

TRIBUNALE ORDINARIO DI PRATO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott. ENRICO CAPANNA

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E.I. N. 38 / 2021

PROMOSSA DA

(Avv. Andrea Rivellini)

CONTRO

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE
DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

31 ottobre 2024

C.T.U. Ing. Monica FIORILLO

Sommariordiv>

1° quesito integrativo - sul pozzo presente nel compendio.....	3
Risposta 1° quesito integrativo	3
2° quesito integrativo - sulla "commerciabilità urbanistica "	6
Risposta 2° quesito integrativo	7
Aggiornamento QUESITO 6 alla luce dell'entrata in vigore della L.105/2024.....	16

Esecuzione n. 38/2021

Pagina 1 di 27

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

Firmato Da: FIORILLO MONICA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 224d7b

La sottoscritta ing. Monica Fiorillo, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Prato al n. 504, con studio in Prato viale Montegrappa n. 177, nominata C.T.U. nella procedura esecutiva n. 38/2021, redige la presente integrazione alla relazione di consulenza tecnica in ottemperanza all'invito del G.E. del 23 luglio 2024, eseguito in virtù di istanza depositata il 22 luglio 2024 dal delegato alla vendita, Notaio Dott. Francesco D'Ambrosi.

Rilevando che un quesito integrativo interessava la richiesta di "espressa" commerciabilità del bene e la disciplina della legittimità del bene oggetto di perizia, e posto che in data 27/07/2024, con la pubblicazione in Gazzetta Ufficiale n. 175 è entrata in vigore la Legge del 24/07/2024 n. 105 di conversione, con modificazioni, del D.L. del 29.05.2024 n. 69 (c.d. "Decreto Salva Casa") recante disposizioni in materia di semplificazione edilizia e urbanistica finalizzate tra l'altro al recupero del patrimonio edilizio esistente e alla riduzione del consumo di suolo, la sottoscritta richiedeva al Giudice una proroga per la risposta al requisito integrativo, finalizzata a valutare gli aspetti di interesse introdotti dalla conversione di suddetta legge; con comunicazione del 6 Agosto 2024, il G.E. Dott. Enrico Capanna concedeva tale proroga al 4 novembre 2024.

1° quesito integrativo - sul pozzo presente nel compendio

Da lettura della relazione del delegato alla vendita, Notaio Dott. Francesco d'Ambrosi, si legge:

" IX . Che non sussistono vincoli opponibili all'acquirente diversi da quelli indicati nella relazione di stima;

- si segnala che con atto a rogito del Segretario Generale del Comune di Prato e del CONSIAG signor Narducci Fiorenzo in data 16 settembre 1982, Rep. N. 196, reg.to a Prato in data 27 ottobre 1982 al n. 3849, vol. 39, trascritto presso i RR.II. di Prato in data 19 novembre 1982 al n. 4133 Reg. part., i signori

, già comproprietari per la quota di 1/2 ciascuno, concedevano in uso alla Azienda Consorziale Acqua e Gas l'appezzamento di terreno distinto al C.T. del Comune di Prato in Fg. 67 – Mapp. 77 per la perforazione di un pozzo destinato all'approvvigionamento idrico del Comune di Prato, con decorrenza dal giorno 1° giugno 1982 e durata di anni trenta.

Al riguardo si precisa che nella perizia il CTU evidenzia l'esistenza, tra l'altro, del vincolo sovraordinato inerente l'Area di rispetto dei pozzi e delle sorgenti (D. lgs. 152/2006), senza tuttavia specificare se all'interno del compendio immobiliare staggito sia presente o meno un pozzo, con gli obblighi e le facoltà previsti dalle normative vigenti che ne conseguono.

Ai fini di una corretta informazione degli eventuali offerenti, valuti il Giudice della esecuzione l'opportunità di chiedere integrazione di relazione del CTU sul punto."

Risposta 1° quesito integrativo

Si conferma che all'interno del compendio immobiliare formante il LOTTO UNICO è

presente un pozzo; tale elemento, deducibile al Paragrafo n. 5 della Perizia di stima, nella sezione dei vincoli sovraordinati della perizia, oltre che dai grafici edilizi allegati alla Perizia Estimativa (allegato 6).

Sotto il profilo inerente "obblighi e facoltà previsti dalle normative vigenti che ne conseguono" si conferma quanto indicato al paragrafo n. 5 della Perizia Estimativa, ove si evidenzia la presenza del vincolo inerente "Area di rispetto dei pozzi e delle sorgenti (D.lgs. 152/2006)".

In merito al citato contratto del 16 settembre 1982, repertorio n. 196, stipulato tra i sig.ri _____ da una parte, e l'Azienda Consorziale Acqua e

Gas di Prato – Consiag, dall'altra, da lettura dello stesso atto si rileva che:

"Art. 1: I signori _____ concedono in uso all'Azienda Consorziale Acqua e Gas – che accetta – un appezzamento di terreno di loro proprietà, di forma rettangolare delle dimensioni di mt. 4 x mt. 6, posto in Comune di Prato, via Mugellese nei pressi del n.c. 60, rappresentato al catasto terreni dalle particelle 77 del foglio di mappa 67.;

Art. 4: La decorrenza del presente atto inizia dal 1° giugno 1982 ed avrà durata di anni trenta. L'Azienda si riserva la facoltà di rescindere in qualsiasi momento il contratto indipendentemente dalla scadenza trentennale qualora il pozzo dovesse divenire sterile o per qualsiasi altro motivo non intendesse più utilizzarlo" (vedasi allegato 15 – Atto _____ - Consiag).

Di conseguenza la Concessione dell'uso del Pozzo in oggetto, in virtù di suddetto atto, ha terminato la sua efficacia da oltre un decennio.

Da consultazione sia della relazione ventennale notarile allegata alla procedura

esecutiva, certificata dal Notaio Dott. Giulia Messina Vitrano, che dalla relazione del 22 luglio 2024, del delegato alla vendita, Notaio Dott. Francesco D'Ambrosi, oltre che da ispezioni ipotecarie eseguite dalla sottoscritta, non si rilevano, in merito a tale aspetto, ulteriori atti a Concessione dell'uso del Pozzo che abbiano prorogato e/o interrotto preventivamente tale termine.

La sottoscritta, ha inoltre inviato PEC all'attuale Gestore delle acque Pubbliche, Publiacqua s.p.a., oltre che alla Regione Toscana Settore Genio Civile Valdarno Centrale e Tutela dell'Acqua, chiedendo informazioni in merito all'attuale uso del Pozzo, soprattutto se lo stesso fosse sempre attivo, ed in caso positivo in forza di quale atto o convenzione e con quali vincoli e oneri o crediti per i futuri potenziali acquirenti (vedasi allegato 16 – PEC Publiacqua e Genio Civile).

Dalle risposte pervenute in data 30/10/2024, si evidenzia che la concessione della Regione a Publiacqua deve essere rinnovata, ma Publiacqua paventa la possibilità di dismettere l'impianto in quanto non più in uso, con conseguente possibilità di rimozione o facoltà della proprietà del fondo di chiedere autorizzazione alla Regione per l'uso privato (vedasi allegati 17 e 18 – risposte Enti).

Tuttavia alla data della presente il pozzo è presente così come il vincolo evidenziato in perizia e risultante degli strumenti urbanistici.

Tutto ciò premesso e considerato, in virtù anche delle esigenze di Pubblicità legate all'incarico conferito al Delegato alla vendita, si propone la presente descrizione integrativa del LOTTO UNICO:

“Si evidenzia, che è compreso nella vendita un pozzo per l'approvvigionamento

idrico, ubicato nelle aree esterne del compendio immobiliare oggetto di vendita, posto in prossimità della via Mugellese; con atto a rogito del Segretario Generale del Comune di Prato e del CONSIAG signor Narducci Fiorenzo in data 16 settembre 1982, Rep. N. 196, reg.to a Prato in data 27 ottobre 1982 al n. 3849, vol. 39, trascritto presso i RR.II. di Prato in data 19 novembre 1982 al n. 4133 Reg. part., i signori _____ già comproprietari per la quota di 1/2 ciascuno, concedevano in uso alla Azienda Consorziale Acqua e Gas l'appezzamento di terreno distinto al C.T. del Comune di Prato in Fg. 67 – Mapp. 77 per la perforazione di un pozzo destinato all'approvvigionamento idrico del Comune di Prato, con decorrenza dal giorno 1 giugno 1982 e durata di anni trenta; da ispezioni eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Prato non risultano ulteriori atti a Concessione dell'uso del Pozzo che abbiano prorogato e/o interrotto preventivamente tale termine. Risulta pertanto che alla data della presente, in virtù del citato atto repertorio 196 del 16 settembre 1982, la Concessione dell'uso del Pozzo in oggetto ha terminato la sua efficacia.”

2° quesito integrativo - sulla “commerciabilità urbanistica “

Da lettura della relazione del delegato alla vendita, si legge:

“Ai fini della corretta informazione degli eventuali offerenti, valuti il Giudice della Esecuzione l'opportunità di chiedere integrazione di relazione del CTU mediante la quale lo stesso affermi “espressamente” la commerciabilità urbanistica del bene pur in presenza dei relativi vizi di legittimità, in particolare tenuto conto dell'insegnamento della Corte di Cassazione a Sezioni Unite n. 8230/2019.”

Esecuzione n. 38/2021

Pagina 6 di 27

Risposta 2° quesito integrativo

Come indicato nella istanza di proroga depositata dalla sottoscritta il 5 agosto 2024, ed autorizzata dal G.E. in data 6 Agosto 2024, il quadro normativo nazionale ha subito di recente, e post deposito della perizia del bene, una importante modifica sotto gli aspetti riguardanti il profilo urbanistico ed edilizio.

In particolare, in data 27/07/2024, con la pubblicazione in Gazzetta Ufficiale n. 175 è entrata in vigore la Legge del 24/07/2024 n. 105 di conversione, con modificazioni, del D.L. del 29.05.2024 n. 69 (c.d. "Decreto Salva Casa") recante disposizioni in materia di semplificazione edilizia e urbanistica finalizzate tra l'altro al recupero del patrimonio edilizio esistente e alla riduzione del consumo di suolo.

Di conseguenza, la sottoscritta ha provveduto ad esaminare la Legge 105 del 24 luglio 2024 e il testo coordinato del D.P.R. 380/2001, ad eseguire confronti presso l'ufficio tecnico comunale di Prato, e frequentare corsi di formazione organizzati appositamente per le disamine inerenti tali modifiche normative e consultare testi pubblicati da esperti nel settore, nella fattispecie "LE TOLLERANZE EDILIZIE dopo il SALVA CASA (Legge 105/2024)" di Claudio Belcari e pubblicato da Maggioli Editore.

Da tale disamina è emerso che le principali novità introdotte dalla Legge n. 105 del 24 luglio 2024, sono inerenti l'ampliamento delle tolleranze costruttive per le opere presenti al 24 maggio 2024, oltre che alla modifica della verifica di conformità delle opere difformi in caso di istanza di sanatoria delle stesse; si ravvisano anche leggere modifiche in caso di opere eseguite in vincolo paesaggistico; si richiama nel merito il Testo Unico D.P.R. 308/2001 in coordinamento con le modifiche apportate dalla L. 105/2024.

Si premette che la nuova normativa, così come introdotta, presenta alcune definizioni

per le quali, sia la platea professionale privata, compresi gli Esperti di Settore (che al momento stanno fornendo testi e seminari di aggiornamento), oltre ai tecnici della Pubblica Amministrazione, stanno completando le varie possibili interpretazioni su alcuni aspetti, soprattutto in virtù di riscontro e coordinamento con le normative vincolistiche e civilistiche, che non hanno subito medesimo ed organico aggiornamento.

Pertanto, nel caso specifico, data la complessità delle norme da coordinare, la presenza di definizioni per le quali la medesima normativa di aggiornamento non ha fornito chiarimenti specifici, si è ritenuto opportuno eseguire valutazioni cautelative.

Si è comunque riscontrato l'apertura favorevole di alcuni scenari normativi, anche per il bene oggetto di stima, che potrebbero influire in maniera positiva l'iter di sanatoria.

In particolare, tra le novità introdotte si annovera:

- 1) Aumento del valore della percentuale di tolleranza nelle misure, commisurato all'estensione dell'unità immobiliare.

art. 34 1-bis D.P.R. 380/2001

Art. 34 -bis Tolleranze costruttive

(articolo introdotto dalla legge semplificazioni L. 120/2020)

1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.

1-bis. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti:

- a) del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500 metri quadrati;
- b) del 3 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 300 e i 500 metri quadrati;
- c) del 4 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 metri quadrati;
- d) del 5 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati;

d-bis) del 6 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 60 metri quadrati.

1-ter. Ai fini del computo della superficie utile di cui al comma 1-bis, si tiene conto della sola superficie assentita con il titolo edilizio che ha abilitato la realizzazione dell'intervento, al netto di eventuali frazionamenti dell'immobile o dell'unità immobiliare eseguiti nel corso del tempo.

Gli scostamenti di cui al comma 1 rispetto alle misure progettuali valgono anche per le misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari.

NEL CASO IN OGGETTO: al fine di inquadrare quale sia la corrispondente percentuale di riferimento, è importante valutare la definizione di unità immobiliare; nel merito si riporta quanto indicato nel testo pubblicato dal Geom. Claudio Belcari, appresso citato:

Le tolleranze costruttive di cui ai commi 1 e 1-bis, si verificano con riferimento all'"unità immobiliare" che non è però contemplata fra le definizioni del Regolamento Edilizio Tipo Statale, pertanto si dovrà fare riferimento alle eventuali definizioni stabilite dalle discipline regionali; ad esempio, la Regione Toscana nel regolamento 39/R/2018, articolo 30, ha stabilito la definizione di unità immobiliare relativamente al profilo edilizio. Se non esiste alcuna disciplina regionale, si farà riferimento ad eventuali disposizioni comunali e in assenza di queste, in ultimo alla definizione catastale. A tal proposito, si fa presente che nella relazione di accompagnamento al d.l. 69/2024, si fa riferimento alla definizione di unità immobiliare catastale, tuttavia non nella parte illustrativa delle tolleranze ma unicamente in quella dei cambi di destinazione d'uso e in ogni caso la stessa non essendo fonte normativa principale o secondaria è quindi da considerarsi recessiva a fronte di disposizioni aventi rilevanza normativa nella specifica materia. In considerazione del fatto che

Nel caso specifico però, non è possibile eseguire la verifica valutando le singole unità immobiliari ricavate dall'intervento di completamento dell'involucro edilizio, essendo le stesse non ancora definite in maniera fisica e sottoposte pertanto a soggettive scelte progettuali finali della committenza (che potrebbe decidere anche di eseguire una sola unità immobiliare); pertanto, trattandosi di un intervento di completamento generale, la sottoscritta ha ritenuto opportuno inquadrare come unità immobiliare l'intero edificio; tale interpretazione è cautelativa, in quanto, se si spostasse la verifica ai singoli appartamenti (che sono le reali singole unità immobiliari, come appare dal testo normativo) la tolleranza di riferimento potrebbe essere ancora più ampia rispetto a quella ad oggi individuata e cioè il 4% delle misure di progetto originario (punto c).

Con l'applicazione della tolleranza del 4% le altezze individuate sui luoghi ed utilizzate ai fini del calcolo del volume di progetto risultano ancora in parte difformi rispetto a quelle autorizzate; di conseguenza è ancora necessario procedere a deposito di una istanza di sanatoria, come indicato nell'elaborato peritale già depositato.

