

TRIBUNALE DI PRATO
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO

Nel procedimento di esecuzione immobiliare n. **108/2021**



Promossa da

-----, (Avv. -----)

Creditore intervenuto



----- (Procuratore Sig. -----)

Contro

Ill.mo Signor Giudice Dott. CAPANNA Enrico

Incarico e inizio operazioni peritali

In data 01/02/2022 la S.V. Ill.ma nominava la sottoscritta Geom. Manuela De Nale, con studio professionale in Prato, Via Traversa Fiorentina n. 10, quale C.T.U. per la valutazione dei beni immobiliari oggetto del pignoramento nella procedura n. 108/2021, con l'incarico di rispondere al quesito riportato in allegato firmato per accettazione dalla sottoscritta in data 07/02/2022.

La S.V. concedeva alla sottoscritta un termine 90 giorni per il deposito della relazione di consulenza tecnica a decorrere dalla data dell'incarico con ulteriore proroga, ossia il 30/06/2022, fissando la data per l'udienza di comparizione il giorno 28/07/2022.

Dopo aver provveduto a reperire i documenti occorrenti, ho esaminato l'atto di pignoramento, la documentazione ipotecaria e catastale prodotta. Inoltre, compiute le ricerche necessarie presso l'Agenzia Entrate Servizi Catastali (estratto di mappa, visure e planimetrie catastali), la Conservatoria dei RR.II. (individuazione del titolo di provenienza) e l'Ufficio Tecnico del Comune di Carmignano (documentazione inerente la legittimità urbanistico-edilizia e richiesta di certificato di destinazione urbanistica - inviato via PEC in data 14/02/2022 Prot. 2528) ho provveduto a comunicare l'inizio delle operazioni peritali.

La sottoscritta ha proceduto ad inviare lettera raccomandata A/R alla Società eseguita il giorno 12/02/2022, ove comunicava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 23/02/2022 ed



anche l'espletamento, fin da subito, di ulteriori n. 2 sopralluoghi per il rilievo dell'immobile nei giorni 25/02/2022 e 01/03/2022. Detta raccomandata è stata ritirata in data 12/02/2022. Medesima comunicazione è stata inviata tramite posta certificata pec, al creditore procedente, al creditore intervenuto ed al custode dell'immobile ISVEG (Allegato 1).

Purtroppo nei suddetti giorni del 23/02/2022 e del 25/02/2022 non è stato possibile iniziare le operazioni peritali per assenza dell'esecutato.

La sottoscritta ha quindi presentato istanza di accesso forzato per il giorno 01/03/2022, autorizzata dalla S.V. Ill.ma.

Pertanto in data **01/03/2022 la sottoscritta ha potuto iniziare le operazioni peritali**, alla presenza del custode ISVEG con l'inizio del rilievo dell'immobile. E' stata inviata nuova comunicazione di espletamento del sopralluogo fissato per il giorno 16/03/2022 mediante altra raccomandata A/R all'esecutata inviata in data 02/03/2022, ma non ritirata e restituita alla sottoscritta, oltre comunicazione tramite posta elettronica certificata al creditore procedente, al creditore intervenuto ed al custode ISVEG (Allegato 2).

In data 09/05/2022 è stato eseguito accesso forzoso con sostituzione delle due catene con lucchetto presenti nei cancelli sulla Via Valle, come riportato nel verbale del Custode ISVEG (Allegato 3).

E' doveroso precisare che, vista la conformazione e la struttura architettonica dell'immobile è stato necessario esperire molteplici accessi al fine di completare le misurazioni in loco.

RISPOSTA AI QUESITI

1 - verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma. c.p.c., (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento); verificare l'esistenza del certificato notarile, segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei, predisporre sulla base dei documenti in atti l'elenco delle trascrizione e iscrizioni pregiudizievoli; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale:

Si conferma l'individuazione delle unità immobiliari risultante dall'Atto di pignoramento e dalla Certificazione notarile redatta dallo Studio Notarile Not. Presso la Conservatoria dei RR.II. di Prato, per le unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli per gli immobili di proprietà:

ISCRIZIONI:

- **Nota di Iscrizione Reg. Part. 1412 Reg. Gen. 9070 del 04/11/2014**



ipoteca legale a favore di -----, contro -----, gravante sul lotto in oggetto (ad esclusione del sub. 507 della p.lla 267, ma classificato come BCNC), per il diritto della piena proprietà di 1/1, per una somma totale di Euro 705.760,32, a garanzia di Euro 352.880,16.

- **Nota di Iscrizione Reg. Part. 4866 Reg. Gen. 17513 del 13/11/2007**

ipoteca volontaria a favore di -----, contro -----, gravante sul lotto in oggetto, per il diritto della piena proprietà, per una somma totale di Euro 6.800.000,00, a garanzia di Euro 3.400.000,00.

In calce a detta ipoteca risultano annotazioni per "erogazione parziale", "erogazione a saldo" ed il seguente annotamento:

Annotamento Reg. Part. 1662 Reg. Gen. 8981 del 05/08/2010 per modifica durata di mutuo.

TRASCRIZIONI:

- **Nota di Trascrizione Reg. Part. 8482 Reg. Gen. 12712 del 20/10/2021**

verbale di pignoramento immobili a favore di -----, contro -----, gravante sul lotto in oggetto, per il diritto della piena proprietà di 1/1.

- **Nota di Trascrizione Reg. Part. 4654 Reg. Gen. 7314 del 03/12/1986**

convenzione a favore di -----, contro -----, gravante sul mappale 86 del foglio di mappa 9, registrata a Prato il 21/11/1986 al n. 10049. Con detta convenzione "il concedente (Sig. -----) presa conoscenza del tracciato e delle caratteristiche della linea elettrica a 380 kV Margione-Poggio a Caiano, autorizza l'Enel ad attraversare con n. 11 conduttori aerei i fondi di sua proprietà. Alla servitù di elettrodotto è soggetta una striscia di terreno della larghezza di complessivi 40 m di cui 15 m determinati dalla proiezione di n. 11 conduttori e 25 m dalle zone di rispetto laterali. Il concedente per se, eredi e aventi causa, si impegna a garantire il libero esercizio della linea suddetta e l'accesso alla stessa del personale addetto nonché a garantire, per tutta la durata dell'autorizzazione, la inamovibilità della servitù [...] si impegna a non ostacolare il regolare esercizio della servitù...".

