MONICA FIORILLO INGEGNERE
INGEGNERIA & PROGETTAZIONE

Sede legale Via Emilio Bertini n. 4 – 59100 Prato (PO)
P.IVA 01918590975 C.F. FRLMNC75H51G999N
cell. 339.3031413

Studio tecnico V.le Montegrappa n.177 – 59100 Prato (PO)
e-mail ing.monicafiorillo@libero.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI PRATO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione n. 216/2016 G.E. dott.ssa Stefania Bruno

(riunita con R.G.E. 217/2016 in data 14/12/2017)

promossa da

CHIANTIBANCA – CREDITO COOPERTIVO – SOCIETA' COOPERATIVA

contro

[redacted]

Oggetto: Nota tecnica integrativa su corpo loggia/scale lotti B e C

La sottoscritta Ing. Monica Fiorillo, in qualità di consulente tecnico incaricato dal Tribunale di Prato per le Esecuzioni immobiliari R.G.E.I.N. 216-217/2016, redige la presente nota in risposta ai quesiti di cui all'ordinanza del 01/03/2022 del Giudice per le Esecuzioni Dott.ssa Stefania Bruno.

Si riportano per comodità le richieste rivolte alla scrivente, per le quali è stato assegnato un termine di 30 giorni.

Il perito:

a) precisi se il valore di stima dei lotti Be C determinato in perizia tiene conto del fatto che alcune porzioni che materialmente fanno parte delle unità immobiliari sono invece escluse dalla vendita e, in ipotesi, proceda ad eventuali necessarie decurtazioni;

b) *chiarisca, in relazione al lotto C, se è possibile individuare una diversa via d'accesso all'appartamento al primo piano (eventualmente tramite la porzione di resede comune con il lotto B che, dalla via Melani, costeggia sulla destra la villetta, prevedendo la costruzione di una scala che accede alla parte della loggia che insiste sulla particella 244, sub. 502) indicando gli interventi ed i costi necessari, ovvero indichi, tenuto conto dei titoli edilizi rilasciati e degli atti di provenienza, se vi sono i presupposti per la costituzione di una servitù di passaggio per usucapione o per destinazione del padre di famiglia,* provvedendo alle conseguenti decurtazioni dal prezzo di stima del bene, al fine di fornire ai potenziali acquirenti un'informazione completa ed agevolare la prosecuzione della procedura.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

MONICA FIORILLO INGEGNERE
INGEGNERIA & PROGETTAZIONE

Sede legale Via Emilio Bertini n. 4 – 59100 Prato (PO)
P.IVA 01918590975 C.F. FRLMNC75H51G999N
cell. 339.3031413

Studio tecnico V.le Montegrappa n.177 – 59100 Prato (PO)
e-mail ing.monicafiorillo@libero.it

a) La scrivente conferma di aver tenuto conto della circostanza in esame nella stima dei beni, attraverso:

   1) l'adozione di un costo unitario ridotto per entrambi i lotti, in considerazione del fatto che porzioni che materialmente fanno parte delle unità immobiliari sono invece escluse dalla vendita, essendo state edificate su terreno di altra proprietà, non sottoposto ad esecuzione immobiliare;

   2) il computo delle sole porzioni di loggia appartenenti ai lotti esecutati nella determinazione della superficie commerciale alla quale sono stati applicati i prezzi unitari, per entrambi i lotti (mq 19,00 mq conteggiati contro mq 35,50 totali a piano).

b) Si ritiene possibile individuare una diversa via di accesso al piano primo, peraltro l'immobile nella sua edificazione iniziale in forza del Permesso di Costruire n° 153/1962, era dotato di due scale esterne di accesso al piano primo, l'una sulla facciata frontale su via Melani che collegava il resede alla terrazza, e l'altra sulla facciata laterale sinistra per chi guarda l'immobile da via Melani; così fino ai lavori di frazionamento e ampliamento di cui alla Concessione edilizia n. 5494/1997 con la quale veniva realizzato il corpo loggia/scala tergale in esame, e demoliti gli altri accessi al piano primo (vedasi allegati n. 1 e 2).