Si ricorda inoltre che tra le difformità rilevate vi è anche la diversa posizione di murature storiche interne, oltre che della conformazione dei muri della Torre, che, seppur si possano qualificare come errori materiali di rilievo, trattandosi di un contesto storicizzato, saranno sottoposte al parere della Commissione Edilizia e trasformazione urbana (C.E.T.U.), che si era già espressa in fase di rilascio del permesso edilizio originario.

- 2) In caso di presentazione di istanza di sanatoria relativa a parziali difformità o variazioni essenziali dal Permesso di Costruire, si deve eseguire la verifica di conformità asincrona: cioè sussiste l'obbligo della verifica della disciplina urbanistica al momento della presentazione dell'istanza di sanatoria e verifica della disciplina edilizia al momento dell'epoca dell'abuso (art. 36-bis comma 1).

Art. 36-bis (L) Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali

1. In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 34, comma 1 e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 32.

NEL CASO IN OGGETTO: le difformità riscontrate sono tali da poter essere inquadrare nella fattispecie prevista dal 36-bis; mentre la definizione di conformità urbanistica sia ormai consuetudine e di chiara applicazione, la novità introdotta dalla norma in merito alla verifica della "disciplina edilizia" non trova una definizione normativa ben circoscritta; pertanto, al fine di eseguire tale disamina, si fa riferimento a quanto pubblicato sul sito del Geom. Carlo Pagliai, anch'esso figura di spicco nelle interpretazioni normative in campo tecnico, soprattutto edilizio ed urbanistico:

DISCIPLINA URBANISTICA:

- Strumenti urbanistici comunali
- Strumenti urbanistici comunali attuativi o particolareggiati
- Strumenti urbanistici e territoriali sovraordinati
- Strumenti territoriali previsti da norme di settore (piani assetto idrogeologico, Direttiva alluvioni, Piani classificazione acustica,
- Strumenti e piani paesaggistici
- Fasce di rispetto stradali o similari
- Fasce di rispetto infrastrutturali
- Vincolo idraulico
- Fascia di rispetto cimiteriale
- Zone Conservazione Natura 2000
- Aree rischio incidente rilevante
- vincoli ambientali e tutela ecologica
- Salvo se altri;

DISCIPLINA EDILIZIA:

- Norme antisismiche (tutte, ribadito anche da giurisprudenza)
- sicurezza (es. strutturale in genere. impianti DM 37/08, linee vita, D.Lgs. 81/2008)
- Antincendio (es. D.M. 25 gennaio 2019)
- Barriere Architettoniche (es. L. 13/89, D.M. 236/89)
- Igienico sanitarie (Es. D.M. 5 luglio 1975, acustica edilizia)
- Efficienza energetica (es. L. 10/91 e D.Lgs. 192/05)
- Rischio idrogeologico (D.Lgs. 152/2006, ripartito anche in pianificazione territoriale)
- Paesaggistica (D.Lgs. 42/2004)
- Beni culturali (D.Lgs. 42/2004)
- Enti parchi naturali e aree protette (ripartito anche nella pianificazione territoriale).
- Amianto;
- Impianti
- Energie rinnovabili
- Salvo se altre;

Come si evince dall'elenco di cui sopra, le normative di carattere edilizio sono molteplici, e la verifica delle stesse rientra nella normale esecuzione progettuale di completamento, quale presupposto indispensabile ed imprescindibile dalla

normativa urbanistica, essendo normative da rispettare per poter dichiarare l'agibilità delle unità immobiliari; di conseguenza, l'art. 36-bis, seppur sia ancora indefinito quale sia il confine delle verifiche edilizie da eseguire, per la mancanza di espressa definizione normativa, elimina la necessità di verifica sotto il profilo urbanistico all'epoca dell'illecito, lasciando pertanto un più ampio margine di esito positivo alle verifiche da eseguire in caso di sanatoria del bene in oggetto.

- 3) Rilascio di parere vincolante da parte dell'autorità preposta al vincolo paesaggistico, anche in caso di lavori che abbiano determinato la creazione di superfici utili o volumi ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati ed in difformità dall'autorizzazione paesaggistica; detto parere dovrà essere espresso entro termini prestabili, e nel caso di mancato rispetto degli stessi vi sarà la formazione del silenzio-assenso, lasciando al Dirigente o Responsabile d'Ufficio di provvedere autonomamente (art. 36-bis comma 4).

4. Qualora gli interventi di cui al comma 1 siano eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede all'autorità preposta alla gestione del vincolo apposito parere vincolante in merito all'accertamento della compatibilità paesaggistica dell'intervento, anche in caso di lavori che abbiano determinato la creazione di superfici utili o volumi ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati. L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di centottanta giorni, previo parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni. Se i pareri non sono resi entro i termini di cui al secondo periodo, si intende formato il silenzio-assenso e il dirigente o responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. Le disposizioni del presente comma si applicano anche nei casi in cui gli interventi di cui al comma 1 risultino incompatibili con il vincolo paesaggistico apposto in data successiva alla loro realizzazione.

NEL CASO IN OGGETTO: in merito alla possibilità di accertamento di compatibilità paesaggistica la normativa precedente, prevedeva la mancata possibilità di

ottenimento di accertamento di compatibilità paesaggistica in caso di creazione di superfici utili o volumi in aumento rispetto a quelli legittimamente autorizzati, diventava importante la valutazione della definizione di volume ai fini paesaggistici, da non confondere con il volume ai fini edilizi; tale interpretazione era un elemento molto importante sulla possibilità di sanatoria del bene in oggetto (vedasi pag. 25 della Perizia di stima depositata).

La presente novità normativa va pertanto ad eliminare questa prima incertezza interpretativa in merito alla definizione di volume ai fini del vincolo paesaggistico, in quanto qualsiasi istanza che abbia un ampliamento di volume o superficie utile ai fini edilizi non dovrà più essere soggetto a valutazioni di carattere discrezionale in virtù della rilevanza o meno ai fini paesaggistici di tali aumenti, ma sarà automaticamente sottoposta alla Soprintendenza, la quale dovrà esprimersi inoltre in un tempo predeterminato, pena il silenzio-assenso.

Pertanto, seppur non si possa dare ancora certezze sull'esito favorevole di un accertamento di compatibilità paesaggistica, essendo soggetto ad un esame da parte di un ente pubblico sovraordinato all'amministrazione comunale, sicuramente non vi sarà più il primo ostacolo che era stato evidenziato nella Perizia di Stima depositata, ove era determinante la interpretazione di "aumento di volume" sotto il profilo paesaggistico.

In conclusione, seppur la normativa introdotta dalla Legge 105/2024 possa alleggerire alcuni aspetti inerenti l'iter di sanatoria del bene formante il LOTTO UNICO, non ci sono novità tali da dare un responso univoco e ben definitivo per il caso di specie, confermando che il primo ostacolo da superare è quello della

conformità ai fini paesaggistici.

Pertanto, non potendo dare certezze anche in virtù della nuova normativa edilizia, si confermano le tre ipotesi di stima eseguite per il LOTTO così come riportate nella Perizia di stima depositata agli atti, scaturite in virtù dei diversi scenari che potrebbero susseguirsi a seguito dei vari esiti di rilascio di pareri positivi/negativi da parte dell'Ufficio Tecnico comunale per la sanatoria ai fini edilizi, e da parte della Soprintendenza dei Beni Culturali e Paesaggistici per l'accertamento di compatibilità paesaggistica.

In merito alla richiesta del Delegato alla vendita, sulla affermazione "espressa" della *commerciabilità urbanistica*, innanzitutto non è chiaro a cosa lo stesso si riferisca, in quanto si parla in genere di "commerciabilità giuridica" o "commerciabilità economica", che sono due aspetti tra sé molto distinti; in particolare:

- Commerciabilità Giuridica: la validità di un atto traslativo o divisionale va esclusa SOLO se manca in atto la dichiarazione del titolo edilizio, con il quale sia stata approvata la costruzione o la ristrutturazione cosiddetta "pesante" che sia reale e riferibile all'immobile negoziato o la dichiarazione di costruzione ante 67 che sia veritiera;
- Commerciabilità Economica: l'attitudine di un bene a costituire oggetto di un atto traslativo.

La presenza di un abuso, anche se non di gravità tale da escluderne la commerciabilità, può compromettere la possibilità stessa di alienare il bene o qualora sia stata stipulata la vendita, può compromettere la tenuta del contratto così stipulato.

Dal momento che si menziona la sentenza n. 8230 del 22/03/2019, appare che molto probabilmente il delegato alla vendita, abbia interesse a ricevere dalla sottoscritta espressa dichiarazione in merito alla "commerciabilità giuridica", seppur in regime di procedura esecutiva forzata, sia l'art. 40 comma 5 della Legge 47/85 che l'art. 46 del D.P.R. 380/2001, escludono la nullità dell'atto nei trasferimenti immobiliari derivanti da tali procedure.

Nel caso in esame, il LOTTO UNICO è commerciabile sotto il profilo giuridico, in quanto il fabbricato è stato realizzato in forza del Permesso di Costruire n. 2215 del 2007 rilasciato il 25 agosto 2009; il bene originario alla trasformazione c.d. pesante, è stato a sua volta edificato in epoca antecedente al 1967, rilevabile sia dalla documentazione tecnica allegata al suddetto Permesso (e supportata con dichiarazione ivi allegata del tecnico), oltre che da analisi della documentazione storica catastale (vedasi allegato 19 - Planimetria catastale di impianto del 1940).

Considerando comunque che nelle vendite forzate devono essere tutelate anche le aspettative dell'aggiudicatario del bene, si rileva opportuno **in fase di pubblicità dell'avviso di vendita, notiziare in maniera accurata sottolineando tutti gli aspetti urbanistici emersi ed indicati nella perizia depositata agli atti, oltre che nella presente nota integrativa, descrivendo le tre ipotesi stimate, alla base della valutazione immobiliare del bene.**

In merito alla Cassazione n. 21480/2016, secondo la quale ricorre aliud pro alio **«quando il bene aggiudicato appartenga ad un genere del tutto diverso da quello indicato nell'ordinanza di vendita»**, a parere della scrivente ciò può essere scongiurato chiarendo nella pubblicità immobiliare che il bene in vendita è un **«involucro edilizio in corso di trasformazione»**, che pertanto non possiede al



momento un genere e una destinazione d'uso definiti (l'istanza di vendita a cui fa riferimento l'ordinanza riguardava gli originali "magazzini e locali di deposito" oltre al terreno adiacente, mentre il più probabile esito della trasformazione futura del bene sarà quello di un immobile a destinazione residenziale).

Si ricorda infine che, come espresso dal Consiglio di Stato sez. VI n. 5185 del 23/06/2022, a sua volta il soggetto partecipante all'asta, non dovrà riporre passivamente la sua piena aspettativa nella documentazione peritale del C.T.U., bensì dovrà comportarsi in maniera diligente e verificare, anche con assistenza da parte di tecnici di fiducia, quanto citato ed allegato nella perizia di stima e nella presente nota integrativa.

In conclusione e risposta esaudiente al Delegato alla vendita, il paragrafo n. 6 sarà così sostituito (in rosso le correzioni/integrazioni):

Aggiornamento QUESITO 6 alla luce dell'entrata in vigore della L.105/2024

Come già anticipato, il fabbricato colpito da procedura era in origine un vecchio edificio dismesso con destinazione artigianale, **edificato in epoca risalente ai primi del 1900**, e qualificato pertanto come edificio di primo impianto; per il bene era stato previsto un intervento di ristrutturazione così come definita all'art. 23 del Regolamento Edilizio vigente al 2007, attuato in virtù di un progetto per il quale fu rilasciato il 25 agosto 2008 **Permesso di Costruire su istanza protocollo generale n. 67583 del 16 luglio 2007 (pratica edilizia n. 2215/2007).**

Il progetto in questione prevedeva la trasformazione del bene ad uso artigianale in un fabbricato a destinazione residenziale, con contestuale frazionamento in n. 5 unità abitative, oltre a spostamento mediante demolizione e ricostruzione di alcuni volumi secondari dal fronte dell'edificio al prospetto laterale.

Da esame della documentazione allegata al Permesso di Costruire P.E. 2215/2007 si rileva che all'epoca l'area e il fabbricato erano così inquadrati, secondo il Regolamento urbanistico all'epoca di intervento:

- Sub-sistema R4 "la città in aggiunta"
- Zona omogenea : B
- Tipologia intervento ammissibile : ri - ristrutturazione

Inquadramento vincoli sovraordinati all'epoca di intervento:

- Vincolo paesaggistico: Titolo I Capo II Parte III D.lgs 42/2004
- Vincolo idrogeologico ai sensi L.R. 39/2000;
- Zona di rispetto da pozzi ad uso idropotabile (art 21.7 Dlgs 11.05.1999 n. 152): Pozzo denominato Pizzidimonte 3

In fase di deposito di tutta la documentazione a corredo del Permesso di Costruire in oggetto, ai fini vincolistici erano stati ottenuti i seguenti nulla osta/ autorizzazioni:

- **Autorizzazione Paesaggistica P.G. 61784/BC del 12 maggio 2009**
- **Autorizzazione ai fini del Vincolo Idrogeologico P.G. 112510 del 8 novembre 2007**

Inoltre, trattandosi di edificio storicizzato, sottoposto ad un intervento di particolare complessità, il progetto fu esaminato anche dalla Commissione Tecnica Comunale per l'edilizia e la trasformazione urbana (C.E.T.U.).

Nella seduta n. 41 del 23 dicembre 2008 fu espresso Parere con Esito Positivo, rilevando che l'intervento proposto era compatibile con il contesto architettonico ed urbanistico e conforme ai dettami delle esigenze di tutela nel suo complesso ambientale e paesaggistico ai sensi dell'art. 146 del D.lsg 42/2004.

Ai fini igienico-sanitari il 25 marzo 2008 era stato rilasciato dall'Azienda Usl 4 di Prato
Parere Favorevole con alcune condizioni.

Si evidenzia che il progetto originario, come da prescrizioni dettate anche dalla
tipologia di bene oggetto di trasformazione, quale edificio storicizzato, prevedeva che
il nuovo progetto **mantenesse e valorizzasse i caratteri architettonici esistenti quali
la Torre in pietra e gli archi.**

Mediante comunicazione protocollo generale n. 42379 del 29 marzo 2010 fu dato avvio
ai lavori oggetto del Permesso di Costruire P.E. 2215/2007.

Il progetto delle opere strutturali inerenti il titolo edilizio di cui sopra, fu depositato al
Genio Civile di Prato con protocollo n. 20588 del 27 gennaio 2011 (progetto n. 19257);
lo stesso è stato oggetto di deposito di variante protocollo n. 85796 del 28 marzo 2013.

La variante depositata al Genio Civile, rispetto al deposito, ha previsto, sostanzialmente
e di interesse per il progetto architettonico, le seguenti modifiche:

- Inserimento al piano terreno e al piano primo, di setti in cemento armato, gettati
contro la muratura in pietra originaria della torre oggetto di salvaguardia ai fini
edilizi;
- Modifica nella posizione e conformazione di una scala di collegamento tra piano
terreno e piani soprastanti.