PROVENIENZA:

Il complesso è pervenuto alla ----- in virtù dell'atto di compravendita ai rogiti del **Not. ----- dell'08/11/2007** Rep. 102741 Racc. 20338, registrato all'Agenzia delle Entrate di Prato il 12/11/2007 al n. 13936 serie S.1T e trascritto alla Conservatoria dei RR/II di Prato il 13/11/2007 Reg. Part. 8850 Reg. Gen. 17512, **dalla -----** (Allegato 4).

Alla Soc. -----, il complesso è pervenuto con atto di compravendita ai rogiti del **Not. ----- del 13/06/2006** Rep. 34844/3977, registrato a Pistoia il 07/07/2006 al n. 3083 e trascritto alla Conservatoria dei RR II di Prato il 10/07/2006 al Reg Part. 5724 Reg. Gen. 11219, **dalla -----**.

Alla Soc. -----, il complesso è pervenuto con atto di "Cessione di quote di sas e modifica di patti sociali sottoposta a condizione sospensiva" ai rogiti del **Not. ----- del 14/03/2006** Rep. 34341 Racc. 3802, trascritto alla Conservatoria dei RR II di Prato il 13/04/2006 al Reg Part. 3070 Reg. Gen. 6180 e registrato a Pistoia il 28/03/2006, **da -----**.

Si fa presente che la soc. ----- ha variato la ragione sociale in virtù di cessione di quote di cui scrittura privata autenticata Not. Balestri del 20/10/2000 Rep. 135200, registrata a Prato il 9/11/2000 al n. 10739, la quale non risulta trascritta nei registri immobiliari, da -----.

Alla ---- il complesso è pervenuto mediante "Conferimento in società" ai rogiti del Not. ----- del 17/05/1997 Rep. 124305 Racc. 27502, registrato a Prato il 6/06/1997 e trascritto a Prato il 14/06/1997 al Reg. Gen. 5681 Reg. Part. 3416, dal -----.

Al Sig. ----- il complesso è pervenuto in virtù dell'atto di compravendita ai rogiti del **Not. ----- del 25/03/1964** Rep. 36138/13599, registrato all'Agenzia delle Entrate di Prato il 03/04/1964 al n. 4558 e trascritto alla Conservatoria dei RR II di Pistoia il 18/06/1964 Reg. Part. 1757 Reg. Gen. 2519, **dal Sigg.ri -----**

2 - descrivere l'immobile pignorato: comune, località, via, numero civico, scala, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori e millesimi di parti comuni, (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc).

UBICAZIONE DEI BENI IMMOBILI:

Trattasi di complesso edilizio del 1700 circa, ubicato nel Comune di Carmignano (PO) Via Valle n. 6, denominato "Villa Elena", allo stato grezzo avanzato e non ultimato, composto da:

- un fabbricato principale (ex villa padronale), distribuito su due piani fuori terra oltre seminterrato, identificato nei grafici come "Immobile A". Il piano terra è composto da 11 vani principali oltre accessori tra cui: disimpegni, ripostigli, vani scala interni di comunicazione con il piano primo e seminterrato e n. 3 vani adibiti a bagni-wc. Sono altresì presenti due terrazze ed un balcone. Il piano primo è composto da 7 vani principali, oltre accessori tra cui disimpegni, ripostigli, soffitte e n. 6 vani adibiti a bagni-wc. Il piano seminterrato è composto da 6 vani principali, oltre accessori tra cui disimpegni, ripostigli, vani scala interni e n. 3 vani adibiti a bagno-wc.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- Si fa presente che dall'esterno dell'immobile è visibile una piccola porzione di sottotetto inaccessibile dall'interno dell'edificio, pertanto vista l'impossibilità di accesso, non è stato possibile rilevarla.

Dalla constatazione dello stato dei luoghi, si rileva che l'intera consistenza del fabbricato principale, a seguito dell'intervento di ristrutturazione a cui è stato sottoposto, ma mai ultimato, è stata suddivisa in n. 3 u.i.u. Tuttavia dette unità risultano distinguibili in quanto nettamente separate ed autonome tra loro, ma **non abitabili allo stato attuale** in quanto sono allo stato grezzo (si rimanda al paragrafo "caratteristiche interne ed esterne al complesso").

- Ex rimessa agricola, parzialmente trasformata in civile abitazione (si rimanda ai paragrafi sulla conformità urbanistica) dislocata in due piani fuori terra, identificata nei grafici come "Immobile B", composta al piano terra da 5 vani principali oltre accessori tra cui disimpegno, vano scala, e 1 vano adibito a bagno-wc. È altresì presente un vano accessibile solo esternamente. Il piano primo è composto da 2 vani principali, oltre accessori tra cui ampio disimpegno, ripostiglio e 1 vano adibito a bagno-wc. Dal disimpegno è possibile accedere ad una intercapedine posta ad un livello inferiore avente altezza interna di circa 1,05 ml.

- n. 3 piccoli annessi staccati, quali: locale tecnico, forno e locale spogliatoio-doccia, identificati nei grafici come "Immobili C – D - E";

A corredo dei suddetti immobili è presente un resede circostante di circa mq. 1.980, in parte a verde ed in parte pavimentato, sulla quale insiste una piscina in stato di abbandono.

- Terreni limitrofi in parte coltivati ad "oliveta" ed in piccola parte a bosco, della superficie catastale di mq. 19.250.

Il tutto come meglio si evince dalle tavole che compongono l'Allegato 5.

CARATTERISTICHE INTERNE ED ESTERNE DEL COMPLESSO:

Allo stato attuale tutto il complesso si presenta allo stato "grezzo avanzato" ed in condizioni di abbandono cantiere, in quanto è stato oggetto di ristrutturazione edilizia da parte della Società esecutata iniziata nel 2006, ma non giunta a termine.

Tutti gli immobili si presentano con le murature esterne intonacate e parzialmente tinteggiate (gli immobili A e B sono anche dotati di cappotto esterno in parte da ultimare e/o sostituire), pareti interne intonacate ma non tinteggiate, piano di calpestio interno composto da massetto in cls. Non è presente nessuna finitura interna. Sono quindi mancanti gli infissi esterni, le bussole interne, pavimenti, rivestimenti ed i sanitari dei bagni-wc.

