

TRIBUNALE DI PISTOIA

Sezione Civile

Causa Civile N°**3215/2022** R.G.,

ROSSETTI VIRGINIA MARIA, CIAMPI FULVIA, CIAMPI DANIELA c/ CARPA-

NINI IDA, CIAMPI ELVA, CIAMPI FABIO

G.I. DOTT.SSA **LUCIA LEONCINI**

* * * * *

PREMESSA

Al sottoscritto **Geom. Riccardo Romoli**, domiciliato in Pescia, viale Europa,7, nominato C.T.U. con ordinanza del 06.12.2023, giuramento telematico del 27.12.2023, sono stati posti i seguenti quesiti:

1) descriva l'immobile oggetto di causa, anche con rilievi fotografici e planimetrici, se necessario;

2) indichi i dati catastali e le coerenze a lotto;

3) determini in ogni caso il valore di mercato del bene in oggetto esponendo i criteri della stima;

4) dica se l'immobile sia in regola con la normativa urbanistica ed edilizia e in caso negativo dica quali pratiche siano necessarie per la sua regolarizzazione, indicandone i costi;

5) dica se l'immobile sia comodamente divisibile secondo le quote di comproprietà dei dividendi (o secondo le quote dei dividendi) senza che la divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifica, determini onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore del bene;

6) in caso affermativo predisponga un progetto divisionale determi-



nando gli eventuali congruagli ed evidenziando, anche a mezzo di planimetrie, le necessarie opere di modifica, con relativi costi, gli ambienti che debbano eventualmente rimanere in comune, le servitù reciproche;

7) dica se l'immobile sia in regola con la normativa urbanistica ed edilizia e in caso negativo dica quali pratiche siano necessarie per la sua regolarizzazione, indicandone i costi;

8) Accerti la continuità delle trascrizioni e l'eventuale presenza di trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli contro i condividenti".

Su richiesta di entrambi i CTP nominati, Dott.Arch.Emanuele Bianchi di Milano per parte attrice e Dott.Ing.Arch.Giacomo Massoni di Siena per parte convenuta, l'inizio delle operazioni peritali fissato dallo scrivente in sede di giuramento per il giorno 15.01.2024 presso il proprio studio, è stato posticipato direttamente presso l'immobile oggetto di causa per il giorno 29.01.2024.

Il sottoscritto, alla data e all'ora previsti, ha dato inizio alle operazioni peritali presso l'immobile in esame posto in Comune di Montecatini Terme (PT), frazione "Montecatini Alto", via Mura Grocco,11, alla presenza di entrambi i citati CTP. In tale occasione, dopo aver dato lettura dei quesiti posti dall'Ill.mo Sig. Giudice, ha effettuato un primo sopralluogo presso l'immobile, eseguendo rilievi metrici e fotografici dello stesso. A causa delle difficoltà di accesso e della consistenza del bene non è stato possibile completare con il primo sopralluogo i rilievi necessari; pertanto, d'accordo con i due Tecnici di parte, il sottoscritto ha poi eseguito in autonomia tre ulteriori sopralluoghi, al fine di completare i rilievi metrici e fotografici.



D'intesa con i due CTP, ha poi effettuato, sempre in autonomia, le necessarie verifiche presso l'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata e l'Archivio del Comune di Montecatini Terme, presso l'Ufficio Prov.le di Pistoia-Territorio dell'Agenzia delle Entrate ed il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescaia del medesimo Ufficio, e raccolto la documentazione ritenuta utile per l'espletamento dell'incarico ricevuto. Ha infine svolto indagini sul mercato immobiliare locale per individuare elementi utili alla stima del bene.

In data 15.04.2024 ed in data 29.06.2024 il sottoscritto chiedeva all'Ill.ma Sig.ra G.I. due proroghe dei termini concessi a fronte della difficoltà incontrate durante lo svolgimento dell'incarico, proroghe entrambe gentilmente concesse. In particolare con provvedimento del 27.07.2024

l'Ill.ma Sig.ra G.I. Dott.ssa. Lucia Leoncini dettava i seguenti termini: assegna al c.t.u. termine fino al 10.9.2024 per l'invio alle parti di bozza di elaborato peritale, assegna ai cc.tt.pp. termine fino al 20.9.2024 per l'invio al c.t.u. di eventuali osservazioni alla bozza, assegna al c.t.u. termine fino al 30.9.2024 per il deposito della relazione finale, comprensiva di eventuali allegati e delle risposte alle osservazioni dei cc.tt.pp.; sollecita le parti all'integrale pagamento dell'acconto riconosciuto al c.t.u. con provvedimento del 15.1.2024.

In data 11.09.2024 il sottoscritto ha inoltrato la bozza della presente relazione ai due Consulenti Tecnici di Parte. Lo scrivente tiene a precisare che per un disguido la predetta bozza è stata inviata con e-mail dell'11.09.2024 alle ore 02:00 e che pertanto il sottoscritto, per concedere comunque alle parti i 10 giorni previsti dai termini dettati con provvedimento dall'Ill.mo G.I., indicava ai due tecnici la data del 21.09.2024 quale



termine ultimo per recapitargli eventuali osservazioni critiche.