Con comunicazione del 20 febbraio 2014, la proprietà chiedeva al Genio Civile di Prato
la sospensione dei lavori; con medesima comunicazione, in virtù della richiesta della
proprietà, il Direttore dei Lavori Strutturali si dimetteva dichiarando che *"le opere
strutturali previste dal progetto sono state parzialmente eseguite, essendo state
realizzate le opere di fondazione e quelle in c.a., sostanzialmente in linea a quanto*

previsto dalla variante alla pratica depositata, avendo operato, inoltre, le necessarie predisposizioni per gli interventi strutturali di completamento".

A seguito della dimissione del Direttore dei Lavori strutturali l'Ufficio del Genio Civile con comunicazione protocollo n. 100/GRT/79637/N60.100.10 del 24 Marzo 2014, comunicava al Comune di Prato, la sospensione dei lavori, (cfr. vedasi documentazione P.E. 2215/2017 allegato 6)

Successivamente il cantiere non è mai stato riattivato, lasciando incompiuta l'opera oggetto di trasformazione edilizia, così come rilevabile alla data della presente; in particolare il bene trovasi attualmente allo stato grezzo, con realizzazione quasi integrale della struttura portante oggetto del progetto strutturale depositato al Genio Civile; in particolare è stata completata la demolizione del corpo di fabbrica frontale ed è stato realizzato lo scheletro della struttura portante della porzione edificata in ampliamento; anche la copertura e relativi solai interpiano, oltre che parte dello scannafosso, risultano realizzati.

Si rileva che la torre in pietra non è stata oggetto di nessun intervento edilizio, come previsto nell'ultima variante depositata al Genio Civile, che stralciava detta porzione immobiliare dalle opere oggetto di modifica; si è rilevato inoltre che parte delle murature originarie, per le quali si prescriveva il mantenimento degli archi, sono in parte crollate, e che le porzioni rimaste in opera sono precarie e in fase di imminente crollo se non si adopereranno quanto prima interventi di consolidamento.

A seguito di autorizzazione concessa dal G.E. per la posa in opera di apprestamenti provvisori per l'accesso in sicurezza ai piani primo e secondo, è stato eseguito un rilievo accurato dei luoghi, sia planimetrico che altimetrico; quest'ultimo è stato

eseguito anche con l'ausilio di strumentazione topografica per il rilievo dei dislivelli rispetto alla quota strada (vedasi allegato 2).

Da confronto tra quanto rilevato sui luoghi, e quanto indicato nel progetto allegato al permesso di costruire P.E. 2215/2007, sono state rilevate **difformità di sagoma, soprattutto a carattere altimetrico**; in particolare, seppur a prima vista il fabbricato possa risultare di sagoma conforme al progetto depositato, è stato rilevato che le altezze esterne dell'edificio, sono superiori rispetto a quanto concesso, per valori che eccedono i limiti di tolleranza previsti dall'art. 34-1bis del D.P.R. 380/2001, anche in virtù del In particolare, in data 27/07/2024, con la pubblicazione in Gazzetta Ufficiale n. 175 dell'entrata in vigore la Legge del 24/07/2024 n. 105 di conversione, con modificazioni, del D.L. del 29.05.2024 n. 69 (c.d. "Decreto Salva Casa"); tali difformità si registrano sia sull'altezza esterna finale del fabbricato ai piani terreno e primo, sia sull'altezza del corpo di fabbrica del piano secondo, creando un **aumento della volumetria di progetto del fabbricato** per un valore pari a circa 40 mc.

Si evidenzia che la nuova normativa introdotta con il Decreto Salva Casa, si riferisce a tolleranze da verificare sulle singole unità immobiliari.

Nel caso specifico però, non è possibile eseguire la verifica valutando le singole unità immobiliari ricavate dall'intervento di completamento dell'involucro edilizio, essendo le stesse non ancora definite in maniera fisica e sottoposte pertanto a soggettive scelte progettuali finali della committenza (che potrebbe decidere anche di eseguire una sola unità immobiliare); pertanto, trattandosi di un intervento di completamento generale, la sottoscritta ha ritenuto opportuno inquadrare come unità immobiliare l'intero edificio; tale interpretazione è cautelativa, in quanto, se si spostasse la verifica ai singoli appartamenti (che sono le reali singole unità immobiliari, come appare dal testo

normativo) la tolleranza di riferimento potrebbe essere ancora più ampia rispetto a quella ad oggi individuata e cioè il 4% delle misure di progetto originario (punto c art 34-1bis).

Inoltre si rilevano **modifiche sostanziali nella conformazione dei muri a delimitazione della torre originaria, oltre che nel posizionamento delle murature in pietra**; in particolare, i muri perimetrali della torre sono di spessore elevato rispetto a quanto denunciato sia nello stato originario che nello stato di progetto, per valori oltre la tolleranza, e tali da ridurre sensibilmente la superficie netta interclusa tra dette murature (vedasi allegato 8 recante tavole con restituzione grafica dello stato attuale secondo i rilievi effettuati dal C.T.U. e stato sovrapposto rispetto allo stato legittimato).

Si presuppone che le difformità inerenti all'esatta ubicazione e consistenza dei muri originari e della torre in pietra, possano essere stata la motivazione che ha reso necessaria la redazione e il deposito della variante al Genio Civile; a fronte di questa tuttavia non si rileva agli atti del Comune il deposito di alcuna variante.

Si ritiene inoltre che l'aver escluso dal progetto strutturale qualsiasi intervento sulla torre in pietra, possa essere riferibile ad una modifica di destinazione dell'area interna della torre stessa, da superficie abitativa a superficie a resede. Tale modifica potrebbe essere presupposto per sanare la volumetria in eccedenza rilevata per il corpo di fabbrica ex-novo, in quanto si potrebbe prevedere compensazione tra volumetria in eccedenza e volumetria detratta dalla conversione della torre a porzione aperta.

Ai fini della verifica sulla suscettibilità di sanatoria delle difformità rilevate, però, oltre che al rispetto della normativa edilizia e urbanistica, perseguibile grazie alle considerazioni di cui sopra, nel caso specifico è determinante il rilascio di un accertamento di compatibilità paesaggistica, in quanto sia il fabbricato che l'area di

sedime sono sottoposti al rispetto del Vincolo paesaggistico, nel merito al Titolo I Capo II Parte III D.lgs 42/2004.

Prima dell'approvazione della Legge 105/2024, la compatibilità paesaggistica era disciplinata dall'articolo 167 comma 4 del D.Lsg 42/2004, che prevede:

"L'autorità amministrativa competente accerta la compatibilità paesaggistica, secondo le procedure di cui al comma 5, nei seguenti casi:

- a) *Per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati;*
- b) *Per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;*
- c) *Per i lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'articolo 3 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380"*

Ne conseguiva che in caso di ampliamenti volumetrici fosse previsto quanto disciplinato al comma 1 del medesimo articolo che prevede:

"In caso di violazione degli obblighi e degli ordini previsti dal Titolo I della Parte terza, il trasgressore è sempre tenuto alla rimessione in pristino a proprie spese, fatto salvo quanto previsto al comma 4."

Da lettura di quanto sopra, si rilevava in sostanza che non era prevista sanatoria paesaggistica in caso di ampliamenti volumetrici; va però evidenziato che la definizione di volumetria ai fini paesaggistici, è diversa da quella applicata ai fini edilizi; in particolare ai fini paesaggistici è "volume" qualsiasi corpo di fabbrica emergente dal suolo, qualsiasi sia la sua destinazione, anche se meramente tecnica; determinante, ai fini paesaggistici è l'impatto visivo che la volumetria ha nel contesto in cui si trova.

Nel caso specifico, l'ampliamento, seppur rilevato ai fini edilizi, è tale da non modificare

l'impatto paesaggistico dell'edificio rispetto al contesto circostante, essendo un ampliamento generato da una diversa quota di imposta dei solai e della copertura del piano secondo, ma che non crea evidenti modifiche di sagoma; si potrebbe pertanto ipotizzare una valutazione favorevole da parte della Soprintendenza al rilascio di un accertamento di compatibilità paesaggistica. **Purtroppo però non è possibile prevedere con certezza il rilascio favorevole per il caso in esame e ciò può essere accertato solo mediante presentazione di una richiesta effettiva di sanatoria paesaggistica.** Si evidenzia che in caso di diniego di una sanatoria paesaggistica, come previsto al comma 1 sopra riportato, *"il trasgressore è tenuto alla rimessione in pristino a proprie spese"*; nel caso specifico occorrerebbe demolire la copertura del piano secondo per riportarla alla quota autorizzata, e adeguare la quota della copertura del piano primo.

L'introduzione delle novità normative, cambiano leggermente la situazione sotto il profilo paesaggistico, anche se non ne nella sostanza non ne modificano il risultato; in particolare al comma 4 dell'articolo 36-bis si prevede che:

4. Qualora gli interventi di cui al comma 1 siano eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede all'autorità preposta alla gestione del vincolo apposito parere vincolante in merito all'accertamento della compatibilità paesaggistica dell'intervento, anche in caso di lavori che abbiano determinato la creazione di superfici utili o volumi ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati. L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di centottanta giorni, previo parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni. Se i pareri non sono resi entro i termini di cui al secondo periodo, si intende formato il silenzio-assenso e il dirigente o responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. Le disposizioni del presente comma si applicano anche nei casi in cui gli interventi di cui al comma 1 risultino incompatibili con il vincolo paesaggistico apposto in data successiva alla loro realizzazione.

La presente novità normativa va pertanto ad eliminare l'incertezza interpretativa in merito alla definizione di volume ai fini del vincolo paesaggistico, in quanto qualsiasi istanza che abbia un ampliamento di volume o superficie utile ai fini edilizi non dovrà

più essere soggetto a valutazioni di carattere discrezionale in virtù della rilevanza o meno ai fini paesaggistici di tali aumenti, ma sarà automaticamente sottoposta alla Soprintendenza, la quale dovrà esprimersi inoltre in un tempo predeterminato, pena il silenzio-assenso.

Pertanto, seppur non si possa dare ancora certezze sull'esito favorevole di un accertamento di compatibilità paesaggistica, essendo soggetto ad un esame da parte di un ente pubblico sovraordinato all'amministrazione comunale, sicuramente non vi sarà più il primo ostacolo che era stato evidenziato nella Perizia di Stima depositata, ove era determinante la interpretazione di "aumento di volume" sotto il profilo paesaggistico.

L'aver rilevato la problematica sopra descritta, ha reso impossibile alla scrivente C.T.U. formulare una previsione univoca della potenziale trasformazione del bene, e pertanto ad un univoco valore corretto di stima del bene.

Seppure, data la conformazione ormai modificata dei luoghi, sia altamente probabile che l'Ufficio Tecnico Comunale possa esprimere parere favorevole nel merito, la sottoscritta non può asserire con assoluta certezza la possibilità di completamento dell'intervento edilizio, in quanto lo stesso è collegato al rilascio di un accertamento di compatibilità paesaggistica, dall'esito incerto e con conseguenze opposte in caso di differenti risposte, oltre che ad altre condizioni inerenti la disciplina edilizia ed urbanistica, soprattutto in virtù della storicizzazione del complesso edilizio originario e le prescrizioni sottoposte dalla C.E.T.U. comunale per il recupero di manufatti ritenuti di valore storico, come la Torre in Pietra e gli archi delle murature (ad oggi in parte crollate).

In particolare, in base all'esito dell'iter finale sia sotto il profilo Paesaggistico che Edilizio, si prospettano diversi scenari:

1° IPOTESI: ottenimento di un parere favorevole sia per la sanatoria edilizia che paesaggistica e la possibilità di completamento dell'intervento di trasformazione edilizia; si evidenzia che ai normali costi di completamento, andranno aggiunti quelli per l'iter di sanatoria, comprese sanzioni, oltre che opere edilizie straordinarie necessarie a sopperire al degrado di alcune parti strutturali dell'attuale involucro edilizio, con particolare riferimento alla sovra-copertura che presenta travetti in legno ammalorati a causa delle infiltrazioni continue perpetuate negli anni per la carenza di impermeabilizzante (vedasi Allegato 2).

2° IPOTESI: possibilità di completamento dell'intervento edilizio, ma diniego di sanatoria paesaggistica per la volumetria eccedente, con conseguente richiesta di messa in ripristino dell'involucro edilizio oggetto del progetto originario, mediante demolizione e ricostruzione di parte dell'attuale struttura e ricostruzione di una struttura di medesime dimensioni anche altimetriche di quella di progetto.

3° IPOTESI: impossibilità di completamento dell'intervento ai fini edilizi ed urbanistici (diventa irrilevante a tal fine anche un ottenimento favorevole dell'accertamento di compatibilità paesaggistica) con conseguente demolizione dell'intero manufatto edilizio ex novo.

Come prospettato al GE con istanza del 02/12/2023, e dallo stesso autorizzata, si è proceduto quindi a tre diverse stime che tengano in considerazione le tre ipotesi sopra prospettate.

Da un punto di vista puramente strutturale, da confronto con funzionario dell'ufficio del settore sismica di Prato, è emerso che la pratica strutturale, a differenza del titolo edilizio, non è archiviata, anche se i lavori risultano sospesi in conseguenza della comunicazione della committenza e delle dimissioni dell'allora Direttore dei lavori. Pertanto il progetto strutturale, in base all'esito della procedura di conformazione edilizia-paesaggistica, potrà essere ripreso, con nomina di nuovo DL e oneri per l'accertamento delle caratteristiche dei materiali utilizzati nella costruzione esistente, posto che da quanto è stato possibile accertare durante le operazioni peritali, non risultano essere stati prelevati e sottoposti a prova i campioni di calcestruzzo e di acciaio in barre, obbligatori per legge in caso di nuova costruzione.

A titolo puramente indicativo, la scrivente ha comunque effettuato oltre ad una verifica visiva dei manufatti in c.a. apparentemente di buona fattura, anche una campagna di prove non distruttive con sclerometro su fondazioni, travi, pilastri e setti, che seppure da sole non siano sufficienti a caratterizzare il calcestruzzo in opera secondo le norme tecniche per le costruzioni, hanno fornito risultati rassicuranti sulla qualità del materiale usato.

Nel caso in esame i costi di regolarizzazione edilizio urbanistica, sono legati alla possibile trasformazione del bene secondo una delle ipotesi precedentemente descritte, pertanto sono stati analizzati e quantificati nella risposta al quesito 13.

Il LOTTO UNICO risulta commerciabile sotto il profilo giuridico, in quanto il fabbricato è stato realizzato in forza del Permesso di Costruire n. 2215 del 2007 rilasciato il 25 agosto 2009; il bene originario alla trasformazione c.d. pesante, è stato a sua volta edificato in epoca ampiamente antecedente al 1967, rilevabile

sia dalla documentazione tecnica allegata al suddetto Permesso (e supportata con dichiarazione ivi allegata del tecnico), oltre che da analisi della documentazione storica catastale (vedasi allegato 19).

Il tutto ad evasione di quanto richiesto.

Prato, lì 31/10/2024

Il perito

Ing. Monica Fiorillo

ELENCO E CONTENUTO ALLEGATI INTEGRATIVI:

Allegato 15 - Atto - Consiag del 1982

Allegato 16 - PEC Publiacqua e Genio Civile

Allegato 17 - Risposta Publiacqua

Allegato 18 - Risposta Genio Civile

Allegato 19 - Planimetria catastale di impianto del 1940



TRIBUNALE ORDINARIO DI PRATO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott. ENRICO CAPANNA

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E.I. N. 38 / 2021

PROMOSSA DA

PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A.