Per quanto riguarda gli impianti tecnologici risultano solo le predisposizioni principali, ma necessitano di opere di completamento e sostituzione, in virtù dello scadente stato di manutenzione. In particolare:



- l'impianto elettrico si presenta con la posa delle conduttore, dei fili e dei soli portafrutti;
- l'impianto idrico-sanitario è composto dalle tubazioni di adduzione-scarico, sia nei bagni che nelle cucine, con la sola predisposizione per l'installazione dei sanitari (non presenti);
- l'impianto di riscaldamento è dotato dell'installazione dei collettori e la predisposizione delle caldaie e dei corpi scaldanti (mancando completamente le caldaie ed i termosifoni);
- l'impianto di condizionamento sono visibili le tubazioni di collegamento tra l'esterno e le distribuzioni predisposte internamente;
- l'impianto di smaltimento acque chiare e scure, è composto da tubazioni in PVC collegate ai vari pozzetti, da verificare per il completamento e finitura, per il successivo scarico a perdere nell'area a verde circostante.

Il solaio di copertura, con orditura lignea e pannelle a vista nei vani sottostanti, si presenta in buone condizioni visive, ma interessato sporadicamente da piccole infiltrazioni locali.

E' doveroso far presente che tutto il complesso deve essere oggetto di una accurata ispezione con eventuale sostituzione e/o rinnovamento di tutti quegli elementi che, a causa dello stato di abbandono, sono stati esposti alle intemperie meteoriche. Tra questi elementi sono di particolare importanza i pannelli del cappotto apposti sulle pareti esterne che, essendo da ultimare nella parte inferiore, risultano fortemente deteriorati, così come tutta la parte impiantistica (cavi elettrici, condotte dell'impianto di condizionamento, impianto smaltimento liquami ecc) che appaiono fortemente aggrediti dal tempo. Detta ispezione, coadiuvata dalla relativa spesa economica, può esser fatta solamente al momento di esecuzione delle opere di completamento da parte dell'aggiudicatario, in quanto influenzata sia dalle esigenze di spesa del nuovo acquirente e sia del continuo evolversi della normativa tecnica (es. impianti da energia rinnovabile, recupero acque meteoriche ecc.).

Tutta l'area a verde esterna, sia il resede di pertinenza (compresa la piscina) sia l'area agricola, sono anch'esse in forte stato di abbandono: è necessaria una approfondita pulizia dai residui di cantiere ancora presenti, perfino all'interno della piscina (elementi di ponteggi, materiale da lavoro, legname vario, ecc.), nonché di una profonda manutenzione delle alberature circostanti i fabbricati e dell'area agricola.

Si fa presente che l'eccessiva vegetazione presente al momento dei sopralluoghi (erba alta) ha impedito di appurare in maniera esaustiva lo stato dei luoghi esterni.

L'abbandono del cantiere non ha consentito di concludere e/o effettuare le opere edili esterne di corredo, tra queste la realizzazione dei parcheggi per le autovetture, la sistemazione degli accessi carrabili e della piscina.

Il complesso è in parte delimitato da una recinzione con muretto e sovrastante rete metallica solo nella porzione attestante la pubblica Via, ove sono presenti i due accessi carrabili identificati dai civici 4 e 6 di Via Valle.

E' doveroso far presente che l'area è attraversata da cavi aerei ancorati sia agli immobili A e B, sia a pali cementizi affissi direttamente nel suolo di proprietà, come si evince dalla convenzione a favore dell'Enel Ente Nazionale per l'Energia Elettrica, trascritta il 03/12/1986 al RP 4654 (si rimanda al quesito 1).

Il progetto iniziale di ristrutturazione, prevedeva di ricavare n. 5 unità immobiliari a destinazione di "civile abitazione" nel corpo della Villa (Immobile A) e n. 1 dall'annesso laterale (Immobile B), presentando due pratiche edilizie (nello specifico DIAE - si rimanda al paragrafo della conformità edilizia). Durante i lavori sono state invece apportate delle varianti al progetto iniziale, che hanno visto la formazione di n. 3 abitazioni terra-tetto (in luogo delle n. 5) nella Villa. Ciò lo si può appurare non solo dalla distribuzione interna dei vani collegati, ma anche dal progetto ai sensi della ex-L. 10/91, allegato alle pratiche edilizie, depositato successivamente all'inizio lavori, che presenta al suo interno la nuova suddivisione in n. 3 u.i.u., dotate ciascuna di impianto termico con caldaia esclusiva.

L'annesso (Immobile B) ha invece mantenuto la formazione in un'unica u.i.u. per civile abitazione.

Non si rilevano informazioni utili per definire la natura esclusiva o condominiale dell'impianto idrico tra le varie unità immobiliari. Per quanto riguarda lo smaltimento liquami, dalle pratiche edilizie risulta che è composto da due depuratori ad ossidazione totale (uno per l'immobile A e l'altro per l'immobile B) con scarico di uscita nei terreni limitrofi.

Il tutto come meglio si evince dai grafici che compongono l'Allegato 6 e la documentazione fotografica (Allegato 7).

CARATTERISTICHE GENERALI DEL CONTESTO AMBIENTALE:

Il complesso è ubicato sulla sommità di una collina (circa mt 140 s.l.m.), percorsa per tutto il suo crinale dalla Via Valle, che collega il centro di Carmignano con la Via Baccheretana, in prossimità di Seano.

L'accesso non è dei più comodi: la Via Valle si può percorrere dal centro cittadino di Carmignano (percorrendo un tratto di strada sterrata di circa 1 km), oppure dalla Via Baccheretana (tratto di complessivi 1,5 km con notevole pendenza, in buona parte asfaltata, tranne l'ultimo tratto sterrato).



Percorrendo la Via Valle, si giunge ad un piccolo agglomerato di abitazioni che compongono la "Loc. Valle". Su detta via, si trovano due accessi carrabili dotati di cancello metallico (distinti dai civici n. 4 e n. 6) ed altro accesso tramite una viottola poderale interna che giunge in prossimità dell'annesso B e costeggia i terreni agricoli.