Con successivo provvedimento del 19.09.2024, dietro esplicita richiesta

del Legale di parte convenuta, l'Ill.mo G.I. Dott.ssa Lucia Leoncini ha pro-

rogato i termini assegnati ai cc.tt.pp. per l'invio allo scrivente di eventuali

osservazioni critiche alla bozza di elaborato peritale, disponendo la se-

guente tempistica: entro il 25.09.2024 per l'invio da parte dei cc.tt.pp. al

c.t.u. di eventuali osservazioni alla bozza di relazione; entro il 10.10.2024

al c.t.u. per il deposito della relazione finale, comprensiva delle risposte

alle eventuali osservazioni critiche di cui sopra.

<><><><><><><>

RISPOSTA AI QUESITI - 1 ^ PARTE

1) descriva l'immobile oggetto di causa, anche con rilievi fotografici e planimetrici, se necessario;

2) indichi i dati catastali e le coerenze a lotto;

7) dica se l'immobile sia in regola con la normativa urbanistica ed edilizia e in caso negativo dica quali pratiche siano necessarie per la sua regolarizzazione, indicandone i costi;

8) Accerti la continuità delle trascrizioni e l'eventuale presenza di trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli contro i condividenti".

- DESCRIZIONE, DATI CATASTALI E CONFINI -

Trattasi dei **diritti di piena proprietà pari all'intero** su di un complesso immobiliare con destinazione turistico-ricettiva, già adibito a struttura alberghiera ed in disuso da circa un decennio, dislocato su di un lotto della superficie catastale di mq.1.350, composto da un edificio principale ubicato al centro del lotto, tre corpi accessori staccati da quest'ultimo e posti a



nord dello stesso, nonché da un'ampia terrazza-parcheggio con sottostante veranda posta a sud del corpo principale.

Il tutto posto in Comune di Montecatini Terme (PT), frazione "Montecatini Alto", lungo l'estremità ovest del paese, ricompreso tra la via Mura Pietro

Grocco (già via Roma) che corre lungo l'intero confine ovest del lotto e la

via Leone Livi che delimita la proprietà lungo tutto il confine est. Le due viabilità suddette sono ubicate a due diverse quote altimetriche, con la via

Livi posta ad una quota media maggiore di circa 12 ml. rispetto alla via

Mura Pietro Grocco. L'accesso principale alla proprietà è ubicato sulla via

Mura Pietro Grocco (n°c°11), ed è costituito da un ampio cancello pedonale da cui si raggiunge il fronte ovest dell'edificio principale attraverso

un'ampia e gradevole scalinata esterna composta da più rampe simmetriche; il secondo accesso alla proprietà è situato sulla via Leone Livi, quindi

lungo il confine est del lotto, ed è costituito da una rampa carrabile che scende sino alla terrazza destinata a parcheggio dell'albergo dalla quale,

tramite scala esterna ubicata lungo il suo margine sud, si scende alla quo-

ta della sottostante area pertinenziale posta all'altezza del pianterreno

dell'edificio principale; lungo la via Livi vi sono inoltre due accessi di servizio alla proprietà: il primo tramite una piccola porta che immette diretta-

mente all'interno dell'edificio principale e che sbuca immette sul pianerot-

tolo del vano scale tra primo e secondo piano, il secondo tramite un cancello situato a nord del corpo principale, dal quale, tramite una scaletta

a chiocciola in ferro, si scende nella corte pertinenziale a nord del fabbricato ed ubicata all'altezza del pianterreno dello stesso.

Il fabbricato è costituito da un'antica villa, risalente all'ottocento, poi tra-



sformata in albergo. Esso è elevato di quattro piani fuori terra (T/1°/2°/3°) e risulta così composto: al pianterreno (interrato rispetto alla via Leone Livi), da sala reception con vano scale, ascensore e piccolo locale tecnico, sala pranzo, zona bar, cucina e dispensa; al primo piano (seminterrato rispetto alla via Leone Livi) da disimpegno con vano scale ed ascensore, altro piccolo disimpegno, corridoio, sette camere tutte con bagno, una delle quali con terrazzo sul fronte ovest; al secondo piano (primo piano rispetto alla via Livi) da disimpegno con vano scale, ascensore e ripostiglio, altro piccolo disimpegno, corridoio, sette camere tutte dotate di servizio igienico; al terzo piano (secondo piano rispetto alla via Livi), da disimpegno con vano scale, ascensore, due ripostigli, altro piccolo disimpegno, corridoio, cinque camere, di cui due in doppio vano, tutte dotate di servizio igienico.

In aderenza al fronte sud dell'edificio è situata la terrazza-parcheggio su pilotis il cui piano di calpestio è ubicato pressoché a livello del primo piano del descritto fabbricato, ma con il quale non ha collegamenti diretti. Sotto tale struttura è situata un'ampia veranda già adibita a "sala da pranzo all'aperto", il cui piano di calpestio è distribuito su due differenti livelli collegati tra loro mediante scalette a doppia rampa; all'interno della descritta veranda è stato ricavato un corpo servizi igienici.