   Si tiene comunque a precisare che:

   - un intervento edilizio sui Lotti B e C necessiterà preliminarmente dell'ottenimento della sanatoria per le difformità rilevate in perizia, tra cui si rammenta l'abuso non sanabile in capo al Lotto C, per il quale si ritiene applicabile il caso della "*sanzione amministrativa sostitutiva della rimessa in pristino*", che rende il bene *commerciabile ma non conforme* e che comporta delle limitazioni in ordine agli interventi attuabili su detto bene (i costi relativi alla suddetta sanatoria sono stati già decurtati dalla stima dei beni);

   - la realizzazione di una scala di accesso in altra posizione necessiterà dell'approvazione della proprietà del lotto B se diversa, in quanto oltre a interessare il resede a comune con l'unità del piano terra, potrebbe interferire con le aperture prospettiche della stessa;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

MONICA FIORILLO INGEGNERE
INGEGNERIA & PROGETTAZIONE

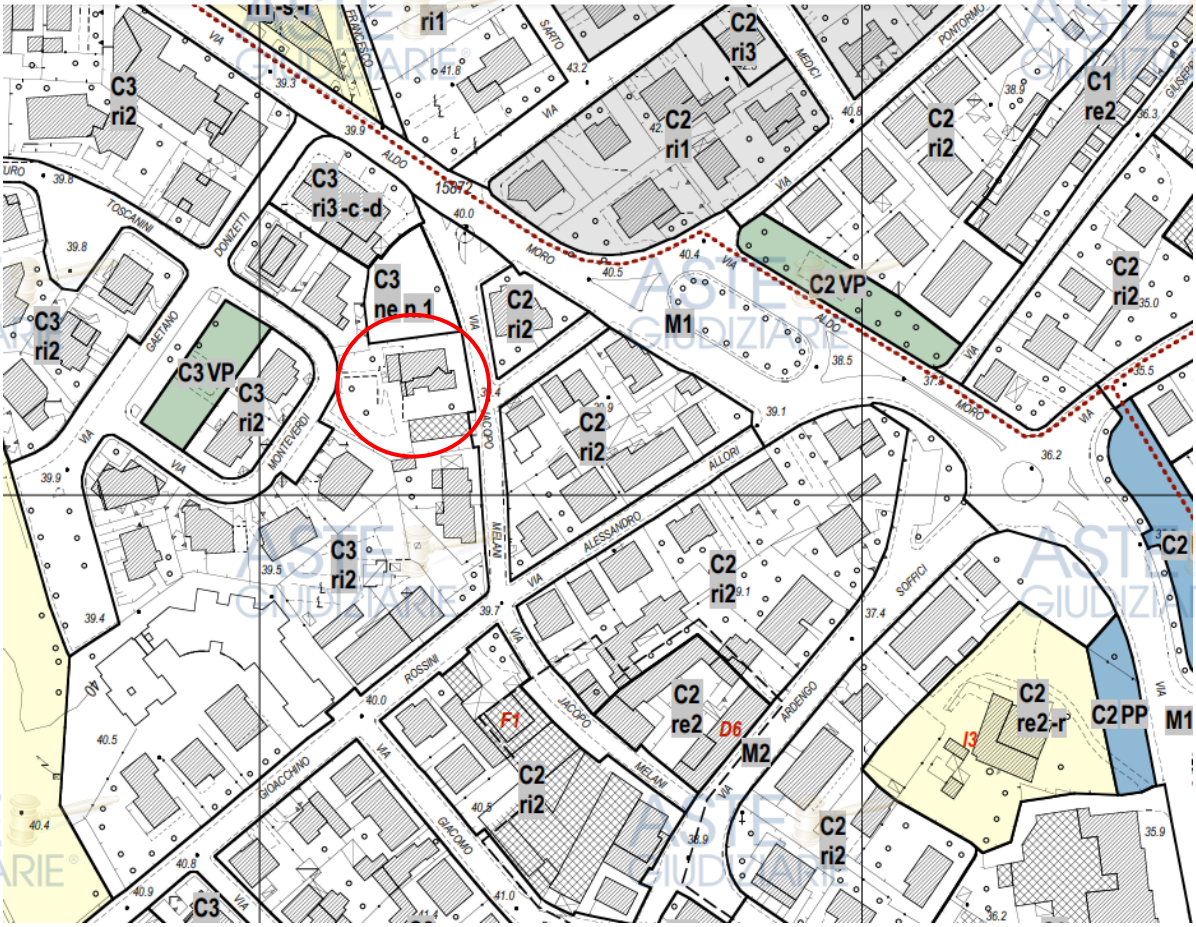
Sede legale Via Emilio Bertini n. 4 – 59100 Prato (PO)
P.IVA 01918590975 C.F. FRLMNC75H51G999N
cell. 339.3031413