(Avv. Andrea Rivellini)

CONTRO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U. Ing. Monica FIORILLO



Sommariordiv data-bbox="297 196 475 229" data-label="Page-Header">ASTE
GIUDIZIARIE®

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO	8
QUESITO 1 – Verifica documentazione art. 567 c.p.c.....	8
DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART.567, 2° COMMA C.P.C.....	8
PROVENIENZA.....	9
ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI IN ATTI.....	10
QUESITO 2 – Descrizione degli immobili.....	11
QUESITO 3 – Conformità descrizione dei beni con pignoramento.....	16
QUESITO 4 – Conformità catastale.....	16
QUESITO 5 – Previsioni strumento urbanistico comunale	17
QUESITO 6 – Conformità urbanistica e agibilità	19
QUESITO 7 – Formazione dei Lotti.....	28
QUESITO 8 – Quote pignorate e divisibilità in natura.....	29
QUESITO 9 – Stato di occupazione dei beni e informazioni su contratti	30
QUESITO 10 – Verifica eventuale assegnazione casa coniugale.....	30
QUESITO 11 – Vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.....	31
QUESITO 12 – Vincoli e oneri condominiali.....	32
QUESITO 13 – Stima degli immobili	34
Metodo di stima.....	34
Valore di mercato del bene trasformato (V)	39
Valori di mercato unitari	39
Edifici civile abitazione/unità in ville e villini	39
Edifici a destinazione artigianale/deposito.....	40
Appezamento di terreno.....	41
Superfici nette e commerciali.....	42
1° IPOTESI.....	42
2° IPOTESI.....	45
3° IPOTESI.....	48
Costi di trasformazione (C)	49
1° IPOTESI.....	50
2° IPOTESI.....	51
3° IPOTESI.....	51
Valori di trasformazione (Vt) e valore finale Lotto Unico.....	52
1° IPOTESI.....	52
2° IPOTESI.....	52
3° IPOTESI.....	53



INCARICO ED ITER DELLE OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta ing. Monica Fiorillo, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Prato al n. 504, con studio in Prato viale Montegrappa n. 177, nominata C.T.U. nella procedura esecutiva n. 38/2021 come notificatore dalla cancelleria delle esecuzioni immobiliari il 06/10/2022, redige la presente relazione di consulenza tecnica in ottemperanza ai quesiti di cui alla nomina.

La scrivente ad espletamento dell'incarico effettua le seguenti attività:

- ✓ Deposito in pct dell'accettazione dell'incarico nei termini previsti;
- ✓ Estrazione di copia del fascicolo telematico dell'esecuzione;
- ✓ Verifica della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale;
- ✓ Reperimento degli atti di provenienza;
- ✓ Reperimento della documentazione catastale;
- ✓ Reperimento dei titoli abilitativi presentati per i beni in oggetto, necessari alla ricostruzione della legittimità edilizia-urbanistica;
- ✓ Reperimento del progetto strutturale depositato presso il Settore Sismica della Provincia di Prato;
- ✓ Reperimento del certificato di destinazione urbanistica del terreno colpito dalla procedura;
- ✓ Ricerca presso Agenzia delle Entrate di Prato sulla sussistenza di contratti privati di locazione o comodato d'uso sui beni oggetto di procedura;
- ✓ Avviso a mezzo pec al legale del creditore procedente e alla società esecutata, della data del primo accesso agli immobili, previo accordo con il custode;
- ✓ **1° Sopralluogo in data 28/10/2022** con rilievi metrici e fotografici dei beni colpiti dalla procedura esecutiva, limitatamente alle porzioni accessibili;

- ✓ Analisi della documentazione reperita, sulla scorta dei rilievi effettuati;
- ✓ Primi confronti con tecnici dell'Ufficio Edilizia privata del Comune di Prato e dell'Ufficio Settore Sismica della Provincia di Prato, per analisi delle questioni a carattere edilizio e strutturale emerse per il caso di specie;
- ✓ Deposito istanza in pct del 09/12/2022, nella quale si evidenziavano le problematiche che impedivano il completamento delle indagini e quindi la stima dei beni. Venivano altresì descritte le operazioni e i passi ritenuti necessari al fine di completare le indagini e la perizia. Di dette operazioni veniva fornita una stima dei tempi necessari e dei costi a carico della procedura (corredata da preventivi di imprese operanti sul territorio), poi meglio dettagliate nell'integrazione depositata in pct il 19/12/2022, sulla base della quale era formulata la richiesta di proroga dei termini. Nella relazione si segnalava anche la presenza di una gru a torre nel compendio pignorato, per la quale data l'epoca di installazione, l'apparente cattivo stato di conservazione e la posizione sovrastante la pubblica via, si consigliava a mezzo del Custode delegato, di eseguire accertamenti sullo stato della macchina e sulla necessità di rimuovere eventuali pericoli che emergessero per la pubblica incolumità. Di tale attività non veniva data quantificazione economica, necessitando delle verifiche di soggetti competenti;
- ✓ Partecipazione all'udienza del 20/12/2022, nella quale il creditore procedente si riservava di valutare l'accollo delle spese stimate, che comunicava di accettare in data 23/01/2023. Conseguentemente, posto che l'unica spesa non stimata né stimabile dal CTU era la valutazione dello stato della gru a torre e sua eventuale messa in sicurezza, in data 14/02/2023 il custode giudiziario Is.Ve.G. depositava alcuni preventivi di imprese specializzate, le quali prevedevano lo smontaggio con



sezionamento e smaltimento della gru stessa, giudicata non riutilizzabile;

- ✓ Partecipazione all'udienza del 16/02/2023, nella quale il creditore procedente vista la quantificazione degli oneri per la questione gru, chiedeva nuovamente termine per esprimere le proprie determinazioni in ordine all'accettazione del preventivo di minor importo. Il GE assegnava al creditore procedente ulteriori 15 giorni per esprimere le proprie determinazioni sui preventivi forniti dal Custode per lo smontaggio gru e 30 giorni per effettuare i versamenti delle spese autorizzate. Contestualmente il GE assegnava alla scrivente CTU 210 giorni per completare l'elaborato;
- ✓ In data 01/3/2023 il creditore procedente depositava richiesta di proroga del termine entro cui esprimere posizione in merito alle spese preventivate per la gru. Il GE assegnava ulteriori 15 giorni;
- ✓ In data 23/03/2023 veniva depositato l'assenso del creditore procedente all'accollo delle spese in ordine alla demolizione della gru; tuttavia al 16/06/2023 sul conto intestato alla procedura era presente una cifra parziale. Comunque, in data 13/07/2023, previa comunicazione della società Is.Ve.G. S.r.l. e pec di notifica alla società esecutata ed al creditore procedente, e nel rispetto dell'ordinanza di modifica di viabilità emesso dal Comune di Prato, servizio Mobilità e Infrastrutture, veniva smontata e rimossa la gru dal compendio immobiliare oggetto di procedura;
- ✓ In data 18/07/2023 la società Is.Ve.G. S.r.l. depositava un'istanza per richiedere l'emissione di un provvedimento a carico del creditore per fare integrare la somma mancante, a cui il GE rispondeva rimandando all'udienza già fissata;
- ✓ In data 27/07/2023 veniva inserita un'annotazione in pct da cui si evinceva un



nuovo saldo sul conto aperto per il fondo spese della procedura, idoneo a proseguire le attività peritali;

✓ Avviso a mezzo pec al legale del creditore procedente e alla società esecutata, previo accordo con il custode, dell'accesso in data 19/09/2023 di ditta incaricata di installare gli apprestamenti minimi indispensabili a rendere possibile l'accesso e il transito in sicurezza ai vari piani del compendio al fini di completare i rilievi;

✓ Avvisi a mezzo pec al legale del creditore procedente e alla società esecutata, previo accordo con il custode, dei seguenti nuovi accessi finalizzati al completamento dei rilievi e degli accertamenti;

✓ **2° sopralluogo in data 25/09/2023** del C.T.U. unitamente a due suoi collaboratori con esecuzione di rilievo geometrico delle strutture dei piani superiori prima non accessibili, oltre a campagna di prove sclerometriche, finalizzate alla stima speditiva della resistenza degli elementi strutturali in calcestruzzo;

✓ Deposito in pct di relazione sullo stato delle operazioni peritali al 02/10/2023, nella quale si illustravano i passaggi compiuti e quelli ancora da compiere e si richiedeva ulteriore proroga di 160 giorni per il deposito della perizia;

✓ Partecipazione all'udienza del 12/10/2023, nella quale GE concedeva alla scrivente CTU la proroga di 160 giorni richiesta;

✓ **3° sopralluogo in data 02/11/2023** del C.T.U. unitamente a due suoi collaboratori con completamento dei rilievi e della campagna di prove sclerometriche;

✓ **4° sopralluogo in data 10/11/2023** finalizzato al rilievo con strumento topografico delle quote altimetriche del fabbricato rispetto al piano stradale;

✓ Deposito istanza in pct del 02/12/2023, nella quale si segnalavano difformità di sagoma soprattutto altimetrica, con aumento di volume rispetto al permesso a



costruire rilasciato. Pertanto si prospettavano diversi scenari in base all'esito di un ipotetico iter di sanatoria edilizia in virtù della presenza del vincolo paesaggistico e si proponevano tre diverse stime del valore di trasformazione del bene, ipotesi accolta dal Giudice per le esecuzioni in data 04/12/2023;

- ✓ Reperimento visure ipo-catastali aggiornate;
- ✓ Redazione delle tre soluzioni progettuali di completamento su cui basare le diverse stime del valore di trasformazione;
- ✓ Redazione della bozza di elaborato peritale e relativi allegati;
- ✓ Invio a mezzo pec al creditore procedente e alla società esecutata della bozza di elaborato peritale e allegati, in data 19/03/2024.



SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**QUESITO 1 – Verifica documentazione art. 567 c.p.c.**

1) verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; verificare, sulla base degli atti di provenienza (provvedendo ad acquisirli, ove non presenti agli atti), la titolarità del diritto reale pignorato in capo al soggetto esecutato e la continuità delle trascrizioni fino all'atto di provenienza ultraventennale

DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART.567, 2° COMMA C.P.C.

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma, c.p.c., consiste nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della Legge n. 302/1998, redatta in data 11/05/2021 dalla dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone.

Il pignoramento relativo alla presente procedura esecutiva, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Prato il 03/05/2021 al numero 3505 di registro particolare,



colpisce l'intera quota della piena proprietà dei seguenti beni immobili:

- fabbricato individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Prato nel foglio di mappa 67 particella 77 subalterno 501, categoria C/2, consistenza 120 mq catastali, via Mugellese n. 29;
- appezzamento di terreno individuato al Catasto Terreni del Comune di Prato nel foglio di mappa 67 particella 1396, uliveto, consistenza 1.125 mq, via Mugellese.

PROVENIENZA

Alla società [REDACTED], la quota dell'intero in piena proprietà dei beni oggetto di procedura è pervenuta con **atto di compravendita del 30/07/2007 Numero di repertorio 24854/5406 Notaio DONNINI FRANCESCO** di PRATO (PO), trascritto il 08/08/2007 nn. 13581/6742 da potere di BIAGINI PATRIZIA Nata il 02/04/1952 a PRATO Codice fiscale BGNPRZ52D42G999G.

A Biagini Patrizia, la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili in oggetto è pervenuta per **atto di divisione del 29/12/1998 Numero di repertorio 30959 Notaio LA GAMBA GIUSEPPE ANTONIO** di VERNIO (PO) trascritto il 19/01/1999 nn. 635/404 da potere di BIAGINI PATRIZIA Nata il 02/04/1952 a PRATO Codice fiscale BGNPRZ52D42G999G, BIAGINI GIULIO EMILIO Nato il 13/01/1926 a PRATO Codice fiscale BGNGML26A13G999I, MASINI MARIA FAUSTINA Nata il 20/03/1930 a PRATO Codice fiscale MSNMFS30C60G999T, a seguito di successione in morte del signor Biagini Arrigo, nato a Prato il 17/10/1914 e deceduto in Prato in data 02/07/1997, giusta **denuncia di successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Prato in data 11/12/1997 al n. 70/600** e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Prato in data 02/10/2000 al n. 5398 Reg. Part. e denuncia di **successione integrativa**

presentata in data 15/12/1998 al n. 46/615 trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Prato il 05/06/2001 al n. 3931 Reg. Part.

ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI IN ATTI

La certificazione notarile riporta le seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1) **ISCRIZIONE NN. 13582/3910 del 08/08/2007 IPOTECA VOLONTARIA** nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 30/07/2007 Numero di

repertorio 24855/5407 Notaio DONNINI FRANCESCO Sede PRATO

A favore di BANCA POPOLARE DI VERONA-S. GEMINIANO ES. PROSPERO S.P.A. Sede

VERONA Codice fiscale 03231270236 (Domicilio ipotecario eletto VERONA PIAZZA NOGARA 2),

contro [REDACTED] Sede PRATO Codice fiscale 02001080973

capitale € 1.000.000,00 Totale € 2.600.000,00 Durata 20 anni

Grava su Prato Foglio 67 Particella 77 Sub. 501, Prato Foglio 67 Particella 1396

- 2) **ISCRIZIONE NN. 10389/1830 del 04/11/2015 IPOTECA LEGALE** nascente da IPOTECA LEGALE EX ART. 77 DPR 602/73 del 27/05/2014 Numero di repertorio 100248 emesso

da SOCIETA' RISORSE S.P.A. Sede PRATO

A favore di COMUNE DI PRATO Sede PRATO Codice fiscale 84006890481 (Domicilio

ipotecario eletto PRATO),

contro [REDACTED] Sede PRATO Codice fiscale 02001080973

capitale € 20.355,15 Totale € 41.149,18

Grava su Prato Foglio 67 Particella 77 Sub. 501, Foglio 67 Particella 1396

- 3) **TRASCRIZIONE NN. 5274/3505 del 03/05/2021** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 08/04/2021 Numero di repertorio 545 emesso da

UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PRATO Sede PRATO



A favore di RED SEA SPV S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 04938320266

(Richiedente: STUDIO LEGALE RIVELLINI VIA CECCARDI, 4/19 GENOVA),

contro [REDACTED] Sede PRATO Codice fiscale 02001080973

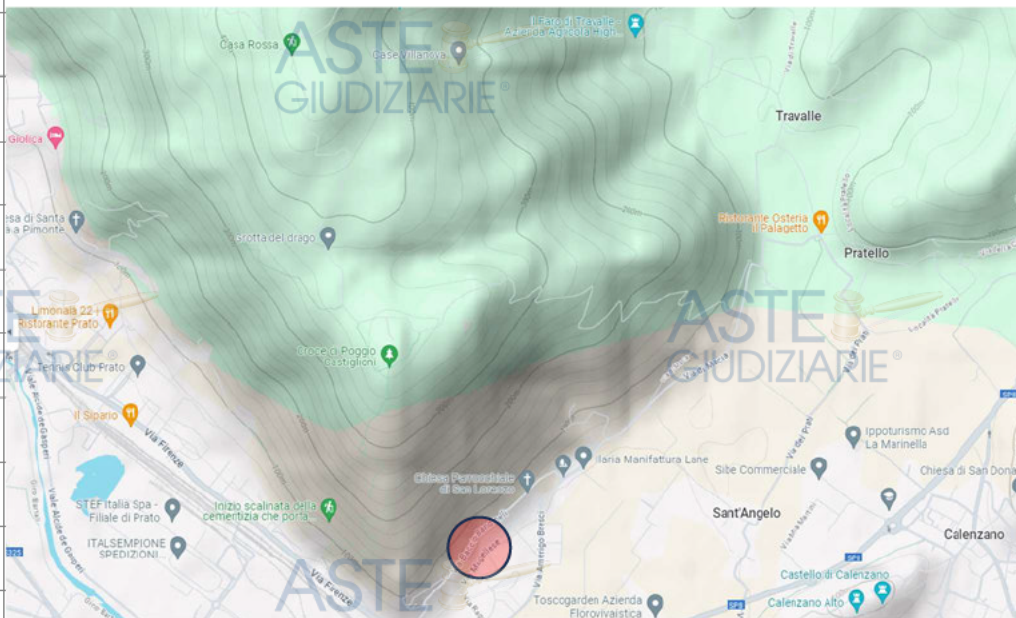
Grava su Prato Foglio 67 Particella 77 Sub. 501, Prato Foglio 67 Particella 1396

QUESITO 2 – Descrizione degli immobili

descrivere, previo necessario accesso, anche avvalendosi del custode (con il quale dovrà prendere contatto per concordare la data del sopralluogo) e anche laddove occorra della forza pubblica e dell'ausilio di un fabbro (a ciò essendo il custode espressamente e preventivamente autorizzato da questo giudice), l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.)

