterno 2, categoria A/3, classe 4, vani 9, rendita 952,86, via Pistoiese n. 416, piano primo e secondo.

Dati derivanti da variazione per diversa distribuzione degli spazi interni del 16/01/1987 prot. n. 32282/1987 e da precedente accatastamento del 1976, con protocollo n. 1586/1976.

3. Autorimessa

Il bene risulta essere intestato ai seguenti soggetti:

_____ nato a PRATO (PO) il _____, CF - _____, per la proprietà di 3/18

_____ nata a PRATO (PO) il _____, CF - _____, per la proprietà 5/18

_____ nato a PRATO (PO) il _____, CF - _____, per la proprietà 5/18

_____ nata a FIRENZE (FI) il _____, CF _____, per la proprietà 5/18

Detti beni sono identificati al catasto fabbricati del Comune di Prato al foglio di mappa 34, particella 1466, categoria C/6, classe 6, consistenza 55 mq, rendita € 417,56, via Podere della Torretta, piano terra.

Stante a quanto descritto nel successivo paragrafo “provenienze al ventennio” l’ intestazione risulta corretta.

Dati derivanti da variazione per diversa distribuzione degli spazi interni del 16/01/1987 prot. n. 32282/1987 e da precedente accatastamento del 1976, con protocollo n. 1586/1976.

Il tutto come da planimetrie, estratti di mappa e certificati catastali (doc. da 33 a 39).

Stante alle modifiche rilevate rispetto ai grafici depositati, come meglio descritte nel paragrafo successivo (posizione urbanistica) le planimetrie catastali degli immobili e le intestazioni risultano da aggiornare.

Il costo per gli aggiornamenti risulta il seguente: spese tecniche per redazione di tipo mappale per ampliamento, aggiornamento di nr 3 UIU con procedura DOCFA con pre-allineamento o voltura, oltre a spese per diritti e tributi catastali – € 3.400,00 compreso IVA e CAP del professionista. Detto importo sarà da suddividere per le due sole civili abitazioni. Non si attribuiscono costi dell’ autorimessa in quanto accessorio alle due unità abitative.

Provenienze al ventennio

In seguito da una ricerca storico-catastale, per il fabbricato risultano i seguenti passaggi:

- Atto del 12/04/1976, notaio BETTINI Luigi, con sede in Prato (PO), repertorio n. 55188, registrato al n. 1234, in data 26/04/1976 - Voltura n. 2756.1/1976, trascritto il 04/05/1976 al registro generale n. 2766, registro particolare n. 1997 per la vendita di Polidori Dino di porzione di fabbricato per civile abitazione (l’ appartamento al piano primo e secondo) e quota di ½ dell’ autorimessa pertinenziale (doc. 40).
- Denuncia di successione per la morte della sig.ra _____ del 29/03/1985, Sede PRATO (PO) registrato a Prato, al Volume 452 n. 64 in data 26/09/1985; voltura n. 21096.1/1985 in atti dal 14/09/1994.
Nell’atto si passava a _____ (marito), _____ e _____ (figli) la piena proprietà dell’abitazione al piano primo e secondo e la quota di ½ dell’ autorimessa (doc. 41).
- Trascrizione del 09/08/1990 Registro Particolare 4405 Registro Generale 6304, atto notaio Sordi Riccardo di Prato, del 03/08/1990, repertorio 14440 per atto per causa di morte - accettazione di eredità con beneficio di inventario per l’abitazione del piano terreno e la quota parte di proprietà dell’ autorimessa contro _____ e a favore dei sig.ri _____, _____ per la nuda proprietà e Volpini Maria Annunziata per l’usufrutto. Il tutto a seguito di pubblicazione di per testamento olografo per causa di morte del sig. _____, del 07/03/1990, registrato a Prato, volume 505 n. 89, in data 16/11/1990; voltura n. 27924.1/1990, pratica n. PO0071888 in atti dal 16/11/2004 (doc. 42).