Studio tecnico V.le Montegrappa n.177 – 59100 Prato (PO)
e-mail ing.monicafiorillo@libero.it

- occorrerà approfondire tutti gli aspetti edilizi ed urbanistici nella fase di progettazione definitiva ed esecutiva, oltre che ottenere parere favorevole dalla commissione edilizia comunale, trattandosi di modifica di prospetti e sagoma.

Ciò premesso, la scrivente ha effettuato un nuovo accesso all'immobile in data 16/03/2022, comunicato con pec ai legali delle parti il 03/03/2022 (vedasi verbale allegato n. 3).

Ha effettuato le dovute verifiche nel vigente strumento urbanistico del Comune di Poggio a Caiano, in base alle quali si riferisce che al momento della redazione della presente l'immobile ricade all'interno della tavola PO3-b zona C3 ri2 (sistema territoriale dell'ambito urbano, subsistema della città residenziale) e non vi sono vincoli. Pertanto secondo le norme tecniche di attuazione la modifica ipotizzata si ritiene **possibile, fatto salvo i diritti di terzi e la verifica della distanza dal confine e dagli edifici.**



Estratto strumento urbanistico Comune di Poggio a Caiano

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

MONICA FIORILLO INGEGNERE
INGEGNERIA & PROGETTAZIONE

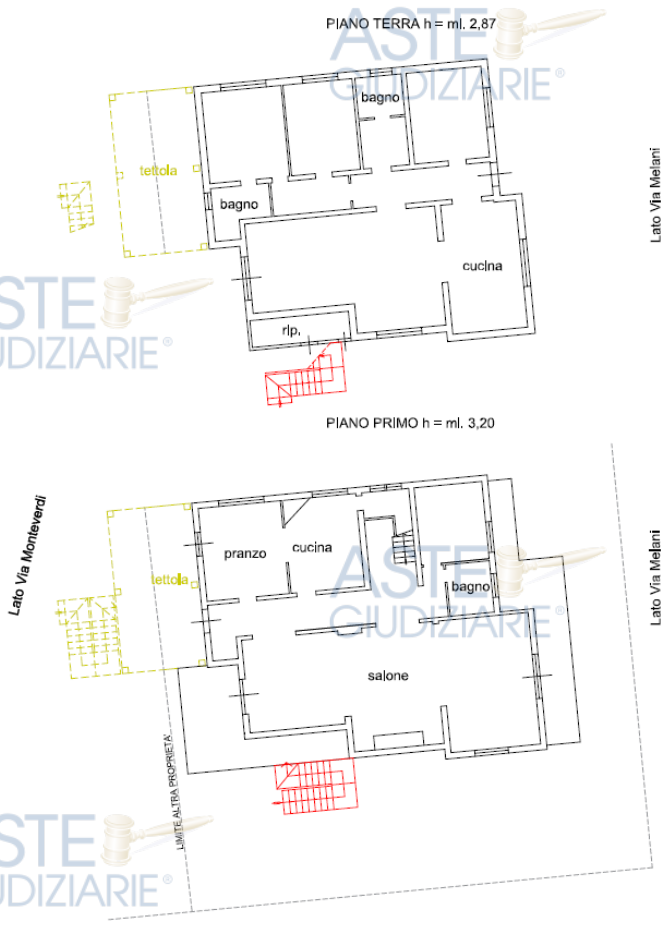
Sede legale Via Emilio Bertini n. 4 – 59100 Prato (PO)
P.IVA 01918590975 C.F. FRLMNC75H51G999N
cell. 339.3031413