Sulla corte pertinenziale posta sul fronte nord del fabbricato principale, sono ubicati quattro corpi accessori, tutti elevati del solo pianterreno: il maggiore, situato al limite ovest della corte, con molta probabilità già adibito a dependance dell'albergo, composto da ingresso-corridoio-disimpegno, tre piccoli locali ed un servizio igienico; il secondo, posto in



aderenza al fronte nord dell'edificio principale, composto da un unico locale adibito a centrale termica; il minore, situato nella parte centrale della corte lungo il confine con il muro a retta della sovrastante via Leone Livi, comprendente un piccolo vano uso deposito; l'ultimo ubicato nell'angolo nord-est della corte adibito a cabina elettrica e formato da quattro piccoli locali.

L'edificio sopra descritto è come detto corredato da una corte pertinenziale scoperta disposta su più livelli, che si sviluppa lungo il confine ovest e nella parte nord del lotto, in parte occupata dalle descritte scale esterne, in parte da camminamenti ed in parte a verde con presenza di piante di alto fusto e di vegetazione spontanea ed infestante quest'ultima dovuta allo stato di abbandono in cui versa l'immobile.

Le altezze interne dell'edificio principale sono: ml.4.00 ca. al pianterreno (ad eccezione della dispensa che ha un'altezza di ml.3.00 circa), ml. 3.95 ca. al primo piano, da ml.3.50 a ml.3.75 ca. al secondo piano, di ml.2.80 circa al terzo piano. L'ampia veranda sottostante la terrazza a parcheggio ha un'altezza utile da ml.4.00 a ml.3.00 circa; il corpo servizi presente al suo interno ha un'altezza utile di ml.2.40 circa. I quattro corpi accessori hanno altezze utili da ml.2.50 a ml.3.00 circa.

La superficie coperta (al lordo delle murature) dell'edificio principale, complessiva per i quattro piani, è di mq.780 circa, quella dei corpi accessori è di complessivi mq.96 circa, quella del corpo servizi nella veranda di mq.25 circa; la veranda ha una superficie coperta di mq.205 circa, mentre la sovrastante terrazza a parcheggio ha una superficie di mq.219 circa. La superficie della corte pertinenziale scoperta è di complessivi mq.839 circa.



(Ved. documentazione fotografica all."4").

Quanto descritto è rappresentato al Catasto Fabbricati del Comune di Montecatini Terme, nel foglio di mappa **13**, dai mappali graffiati **137, 138, 248 e 259**, zona censuaria 2[^], categoria D/2, rendita catastale € 9.243,03.-, a seguito della denuncia di variazione depositata presso l'ex UTE di Pistoia in data 02.08.1995 ed ivi registrata al n°3343/C di protocollo, in atti dal 23.06.1998.

Confinano: a nord, propr. Brunori Livia; ad est, via Leone Livi; a sud, propr.Scoccimarro Laila-Maria e Scoccimarro Vittoria Luisa; ad ovest, via Mura Pietro Grocco; s.s.a..
(Ved. estratto di mappa catastale in scala 1:1000, all."1", visure catastali, all."2", planimetrie catastali in scala 1:200, all."3").

<><><>

- CONFORMITÀ CATASTALE -

La planimetria catastale dell'immobile in esame risponde allo stato dei luoghi, ad eccezione di lievi difformità ed errori grafici non incidenti sui dati di classamento e quindi sulla rendita catastale dell'unità immobiliare. Da segnalare la non corretta rappresentazione sulla mappa catastale del complesso immobiliare in esame, per il mancato inserimento in mappa dell'atto di aggiornamento consistente nel Tipo Mappale depositato presso il citato Ufficio, in data 22.11.1986 ed ivi registrato al n°3993 di protocollo. Per sopperire a tale carenza sarà sufficiente depositare presso l'Ufficio Provinciale di Pistoia-Territorio dell'Agenzia delle Entrate, apposita istanza al fine di rendere in mappa il citato atto di aggiornamento.

<><><>



- CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FINITURE -

L'edificio principale ha strutture portanti verticali in muratura ordinaria mista (pietra e laterizio), solai in latero c.a., scale e setto ascensore in c.a., tetto del tipo a padiglione con struttura lignea (travi e travicelli), mezzane in cotto e manto di copertura in laterizio (marsigliesi), e gronda in bozzato di legno e travicelli smensolati. La veranda con sovrastante terrazza-parcheggio ha struttura verticale costituita da pilastri in c.a., solaio in pannelli prefabbricati (c.a.p.) e parapetto in muratura. I manufatti accessori ubicati a nord dell'edificio principale, hanno anch'essi strutture verticali in muratura e coperture in latero c.a., parte piane e parte ad unica pendenza queste ultime con manto in laterizio.

I divisori interni dell'albergo sono in muratura di forati in laterizio. Tutte le murature, sia all'interno che all'esterno dell'edificio, sia quelle degli edifici accessori, sono rifinite con intonaco del tipo civile tinteggiato; la facciata principale dell'albergo è caratterizzata dalla presenza di elementi decorativi alle finestre, marcapiani e bozzato, quest'ultimo presente anche su tutte le cantonate dell'edificio.