La zona di ubicazione è immersa nel verde, circondata da ulivi, vigneti e lambita dal bosco, ma carente di qualsiasi attività commerciale e di ogni servizio pubblico. I più vicini esercizi commerciali di prima necessità sono ubicati nel centro della cittadina di Carmignano. Si fa presente che la località "Valle" ove è ubicato il complesso edilizio de-quo è asservito esclusivamente dalla condotta di acquedotto pubblico, ma non è servito da fognatura né da rete gas, come si evince da attestazione dei sottoservizi rilasciata da Publiacqua e Centria Reti Gas (Allegato 8).

CALCOLO SUPERFICI CALPESTABILI E COMMERCIALI:

Durante il sopralluogo si è provveduto alla misurazione completa di tutti i vani del complesso. Successivamente sono state determinate le superfici calpestabili (utili) dei singoli vani e le superfici commerciali specificando i coefficienti applicati alla superficie coperta in funzione della destinazione (vano principale/accessorio diretto, accessorio indiretto, balcone, area scoperta) come normato dal D.P.R. 23/03/1998 n. 138 e relativo "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Si precisa che non è stato possibile attribuire la destinazione di ogni singola stanza, in quanto essendo allo stato grezzo, non è definibile l'uso. Tuttavia si possono distinguere i vani principali da quelli accessori indiretti (soffitte, cantine, ecc) in virtù dell'altezza rilevata, ed anche i vani ove sono presenti gli impianti per la cottura dei cibi (cucine e/o cucinotti) ed i servizi-wc poiché dotati della predisposizione degli attacchi impiantistici. Si fa presente che sono stati rilevati dei vani che allo stato grezzo misurano altezza interna prossima a ml 2,70; pertanto le opere di completamento dovranno essere attuate al fine di garantire i requisiti igienici richiesti dalla normativa vigente.

Si precisa che i vani che presentano altezze inferiori a ml 2,70 sono stati considerati accessori indiretti, quali soffitte (immobile A al piano primo). Mentre le taverne (immobile A piano seminterrato) sono accessori diretti. Si rimanda all'Allegato 5, nello specifico alle Tavv. 1, 2, 3 e 4.

IMMOBILE A:

Num. Rif.	Superficie calpestabile mq (vani principali e accessori diretti)	Superficie calpestabile mq (pertinenze o vani accessori indiretti)
<u>piano Seminterrato</u>	120,60	

Num. Rif.	Superficie calpestabile mq (vani principali e accessori diretti)	Superficie calpestabile mq (pertinenze o vani accessori indiretti)
------------------	---	---



piano Terra	227,90	29,70 (balcone e terrazze)
--------------------	--------	----------------------------

Num. Rif.	Superficie calpestabile mq (vani principali e accessori diretti)	Superficie calpestabile mq (pertinenze o vani accessori indiretti)
Piano Primo	191,65	47,95 (soffitte)

NB: si rileva la presenza di un'ulteriore vano, soprastante la porzione posta sulla destra della villa, ma non accessibile dall'interno dell'immobile.

IMMOBILE B:

Num. Rif.	Superficie calpestabile mq (vani principali e accessori diretti)	Superficie calpestabile mq (pertinenze o vani accessori indiretti)
piano Interrato	/	13,19 con h < 1,50 (intercapedine)

Num. Rif.	Superficie calpestabile mq (vani principali e accessori diretti)	Superficie calpestabile mq (pertinenze o vani accessori indiretti)
piano Seminterrato	89,20	8,35 (cantina)
		5,04 (terrazza)

Num. Rif.	Superficie calpestabile mq (vani principali e accessori diretti)	Superficie calpestabile mq (pertinenze o vani accessori indiretti)
piano Terra	57,50	/

Locale tecnico (ANNESSO C):

Num. Rif.	Superficie calpestabile mq (vani principali e accessori diretti)	Superficie calpestabile mq (pertinenze o vani accessori indiretti)
piano Terra	/	4,60 (locale tecnico)

Forno (ANNESSO D):

Num. Rif.	Superficie calpestabile mq (vani principali e accessori diretti)	Superficie calpestabile mq (pertinenze o vani accessori indiretti)
piano Terra	/	9,80 (stanzine)
piano Terra		1,65 con h < 1,50 (ricovero cane)

Spogliatoio-doccia (ANNESSO E):

Num. Rif.	Superficie calpestabile mq (vani principali e accessori diretti)	Superficie calpestabile mq (pertinenze o vani accessori indiretti)
piano Terra	/	4,50 (bagno)
piano terra		3,65 (porticato con doccia)

Resede di pertinenza

Il resede di pertinenza a corredo dell'intero complesso, identificabile con la particella 267, è pari a circa mq. 1.980 (elaborati dalla superficie catastale).

$$\text{Mq } 1.980 \times \text{coeff. } 10\% = \text{mq } 198,00$$



Terreni agricoli:

La superficie catastale dell'area esterna agricola, è così elencata:

Rif. Mappale	Superficie mq. catastale	Rif. Mappale	Superficie mq. catastale
<u>438</u>	5.774	<u>90</u>	1.085
<u>440</u>	3.505	<u>92</u>	670
<u>442</u>	3.946	<u>274</u>	30
<u>88</u>	460	<u>86</u>	3.780
TOTALE AREA AGRICOLA MQ. CATASTALE			19.250

L'intero complesso, compreso anche dei terreni agricoli, confina con: detta Via Valle, proprietà Gheri-Ricci (mappale 117), proprietà Spagni da più lati (mappali 230, 295), proprietà Beghè (p.lla 85).

CALCOLO SUPERFICI LORDE e COMMERCIALI

Di seguito si riporta la superficie utile lorda e la superficie convenzionale, calcolata come da DPR n.138/98 e relative "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" redatte dall'Agenzia del Territorio. Si rimanda all'Allegato 5, nello specifico alle Tavv. 1, 2, 3 e 4.