- Denuncia di successione del 19/07/1991 registrato a Prato repertorio 89/505, trascrizione del 29/07/1991, registro particolare 3871, registro generale 5645, per i beni descritti al precedente capoverso (doc. 43).
- Ricongiungimento di usufrutto del 06/10/2000, in seguito al decesso della sig.ra Volpini Maria Annunziata (doc 37).
- Iscrizione del 22/04/2003 per atto pubblico amministrativo del 22/04/2003, repertorio n. 686, autorità emittente SANPAOLO RISCOSSIONI PRATO SPA, Codice fiscale 049 594 80155, con sede in Prato (PO), per ipoteca legale derivante da ipoteca esattoriale per un capitale di € 6.647,52, iscritta per un importo totale di € 13.295,04, iscritta sull'autorimessa e abitazione del piano primo contro _____ (doc 44).
- Annotazione per cancellazione totale, del 06/05/2003, registro generale n. 5910, registro particolare n. 1010, a seguito di richiesta esattoriale del 06/05/2003, repertorio n. 744, Autorità emittente SANPAOLO RISCOSSIONI PRATO SPA Codice fiscale 049 594 80155, con sede in Prato (PO) (doc 45).

Posizione urbanistica

Da ricerche eseguite sul portale dell'archivio delle pratiche edilizie del Comune di Prato, l'edificio è stato edificato in data antecedente al 01/09/1967 e modificato in virtù delle seguenti istanze edilizie:

- Licenza edilizia per il rialzamento della copertura a edificio per civile abitazione, presentata al protocollo n. 10282 del 07/05/1962, PE 575-1962, rilasciata il 20/06/1962 e ritirata in data 05/07/1962 (doc. 46).
- Licenza edilizia per sostituzione della copertura e sopraelevazione di edificio per civile abitazione, presentata al protocollo n. 17189 del 21/09/1976, PE 642-1976, rilasciata il 19/01/1977 e ritirata in data 26/05/1977 (doc. 47).
- Licenza edilizia a variante della precedente istanza, presentata al protocollo n. 1846 del 27/01/1978, PE 75/1978, , rilasciata il 07/09/1978 e ritirata in data 30/12/1978 (doc. 48).
- Concessione edilizia per modifiche di prospetto e interne, presentata al protocollo n. 30046 del 03/12/1981, PE 798-1981, rilasciata il 15/10/1982 e ritirata in data 03/11/1982.
- Comunicazione di realizzazione di opere interne ai sensi dell'art. 26 della L. 47/85, presentata al protocollo n. 11003 del 01/03/1986 (doc. 49).
- Condonò edilizio L.47/85, presentato al protocollo n. 95874 del 29/12/1986, N.O. 31298-1986, per modifiche planivolumetriche all'autorimessa, pratica rilasciata in data 08/05/1998 (doc. 50).
- Condonò edilizio L.47/85, presentato al protocollo n. 57570 del 24/07/1986, N.O. 22745-1986, per modifiche all'appartamento del piano primo e secondo, pratica rilasciata in data 17/09/1997 (doc. 51).
- Concessione Edilizia per sostituzione recinzione con cancello ad immobile residenziale presentata al protocollo n. 6417 del 10/02/1992, PE 1497-1991, rilasciata il 17/09/1991 (doc. 52).
- DIAE per opere in corso per modifiche interne ad edificio residenziale, presentata al protocollo n. 75757 del 06/11/2000, PE n. 2987/2000 (doc. 53).
- DIAE per realizzazione bagno interno alla camera a civile abitazione, presentata al protocollo n. 26089 del 22/03/2007, PE 900/2007 (doc. 54).

Abbiamo errori di rilevazione e rappresentazione grafica per le quali si prevede la presentazione di una SCIA in sanatoria, prevedendo un costo pari a € 4000,00 comprensivo di sanzione, IVA e CAP del professionista.

Determinazione del valore del bene

Per la valutazione del bene sarà determinata la superficie come da DPR 138/98 e sui allegati.