Le pavimentazioni interne del fabbricato principale sono in gres, quelle dei servizi igienici così come i rivestimenti sono in ceramica; le scale, sia quelle principali che quelle sotto la veranda sono rivestite in pietra.

Le pavimentazioni esterne sono parte in pietra, parte in gres, parte in cemento; le scale esterne sono parte in cemento, parte in pietra.

Nel complesso immobiliare risultano installati gli impianti idrico, elettrico, di climatizzazione e ascensore.

Gli infissi esterni dell'albergo sono in legno, in parte con vetro semplice ed



in parte con vetro camera, per lo più dotati di persiane in legno verniciato,

in parte dotati di scuri sempre in legno; quelli interni sono parte in legno

e parte in legno laccato; la veranda è dotata di infissi in alluminio verni-

ciato e vetro del tipo pieghevoli a pacchetto. I manufatti accessori sono in

parte privi di infissi (per il corpo di fabbrica più grande) ed in parte dotati

di porte in ferro e/o alluminio.

(Ved. documentazione fotografica, all. "4").

<><><>

- STATO DI MANUTENZIONE -

Il complesso immobiliare risale ad epoca remota ed è stato oggetto dal

1973 al 1996 di vari interventi di ristrutturazione/manutenzione. Attual-

mente si trova come detto in completo stato di abbandono, in pessime

condizioni di manutenzione e conservazione, tali da non poter essere ov-

viamente utilizzato per la sua attuale destinazione. Si rilevano in partico-
lare:

abbondanti infiltrazioni di acqua piovana provenienti dalla terrazza-

parcheggio nella sottostante veranda già adibita a "pranzo all'aperto", che

hanno completamente compromesso le finiture in cartongesso, gli impianti

e parte delle pavimentazioni della stessa; tali infiltrazioni hanno ovvia-

mente interessato la struttura orizzontale della terrazza che, prima di un

suo riutilizzo, dovrà essere verificata nell'integrità;

infiltrazioni di acqua piovana provenienti dalla falda ovest del tetto

dell'edificio principale, con caduta di elementi di copertura sul sottostante

marciapiede in corrispondenza dell'ingresso principale al fabbricato, che

hanno danneggiato sia la gronda, sia la facciata, sia l'interno dei sotto-



stanti locali;

essendo le utenze tutte staccate, non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti presenti nel complesso, anche se, a causa dello stato di abbandono in cui da anni versa lo stabile, durante i quali è stato oggetto di episodi di intrusione e vandalismo, è plausibile ipotizzare che tutti gli impianti debbano quantomeno essere oggetto di radicale manutenzione e revisione;

il manufatto accessorio più grande, già adibito a dependance, si trova in pessime condizioni di manutenzione e conservazione, privo di infissi e soggetto ad infiltrazioni di acqua piovana;

l'area scoperta pertinenziale si presenta in stato di completo abbandono, con piante infestanti che hanno invaso le aree a verde, i camminamenti e le scale; da segnalare la presenza di una lesione su di un muro a retta di un terrazzamento dell'area ubicato lungo la via Mura Pietro Grocco con sovrastante un imponente albero di leccio; un eventuale cedimento del muro comporterebbe probabilmente la caduta dell'albero che andrebbe ad interessare la viabilità pubblica.

ASTE
GIUDIZIARIE® <><><>

- STATO DI POSSESSO -

Il complesso immobiliare non risulta oggetto di contratti di locazione in essere ed è pertanto nella disponibilità della proprietà.

ASTE
GIUDIZIARIE®

<><><>

ASTE
GIUDIZIARIE®

- PROPRIETÀ E PROVENIENZA -

Quanto descritto risulta così intestato:

alla Sig.ra **Carpanini Ida** nata a Varsi (PR) il 18.05.1943 - c.f.CRP DIA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



43E58 L689R - per i diritti di piena proprietà pari a 3/18;

alla Sig.ra **Ciampi Elva** nata a Milano (MI) il 29.08.1963 - c.f.CMP LVE

63M69 F205B - per i diritti di piena proprietà pari a 3/18;

al Sig. **Ciampi Fabio** nato a Milano (MI) il 27.11.1972 - c.f.CMP FBA

72S27 F205U - per i diritti di piena proprietà pari a 3/18;

alla Sig.ra **Rossetti Virginia** nata a Mondovì (CN) il 14.10.1937 - c.f.RSS

VGN 37R54 F351K - per i diritti di piena proprietà pari a 3/18;

alla Sig.ra **Ciampi Daniela** nata a Milano (MI) il 31.08.1971 - c.f.CMP

DNL 71M71 F205Q - per i diritti di piena proprietà pari a 2/18;

alla Sig.ra **Ciampi Fulvia** nata a Milano (MI) il 18.06.1963 - c.f.CMP FLV

63H58 F205C - per i diritti di piena proprietà pari a 2/18;

al Sig. **Ciampi Loriano Eugenio** nato a Milano (MI) il 15.08.1964 -

c.f.CMP LNG 64M15 F205B - per i diritti di piena proprietà pari a 2/18.