IMMOBILE A:

<u>Piano Seminterrato:</u>	Sup. lorda mq	Coefficienti	Sup. commerciale mq
vani principali e accessorio diretto	187,81	1,00	187,81
<u>Piano Terra:</u>			
vani principali e accessorio diretto	326,47	1,00	326,47
pertinenze o vani accessorio indiretto balcone/terrazze	38,41	30% x 25 mq	7,50
		10% x 13,41 mq	1,34
<u>Piano Primo:</u>			
vani principali e accessorio diretto	256,23	1,00	256,23
pertinenze o vani accessorio indiretto	63,31	50%	31,65
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE A			811,00



IMMOBILE B:

Piano Interrato:	Sup. lorda mq	Coefficienti	Sup. commerciale mq
pertinenze o vani accessorio indiretto	19,60	Vano non computato in quanto h. int < 1,50 ml	0,00
Piano Seminterrato:			
vani principali e accessorio diretto	111,67	1,00	111,67
pertinenze o vani accessorio indiretto	11,24 vano esterno	25%	2,81
pertinenze o vani accessorio indiretto	5,04 balcone	30%	1,51
Piano Terra:			
vani principali e accessorio diretto	70,90	1,00	70,90
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE B			186,89

ANNESSE C – locale tecnico:

Piano Terra:	Sup. lorda mq	Coefficienti	Sup. commerciale mq
pertinenze o vani accessorio indiretto	6,40	25%	1,60
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE ANNESSE C			1,60

ANNESSE D – forno:

Piano Terra:	Sup. lorda mq	Coefficienti	Sup. commerciale mq
pertinenze o vani accessorio indiretto	17,65	25%	4,41
pertinenze o vani accessorio indiretto	2,84 ricovero animali domestico	Vano non computato in quanto h. int < 1,50 ml	0
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE ANNESSE D			4,41

ANNESSE E – spogliatoio piscina:

Piano Terra:	Sup. lorda mq	Coefficienti	Sup. commerciale mq
pertinenze o vani accessorio indiretto	5,78	25%	1,44
pertinenze o vani accessorio indiretto	4,64 porticato	25%	1,16
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE ANNESSE E			2,60



TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE=

(edifici A+B+C+D+E) 811,00 + 186,89 + 1,60 + 4,41 + 2,60= ----- 1.006,50 mq

resede di pertinenza ----- 198,00 mq

TOTALE= ----- 1.204,50 MQ

TERRENI AGRICOLI (sup. catastale) ----- 19.250 MQ

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO:

Si rimanda al successivo quesito n. 4, in quanto è stato necessario procede alla presentazione di denuncia di variazione catastale.

3 - 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.

Il bene immobile descritto al precedente punto 2 sia per descrizione, ubicazione, corrisponde e risulta conforme a quello colpito e contenuto nel pignoramento immobiliare. Tuttavia si è ritenuto necessario presentare con l'aggiornamento della banca dati catastale, nella specie presentando un Tipo mappale ed una successiva denuncia di variazione per denunciare le varie unità immobiliari in categoria A/2.

4 - procedere, ove necessario, ad 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 accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.

Le planimetrie catastali dell'immobile oggetto di pignoramento allo stato attuale non rappresentavano correttamente lo stato di fatto, pertanto dal punto di vista catastale, è stato presentato Tipo mappale e frazionamento del 07/06/2022 (Prot. Mappale 2022/PO0021232 e Prot. Frazionamento 2022/PO21231) e successiva denuncia di variazione catastale (n.

PO0022346 del 17/06/2022) per denunciare le varie unità immobiliari in categoria A/2, come da circolare dell'Agenzia del Territorio n. 17471 del 31/03/2010 (Allegati 9 ed Allegato 10).

In nuovi dati catastali sono i seguenti:

Le unità immobiliari sono individuate al Catasto Fabbricati del Comune di Carmignano nel foglio di mappa 9 particella 267:

-SUB. 508, categoria A/2 classe 1, consistenza 13,50 vani, rendita € 871,52;

-SUB. 509, categoria A/2 classe 1, consistenza 14,50 vani, rendita € 936,08;

-SUB. 510, categoria A/2 classe 1, consistenza 12,50 vani, rendita € 806,96;

-SUB. 511, categoria A/2 classe 1, consistenza 9,50 vani, rendita € 613,29;

L'area di pertinenza, sulla quale insistono i tre manufatti accessori (forno-legnaia, locale tecnico e spogliatoio) oltre la piscina e l'area esterna, è individuata nel foglio di mappa 9 dalla particella 267:

-SUB. 513, "bene comune non censibile", a comune con tutti i subalterni della p.lla 267.

Il piccolo terrazzo posto a nord, è individuato nel foglio di mappa 9 dalla particella 267:

-SUB. 512, "bene comune non censibile", a comune con i subalterni 509 e 510 della p.la 267.

I terreni agricoli risultano così individuati:

Fg. di Mappa	Mappale	Qualità	Classe	Consistenza mq	R.D. €	R.A. €
9	86	Uliveto	3	3.780	5,86	8,78
9	88	Canneto	2	460	1,54	0,95
9	90	Semin arbor	3	1.085	3,64	2,52
9	92	Canneto	2	670	2,25	1,38
9	274	Semin arbor	3	30	0,10	0,07
9	438	Uliv vigneto	1	5.774	31,31	23,86
9	440	Semin arbor	4	3.505	4,53	5,43
9	442	Uliv vigneto	3	3.946	7,13	10,19
TOTALE MQ. TERRENI AGRICOLI =				19.250	56,36	53,18

Si allega visura catastale aggiornata (Allegato 11).

5 - Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale:

In data 14/02/2022 è stato richiesto Certificato di destinazione urbanistica Prot. 2528, rilasciato il 10/06/2022 al n. 11/2022 (Allegato 12), dal quale emerge che l'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Carmignano al foglio di mappa n. 9 particelle n.ri 86 – 88 – 90 – 91* – 92 –

274 – 304* – 306*, risulta classificata **SECONDO IL RUC VIGENTE** all'interno dell'UTOE 5 in zona AA1.a. Inoltre, parte dell'area è interessata dalla previsione della "Ippovia Prato". La disciplina della zona AA1.a è indicata all'art. 25.2.1 delle NTA del RUC vigente, mentre la disciplina delle aree interessate dalla previsione della "Ippovia Prato" è indicata all'art. 29.2 comma 4 delle NTA del RUC vigente.

L'area è sottoposta al vincolo di cui alla lettera b del comma 1 dell'art. 142 del D.lgs 42/2004. Inoltre, parte dell'area è sottoposta anche al vincolo di cui alla lettera g del comma 1 dell'art. 142 del D.lgs 42/2004.

Nel CDU viene riportato che valgono inoltre tutte le norme e prescrizioni contenute nel ruc vigente.