I beni oggetto di pignoramento risultano situati nel Comune di Prato, in località Pizzidimonte, tra via Mugellese e via Baccio Bandinelli, ai piedi di un rilievo montuoso di altezza circa 500 m s.l.m. facente parte della catena della Calvana.

Il fabbricato con relativa resede, e soprattutto l'appezzamento di terreno posto a monte, si sviluppano quindi su superfici in forte pendenza, come meglio si evince dalle immagini riportate di seguito, nelle quali è stata evidenziata l'area di ubicazione dei beni, e dalla documentazione fotografica di cui agli allegati 1 e 2 alla presente perizia.



L'immobile censito al censito al N.C.E.U. del Comune di Prato al foglio 67, particella 77, sub.501 cat. C/2, sito in Via Mugellese 29, consiste in porzione di un vecchio edificio dismesso con destinazione artigianale, edificato in epoca risalente ai primi del 1900 (vedasi foto) attualmente modificato in modo sostanziale, in forza di titolo edilizio PE 2215/2007 volto alla sua trasformazione con ampliamento in fabbricato di tre piani fuori terra con destinazione residenziale; intervento tuttavia sospeso nel 2014.



All'esito dei sopralluoghi effettuati dalla scrivente nell'espletamento dell'incarico, l'immobile in trasformazione risulta allo stato "grezzo", ovvero quasi completato per il solo scheletro strutturale in calcestruzzo armato e per i solai in laterocemento, fatta eccezione per opere secondarie e complementari, quali scannafosso, scale di collegamento, terrazze e parapetti. Risultano invece completamente mancanti i tamponamenti, le tramezzature e le opere di finitura e di impermeabilizzazione delle



coperture e delle superfici esterne.

Quest'ultimo aspetto ha comportato il degrado del manufatto, con particolare riferimento agli elementi più esposti e sensibili alle intemperie, quali le gronde realizzate con travetti in legno e pianelle in cotto, che presentano pessimo stato di conservazione.

Risultano poi alterate e in alcuni casi parzialmente crollate alcune porzioni delle vecchie pareti murarie dell'originale edificio, che da previsione progettuale dovevano essere preservate.

L'immobile di cui sopra è corredato da resede esclusivo su tre lati, per una superficie di circa 374 mq¹. Detto resede confina a sud con via Mugellese, e a est e nord-est (oltre a confinare con proprietà Biagini Giulio, Biagini Patrizia e Masini Maria) con l'appezzamento di terreno censito al N.C.T. di Prato al foglio 67 particella 1396 di superficie mq. 1125, anch'esso oggetto della presente procedura esecutiva.

Il confine tra il resede dell'immobile e l'appezzamento di terreno non è materializzato in modo chiaro e univoco, si segnala solo la presenza di resti di manufatti in muratura aventi apparentemente funzione di terrazzamento e contenimento dei terreni a monte.

L'appezzamento di terreno si sviluppa in pendio dal confine con resede esclusivo dell'immobile pignorato, fino alla soprastante Via Baccio Bandinelli.

Il terreno, apparentemente non mantenuto e utilizzato, risulta interessato da alberature di vario tipo caratteristiche della macchia locale, sono presenti inoltre ulivi e pini. Per la presenza di vegetazione incolta, la forte pendenza e le recinzioni su via Bandinelli e i dislivelli rispetto al resede lato immobile su via Mugellese, non è stato possibile accedere e perlustrarne in sicurezza tutta la superficie e consistenza.

¹ Superficie desunta approssimativamente dalla sovrapposizione grafica dello stato rilevato con la rappresentazione del resede riportata nel permesso a costruire P.E. 2215/2007

Tuttavia, da quanto è stato possibile accertare non sembrano presenti manufatti, se non resti di murature presumibilmente afferenti a vecchi terrazzamenti, e rifiuti.

È presente inoltre, in corrispondenza del margine stradale su via Baccio Bandinelli, un palo della rete elettrica e relativo quadro (vedasi immagine n. 20 dell'allegato 1). Detto elemento di rete è interno alla rete di recinzione del terreno in oggetto, anche se non è stato effettuato un rilievo topografico atto ad accertare con esattezza i confini del lotto; tuttavia in nessun atto notarile reperito si fa riferimento a servitù costituite.

Tutto il compendio pignorato, con particolare riferimento all'immobile interessato dalla trasformazione edilizia incompiuta, risulta in stato di abbandono e colmo di materiali edili di risulta dell'attività di cantiere, ed altri di scarto o di varia natura.

Al primo accesso della scrivente con il custode nominato, nella porzione di resede prospettante su via Mugellese, era presente una gru fissa a torre, probabilmente installata dall'inizio dell'attività di cantiere nel 2010; date le condizioni visive del manufatto e la posizione sovrastante la pubblica via, la scrivente segnalava questo elemento nell'istanza depositata in pct del 09/12/2022, consigliando, a mezzo del Custode delegato, l'adozione di opportuni accertamenti sullo stato di tenuta della gru e sulla necessità di rimuovere eventuali pericoli che emergessero per la pubblica incolumità. A seguito della mobilitazione del Custode e della consulenza di ditte specializzate, e dietro comunicazione alle parti e accettazione di accollo spesa da parte del creditore procedente, detta gru, giudicata dagli specialisti di settore pericolosa e non più utilizzabile, è stata rimossa e smaltita (vedasi allegati 1- 2 alla presente perizia).

Per la descrizione delle consistenze del bene oggetto di trasformazione edilizia incompleta, si rimanda al quesito n. 13, nel quale sono descritti i progetti di massima formulati e illustrate le relative superfici nette calpestabili e commerciali ricavabili.



QUESITO 3 – Conformità descrizione dei beni con pignoramento

accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei, ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato

La scrivente ha accertato la conformità tra descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, con la sola eccezione del numero civico dell'u.i. censita al N.C.E.U. del Comune di Prato al foglio 67, particella 77, sub.501, per la quale la visura catastale indica n. 27-29, mentre il pignoramento, così come gli atti di provenienza, riferiscono solo il n. 29.

QUESITO 4 – Conformità catastale

ove necessario per procedere fruttuosamente alla vendita, senza che vi sia inutile aggravio di spese a carico del creditore procedente, e dando compiuta e motivata giustificazione della necessità (avuto conto della possibile successiva assoggettabilità alla L. n. 122/2010), eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate (anche mediante procedura DOCFA o aggiornamento della mappa catastale)

Per quanto concerne il fabbricato censito al N.C.E.U. del Comune di Prato al foglio 67,



particella 77, sub.501, in virtù delle opere di trasformazione del bene originario, così come precedentemente descritte, si rileva la carenza di conformità tra stato dei luoghi e documentazione depositata agli atti del Catasto Terreni e agli atti del Catasto Fabbricati; in particolare:

- il fabbricato ha subito modifica di sagoma a seguito di parziale demolizione ed ampliamento, e pertanto sarebbe necessario aggiornare l'estratto di mappa catastale;
- il fabbricato, ha perso le caratteristiche di agibilità ed utilizzo del bene, e l'attuale situazione dei luoghi ne modifica la classificazione da categoria C/2 (magazzini/locali di deposito, ecc...) a categoria F/3 (unità in corso di costruzione), quale categoria priva di rendita.

Tuttavia, posto l'esito incerto sul possibile completamento dell'intervento edilizio, come meglio descritto in risposta al quesito 6, e quindi l'incertezza sulla consistenza finale del bene, si ritiene non opportuno effettuare variazioni per l'aggiornamento catastale, che sarebbero ora solo un aggravio di spese a carico del creditore procedente (vedasi documentazione catastale riportata nell'allegato 3 alla presente).

QUESITO 5 – Previsioni strumento urbanistico comunale

indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

L'attuale strumento urbanistico del Comune di Prato è il Piano Operativo.

Inquadramento per l'u.i. censita al N.C.E.U. del Comune di Prato al foglio 67, particella 77, sub.501:

- UTOE 2b
- Disciplina dei suoli: urbano
- Zone omogenee B



- Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale (TL.3)

Per la tipologia di interventi ammissibili, si rimanda alla consultazione delle Norme Tecniche di Attuazione, con particolare riferimento all'articolo 72 della sez.II. Tra tali interventi previsti è ammessa *"Nuova edificazione di completamento con destinazione residenziale nei lotti ineditati o parzialmente edificati aventi superficie minima di 180 mq e fronte sulla viabilità pubblica, non derivanti da frazionamenti successivi alla data di adozione del Piano Operativo."*

Inquadramento vincoli sovraordinati:

- Beni paesaggistici tutelati ai sensi della Parte Terza, Titolo I del Dlg.42/2004 Art. 136, DM. 108/1958 - Aree di notevole interesse pubblico
- Zone di rinvenimenti archeologici Aree a rischio archeologico
- Area di rispetto dei pozzi e delle sorgenti (D.lgs. 152/2006)
- Aree sottoposte a vincolo idrogeologico
- Centro abitato D.G.C. 137/2015

Inquadramento per l'appezzamento di terreno censito al N.C.T. di Prato al foglio 67 particella 1396

Questo terreno ricade in parte nella stessa area del fabbricato di cui sopra (Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale TL.3) e in parte in:

- UTOE 2b
- Disciplina dei suoli: urbano
- Zone omogenee B
- Spazi aperti con alto indice di naturalità (V1)

Per la tipologia di interventi ammissibili, si rimanda alla consultazione delle Norme Tecniche di Attuazione, con particolare riferimento all'articolo 51 del capo III. Tra tali



interventi previsti sono ammessi *“manufatti per l'attività amatoriale, recinzioni prive di rilevanza edilizia; lungo la pubblica via e sui fronti prospicienti gli spazi pubblici, recinzioni con base in muratura e soprastante ringhiera metallica o rete; aree di sosta privata, con superficie non superiore a 75 mq, senza trasformazione permanente dei suoli. Tali aree non possono comunque essere computate o concorrere ai fini del reperimento delle aree a parcheggio di cui agli artt. 47 e 48.”*

Anche per il terreno, si rilevano i medesimi vincoli sovraordinati indicati per il fabbricato.

(vedasi estratto N.T.A. Piano Operativo Prato e certificato di destinazione urbanistica riportati nell'allegato 5 alla presente).

QUESITO 6 – Conformità urbanistica e agibilità

indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47, indicando i costi per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, alla verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge



28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

Come già anticipato, il fabbricato colpito da procedura era in origine un vecchio edificio dismesso con destinazione artigianale, edificato in epoca risalente ai primi del 1900, e qualificato pertanto come edificio di primo impianto; per il bene era stato previsto un intervento di ristrutturazione così come definita all'art. 23 del Regolamento Edilizio vigente al 2007, attuato in virtù di un progetto per il quale fu rilasciato il 25 agosto 2008 **Permesso di Costruire su istanza protocollo generale n. 67583 del 16 luglio 2007 (pratica edilizia n. 2215/2007).**

Il progetto in questione prevedeva la trasformazione del bene ad uso artigianale in un fabbricato a destinazione residenziale, con contestuale frazionamento in n. 5 unità abitative, oltre a spostamento mediante demolizione e ricostruzione di alcuni volumi secondari dal fronte dell'edificio al prospetto laterale.

Da esame della documentazione allegata al Permesso di Costruire P.E. 2215/2007 si rileva che all'epoca l'area e il fabbricato erano così inquadrati, secondo il Regolamento urbanistico all'epoca di intervento:

- Sub-sistema R4 "la città in aggiunta"
- Zona omogenea : B
- Tipologia intervento ammissibile : ri - ristrutturazione

Inquadramento vincoli sovraordinati all'epoca di intervento:

- Vincolo paesaggistico: Titolo I Capo II Parte III D.lgs 42/2004
- Vincolo idrogeologico ai sensi L.R. 39/2000;



- Zona di rispetto da pozzi ad uso idropotabile (art 21.7 Dlgs 11.05.1999 n. 152): Pozzo denominato Pizzidimonte 3

In fase di deposito di tutta la documentazione a corredo del Permesso di Costruire in oggetto, ai fini vincolistici erano stati ottenuti i seguenti nulla osta/ autorizzazioni:

- **Autorizzazione Paesaggistica P.G. 61784/BC del 12 maggio 2009**
- **Autorizzazione ai fini del Vincolo Idrogeologico P.G. 112510 del 8 novembre 2007**

Inoltre, trattandosi di edificio storicizzato, sottoposto ad un intervento di particolare complessità, il progetto fu esaminato anche dalla Commissione Tecnica Comunale per l'edilizia e la trasformazione urbana (C.E.T.U.).

Nella seduta n. 41 del 23 dicembre 2008 fu espresso Parere con Esito Positivo, rilevando che l'intervento proposto era compatibile con il contesto architettonico ed urbanistico e conforme ai dettami delle esigenze di tutela nel suo complesso ambientale e paesaggistico ai sensi dell'art. 146 del D.lsg 42/2004.

Ai fini igienico-sanitari il 25 marzo 2008 era stato rilasciato dall'Azienda Usl 4 di Prato Parere Favorevole con alcune condizioni.

Si evidenzia che il progetto originario, come da prescrizioni dettate anche dalla tipologia di bene oggetto di trasformazione, quale edificio storicizzato, prevedeva che il nuovo progetto **mantenesse e valorizzasse i caratteri architettonici esistenti quali la Torre in pietra e gli archi** (vedasi documentazione estratta dal P.E. 2215/2017 e riportata nell'allegato 6).

Mediante comunicazione protocollo generale n. 42379 del 29 marzo 2010 fu dato avvio ai lavori oggetto del Permesso di Costruire P.E. 2215/2007.

Il progetto delle opere strutturali inerenti il titolo edilizio di cui sopra, fu depositato al



Genio Civile di Prato con protocollo n. 20588 del 27 gennaio 2011 (progetto n. 19257);

lo stesso è stato oggetto di deposito di variante protocollo n. 85796 del 28 marzo 2013.