Studio tecnico V.le Montegrappa n.177 – 59100 Prato (PO)
e-mail ing.monicafiorillo@libero.it

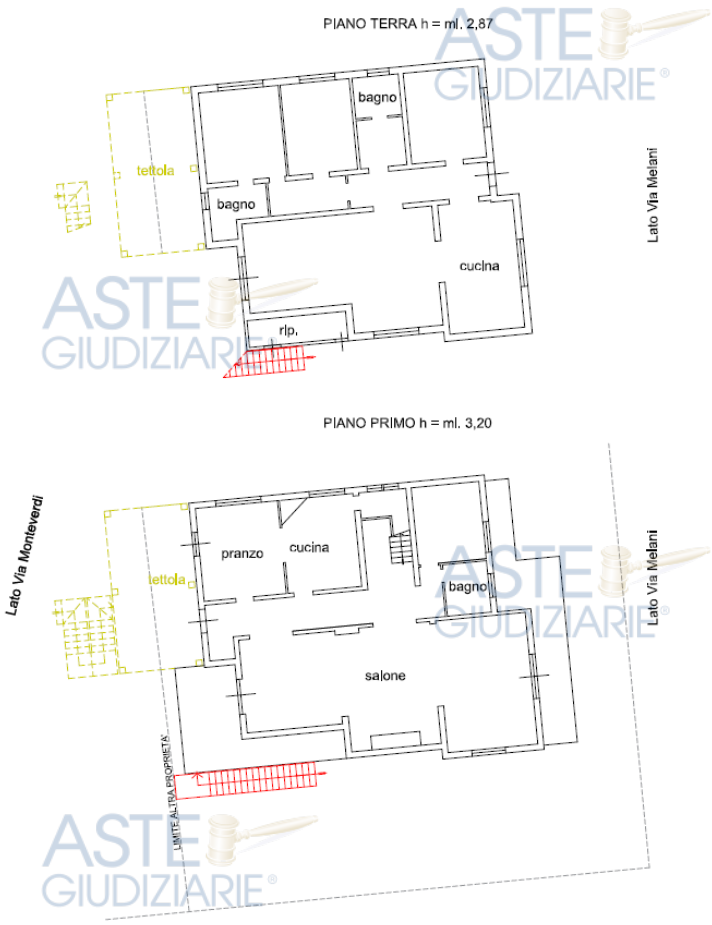
Posto che in caso di demolizione delle porzioni di manufatti che insistono su proprietà [redacted] non sarebbe facilmente percorribile, né vantaggioso mantenere in essere quelle afferenti alla particella 244 subalterni 500 e 502 del foglio 6, in quanto il corpo loggia e scale è una struttura in pilastri e travi indipendente, di seguito si riportano **A TITOLO PURAMENTE INDICATIVO** un paio di ipotesi alternative di modifica con realizzazione della nuova scala di accesso al piano primo.

In ogni caso la nuova scala ipotizzata, pensata come staticamente indipendente dall'edificio esistente, porterebbe alla terrazza tergale esistente, dalla quale si potrebbe accedere al Lotto C attraverso una porta/finestra del salone.