* Alla data di presentazione del CDU è stato allegato estratto di mappa ad oggi però superato a seguito del Tipo Mappale e Frazionamento del 07/06/2022 suddetto. Pertanto le particelle 91, 304 e 306, sono soppresse e variate di forma generando i nuovi mappali 438, 440, 442, interessando anche la particella 267 (censita a catasto fabbricati con superficie inferiore a mq. 5.000 come da art. 30 DPR 380/01).

6 - 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 DPR 6 Giugno 2001 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 di sanatoria e le 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'art. 40 sesto comma della L. n. 47 del 28.02.1985 ovvero dall'art. 46 comma 5 del DPR 6.06.2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo di sanatoria.

Il complesso edilizio si compone, come detto di:

- un fabbricato principale (ex Villa padronale) identificato come "Immobile A";
- altro corpo di fabbricato identificato come "Immobile B";
- n. 3 annessi staccati (locale tecnico, forno, spogliatoio-doccia) identificati "Annessi C – D -E";

- una piscina;
- terreni agricoli limitrofi.

Ai fini della normativa edilizia-urbanistica, si da atto che l'Immobile "A" è stato costruito in epoca precedente al 1942 e successivamente, per l'intero complesso risultano le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso per esecuzione di opere edili presentato il 21/06/1969 Prot. 5712 e rilasciato il 16/07/1969 con Licenza n. 85 (per rifacimento di porzione della copertura);
 - Permesso per esecuzione di opere edili presentato il 26/09/1972 Prot. 9463/72 e rilasciato il 13/10/1972 con Licenza n. 184 (per ampliamento cantina rurale, costruzione centrale termica e portico);
 - Richiesta di Concessione per la Esecuzione di opere presentata il 31/07/1978 Prot. 6768, rilasciata il 04/08/1979 al n. 106 (per costruzione di recinzione e piscina);
 - Richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi della L. 47/85, presentata il 27/09/1986 Prot. 11492, rilasciata l'11/10/2006 al n. ordine 844/1986 (per opere di sistemazione esterna, modifiche prospettiche, costruzione locali uso rurale e rimessa);
 - Richiesta di Concessione Edilizia presentata il 19/12/1997 Prot. 15652, rilasciata il 12/03/1999 al n. 34 (per ristrutturazione edilizia. Si fa presente che nella comunicazione di fine lavori del 29/10/2004 viene riportato che sono stati eseguiti solo i lavori di rifacimento del tetto, consolidamento solaio piano primo e realizzazione di una cerchiatura strutturale al piano primo);
 - Richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi della L. 724/94 presentata il 31/03/1995 Prot. 4417, rilasciata il 13/10/2006 al n. 371/1995 (per realizzazione di spogliatoio a servizio della piscina e di ricovero per animali domestici).

Successivamente sono state presentate le seguenti pratiche che hanno comportato il frazionamento e la ristrutturazione edilizia dell'intero complesso. Detta ristrutturazione non è stata portata a termine, lasciando gli immobili allo stato di "grezzo avanzato da ultimare".

- Denuncia di Inizio Attività Edilizia presentata il 14/04/2006 Prot. 9518 – Pratica n. 90/2006. Con detta pratica l'Immobile "A" è stato oggetto di un intervento di recupero edilizio tramite una ristrutturazione suddividendola in n. 5 appartamenti, mediante opere interne ed esterne anche di carattere strutturale. Non è stata reperita la comunicazione di fine lavori.
- Denuncia di Inizio Attività Edilizia presentata il 28/09/2006 Prot. 22058 – Pratica n. 218/2006. Con detta pratica l'Immobile "B", originariamente quale semplice annesso esterno adibito a fienile e ricovero attrezzi agricoli, è stato oggetto di un intervento di recupero edilizio tramite una ristrutturazione generando un'unica abitazione, mediante opere interne ed esterne anche di carattere strutturale. Non è stata reperita la comunicazione di fine lavori.



Non è stata reperita l'agibilità di nessuno degli immobili.

(Allegato 13 fronte-spizio pratiche edilizie).

Confrontando lo stato dei luoghi con gli elaborati grafici di progetto allegati alle suddette DIAE sono emerse le seguenti difformità:

- Immobile A:

mancata realizzazione di opere autorizzate con la DIAE 90/2006, non comportando quindi la modifica di alcuni dei caratteri architettonici originali (es. mantenimento delle scale originarie in pietra). Tuttavia sono state eseguite ulteriori opere, anche di natura strutturale, che non hanno preservato l'assetto originario della villa, tra le quali anche la modifica delle quote d'imposta dei solai interpiani, aperture esterne (sia in facciata che in copertura) e lieve ampliamento al piano seminterrato. Inoltre emergono varie modifiche interne per demolizione e costruzione di tramezzature. Preme rilevare la presenza di pannelli isolanti volti al miglioramento delle prestazioni energetiche, installati lungo tutto il perimetro esterno dell'immobile A. Inoltre il progetto prevedeva il frazionamento in n. 5 u.i.u., mentre si sono rilevate n. 3 u.i.u. di tipologia terra-tetto; pertanto deve essere definito il pagamento degli oneri richiesti con la DIAE 90/2006. Non è chiaro se l'immobile A sia stato o meno deruralizzato nella sua interezza con il pagamento degli "oneri verdi".

Immobile B:

All'interno dell'immobile si rileva un ampliamento al piano seminterrato di notevole entità, realizzato mediante scavo volto a ricavare due vani comunicanti con l'ingresso dell'abitazione, nonché piccola intercapedine sottostante il solaio del locale accessorio comunicante solo con l'esterno. Risultano ulteriori opere, anche di natura strutturale, tra le quali la modifica delle quote d'imposta dei solai interpiani e modifiche alle aperture esterne. Inoltre emergono varie modifiche interne per demolizione e costruzione di tramezzature. Preme rilevare la presenza di pannelli isolanti volti al miglioramento delle prestazioni energetiche, installati lungo tutto il perimetro esterno dell'immobile B. Inoltre deve essere definito il pagamento degli oneri richiesti con la DIAE 218/2006. Non è chiaro se l'immobile B sia stato o meno deruralizzato nella sua interezza (in particolare il locale accessorio comunicante direttamente con l'esterno) mediante il pagamento degli "oneri verdi".