La variante depositata al Genio Civile, rispetto al deposito, ha previsto, sostanzialmente e di interesse per il progetto architettonico, le seguenti modifiche:

- Inserimento al piano terreno e al piano primo, di setti in cemento armato, gettati contro la muratura in pietra originaria della torre oggetto di salvaguardia ai fini edilizi;
- Modifica nella posizione e conformazione di una scala di collegamento tra piano terreno e piani soprastanti.

Con comunicazione del 20 febbraio 2014, la proprietà chiedeva al Genio Civile di Prato la sospensione dei lavori; con medesima comunicazione, in virtù della richiesta della proprietà, il Direttore dei Lavori Strutturali si dimetteva dichiarando che *“le opere strutturali previste dal progetto sono state parzialmente eseguite, essendo state realizzate le opere di fondazione e quelle in c.a., sostanzialmente in linea a quanto previsto dalla variante alla pratica depositata, avendo operato, inoltre, le necessarie predisposizioni per gli interventi strutturali di completamento”*.

A seguito della dimissione del Direttore dei Lavori strutturali l'Ufficio del Genio Civile con comunicazione protocollo n. 100/GRT/79637/N60.100.10 del 24 Marzo 2014, comunicava al Comune di Prato, la sospensione dei lavori.

Successivamente il cantiere non è mai stato riattivato, lasciando incompiuta l'opera oggetto di trasformazione edilizia, così come rilevabile alla data della presente; in particolare il bene trovasi attualmente allo stato grezzo, con realizzazione quasi integrale della struttura portante oggetto del progetto strutturale depositato al Genio Civile; in particolare è stata completata la demolizione del corpo di fabbrica frontale ed



è stato realizzato lo scheletro della struttura portante della porzione edificata in ampliamento; anche la copertura e relativi solai interpiano, oltre che parte dello scannafosso, risultano realizzati.

Si rileva che la torre in pietra non è stata oggetto di nessun intervento edilizio, come previsto nell'ultima variante depositata al Genio Civile, che stralciava detta porzione immobiliare dalle opere oggetto di modifica; si è rilevato inoltre che parte delle murature originarie, per le quali si prescriveva il mantenimento degli archi, sono in parte crollate, e che le porzioni rimaste in opera sono precarie e in fase di imminente crollo se non si adopereranno quanto prima interventi di consolidamento.

A seguito di autorizzazione concessa dal G.E. per la posa in opera di apprestamenti provvisori per l'accesso in sicurezza ai piani primo e secondo, è stato eseguito un rilievo accurato dei luoghi, sia planimetrico che altimetrico; quest'ultimo è stato eseguito anche con l'ausilio di strumentazione topografica per il rilievo dei dislivelli rispetto alla quota strada (vedasi allegato 2).

Da confronto tra quanto rilevato sui luoghi, e quanto indicato nel progetto allegato al permesso di costruire P.E. 2215/2007, sono state rilevate **difformità di sagoma, soprattutto a carattere altimetrico**; in particolare, seppur a prima vista il fabbricato possa risultare di sagoma conforme al progetto depositato, è stato rilevato che le altezze esterne dell'edificio, sono superiori rispetto a quanto concesso, per valori che eccedono i limiti di tolleranza previsti dall'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001; tali difformità si registrano sia sull'altezza esterna finale del fabbricato ai piani terreno e primo, sia sul corpo di fabbrica del piano secondo, creando un **aumento della volumetria di progetto** per un valore pari a circa 40 mc.



Inoltre si rilevano **modifiche sostanziali nella conformazione dei muri a delimitazione della torre originaria, oltre che nel posizionamento delle murature in pietra**; in particolare, i muri perimetrali della torre sono di spessore elevato rispetto a quanto denunciato sia nello stato originario che nello stato di progetto, per valori oltre la tolleranza, e tali da ridurre sensibilmente la superficie netta interclusa tra dette murature (vedasi allegato 8 recante tavole con restituzione grafica dello stato attuale secondo i rilievi effettuati dal C.T.U. e stato sovrapposto rispetto allo stato legittimato).

Si presuppone che le difformità inerenti all'esatta ubicazione e consistenza dei muri originari e della torre in pietra, possano essere stata la motivazione che ha reso necessaria la redazione e il deposito della variante al Genio Civile; a fronte di questa tuttavia non si rileva agli atti del Comune il deposito di alcuna variante.

Si ritiene inoltre che l'aver escluso dal progetto strutturale qualsiasi intervento sulla torre in pietra, possa essere riferibile ad una modifica di destinazione dell'area interna della torre stessa, da superficie abitativa a superficie a resede.

Tale modifica potrebbe essere presupposto per sanare la volumetria in eccedenza rilevata per il corpo di fabbrica ex-novo, in quanto si potrebbe prevedere compensazione tra volumetria in eccedenza e volumetria detratta dalla conversione della torre a porzione aperta.

Ai fini della verifica sulla suscettibilità di sanatoria delle difformità rilevate, però, oltre che al rispetto della normativa edilizia e urbanistica, perseguibile grazie alle considerazioni di cui sopra, nel caso specifico è determinante il rilascio di un accertamento di compatibilità paesaggistica, in quanto sia il fabbricato che l'area di sedime sono sottoposti al rispetto del Vincolo paesaggistico, nel merito al Titolo I Capo II Parte III D.lgs 42/2004.



La compatibilità paesaggistica è disciplinata dall'articolo 167 comma 4 del D.Lsg 42/2004, che prevede:

“L'autorità amministrativa competente accerta la compatibilità paesaggistica, secondo le procedure di cui al comma 5, nei seguenti casi:

a) Per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati;

b) Per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;

c) Per i lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'articolo 3 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380”

Ne consegue che in caso di ampliamenti volumetrici sia previsto quanto disciplinato al comma 1 del medesimo articolo che prevede:

“In caso di violazione degli obblighi e degli ordini previsti dal Titolo I della Parte terza, il trasgressore è sempre tenuto alla rimessione in pristino a proprie spese, fatto salvo quanto previsto al comma 4.”

Da lettura di quanto sopra, si rileva in sostanza che non è prevista sanatoria paesaggistica in caso di ampliamenti volumetrici; va però evidenziato che la definizione di volumetria ai fini paesaggistici, è diversa da quella applicata ai fini edilizi; in particolare ai fini paesaggistici è “volume” qualsiasi corpo di fabbrica emergente dal suolo, qualsiasi sia la sua destinazione, anche se meramente tecnica; determinante, ai fini paesaggistici è l'impatto visivo che la volumetria ha nel contesto in cui si trova.

Nel caso specifico, l'ampliamento, seppur rilevato ai fini edilizi, è tale da non modificare l'impatto paesaggistico dell'edificio rispetto al contesto circostante, essendo un ampliamento generato da una diversa quota di imposta dei solai e della copertura del



piano secondo, ma che non crea evidenti modifiche di sagoma; si potrebbe pertanto ipotizzare una valutazione favorevole da parte della Soprintendenza al rilascio di un accertamento di compatibilità paesaggistica. **Purtroppo però non è possibile prevedere con certezza il rilascio favorevole per il caso in esame e ciò può essere accertato solo mediante presentazione di una richiesta effettiva di sanatoria paesaggistica.** Si evidenzia che in caso di diniego di una sanatoria paesaggistica, come previsto al comma 1 sopra riportato, *“il trasgressore è tenuto alla rimessione in pristino a proprie spese”*; nel caso specifico occorrerebbe demolire il piano secondo, ed adeguare la quota del solaio a copertura del piano primo.

L'aver rilevato la problematica sopra descritta, ha reso impossibile alla scrivente C.T.U. formulare una previsione univoca della potenziale trasformazione del bene, e pertanto addivenire ad un univoco valore di stima del bene.

Seppure, data la conformazione ormai modificata dei luoghi, sia altamente probabile che l'Ufficio Tecnico Comunale possa esprimere parere favorevole nel merito, la sottoscritta non può asserire con assoluta certezza la possibilità di completamento dell'intervento edilizio, in quanto lo stesso è collegato al rilascio di un accertamento di compatibilità paesaggistica, dall'esito incerto e con conseguenze opposte in caso di differenti risposte, oltre che ad altre condizioni inerenti la disciplina edilizia ed urbanistica, soprattutto in virtù della storicizzazione del complesso edilizio originario e le prescrizioni sottoposte dalla C.E.T.U. comunale per il recupero di manufatti ritenuti di valore storico, come la Torre in Pietra e gli archi delle murature (ad oggi in parte crollate).

In particolare, in base all'esito dell'iter finale sia sotto il profilo Paesaggistico che



Edilizio, si prospettano diversi scenari:

1° IPOTESI: ottenimento di un parere favorevole sia per la sanatoria edilizia che paesaggistica e la possibilità di completamento dell'intervento di trasformazione edilizia; si evidenzia che ai normali costi di completamento, andranno aggiunti quelli per l'iter di sanatoria, comprese sanzioni, oltre che opere edilizie straordinarie necessarie a sopperire al degrado di alcune parti strutturali dell'attuale involucro edilizio, con particolare riferimento alla sovra-copertura che presenta travetti in legno ammalorati a causa delle infiltrazioni continue perpetuate negli anni per la carenza di impermeabilizzante (vedasi Allegato 2).

2° IPOTESI: possibilità di completamento dell'intervento edilizio, ma diniego di sanatoria paesaggistica per la volumetria eccedente, con conseguente richiesta di messa in ripristino dell'involucro edilizio oggetto del progetto originario, mediante demolizione e ricostruzione di parte dell'attuale struttura e ricostruzione di una struttura di medesime dimensioni anche altimetriche di quella di progetto.

3° IPOTESI: impossibilità di completamento dell'intervento ai fini edilizi ed urbanistici (diventa irrilevante a tal fine anche un ottenimento favorevole dell'accertamento di compatibilità paesaggistica) con conseguente demolizione dell'intero manufatto edilizio ex novo.

Come prospettato al GE con istanza del 02/12/2023, e dallo stesso autorizzata, si è proceduto quindi a tre diverse stime che tengano in considerazione le tre ipotesi sopra prospettate.

Da un punto di vista puramente strutturale, da confronto con funzionario dell'ufficio del settore sismica di Prato, è emerso che la pratica strutturale, a differenza del titolo



edilizio, non è archiviata, anche se i lavori risultano sospesi in conseguenza della comunicazione della committenza e delle dimissioni dell'allora Direttore dei lavori.

Pertanto il progetto strutturale, in base all'esito della procedura di conformazione edilizia-paesaggistica, potrà essere ripreso, con nomina di nuovo DL e oneri per l'accertamento delle caratteristiche dei materiali utilizzati nella costruzione esistente, posto che da quanto è stato possibile accertare durante le operazioni peritali, non risultano essere stati prelevati e sottoposti a prova i campioni di calcestruzzo e di acciaio in barre, obbligatori per legge in caso di nuova costruzione.

A titolo puramente indicativo, la scrivente ha comunque effettuato oltre ad una verifica visiva dei manufatti in c.a. apparentemente di buona fattura, anche una campagna di prove non distruttive con sclerometro su fondazioni, travi, pilastri e setti, che seppure da sole non siano sufficienti a caratterizzare il calcestruzzo in opera secondo le norme tecniche per le costruzioni, hanno fornito risultati rassicuranti sulla qualità del materiale usato.

Nel caso in esame i costi di regolarizzazione edilizio urbanistica, sono legati alla possibile sanatoria del bene secondo una delle ipotesi precedentemente descritte, e sono stati analizzati e quantificati nella risposta al quesito 13.

QUESITO 7 – Formazione dei Lotti

dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale



In linea teorica sarebbe possibile formare due lotti, uno per il fabbricato oggetto di trasformazione edilizia e relativo resede, l'altro per l'appezzamento di terreno, che non ha accesso diretto da via Mugellese se non passando dall'altro u.i.. oggetto di pignoramento, ma che ha sbocco diretto su via Baccio Bandinelli.

Tuttavia, vista la conformazione del terreno in forte pendenza, che si sviluppa a ridosso dell'area edificata, tanto da ritenersi funzionale alla suddetta in termini di eventuali opere di contenimento dei terreni e di stabilità del pendio ai fini della salvaguardia idrogeologica, si ritiene non opportuno vendere separatamente i due beni.

Va aggiunto che dalla sovrapposizione dello stato di progetto di cui al P.E. 2215/2007 all'estratto di mappa catastale, non si esclude che porzione dell'appezzamento di terreno fosse interessato dalle opere di sistemazione esterna dell'intervento.

Si considera pertanto un **unico lotto** di vendita.

QUESITO 8 – Quote pignorate e divisibilità in natura

dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c., dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078

I beni sono pignorati per l'intero.

QUESITO 9 – Stato di occupazione dei beni e informazioni su contratti

accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio, rimettendo al custode giudiziario di riscuotere i canoni di locazione. In tale ipotesi, provveda altresì a verificare la congruità del canone di locazione pattuito ai sensi dell'art. 2923 comma 3, c.c. Acquisire altresì certificato storico di residenza dell'esecutato, verificando in ogni caso se l'immobile costituisce abitazione principale dell'esecutato sulla base di ogni elemento di fatto utile a tale accertamento

Durante le operazioni peritali è stato accertato che i beni sono nel possesso della società esecutata, seppure in stato di non utilizzo, né per quanto riguarda il fabbricato oggetto di modifica edilizia incompiuta, né per l'appezzamento di terreno.

Da accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Prato, è risultato che per i beni di proprietà [REDACTED] oggetto di perizia, non sussistono contratti di locazione, comodato e/o simili (vedasi allegato 9).

QUESITO 10 – Verifica eventuale assegnazione casa coniugale

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale

Non risulta applicabile al caso in quanto la proprietà risulta una Società.



QUESITO 11 – Vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità

indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, indicando separatamente quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, in quest'ultimo caso provvedendo anche alla loro quantificazione. In particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);
- gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;
- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.).

Per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- le iscrizioni;
- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- le difformità urbanistico-catastali.

Non si rilevano vincoli artistici, storici alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Per vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura, si confermano gli stessi gravami evidenziati nella relazione notarile sostitutiva, ovvero:

- 1) **ISCRIZIONE NN. 13582/3910 del 08/08/2007 IPOTECA VOLONTARIA** nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 30/07/2007 Numero di repertorio 24855/5407 Notaio DONNINI FRANCESCO Sede PRATO

A favore di BANCA POPOLARE DI VERONA-S. GEMINIANO ES. PROSPERO S.P.A. Sede

VERONA Codice fiscale 03231270236 (Domicilio ipotecario eletto VERONA PIAZZA
NOGARA 2),

contro [REDACTED] Sede PRATO Codice fiscale 02001080973

capitale € 1.000.000,00 Totale € 2.600.000,00 Durata 20 anni

Grava su Prato Foglio 67 Particella 77 Sub. 501, Prato Foglio 67 Particella 1396

2) **ISCRIZIONE NN. 10389/1830 del 04/11/2015** IPOTECA LEGALE nascente da IPOTECA

LEGALE EX ART. 77 DPR 602/73 del 27/05/2014 Numero di repertorio 100248 emesso

da SOCIETA' RISORSE S.P.A. Sede PRATO

A favore di COMUNE DI PRATO Sede PRATO Codice fiscale 84006890481 (Domicilio
ipotecario eletto PRATO),

contro [REDACTED] Sede PRATO Codice fiscale 02001080973

capitale € 20.355,15 Totale € 41.149,18

Grava su Prato Foglio 67 Particella 77 Sub. 501, Foglio 67 Particella 1396

3) **TRASCRIZIONE NN. 5274/3505 del 03/05/2021** nascente da VERBALE DI

PIGNORAMENTO IMMOBILI del 08/04/2021 Numero di repertorio 545 emesso da

UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PRATO Sede PRATO

A favore di RED SEA SPV S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 04938320266

(Richiedente: STUDIO LEGALE RIVELLINI VIA CECCARDI, 4/19 GENOVA),

contro [REDACTED] Sede PRATO Codice fiscale 02001080973

Grava su Prato Foglio 67 Particella 77 Sub. 501, Prato Foglio 67 Particella 1396

QUESITO 12 – Vincoli e oneri condominiali

*accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi
resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non
opponibili al medesimo, in particolare, indicando altresì, l'informazione sull'importo*

annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia (il cui importo dovrà essere segnalato ma non detratto dal valore del bene), sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto

Sui beni oggetto di pignoramento non risultano gravare vincoli o oneri di natura condominiale, diritti demaniali o usi civici.