La scala potrebbe essere raggiunta direttamente dal resede a comune con l'unità del piano terra, accedendo da via Jacopo Melani.



Ipotesi a.



Ipotesi b.

Ipotesi indicative di nuovo accesso al piano primo

(giallo = demolizione rosso = costruzione)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

MONICA FIORILLO INGEGNERE
INGEGNERIA & PROGETTAZIONE

Sede legale Via Emilio Bertini n. 4 – 59100 Prato (PO)
P.IVA 01918590975 C.F. FRLMNC75H51G999N
cell. 339.3031413

Studio tecnico V.le Montegrappa n.177 – 59100 Prato (PO)
e-mail ing.monicafiorillo@libero.it

Per una stima attendibile degli interventi e dei relativi costi necessari, occorrerebbe predisporre progetti e computi metrici di dettaglio, tuttavia si fornisce di seguito una **stima INDICATIVA** eseguita tramite valutazioni di massima e confronto con i costi di mercato correnti.

Costi per messa in sicurezza, demolizione controllata, movimentazione, trasporto e smaltimento materiali a discarica autorizzata di manufatti realizzati parzialmente in altra proprietà, consistenti in loggia e scale realizzati con struttura intelaiata in c.a. e archi, giuntata dal fabbricato esistente, solaio in laterocemento e copertura in legno e relative fondazioni, oltre a ripristini del terreno e della facciata post opere di demolizione	€ 29.000,00
Costi per realizzazione di nuova scala autoportante e relativa fondazione, compreso ogni finitura necessaria analoga ad esistente, completa di parapetto a norma, oltre a modifica della ringhiera della terrazza esistente in corrispondenza dello sbarco	€ 18.000,00
Spese tecniche per pratiche edilizie comunali *Spese tecniche per relazione geologica e geotecnica* *Spese tecniche per pratica di deposito genio civile settore sismica* *Spese tecniche per Collaudo statico* *Spese tecniche per Direzione dei Lavori* *Spese tecniche per Coordinamento della sicurezza* *Spese tecniche per aggiornamenti catastali necessari*	€ 11.000,00 +oneri previdenziali
Totale stimato oltre oneri P.A. e arrotondamenti (Iva esclusa)	**€ 60.000,00**

Detti costi si ritengono così ripartiti sui due lotti:

lotto B = - € 12.000,00

lotto C = - € 48.000,00

Ai suddetti costi deve sommarsi la riduzione del valore dei lotti B e C, per la perdita delle porzioni di loggia computata nella perizia di stima, ovvero:

lotto B - € 16.625,00

lotto C - € 15.960,00

Per una decurtazione totale sui valori di stima pari a:

lotto B - € 28.625,00

lotto C - € 63.960,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

MONICA FIORILLO INGEGNERE
INGEGNERIA & PROGETTAZIONE

Sede legale Via Emilio Bertini n. 4 – 59100 Prato (PO)
P.IVA 01918590975 C.F. FRLMNC75H51G999N
cell. 339.3031413

Studio tecnico V.le Montegrappa n.177 – 59100 Prato (PO)
e-mail ing.monicafiorillo@libero.it

Un'alternativa potrebbe essere quella di porre in vendita i beni di cui al foglio 6 particella 244, subalterni 500 e 502 in un unico Lotto.

In tale eventualità la scrivente si riserva di rivalutare il prezzo a base d'asta del nuovo Lotto così formato.