L'allegato B, determina come appartenenza degli appartamento a destinazione produttiva e in particolare per il caso in questione gruppo R/1.

L'Allegato C - Norme Tecniche per la Determinazione della Superficie Catastale delle Unità Immobiliari oltre ai criteri generali, stabilisce che la superficie è data dalla somma:

a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:

- del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

- del 25 per cento qualora non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:

- del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

- del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.

Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a).

Dalla zonizzazione OMI, l'area in cui si trova l'immobile è classificata come Suburbana/le frazioni ad ovest: Galciana - San Ippolito – Narnali - Viaccia – Malisetti, codice zona: E-4.

Vista tipologia del fabbricato diviso in due civili abitazioni di ampia superficie, la fascia di appartenenza alla tipologia OMI è di abitazione civile, in stato conservativo normale, il cui valore di mercato oscilla da 1.700,00 a 2.000,00 € per ogni metro quadrato di superficie lorda (doc. 55).

Stante alle planimetrie catastali e grafici dello stato attuale depositate presso i rispettivi enti e alla rilevazione svolta, si procederà alla determinazione del prezzo del bene.

Per quanto sopra e per le caratteristiche del bene, come anche meglio descritte in precedenza, il valore attribuito al costo unitario del bene è pari a € 1.750,00.

Il valore dei beni sarà il seguente:

1. APPARTAMENTO PIANO TERRA- LOTTO C/1

La superficie complessiva lorda del bene totale è mq 168,00, tra spazi principali e accessori, coperti e scoperti (escluso gli spazi condominiali).

Di questa abbiamo le seguenti consistenze

- 168,00 mq di superficie lorda per i vani principali e accessori;

Da queste consistenze ne deriva una la superficie convenzionale per la determinazione del valore commerciale dell'immobile è pari a mq 168,00 mq, che moltiplicata per il valore unitario dell'immobile porta ad un valore complessivo pari a € 294.000,00 (doc. 59).

Dal costo saranno detratti i costi per la regolarizzazione dei beni e otterremo un valore dei beni depurato da spese accessorie pari a € 290.300,00

2. APPARTAMENTO PIANO PRIMO-SECONDO - LOTTO C/2

La superficie complessiva lorda del bene totale è mq 402,00, tra spazi principali e accessori, coperti e scoperti (escluso gli spazi condominiali).

Di questa abbiamo le seguenti consistenze

- 320 mq di superficie lorda per i vani principali e accessori;
- 82,00 di terrazzi

Da queste consistenze tolto la superficie dei vani scala ai piani primo e secondo e ragguagliata la superficie degli spazi accessori indiretti e esterni, ne deriva una superficie convenzionale per la determinazione del valore commerciale dell'immobile è pari a mq 339,60 mq, che moltiplicata per il valore unitario dell'immobile porta ad **un valore complessivo pari a € 594.300,00** (doc. 59).

Dal costo saranno detratti i costi per la regolarizzazione dei beni e otterremo un valore dei beni depurato da spese accessorie pari a € 590.600,00

3. AUTORIMESSA - LOTTO C/3

La superficie complessiva lorda del bene totale è mq 402,00, tra spazi principali e accessori, coperti e scoperti (escluso gli spazi condominiali).

Di questa abbiamo le seguenti consistenze

- 64 mq di superficie lorda per i vani principali;

Da queste consistenze tolto la superficie dei vani scala ai piani primo e secondo e ragguagliata la superficie degli spazi accessori indiretti e esterni, ne deriva una superficie convenzionale per la determinazione del valore commerciale dell'immobile è pari a mq 32,00 mq, che moltiplicata per il valore unitario dell'immobile porta ad **un valore complessivo pari a € 56.000,00** (doc. 59).

Il tutto come da documenti e tabelle riassuntive dei valori commerciali (doc. 59) dei vari lotti allegati al presente elaborato e come da altri allegati che costituiscono parte integrante ed essenziale della presente stima.

Prato, li 09/07/2024

IL TECNICO
Dott. Arch. Stefano Mordini