Ai Sigg. Carpanini Ida, Ciampi Elva e Ciampi Fabio tali diritti sono pervenuti mediante denuncia di successione in morte di Ciampi Gianfranco nato

a Montecatini Terme il 03.11.1936, apertasi in data 16.03.1997, registrata

a Milano il 02.06.2000 al n°12391, vol.97, trascritta a Pescia il

09.12.2000 al n°3649 di reg.part., e successiva denuncia integrativa regi-

strata a Milano il 21.06.2007 al n°5419, vol.98, trascritta a Pescia il

25.07.2007 al n°2643 reg.part.; da precisare che la denuncia integrativa

riporta un errore circa l'identificazione catastale dei beni in esame, ivi ri-

portati come censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Montecatini Terme, nel foglio di mappa 13, dai mappali graffati 137 sub.248 e 137

sub.259; corretta invece l'identificazione catastale riportata sulla prima

denuncia di successione e relativa trascrizione.



Non risultano trascritte accettazioni di eredità contro il defunto Sig. Ciampi

pi Gianfranco ed a favore degli eredi Sigg. Carpanini Ida, Ciampi Elva,

Ciampi Fabio.

Ai Sigg. Rossetti Virginia, Ciampi Daniela, Ciampi Fulvia, Ciampi Lorianò

Eugenio, tali diritti sono pervenuti mediante denuncia di successione in

morte di Ciampi Fernando nato a Montecatini Val di Nievole (PT) il

17.07.1934, apertasi in data 26.02.2007, trascritta a Pescia il 22.04.2008

al n°1236 di reg.part..

Non risultano trascritte accettazioni di eredità contro il defunto Sig. Ciampi

Fernando ed a favore degli eredi Sigg. Rossetti Virginia, Ciampi Daniela

e Ciampi Fulvia.

Risulta trascritta accettazione espressa di eredità contro il defunto Sig.

Ciampi Fernando ed a favore dell'erede Sig. Ciampi Lorianò Eugenio, tra-

scritta a Pescia il 26.04.2021 al n°1416 reg.part. in forza dell'atto notarile

pubblico ricevuto dal Not. Iannaccone Maria Nives di Seregno (MI) in data

21.04.2021, rep.70809, racc.27387, con cui "il Sig. Maurizio Maria Massi-

mo Caliendo, nella sua qualità di Curatore Fallimentare in rappresentanza

del Sig.Ciampi Lorianò Eugenio, dichiara di accettare puramente e sempli-

cemente l'eredità del Sig. Ciampi Fernando deceduto il 26.02.2007 a San

Donato Milanese (MI), relativamente alla quota di proprietà pari ad

1/9 spettante al Sig. Ciampi Lorianò Eugenio".

Detti beni erano in precedenza pervenuti in proprietà dei Sigg. Ciampi

Gianfranco e Ciampi Fernando per acquisto dalle Sig.re Marchetti Luciana

nata a Montecatini Terme (PT) il 09.12.1933 e Morini Giuseppina nata a

Montecatini Terme (PT) il 19.11.1910, mediante atto di compravendita



ricevuto dal Not. Aldo Carrara di Monsummano Terme del 09.05.1970,

rep.1698, fasc.288, trascritto a Pescia il 14.05.1970 al n°966 reg.part..

(Ved. copia provenienze, all."5").

<><><>

- ACCERTAMENTI URBANISTICI -

Gli immobili in esame ricadono secondo il vigente Regolamento Urbanistico Comunale in Sottozona "A1" all'interno della perimetrazione del centro

storico di Montecatini Alto, di cui all'art.74 delle relative Norme Tecniche

di Attuazione. Il complesso immobiliare è inoltre interessato dal comparto

n°115 delle schede di valutazione degli edifici del centro storico di Montecatini Alto (Tavola n°P02C). Lo stesso ricade inoltre tra "gli immobili ed

aree di notevole interesse pubblico" ai sensi del D.lgs.22.01.2004 n°42

(vincolo paesaggistico ex L.1497/1939), come evidenziato sulla cartogra-

fia del Piano d'Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana (P.I.T.).

Dagli accertamenti svolti presso l'Ufficio Edilizia Privata e l'Archivio Storico

del Comune di Montecatini Terme, è emerso che la costruzione del com-

plesso immobiliare in esame è iniziata antecedentemente al 1° settembre 1967.

Successivamente lo stesso è stato oggetto di numerosi interventi edilizi di

ristrutturazione, ampliamento ed ammodernamento, in forza dei seguenti titoli:

- Licenza di Costruzione n°1887 del 06.04.1973 rilasciata dal Comune di

Montecatini Terme ai Sigg. Ciampi Gianfranco e Fernando per l'esecuzione

di modifiche esclusivamente interne all'Albergo Bellosguardo;



- Concessione per l'esecuzione di lavori edili n°5699 del 20.07.1984 rilasciata dal Comune di Montecatini Terme al Sig. Ciampi Gianfranco per la costruzione di terrazza-parcheggio annesso ad albergo;