QUESITO 13 – Stima degli immobili

determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge trascritti prima del pignoramento e dell'iscrizione ipotecaria (Cass. nr. 7776/2016), ovvero non trascritti ma aventi data certa anteriore all'1.03.2002 e alla data di trascrizione del pignoramento (opponibili nel limite di un novennio); in particolare, nella determinazione del valore, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (previ rilievi metrici), specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e al valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute

Metodo di stima

Per la stima dell'appezzamento di terreno viene usato il metodo sintetico-comparativo.

Per quanto concerne il fabbricato, il valore all'attualità viene individuato secondo i processi di stima del **"VALORE DI TRASFORMAZIONE"**.

Questo metodo di stima è particolarmente efficace quando il bene è costituito da aree edificabili, edifici da ristrutturare, complessi immobiliari dismessi o opere non ultimate, come nel caso in esame.

Il valore di trasformazione (V_t) di un edificio viene determinato sottraendo al **valore di mercato del bene trasformato (V) i costi di trasformazione (C)**.

$$V_t = V - C$$

Infatti, secondo il criterio di trasformazione, il bene immobiliare viene messo sul mercato una volta trasformato.

Per trasformazione si intende tutta una serie di operazioni tecniche e lavori che trasformino l'immobile e lo rendano idoneo a un nuovo uso, nel caso di specie all'uso residenziale secondo la previsione del Permesso di Costruire rilasciato nel 2009, poi decaduto.

Per valore di mercato si intende la quotazione che più probabilmente può essere associata ad un bene, durante una libera contrattazione.

Tale stima porta con sé una aleatorietà superiore a quella delle stime ordinarie, in quanto entra in gioco l'aspetto del tempo.

La formula analitica più corretta sarebbe infatti la seguente

$$V_t = \sum_{i=0}^n \frac{(V_i - C_i)}{q^i}$$

dove V_i è il valore di mercato dei beni prodotti, C_i i costi necessari alla trasformazione e $1/q_i$ rappresenta il coefficiente di anticipazione che consentirebbe l'attualizzazione di benefici e costi.

Tuttavia posti i molteplici fattori variabili e le alee in gioco, oltre che del valore che sarà posto a base d'asta, che prevede una riduzione del valore di mercato per vizi occulti, si effettua la stima per valore di trasformazione sulla base dei seguenti assunti:
la stima è effettuata alla data odierna, trascurando la variabile temporale;

➤ la stima è effettuata nell'ipotesi di mercato stabile – *cfr. postulato della permanenza*



delle condizioni;

- la stima è effettuata al netto dell'inflazione.

La stima viene condotta per le tre ipotesi di iter di completamento descritte in risposta al quesito 6, che si richiamano sinteticamente per comodità:

1° IPOTESI: possibilità di completamento dell'intervento di trasformazione edilizia, senza alterazione dell'edificio attuale.

2° IPOTESI: possibilità di completamento dell'intervento edilizio, previa demolizione e ricostruzione di parte dell'attuale struttura in modo da riportarla alle medesime dimensioni altimetriche di quella di progetto, ed eliminare lo sforamento volumetrico.

3° IPOTESI: impossibilità di completamento dell'intervento, con conseguente demolizione dei nuovi manufatti.

Per le prime due ipotesi auspicabili, la scrivente CTU, in virtù del punto 1.1. del preventivo di spesa per prestazioni eccezionali e non riferibili a quanto previsto al protocollo di intesa n. 1091 del 2019 sugli onorari liquidabili ai professionisti stimatori, come formulato in allegato all'istanza del 09/12/2022 e accettato dal creditore procedente, ha provveduto a redigere due soluzioni progettuali di massima degli ipotetici completamenti (vedasi grafici illustrativi riportati in allegato 11 per l'IPOTESI 1 e in allegato 12 per l'IPOTESI 2).

Le due soluzioni, pur essendo **bozze progettuali di massima studiate al solo scopo di determinare le ipotizzabili superfici nette calpestabili e commerciali ottenibili dopo la trasformazione**, sono state formulate sulla base dei rilievi accurati eseguiti nel corso delle operazioni peritali, anche con ausilio di strumento topografico, e nel rispetto dei seguenti criteri e vincoli essenziali:



- mantenimento (per quanto possibile in relazione al costruito) dell'idea progettuale alla base del Permesso a Costruire rilasciato nel 2009, in considerazione del rispetto del vincolo paesaggistico;
- esclusione, dalle parti utilizzabili, della vecchia torre in pietra, che è stata mantenuta, come nello stato attuale, come corte a cielo aperto per solo affaccio, con funzione puramente storico/estetica, ciò per le motivazioni urbanistiche già esposte in risposta al quesito 6;
- rispetto delle superfici minime degli alloggi (vedasi art. 65 NTA Piano Operativo allegato);
- rispetto della normativa igienico sanitaria;
- mantenimento per quanto possibile della posizione, dimensione e forme delle finestre di progetto, in considerazione del vincolo paesaggistico;
- rispetto della inedificabilità assoluta, in rispetto della distanza prescritta dal pozzo esistente, che ha influenzato le scelte progettuali di sistemazione esterna, tra cui lo sviluppo delle scalette esterne;
- rispetto dei requisiti urbanistici, quali posti auto in numero idoneo alle U.I.U. ipotizzate.

In entrambe le bozze progettuali è stato ipotizzato il frazionamento in tre unità immobiliari a destinazione residenziale, di cui due più piccole al piano primo e secondo e una di più ampie metrature al piano terra.

La differenza tra le due ipotesi consiste in alcuni ambienti del piano secondo, che nella prima ipotesi potrebbero avere altezze idonee a locali abitabili di categoria A (soggiorno, camere, ecc...) mentre nel secondo caso sarebbero declassate a locali accessori secondari, come soffitte o lavanderie.



Ad ogni unità sono state associati spazi esterni e esclusivi e posti auto scoperti pertinentenziali.

L'ipotesi 3 invece presupporrebbe la volontà da parte degli uffici dell'Edilizia Privata di imporre la demolizione del manufatto in c.a. e il ripristino dello stato ante opera.

Visto lo stato ormai alterato e compromesso delle vecchie murature, il bene derivante potrebbe essere nella migliore delle ipotesi una porzione del fabbricato esistente (quello delimitato dai resti delle vecchie mura) con la destinazione originale artigianale o deposito/magazzino e con la superficie iniziale di circa 120 mq.

La stima dei beni ottenuti con la trasformazione e dei costi di trasformazione, sono riferite alla data della presente perizia.



Valore di mercato del bene trasformato (V)**Valori di mercato unitari****Edifici civile abitazione/unità in ville e villini**

Il criterio di stima adottato è la ricerca del più probabile VALORE DI MERCATO con VALORE VENALE dell'immobile, ed è stato desunto da raccolte dati informativi inerenti alla zona in oggetto trattati dagli organi competenti, e da indagine su recenti compravendite aventi ad oggetto immobili similari per tipologia e ubicazione a quelli oggetto di stima e più precisamente:

AGENZIA DELLE ENTRATE – OMI – quotazioni Anno 2023 - Semestre 1

Zona: LA QUERCE - PIZZIDIMONTE - GONFIENTI - INTERPORTO - I LECCI

	Stato Conservativo	Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1.500 €/mq	2.000 €/mq
Ville e Villini	NORMALE	1.650 €/mq	2.200 €/mq

BORSINO IMMOBILIARE

ZONA LA MACINE LA QUERCE PIZZIDIMONTE GONFIENTI INTERPORTO I LECCI

	Min	Medio	Max
Abitazioni in stabili di 1° fascia	1.985 €/mq	2.245 €/mq	2.506 €/mq

IMMOBILE IN VENDITA

Abitazione civile in edificio bifamiliare anni '50 via Mugellese

Stato Conservativo buono

Superficie commerciale 61 mq

cifra richiesta 165.000,00 €

Valori di richiesta €/mq 2.705 €/mq

IMMOBILE VENDUTO – stipula ottobre 2022

Abitazione civile in edificio anni '90 via Mugellese

Stato Conservativo normale

Superficie commerciale 91 mq

cifra atto 237.000,00 €

Valori di vendita €/mq 2.604 €/mq

IMMOBILE VENDUTO – stipula giugno 2020

Abitazione civile in edificio anni '90 via Baccio Bandinelli

Stato Conservativo normale

Superficie commerciale 95 mq

cifra atto 260.000,00 €

Valori di vendita €/mq 2.736 €/mq



Tenuto conto infine della grande richiesta di mercato di immobili residenziali per l'area in oggetto, a fronte di una scarsissima offerta soprattutto in termini di nuove edificazioni (trend confermato da operatori di settore) e tenuto conto che i valori precedentemente riportati sono rappresentativi di immobili edificati ben più di 20 anni fa in stato conservativo ordinario, per la nuova edificazione derivante dalla trasformazione dell'oggetto di stima, che risulta anche corredata da spazi esterni a comune non computati nelle superfici commerciali, e da elementi di valore storico documentale e decorativo, ed essendo infine confinante con porzione di fabbricato originale, collabente e non utilizzato che aumenta l'appetibilità per un ipotetico investitore, si ritiene congruo assumere un valore unitario pari a **3.200,0 €/mq.**

Edifici a destinazione artigianale/deposito

Adottando gli stessi criteri di stima usati per il residenziale, ma allargando l'indagine a tutto il territorio pratese, per mancanza di beni assimilabili a quello di stima nella località di Pizzidimonte, si ha:

AGENZIA DELLE ENTRATE – OMI – quotazioni Anno 2021

Zona: Prato

	Valori di vendita €/mq		
	Stato Conservativo	Min	Max
Magazzini	NORMALE	502 €/mq	775 €/mq

IMMOBILE IN VENDITA

Magazzino-deposito località Mezzana di Prato
Stato Conservativo buono
Superficie commerciale 190 mq
cifra richiesta 95.000,00 €

Valori di richiesta €/mq 500 €/mq

IMMOBILE IN VENDITA

Magazzino-deposito località Prato Est
Stato Conservativo da ristrutturare
Superficie commerciale 200 mq
cifra richiesta 130.000,00 €

Valori di richiesta €/mq 650 €/mq

Pertanto, visto lo stato al grezzo che avrebbe l'ipotetico fabbricato risultante dalla trasformazione, si ritiene di adottare un valore unitario pari a **550,0 €/mq.**

Appezzamento di terreno

Sulla base del metodo di stima comparativo, in base ad indagini su terreni assimilabili a quello di stima con presenza di alberi di ulivo, si ha:

TERRENO IN VENDITA

località Prato Nord

tipo: terreno agricolo pedecollinare con piante da ulivi e alberi da frutta

Superficie 4100 mq

cifra richiesta 48.000,00 €

Valori di richiesta €/mq 11,71 €/mq

TERRENO IN VENDITA

località La Querce Pizzidimonte

tipo: terreno agricolo pedecollinare

Superficie 750 mq

cifra richiesta 17.000,00 €

Valori di richiesta €/mq 22,67 €/mq

Considerando i prezzi medi di realizzo indicati da operatori del settore operanti nel territorio ove è ubicato il terreno oggetto di stima, vista la conformazione dello stesso su terreno in pendio, ma anche il collegamento diretto su via Baccio Bandinelli, si ritiene di adottare un valore unitario pari a **18,00 €/mq.**

Superfici nette e commerciali

1° IPOTESI

Superfici Nette 1° IPOTESI:

U.I. 1					
Superfici nette appartamento			Pertinenze esclusive di ornamento		
VANO	PIANO	sup. netta m ²	VANO	PIANO	sup. netta m ²
ingresso/soggiorno	terra	18,98	terrazzo	terra	17,90
cucina/pranzo	terra	22,02	resede 1	terra	13,73
corridoio 1	terra	2,92	resede 2	terra	42,28
lavanderia	terra	5,43			
corridoio 2	terra	4,86	Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare		
bagno 1	terra	6,19	VANO	PIANO	sup. netta m ²
bagno 2	terra	4,12	cantina a livello	terra	15,73
camera da letto 1	terra	16,2	Superficie posto auto		
camera da letto 2	terra	14,23		PIANO	sup. netta m ²
TOTALE PARZIALE		94,95	posto auto scoperto	terra	12,50
			posto auto scoperto	terra	12,50
			TOTALE		25,00

U.I. 2					
Superfici nette appartamento			Pertinenze esclusive di ornamento		
VANO	PIANO	sup. netta m ²	VANO	PIANO	sup. netta m ²
ingresso/zona giorno	primo	21,03	resede esclusivo	primo	42,42
disimpegno	primo	1,24	terrazzo	secondo	9,05
ripostiglio	primo	2,08			
bagno 1	primo	4,5	Superficie posto auto		
camera 1	primo	13,65		PIANO	sup. netta m ²
disimpegno 2	secondo	2,09	posto auto scoperto	terra	12,50
bagno 2	secondo	5,55	TOTALE		12,50
camera 2	secondo	10,97			
ripostiglio 2	secondo	5,24			
scala interna	primo/secondo	4,1			
TOTALE PARZIALE		70,45			

U.I. 3					
Superfici nette appartamento			Pertinenze esclusive di ornamento		
VANO	PIANO	sup. netta m ²	VANO	PIANO	sup. netta m ²
ingresso/zona giorno	primo	24,55	resede esclusivo	primo	85,52
disimpegno	primo	3,62	terrazzo coperto	secondo	8,05
guardaroba	primo	2,81			
camera	primo	11,46	Superficie posto auto		
bagno	primo	6,39		PIANO	sup. netta m ²
TOTALE		48,83	posto auto scoperto	terra	12,50
PARZIALE			TOTALE		12,50



Superfici commerciali ragguagliate 1° IPOTESI:

UNITA' 1				
Determinazione superfici convenzionali e ragguagliate				
descrizione	piano	superficie convenzionale lorda m ²	coefficiente	superficie ragguagliata m ²
vani principali e accessori diretti	terra	114,65	100%	114,65
terrazzo frontale	terra	21,21	30%	6,36
cantina a livello	terra	19,35	60%	11,61
TOTALE appartamento = m ²				132,62
resede esclusivo	terra	61,14	10%	6,11
posto auto scoperto	terra	12,50	20%	2,50
posto auto scoperto	terra	12,50	20%	2,50
TOTALE UNITA' 1 = m ²				143,74
TOTALE UNITA' 1 per arrotondamento = m ²				144,00
UNITA' 2				
Determinazione superfici convenzionali e ragguagliate				
descrizione	piano	superficie convenzionale lorda m ²	coefficiente	superficie ragguagliata m ²
vani principali e accessori diretti	primo/secondo	88,51	100%	88,51
terrazzo	secondo	9,08	30%	2,72
TOTALE appartamento = m ²				91,23
resede esclusivo	primo	44,67	10%	4,47
posto auto scoperto	terra	12,50	20%	2,50
TOTALE UNITA' 2 = m ²				98,2
TOTALE UNITA' 2 per arrotondamento = m ²				98,00
UNITA' 3				
Determinazione superfici convenzionali e ragguagliate				
descrizione	piano	superficie convenzionale lorda m ²	coefficiente	superficie ragguagliata m ²
vani principali e accessori diretti	primo	60,00	100%	60,00
terrazzo	primo	8,67	30%	2,60
TOTALE appartamento = m ²				62,60
resede esclusivo	primo	62,60	10%	6,26
resede esclusivo	primo	29,57	2%	0,59
posto auto scoperto	terra	12,50	20%	2,50
TOTALE UNITA' 3 = m ²				72,0
TOTALE UNITA' 3 per arrotondamento = m ²				72,00
TOTALE FABBRICATO 1° IPOTESI				
Totale superfici convenzionali e ragguagliate				
TOTALE UNITA' 1 + UNITA' 2 + UNITA' 3 = m ²				314,00
TOTALE ESCLUSO AREE ESTERNE UNITA' 1 + UNITA' 2 + UNITA' 3 = m ²				286,46

2° IPOTESI

Superfici Nette 2° IPOTESI:

U.I. 1		
Superfici nette appartamento		
VANO	PIANO	sup. netta m ²
ingresso/soggiorno	terra	18,98
cucina/pranzo	terra	22,02
corridoio 1	terra	2,92
lavanderia	terra	5,43
corridoio 2	terra	4,86
bagno 1	terra	6,19
bagno 2	terra	4,12
camera da letto 1	terra	16,2
camera da letto 2	terra	14,23
TOTALE PARZIALE		94,95

Pertinenze esclusive di ornamento		
VANO	PIANO	sup. netta m ²
terrazzo	terra	17,90
resede 1	terra	13,73
resede 2	terra	42,28

Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare		
VANO	PIANO	sup. netta m ²
cantina	terra	15,73

Superficie posto auto		
	PIANO	sup. netta m ²
posto auto scoperto	terra	12,50
posto auto scoperto	terra	12,50
TOTALE		25,00

U.I. 2		
Superfici nette appartamento		
VANO	PIANO	sup. netta m ²
ingresso/zona giorno	primo	21,03
disimpegno	primo	1,24
ripostiglio	primo	2,08
bagno	primo	4,5
camera	primo	13,65
scala interna	primo/secondo	4,10
TOTALE PARZIALE		46,60

Pertinenze esclusive di ornamento		
VANO	PIANO	sup. netta m ²
resede esclusivo	primo	42,42

Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare		
VANO	PIANO	sup. netta m ²
soffitta	secondo	13,48
lavanderia	secondo	10,97

Superficie posto auto		
	PIANO	sup. netta m ²
posto auto scoperto	terra	12,50
TOTALE		12,50

U.I. 3					
Superfici nette appartamento			Pertinenze esclusive di ornamento		
VANO	PIANO	sup. netta m ²	VANO	PIANO	sup. netta m ²
ingresso/zona giorno	primo	24,55	resede esclusivo	primo	85,52
disimpegno	primo	3,62	terrazzo coperto	secondo	8,05
guardaroba	primo	2,81			
camera	primo	11,46	Superficie posto auto		
bagno	primo	6,39		PIANO	sup. netta m ²
TOTALE		48,83	posto auto scoperto	terra	12,50
PARZIALE			TOTALE		12,50



Superfici commerciali ragguagliate 2° IPOTESI:

UNITA' 1				
Determinazione superfici convenzionali e ragguagliate				
descrizione	piano	superficie convenzionale lorda m ²	coefficiente	superficie ragguagliata m ²
vani principali e accessori diretti	terra	114,65	100%	114,65
terrazzo frontale	terra	21,21	30%	6,36
cantina	terra	19,35	50%	9,68
TOTALE appartamento = m ²				130,69
resede esclusivo	terra	61,14	10%	6,11
posto auto scoperto	terra	12,50	20%	2,50
posto auto scoperto	terra	12,50	20%	2,50
TOTALE UNITA' 1 = m ²				141,80
TOTALE UNITA' 1 per arrotondamento = m ²				142,00
UNITA' 2				
Determinazione superfici convenzionali e ragguagliate				
descrizione	piano	superficie convenzionale lorda m ²	coefficiente	superficie ragguagliata m ²
vani principali e accessori diretti	primo/secondo	57,24	100%	57,24
soffitta	secondo	16,98	60%	10,19
lavanderia	secondo	13,40	60%	8,04
TOTALE appartamento = m ²				75,47
resede esclusivo	primo	44,67	10%	4,47
posto auto scoperto	terra	12,50	20%	2,50
TOTALE UNITA' 2 = m ²				82,44
TOTALE UNITA' 2 per arrotondamento = m ²				82,00
UNITA' 3				
Determinazione superfici convenzionali e ragguagliate				
descrizione	piano	superficie convenzionale lorda m ²	coefficiente	superficie ragguagliata m ²
vani principali e accessori diretti	primo	60,00	100%	60,00
terrazzo	primo	8,67	30%	2,60
TOTALE appartamento = m ²				62,60
resede esclusivo	primo	60,00	10%	6,00
resede esclusivo	primo	32,17	2%	0,64
posto auto scoperto	terra	12,50	20%	2,50
TOTALE UNITA' 3 = m ²				71,74
TOTALE UNITA' 3 per arrotondamento = m ²				72,00
TOTALE FABBRICATO 2° IPOTESI				
Totale superfici convenzionali e ragguagliate				
TOTALE UNITA' 1 + UNITA' 2 + UNITA' 3 = m ²				296,00
TOTALE ESCLUSO AREE ESTERNE UNITA' 1 + UNITA' 2 + UNITA' 3 = m ²				269,00

3° IPOTESI

Superfici 3° IPOTESI:

Artigianale/deposito				
Determinazione superfici convenzionali e ragguagliate				
descrizione	piano	superficie convenzionale lorda m²	coefficiente	superficie ragguagliata m²
deposito	terra	120,00	100%	120,00
resede esclusivo	terra	374,00	20%	74,80
TOTALE fabbricato artigianale/ deposito = m²				194,8
TOTALE FABBRICATO 3° IPOTESI				
Totale superfici convenzionali e ragguagliate				
= m²				194,8

Costi di trasformazione (C)

La stima dei costi di trasformazione è riferita alla data della presente perizia, ed è basata sul presupposto (per le ipotesi 1 e 2) che le porzioni costruite risultino idonee dal punto di vista strutturale, con l'eccezione di piccole porzioni ammalorate che necessitano di intervento ricompreso nei costi di completamento stimati.

Si è anche tenuto conto della necessità delle indagini per la caratterizzazione dei materiali strutturali e per la portata dei solai con ausilio di laboratorio autorizzato e della possibile esigenza di piccole opere di adeguamento strutturale laddove necessario.

Il costo di costruzione a finito all'attualità per il nostro territorio, desunto da indagini di mercato per edilizia residenziale di tipo medio e di pregio, è pari a circa 1.600,00 €/mq.

Da tale importo occorre detrarre una percentuale che tenga conto delle opere strutturali e degli scavi già realizzati, che viene stimata nel 25% circa, fornendo quindi un costo unitario di completamento di circa 1.200,00 €/mq.

Si è ritenuto corretto applicare questo costo unitario alle superfici lorde commerciali, che tengono quindi conto della minore incidenza di finiture e dotazioni impiantistiche dei locali con coefficienti di congruaggio inferiori al 100%.

Per quanto riguarda invece la sistemazione/completamento delle porzioni esterne, sia a verde che pavimentate, il criterio di stima dei costi adottato è di tipo forfettario in quanto influenzato da numerosi fattori tra cui gli scavi di sbancamento che andranno effettuati sul pendio a tergo dell'immobile, propedeutici alla realizzazione di tutte le parti esterne a quota strada e a livello del terrazzamento al piano primo.

Tali costi sono stimati a forfait sulla base di tipo e quantità di opere, in un totale di circa 50.000,00 €.

Per quanto concerne l'ipotesi 3 si prevede la demolizione totale dei manufatti realizzati



dall'esecutato, con mantenimento per quanto possibile della torre e delle vecchie murature e archi.

Sotto il profilo dei costi tecnici ed amministrativi si è tenuto conto dell'incidenza media prevedibile in un iter di Sanatoria, piuttosto articolata nel caso in esame, e successivo

Titolo abilitativo a completamento (elenco non esaustivo: pratiche comunali e richieste N.O. per i vincoli sovraordinati, completamento pratica strutturale fino a collaudo, prestazioni specialistiche per impianti e sicurezza cantiere, aggiornamenti catastali e certificazione agibilità, direzione dei lavori architettonici e strutturali ecc...).

Si è poi tenuto conto dell'incidenza delle sanzioni amministrative e degli oneri concessori.

Tutto ciò premesso, con riferimento ai progetti in allegato si riporta schematicamente la stima dei costi di trasformazione C per ciascuna ipotesi progettuale.

1° IPOTESI

	Costo unitario	SL (escluse aree esterne)	Costo
Costo di completamento 3 unità	1.200 €/mq	286,46 mq	343.749,60 €
Sistemazione parti esterne			50.000,00 €
Totale arrotondato			393.749,60 €

A queste vanno aggiunte le spese tecniche e amministrative per pratiche, sanzioni e oneri, stimate in circa

120.000,00 €

2° IPOTESI

L'ipotesi 2 prevede la demolizione di parte dell'attuale struttura in modo da riportarla alle medesime dimensioni altimetriche di quella di progetto, eliminando lo sforamento volumetrico. I costi di demolizione conservativa e ricostruzione delle parti strutturali sono stati stimati mediante prezzario lavori pubblici Regione Toscana anno 2024, ed ammontano a circa 30.000,00 €.

	Costo unitario	SL (escluse aree esterne)	Costo
Adeguamento copertura 2° piano			30.000,00 €
Costo di completamento 3 unità	1.200 €/mq	269,00 mq	322.800,00 €
Sistemazione parti esterne		500,00 mq	50.000,00 €
Totale			402.800,00 €

A queste vanno aggiunte le spese tecniche e amministrative per pratiche, sanzioni e oneri, stimate in circa **125.000,00 €**

3° IPOTESI

L'ipotesi 3 prevede la demolizione totale dei manufatti realizzati dall'esecutato, con mantenimento per quanto possibile della torre e delle vecchie murature.

I costi di demolizione e smaltimento sono stati stimati mediante prezzario lavori pubblici Regione Toscana anno 2024, ed ammontano a circa 29.000,00 €.

	Costo
Demolizioni e smaltimenti	29.000,00 €
Mantenimento/ripristino murature storiche e torre e messa in sicurezza aree esterne, riprofilatura scarpate, recinzioni ecc..	30.000,00 €
Totale	59.000,00 €

Spese tecniche, amministrative, sanzioni e oneri, stimate in **30.000,00 €**



Valori di trasformazione (Vt) e valore finale Lotto Unico

Quindi richiamando, per ciascuno scenario ipotizzato, i dati su superfici commerciali, valori di mercato e costi di trasformazione, inserendo il contributo dell'appezzamento di terreno, e considerando una percentuale di deprezzamento per mancanza di garanzia per vizi occulti che si ritiene non possa essere inferiore al 10% nel caso di specie, si ottengono le stime seguenti.

1° IPOTESI

LOTTO UNICO - 1° IPOTESI						
u.i.	Valore di mercato bene risultante (V)			Costo di trasformazione (C)		Valore finale residuo all'attualità (Vt)
	SUPERFICIE m ²	VALORE €/m ²	VALORE €	Costo opere €	Spese tecnico / amministrative €	
Fabbricato	314,00	3200,00	1004800,00	393749,60	120000,00	€ 511 300,40
Terreno	1125,00	18,00	20250,00	-	-	
		TOTALI:	€ 1 025 050,00		€ 513 749,60	
Applicando deprezzamento per mancanza di garanzia vizi occulti (-10%) si ottiene:						Valore base asta € 460 170,36

Pertanto il valore a base asta del lotto unico nell'ipotesi 1 viene arrotondato in:

Euro 460.000,00 (euro quattrocentosessantamila/00)

2° IPOTESI

LOTTO UNICO - 2° IPOTESI						
u.i.	Valore di mercato bene risultante (V)			Costo di trasformazione (C)		Valore finale residuo all'attualità (Vt)
	SUPERFICIE m ²	VALORE €/m ²	VALORE €	Costo opere €	Spese tecnico / amministrative €	
Fabbricato	296,00	3200,00	947200,00	402800,00	125000,00	€ 439 650,00
Terreno	1125,00	18,00	20250,00	-	-	
		TOTALI:	€ 967 450,00		€ 527 800,00	
Applicando deprezzamento per mancanza di garanzia vizi occulti (-10%) si ottiene:						Valore base asta € 395 685,00

Pertanto il valore a base asta del lotto unico per l'ipotesi 2 viene arrotondato in:

Euro 396.000,00 (euro trecentonovantaseimila/00)

3° IPOTESI

LOTTO UNICO - 3° IPOTESI

u.i.	Valore di mercato bene risultante (V)			Costo di trasformazione (C)		Valore finale residuo all'attualità (Vt)
	SUPERFICIE m ²	VALORE €/m ²	VALORE €	Costo opere €	Spese tecnico / amministrative €	
Fabbricato	194,80	550,00	107140,00	59000,00	30000,00	
Terreno	1125,00	18,00	20250,00	-	-	
		TOTALI:	€ 127 390,00		€ 89 000,00	€ 38 390,00
Applicando deprezzamento per mancanza di garanzia vizi occulti (-10%) si ottiene:						Valore base asta € 34 551,00

In quest'ultima, e denegata, ipotesi il valore a base asta del lotto unico viene arrotondato in:

Euro 35.000,00 (euro trecentonovantaseimila/00)

Il tutto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Prato, lì 19/03/2024

Il perito

Ing. Monica Fiorillo

ELENCO E CONTENUTO ALLEGATI:

- Allegato 1. Documentazione fotografica 1° accesso (28/10/2022)
- Allegato 2. Documentazione fotografica 2°-3°-4° sopralluogo (25/09/2023-02/11/2023-10/11/2023)
- Allegato 3. Documentazione catastale
- Allegato 4. Atti di provenienza e ultraventennale
- Allegato 5. Estratti N.T.A. Piano Operativo Prato e CDU terreno
- Allegato 6. Atti abilitativi Edilizia privata Comune Prato
- Allegato 7. Atti settore sismica Genio Civile Prato

Allegato 8. Tavole restituzione grafica CTU stato rilevato e stato sovrapposto rispetto al permesso a costruire

Allegato 9. Esito verifica sussistenza locazioni

Allegato 10. Ispezioni ipotecarie aggiornate

Allegato 11. Progetto di massima 1° IPOTESI

Allegato 12. Progetto di massima 2° IPOTESI

Allegato 13. Comunicazioni operazioni peritali

Allegato 14. Attestazione invio bozza elaborato e notifica udienza