* * * * *

Per quanto attiene alla possibilità di costituzione di una servitù di passaggio per usucapione o per destinazione del padre di famiglia, **si tiene a precisare che la scrivente non ha le dovute competenze legali per dare risposte in questo ambito**, quindi si forniscono di seguito solo alcuni elementi ritenuti utili all'inquadramento del caso di specie:

- L'immobile di cui al lotto B e C all'epoca della costruzione della loggia e scala oggetto della presente, risultava di proprietà dei due fratelli [redacted] per la quota di ½ ciascuno;
- Analizzando il titolo edilizio in forza del quale è stato edificato il manufatto in esame, cioè la **Concessione Edilizia n° 5494/1997** per divisione del fabbricato in due unità immobiliari [redacted] foglio 6) come "***di proprietà***", anche se detto terreno non veniva considerato ai fini dei calcoli urbanistici. Inoltre le foto dello stato ante opera contenute nella pratica suddetta mostrano che detto terreno risultava già "*annesso*" al resede del fabbricato, e delimitato dalla medesima recinzione, così come allo stato attuale (vedasi allegato n. 2);
- L'appezzamento di terreno rappresentato al Catasto Fabbricati al foglio 6 particella 1076, qualità "ente urbano", deriva dalla soppressione della particella 831 a Catasto Terreni a seguito di presentazione e approvazione del Tipo Mappale del 15/04/2008 Pratica n. PO0051862 in atti dal 15/04/2008 (n. 51862.1/2008). Detto bene risulta pervenuto alla [redacted] con atto di compravendita Notaio Giampaolo BON del 12/06/1987 rep.54697 Registro generale n. 4825 Registro particolare n. 3151. Da tale data il bene è rimasto sempre di proprietà della suddetta società.
- La società [redacted] (vedasi copia atto di [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

MONICA FIORILLO INGEGNERE
INGEGNERIA & PROGETTAZIONE

Sede legale Via Emilio Bertini n. 4 – 59100 Prato (PO)
P.IVA 01918590975 C.F. FRLMNC75H51G999N
cell. 339.3031413

Studio tecnico V.le Montegrappa n.177 – 59100 Prato (PO)
e-mail ing.monicafiorillo@libero.it

[redacted]

Lotto C. Premesso quanto sopra, per quanto è dato sapere alla scrivente, il primo atto di rivendica della [redacted] sul terreno di proprietà è la comunicazione del 09/07/2021.

- Si segnala però che la [redacted] nei sui bilanci riporta nella sezione patrimoniale alla voce "Terreni e fabbricati" un valore attivo peraltro di un certo rilievo, che potrebbe essere riferito alla particella 1076 oggetto della presente, posto che da visura catastale e ispezione ipotecaria si evince che gli unici beni immobili intestati alla società siano sostituiti dalla part.lla 1076 sub.1 e sub. 2 (vedasi allegati 8-10).

- Per quanto riguarda la servitù per destinazione del padre di famiglia, questa ha luogo quando due fondi, attualmente divisi, sono stati posseduti dallo stesso proprietario, e che questi ha posto o lasciato le cose nello stato dal quale risulta la servitù. Nel caso di specie i due fondi non avevano stesso proprietario.

In aggiunta a quanto richiesto nel quesito posto, un'ulteriore fattispecie che si potrebbe configurare è l'accessione invertita di cui all'art. 938 del codice civile[1].

In questo caso l'autorità giudiziaria può attribuire al costruttore la proprietà della costruzione e del suolo occupato, dietro pagamento di un corrispettivo pari al doppio del valore del suolo occupato.

Per agevolare le valutazioni da parte dei legali delle parti e del Giudice, si fornisce di seguito una **STIMA DI MASSIMA DEL FONDO OCCUPATO.**

[1] Art. 938.

(Occupazione di porzione di fondo attiguo).

Se nella costruzione di un edificio si occupa in buona fede una porzione del fondo attiguo, e il proprietario di questo non fa opposizione entro tre mesi dal giorno in cui ebbe inizio la costruzione, l'autorita' giudiziaria, tenuto conto delle circostanze, puo' attribuire al costruttore la proprieta' dell'edificio e del suolo occupato. Il costruttore e' tenuto a pagare al proprietario del suolo il doppio del valore della superficie occupata, oltre il risarcimento dei danni.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

MONICA FIORILLO INGEGNERE
INGEGNERIA & PROGETTAZIONE

Sede legale Via Emilio Bertini n. 4 – 59100 Prato (PO)
P.IVA 01918590975 C.F. FRLMNC75H51G999N
cell. 339.3031413

Studio tecnico V.le Montegrappa n.177 – 59100 Prato (PO)
e-mail ing.monicafiorillo@libero.it

Premesso che il committente dei lavori di realizzazione del corpo loggia e scala esterni, oltre che intestatario del titolo edilizio relativo ed allora residente nell'immobile, era [redacted], si riferisce la stima al solo terreno occupato.