- Concessione per l'esecuzione di lavori edili n°6604 del 13.06.1986 rilasciata dal Comune di Montecatini Terme al Sig. Ciampi Gianfranco quale variante in corso d'opera alla Concessione n°5699 del 1984;

- Concessione per l'esecuzione di lavori edili n°7089 del 21.12.1987 rilasciata dal Comune di Montecatini Terme al Sig. Ciampi Gianfranco per la costruzione di scala esterna per l'accesso al parcheggio dell'albergo "Bellosguardo";

- Concessione per l'esecuzione di lavori edili n°9121 del 16.06.1993 rilasciata dal Comune di Montecatini Terme ai Sigg. Ciampi Gianfranco e Ciampi Fernando per risanamento igienico con demolizione e costruzione di servizi igienici a fabbricato ad uso alberghiero;

- Concessione per l'esecuzione di lavori edili n°10048 del 18.09.1996 rilasciata dal Comune di Montecatini Terme ai Sigg. Ciampi Gianfranco e Ciampi Fernando quale variante in corso d'opera alla Concessione n°9121 del 1993;

- comunicazione ai sensi dell'art.26 della L.28.02.1985 n°47, depositata presso il Comune di Montecatini Terme dal Sig. Ciampi Gianfranco in data 05.07.1994 al n°13808 di protoc.gen. (P.E. A26/1458).

Per alcune opere realizzata in assenza di idoneo titolo edilizio I Sigg. Ciampi Gianfranco e Ciampi Fernando depositarono presso il Comune di Montecatini Terme istanza di condono edilizio ai sensi della L.28.02.1985 n°47, a cui ha fatto seguito il rilascio della Concessione Edilizia in Sanato-



ria n°974 del 07.08.1989.

Il comune di Montecatini Terme ha inoltre rilasciato per il complesso suddetto le seguenti agibilità:

- Permesso di Abitabilità e Uso n°2969 del 12.05.1987, relativo alla nuova costruzione della terrazza-parcheggio dell'albergo "Bellosguardo", rilasciato al Sig. Ciampi Gianfranco;

- Permesso di Abitabilità e Uso n°3452 del 02.08.1995, relativo all'edificio modificato adibito ad uso "Albergo Villa Gaia", rilasciato al Sig. Ciampi Gianfranco;

- Permesso di Abitabilità e Uso n°3566 del 25.06.1997, relativo alla porzione di complesso immobiliare denominato albergo "Villa Gaia" oggetto delle C.E.9121/1993 e della successiva C.E. in Variante n°10048/1996, rilasciato ai Sigg. Ciampi Fernando ed eredi di Ciampi Gianfranco.

(Ved. documentazione urbanistica, all. "6").

<><><>

- CONFORMITÀ URBANISTICA -

Dal raffronto tra gli elaborati grafici allegati ai citati titoli edilizi ed i rilievi metrici svolti durante i sopralluoghi, sono emerse le seguenti difformità urbanistico-edilizie:

- a) chiusura con vetrate e montanti in alluminio dell'angolo sud ovest della veranda sotto la terrazza-parcheggio già adibita a "sala pranzo all'aperto", oltre l'ultimo pilastro in c.a. della struttura, prima delle scale esterne, in corrispondenza dell'ingresso al corpo servizi igienici; questa difformità deriva dalla condizione presente sulla C.E. n°10048/1996, quale variante alla C.E. n°9121/1993, che cita te-*



stualmente "che la destinazione "pranzo all'aperto resti invariata e che

NON siano realizzati i dispositivi fissi e mobili previsti in quanto costi-

tuirebbero incremento volumetrico";

b) modifiche prospettiche consistenti nella posa in opera di n°2 canne

fumarie in acciaio inox sul fronte nord dell'edificio;

c) lievi modifiche interne consistenti nella tamponatura di una piccola

apertura in muro portante al pianterreno tra la dispensa e la sala

pranzo;

d) modifiche esterne consistenti nella demolizione di un tratto di muretto

di recinzione lungo la via Leone Livi, a nord dell'edificio principale, con

posa in opera di cancello in ferro zincato e scalette a chiocciola di col-

legamento con la sottostante corte pertinenziale.

Da segnalare inoltre che né sulle tavole grafiche allegate ai citati titoli edi-

lizi precedenti al 1993, né sulle planimetrie catastali precedenti a quella

attualmente in atti, non sono raffigurate sul fronte est dell'edificio le se-

guenti aperture esterne: la porta di servizio che immette direttamente

sulla via Leone Livi; la finestra lucifera ad arco presente in corrispondenza

del vano scale al terzo ed ultimo piano. Lo scrivente ritiene però che tali

discordanze possano rientrare tra gli errori grafici in quanto: le finestre

delle due camere, ubicate sempre sul fronte est al piano terzo, sono state

anch'esse omesse sulle planimetrie di alcuni elaborati grafici (compresi

quelli del condono edilizio), ma correttamente rappresentate sulle relative

sezioni; non risultano agli atti fotografie che raffigurano il prospetto nord

senza le citate aperture; le foto impiegate per la schedatura dell'edificio,

sia quelle allegate al R.U.C. che quelle precedenti, ritraggono il fronte est



con finestra e porta.