Annessi esterni C-D-E:

Per quanto riguarda le difformità riscontrate all'interno dei vari annessi esterni ai due corpi di fabbrica principali, si precisa che il raffronto è stato eseguito con i grafici allegati alla Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi della L. 724/94 rilasciata il 13/10/2006, in quanto non rappresentati nelle DIAE n. 90 e 218 del 2006.

Nell'annesso C e D non si rilevano particolari incongruenze.

L'annesso E risulta diverso per sagoma e tipologia costruttiva, in quanto nella sanatoria veniva descritto a struttura lignea, anziché in muratura come si presenta ad oggi.



Non è chiaro se tutti gli annessi siano stati o meno deruralizzati mediante il pagamento degli “oneri verdi”.

Piscina:

Inizialmente era stata autorizzata di dimensioni ml 6x12,50, risulta invece di ml 6,50 x 13,20.

Si fa presente che ai fini della valutazione delle difformità, preso atto della declassificazione del Lago di Castagnati (invaso ad uso idrico artificiale di proprietà privata) ai fini del vincolo paesaggistico (e quindi non è necessaria l'autorizzazione paesaggistica), ai fini strutturali sarebbe necessario accertare la presenza o meno di apposita pratica depositata all'epoca di realizzazione della piscina (1978-1979), oggi eventualmente conservata presso l'Archivio di Stato di Firenze. Tuttavia ai sensi delle Linee Guida in attuazione del DPR 380/01, art. 94/Bis, le difformità rilevate inerenti la sagoma sono ricomprese nell'Allegato C, lettera A.4, quali “privo di rilevanza”.

Area esterna

Si fa presente che tra le opere non eseguite, di cui alle DIAE suddette, emerge la mancata realizzazione dell'area di parcheggio esterna.

E' doveroso precisare che i vari elaborati grafici a supporto delle varie pratiche edilizie presentano meri errori di rappresentazione grafica.

Per le opere eseguite in difformità dovrà essere presentata idonea pratica edilizia in sanatoria che, vista la complessità, risulta da concordare al momento della presentazione, con l'Amministrazione Comunale in virtù della doppia conformità all'epoca della realizzazione dell'opera (2006) ed al momento di presentazione del titolo edilizio, corredata anche di parere di deroga ASL per la valutazione degli aspetti igienico-sanitari (es. vani con pareti controterra).

La sottoscritta, vista la complessità nell'individuare la procedura di sanatoria e la relativa quantificazione delle spese (oneri, sanzioni edilizie, sanzione paesaggistica) ha provveduto ad interfacciarsi con l'Ufficio Tecnico del Comune di Carmignano, mediante una prima richiesta di appuntamento per informazioni in data 05/04/2022, alla quale ha fatto seguito un colloquio frontale con il Responsabile del Settore Programmazione del Territorio-ambiente-edilizia e Lavori Pubblici, nella persona dell'----- in data 02/05/2022, e successivo deposito di quesito formale allo stesso inviato via mail certificata in data 05/05/2022 Prot. 7817. Al suddetto quesito, comprensivo anche di elaborati grafici esemplificativi volti ad una migliore comprensione delle difformità rilevate, nonostante i ripetuti solleciti da parte della sottoscritta, si è ricevuto risposta solamente in data 23/06/2022 termine ormai prossimo alla scadenza della consegna della presente perizia. Inoltre la risposta ricevuta (“riepilogo” - Allegato 14) non risulta sufficientemente esaustiva e eccessivamente generica in merito alla definizione degli oneri (di ristrutturazione e di deruralizzazione), al titolo



edilizio. Pertanto alla data odierna non si è in grado di quantificare i costi della regolarizzazione, in quanto devono essere analizzati e confermati da parte della P.A..

Come suddetto, tra le opere difformi vi sono anche opere di carattere strutturale, che necessitano di apposita regolarizzazione e di verifica strutturale. Per le stesse si rimanda alla perizia redatta da tecnico strutturista nominato nel corso della procedura (Allegato 15).

Si rimanda all'Allegato 6 con lo stato sovrapposto ove sono indicate le difformità in coloritura giallo/rosso (Tav. 08_Difformità Edificio A e Tav. 09_Difformità Edificio B).

7. Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso formando i singoli lotti e, previa autorizzazione del giudice, identificando i nuovi confini e provvedendo alla redazione del frazionamento, l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Il compendio immobiliare, anche se suddiviso internamente in 4 unità immobiliari oltre annessi pertinenziali, risulta commerciabile in un **Unico Lotto di vendita** per natura degli spazi esterni quali la presenza della piscina con locale tecnico-spogliatoio e annesso forno, nonché la presenza dell'area esterna scoperta di pertinenza del compendio (resede), oltre alla praticità della presentazione delle varie pratiche con la P.A. per la regolarizzazione delle difformità.

8. 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 194 n. 1078.

Il compendio immobiliare oggetto della procedura esecutiva risulta indivisibile, nonché pignorato all'esecutata -----, per la piena proprietà.

9. 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 di registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica



sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, 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, chiedendo al giudice la nomina di un custode incaricato di riscuotere i canoni di locazione.

Attualmente l'immobile oggetto di perizia non risulta occupato in quanto è un'area di cantiere.

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

Non risultano separazioni coniugali e/o conseguenti provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge.

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

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

A seguito di ricerche verso gli uffici competenti non si è ravvisata l'esistenza di vincoli artistici, storici o alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità.

L'intero compendio ricade totalmente nell'ambito del vincolo di cui al D.Lgs. 42/04 art. 142, c.1 lett. "b" (i territori contermini ai laghi) e lett. "h" (usi civici), mentre ricade parzialmente nell'ambito della lett. "g" (territori coperti da foreste e boschi). All'uopo si chiarisce che, come da comunicazione del Comune di Carmignano, ricevuta in data 23/06/2022, l'Ufficio tecnico Comunale ritiene non necessario l'acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica di cui al D.Lgs. 42/04 in virtù della natura artificiale del "Lago di Castagnati", quale invaso ad uso idrico artificiale di proprietà privata (Allegato 14).

Si rileva la convenzione a favore dell'ENEL, gravante sul mappale 86, trascritta il 03/12/1986 Reg. Part. 4654, menzionata al paragrafo 1.

Per le difformità urbanistico-catastali, si rimanda al paragrafo 6.

12. Accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnando 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 scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, 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.

Il compendio fa parte di nessuna struttura condominiale.

13. Determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione dei criteri 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 ed eventuali provvedimenti di assegnazione al coniuge.

Il metodo adottato è quello sintetico comparativo, che consiste nel rapportare beni immobili simili a quello in oggetto, di cui si conoscono i prezzi tramite ricerche di annunci immobiliari, consultando agenti immobiliari del settore e confrontando poi i vari dati ottenuti con la banca dati OMI. La ricerca è stata indirizzata verso immobili assimilabili per ubicazione, caratteristiche tipologiche, consistenza, stato di conservazione, etc a quello in oggetto, tenendo conto della specificità del bene. Sono stati reperiti i seguenti risultati:

	Comparabile 1	Perizia 2	OMI 3	Comparabile 4
Fonte	Sito internet			Compravendita
descrizione	Casale suddiviso in n. 3 abitazioni ed oliveta	Casa colonica e terreni	Ville e villini	Villetta con piscina
ubicazione	Carmignano	Carmignano	D3	Carmignano
Superficie commerciale	728 mq (698+30 area esterna) 12.315 mq terreno	736 mq 25.631 mq terreno		367 mq
Prezzo vendita di	1.650.000 €			785.000 €
Valore unitario €/mq	€/mq 2.089	€/mq 2.500 €/mq 7	1.800-2.150 €/mq	2.138 €/mq

E' doveroso precisare che per la tipologia di immobile è molto particolare e si distingue da quelle che sono le comuni trattative locali, in quanto trattasi di immobile allo stato grezzo avanzato (ove devono essere eseguite non solo le opere di completamento, ma anche quelle di rifacimento in virtù dallo stato di abbandono in cui si presenta l'immobile), suddiviso in 4 unità immobiliari, di ampia metratura, dotato di area esterna con piscina (a comune), posto in una zona periferica accessibile da strada vicinale sterrata, non servita né da gas né da fognatura pubblica. Gli



immobili più richiesti in mercato sono ville e villini unifamiliari (al massimo bifamiliari) in contesti prossimi al centro e dotati delle basilari comodità urbane. Pertanto il complesso de-quo potrebbe avere una limitata richiesta in mercato proveniente, per esempio a parere della sottoscritta, da ipotetici costruttori e/o imprenditori, al fine di vendere le unità immobiliari separatamente. Inoltre nelle trattative di compravendita attuate normalmente nella piazza locale, detti immobili vengono venduti "a corpo" e non a misura, essendo oggetto di trattative private fortemente condizionate dalla tipologia dell'acquirente.

Premesso ciò, è bene ricordare che il suddetto valore unitario ricavato è riconducibile ad immobili ultimati ed abitabili, e che il de-quo è un grezzo avanzato con una percentuale di avanzamento lavori rapportabile circa al 57%, ma che prudenzialmente ed in linea di massima si rapporta al 48%.

Complesso edilizio:

mq superficie convenzionale 1.200,00 c.t.

Valore unitario €/mq 2.000

€/mq 2.000 x mq 1.200= 2.400.000,00 €

2.400.000,00 € x 48% = ----- 1.152.000 €

Terreni agricoli, in stato di abbandono:

mq 19.250

valore unitario €/mq 5,00

€/mq 5,00 x 19.250 mq= ----- 96.250 €

Per un totale di € 1.248.250 ----- **c.t. 1.250.000 €**

FUTURI COSTI DI ADEGUAMENTO

In virtù della Relazione redatta dall'Ing. Monica Fiorillo in ambito delle strutture a cui si rimanda (Allegato 15), si deve ipotizzare, se pur prudenzialmente, il seguente intervallo economico, quale opere di saggi e /o adeguamento per opere strutturali.

EDIFICIO A= forbice indicativa tra € 11.950 e € 138.585;

EDIFICIO B= forbice indicativa tra € 12.600 e € 84.850;

EDIFICIO E = forbice indicativa tra € 4.000 e € 13.000;

per un totale complessivo tra € 28.550 ed € 236.435.

Quindi € 1.250.000 - € 236.435 (ipotesi peggiore) = ----- **€ 1.013.565**



Da detto valore dovranno essere decurtati i costi e le spese per la regolarizzazione urbanistica del complesso che ad oggi non risulta possibile quantificare vista la complessità dell'iter tecnico-amministrativo che dovrà essere concordata con l'Amministrazione Comunale.

APE

Da verifiche effettuate non risulta essere stato predisposto l'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Avendo assolto il mandato conferitomi in ogni sua parte, rassegno la presente perizia di stima.

Prato, lì 28 Giugno 2022

Geom. Manuela De Nale

Allegati:



<i>Numero</i>	<i>Descrizione</i>
1	1° raccomandata 23/02/2022
2	2° raccomandata 16/03/2022
3	verbale accesso forzoso
4	Atto provenienza
5	Grafici stato rilevato e conteggio superfici
	Tav. 00 inquadramento urbanistico
	Tav. 01 Edificio A_piante e conteggi sup. calpestabile e commerciale
	Tav. 02 Edificio B_piante e conteggi sup. calpestabile e commerciale
	Tav. 03 Annessi C-D-E_piante e conteggi sup. calpestabile e commerciale
	Tav. 04 Conteggi aree esterne e terreni
6	Grafici suddivisione in uiu
	Tav. 05 Edificio A_suddivisione in u.i.u._PS1
	Edificio A_suddivisione in u.i.u._PT
	Edificio A_suddivisione in u.i.u._P1°
	Tav. 06 Edificio B_rappresentazione unità immobiliare unica
	Tav. 07 Annessi C-D-E_rappresentazione unità immobiliari
	Tav. 08 Edificio A_difformità
	Tav. 09 Edificio B_difformità
7	Doc. fotografica
	Tav. 10 Foto Edificio A (esterni)
	Foto Edificio A (interni delle 3 u.i.u.)
	Tav. 11 Foto Edificio B (esterni ed interni)
	Tav. 12 Foto Annessi C-D-E (esterni ed interni)
	Tav. 13 Foto aree esterne (resede di pertinenza e terreni)
8	Attestazioni sottoservizi (gas, acquedotto e fognatura).
9	Tipo mappale
10	Denuncia di variazione
11	visure aggiornate
12	Cert. Dest. Urb.
13	Fronte pratiche edilizie
14	Riepilogo Comune di Carmignano
15	Perizia strutturale Ing. Fiorillo.