Posto che oltre al corpo di fabbrica della loggia e scale, il terreno individuato alla particella 1076 sub 3 è stato occupato con altri manufatti, quali un percorso pedonale, una recinzione in muratura e soprastante ringhiera metallica dotata di un cancello pedonale ed un cancello carrabile, si ritiene di doversi riferire a tutto la particella interessata, in quanto di fatto occupata ed utilizzata nella sua interezza per gli usi dei lotti B e C (vedasi foto seguenti).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

MONICA FIORILLO INGEGNERE
INGEGNERIA & PROGETTAZIONE

Sede legale Via Emilio Bertini n. 4 – 59100 Prato (PO)
P.IVA 01918590975 C.F. FRLMNC75H51G999N
cell. 339.3031413

Studio tecnico V.le Montegrappa n.177 – 59100 Prato (PO)
e-mail ing.monicafiorillo@libero.it

Pertanto:

- facendo riferimento alla superficie totale della particella 1076 pari a 600 mq;
- ritenuto congruo riferire la stima all'effettiva consistenza, ovvero quella di *giardino o aree di pertinenza a verde di immobili in villa*;
- ritenuto che per le aree di pertinenza a verde si assume convenzionalmente l'incidenza del 10% rispetto al valore degli immobili serviti, fino al limite pari alla superficie coperta dell'immobile, mentre l'eccedenza generalmente si riduce al 2%;
- ritenuto che la superficie coperta è pari a circa 235 mq;
- adottando il prezzo unitario medio tra quello dei due lotti, pari a di 2450 €/mq, anche se dall'epoca di redazione della perizia, dicembre 2017, si registra un calo dei valori di mercato, si ha:
  [235,00 mq x 10% + (600 mq -235,00 mq) x 2%] x 2450 €/mq = **€ 74.460,00**

  Detto costo potrebbe essere ripartito sui due lotti in proporzione alla rispettiva superficie commerciale:

  lotto B ~ 37.50% = € 27.925,00

  lotto C ~ 62.50% = € 46.535,00

  (valori da raddoppiare ai fini dell'art. 938 c.c.).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

MONICA FIORILLO INGEGNERE
INGEGNERIA & PROGETTAZIONE

Sede legale Via Emilio Bertini n. 4 – 59100 Prato (PO)
P.IVA 01918590975 C.F. FRLMNC75H51G999N
cell. 339.3031413

Studio tecnico V.le Montegrappa n.177 – 59100 Prato (PO)
e-mail ing.monicafiorillo@libero.it

Sperando di avere con ciò fornito indicazioni utili alla prosecuzione della procedura, si rimane a disposizione per eventuali approfondimenti.

Prato, lì 28/03/2022

Il perito

Ing. Monica Fiorillo

Allegati:

Allegato 1 – estratto Permesso di Costruire n° 153/1962
Allegato 2 – estratto Concessione n. 5494/1997
Allegato 3 – verbale di accesso 16/03/2022
Allegato 4 – visura storica catasto terreni part. 1076
Allegato 5 – [redacted] atto di costituzione
Allegato 6 – [redacted]visura_ipotecaria e catastale
Allegato 7 – [redacted]nota compravendita
Allegato 8 – [redacted]_bilancio 1997
Allegato 9 – [redacted]bilancio 2008
Allegato 10 – [redacted]_bilancio 2020

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009