Da segnalare inoltre alcune differenze nelle misure riportate sulle tavole

grafiche allegate ai citati titoli edilizi rispetto a quelle rilevate dallo scri-

vente durante i sopralluoghi, nonché alcune lievi errori di rappresentazio-

ne grafica, il tutto rientrando nelle tolleranze previste dalla vigente norma-

tiva.

In merito alla discordanza nella rappresentazione della parete divisoria tra

planimetria catastale e tavole urbanistiche segnalata dal CTP

Dott.Arch.Emanuele Bianchi, il sottoscritto non può esprimersi in quanto

non è stato possibile accedere all'interno del manufatto. Tale circostanza

non crea comunque particolari preoccupazioni: alla luce delle opere di

manutenzione/ristrutturazione necessarie che sarebbe necessario eseguire

sul complesso immobiliare per poterlo impiegare nuovamente come resi-

denza turistico-alberghiera, la realizzazione della parete eventualmente

mancante inciderebbe in modo insignificante sui cospicui costi complessi-

vi.

Le difformità di cui ai punti a) e d) non possono essere regolarizzate e do-

vrà esserne prevista la rimessa in pristino; dovrà essere smontato sia il

cancello in ferro che la scaletta a chiocciola e ripristinata il tratto di mura-

tura demolito lungo la via Livi; gli infissi presenti nell'angolo al margine

sud-ovest della veranda dovranno essere spostati nella posizione prevista

sulla tavola grafica della C.E.n°9121/1993.

La difformità di cui al punto b), potrà essere regolarizzata in alternativa:

1) ottenendo una compatibilità paesaggistica proponendone il rivestimen-

to in muratura o la sostituzione con canne fumarie rivestite in rame; 2)



prevedendone la dismissione.

La difformità di cui al punto c) può essere regolarizzata mediante la redazione e presentazione di una CILA tardiva ai sensi dell'art.136 comma 6 della L.R.T. 65/2014, oppure semplicemente ripristinata.

Per tali adempimenti è possibile ipotizzare un costo complessivo che può variare, in base alle opzioni scelte, da un minimo di € 8.000,00.- ad un massimo di € 20.000,00.-.

Tali difformità non inficiano comunque sulla commerciabilità degli immobili sopra descritti.

<><><>

- ACCERTAMENTI IPOTECARI -

Dagli accertamenti svolti presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pesca con aggiornamento al 30.06.2024, sono emerse le seguenti formalità

afflittive gravanti i beni oggetto di stima:

IPOTECHE:

- r.p.903, r.g.5312 = **06.11.2019 = Agenzia delle Entrate Riscossione = € 234.889,64.-** Ipoteca concessione amministrativa/riscossione in forza di iscrizione a ruolo del 05.11.2019, contro il Sig. Ciampi Lorianio Eugenio nato a Milano il 15.08.1964, per € 117.444,82.- di capitale. Grava i diritti di piena proprietà pari a 2/18 allo stesso spettanti sui beni sopra descritti.

TRASCRIZIONI OSTATIVE:

- r.p.208, r.g.297 = **22.01.2020 = Massa dei Creditori del fallimento della soc.Lory's Food snc di Ciampi Lorianio e Romano Loredana nonché dei soci illimitatamente responsabili Ciampi**



Loriano e Romano Loredana. Sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Monza in data 24.10.2019, rep.195, contro il Sig. Ciampi Loriano Eugenio nato a Milano il 15.08.1964. Grava i diritti di piena proprietà pari a 2/18 allo stesso spettanti sui beni sopra descritti.

<><><>

RISPOSTA AI QUESITI - 2^ PARTE

3) determini in ogni caso il valore di mercato del bene in oggetto esponendo i criteri della stima;

5) dica se l'immobile sia comodamente divisibile secondo le quote di comproprietà dei condidenti (o secondo le quote dei condidenti) senza che la divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifica, determini onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore del bene;

6) in caso affermativo predisponga un progetto divisionale determinando gli eventuali conguagli ed evidenziando, anche a mezzo di planimetrie, le necessarie opere di modifica, con relativi costi, gli ambienti che debbano eventualmente rimanere in comune, le servitù reciproche;

<><><>

- CONSIDERAZIONI E STIMA -

Il complesso immobiliare ad uso alberghiero oggetto di stima è situato al limite ovest della perimetrazione urbana del centro storico di Montecatini Alto, a pochi passi dalla funicolare, in una posizione dominante che gode di una splendida vista in direzione ovest sulla Valdinievole. Molto positiva



anche la presenza di un parcheggio esclusivo, cosa rara a Montecatini Alto.

Questa parte del centro storico è caratterizzata dalla presenza di edifici di antica costruzione per lo più in aderenza ad altre costruzioni ed in minima parte isolati con caratteristiche di ville storiche. Sono altresì presenti alcuni stabili sempre di vecchia costruzione già ad uso commerciale e turistico ricettivo, alcuni dei quali radicalmente ristrutturati, frazionati e trasformati ad uso abitativo.

Uno di questi è situato a poche decine di metri dall'immobile in esame lungo la via Leone Livi, segnato dal n°c°4, ma l'intervento operato, mai completato, non ha ottenuto i risultati sperati. Infatti due delle unità abitative sono rimaste incompiute e sono tuttora allo stato grezzo a circa dieci anni dall'inizio dell'operazione immobiliare.

Ciò conferma la fase di stallo del mercato immobiliare locale e giustifica la diffidenza di possibili investitori che, a causa della sproporzione tra gli elevati costi d'intervento e le magre prospettive sui ricavi della vendita, preferiscono orientare le proprie attenzioni in altre località non lontane e che garantiscono maggiori possibilità di ricavi in tempi certamente più brevi.

Per quanto riguarda la destinazione turistico-ricettiva occorre premettere che il territorio di Montecatini Terme è da sempre legato all'attività termale ed al relativo flusso di turisti, settore che purtroppo da oltre un decennio è stato investito da una forte crisi legata anche e soprattutto alla vetustà delle strutture ed ai servizi offerti non al passo con i tempi. Basta guardare gli annunci immobiliari, le Aste Giudiziarie o semplicemente girare per la città di Montecatini Terme per rendersi conto della crisi che ha



investito di conseguenza anche il settore alberghiero. Ciò vale anche per Montecatini Alto, che nonostante la particolarità e la bellezza del suo borgo medioevale e del contesto paesaggistico e naturale in cui è inserito, è sempre più caratterizzato da un turismo "mordi e fuggi" che non contempla più soggiorni prolungati come un tempo e quindi non richiede più strutture votate a tale scopo.

Anche in questo caso pertanto le valutazioni di possibili investitori non saranno certo positive.

Per la determinazione del più probabile valore commerciale dei beni descritti, lo scrivente ha quindi deciso di impiegare il metodo basato sul "valore di trasformazione", ipotizzando sull'immobile un intervento di radicale ristrutturazione con frazionamento e cambio di destinazione d'uso in residenziale. Il valore di trasformazione è un criterio di stima che valuta un

bene suscettibile di una trasformazione attraverso la differenza tra il previsto valore del bene trasformato ed il costo di trasformazione. Trova infatti una buona applicazione nella stima dei terreni edificabili, nonché degli immobili suscettibili di interventi di recupero edilizio ed urbano (come quello in esame), quando non si dispone dei prezzi noti di mercato di immobili simili di recente trattazione. Il valore di trasformazione rappresenta il più probabile prezzo che un imprenditore sarebbe disposto a pagare per l'acquisto dell'immobile. Tale valore deve essere scontato all'attualità.

Quanto sopra può essere sintetizzato con la seguente formula:

$$V_{tr} = (V_{btr} - C_{tr}) : (q)^n$$

V_{tr} = valore di trasformazione

V_{btr} = valore del bene trasformato



Ctr = costo per la trasformazione del bene

q = fattore di attualizzazione [1+r elevato per il numero di anni (n) necessario al compimento dell'operazione]; "r" indica il saggio di sconto per l'attualizzazione del valore, dato dal tasso del rendimento BTP con scadenza pari alla durata del periodo di analisi al netto del tasso di inflazione atteso + tasso rischio immobiliare (ricompreso tra l'1% ed il 3%) + incremento per la specificità dell'iniziativa (fra lo 0% ed il 5%).

La superficie commerciale ragguagliata dell'immobile è pari a mq.1.065, data dalla somma della superficie coperta dei vari piani dell'edificio principale (mq.785), dalla superficie coperta del corpo servizi ubicato nella veranda (mq.25), dal 33% della superficie coperta dei corpi accessori (mq.92 x 33% = mq.32 ca.), dal 25% della superficie coperta della veranda (mq.205 x 25% = mq.51 ca.), dal 40% della superficie della terrazza a parcheggio (mq.219 x 40% = mq.88 ca.) e dal 10% della superficie dell'area scoperta pertinenziale.

Per procedere con tale metodologia di stima lo scrivente ha quindi effettuato un'attenta valutazione dei costi necessari alla realizzazione dell'opera in progetto, determinando i seguenti valori presunti:

<i>Opere edili.....mq.1.065 x €/mq.1.200,00.- =</i>	<i>€ 1.278.000,00.-</i>
<i>Oneri comunali....."</i>	<i>90.000,00.-</i>
<i>Spese tecniche (€ 1.278.000,00 x 7% ca)....."</i>	<i>89.460,00.-</i>
<i>Oneri finanziari....."</i>	<i>30.000,00.-</i>
<i>Profitto imprenditoriale (1.278.000,00 x 18%)....."</i>	<i>230.040,00.-</i>

Ctr (costo per la trasformazione del bene), in c.t...€ 1.718.000,00.-

Il sottoscritto ha poi effettuato una valutazione dell'opera finita, ipotizzan-



dola compiuta alla data odierna; a tale scopo ha svolto un'attenta ricerca

sul mercato immobiliare, presso agenzie locali, siti di annunci immobiliari

e professionisti locali operanti nel settore immobiliare; ha inoltre visionato

le banche dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia

delle Entrate) e del Borsinoimmobiliare.it, ritenendo però tali ultimi valori

inadeguati. Dall'indagine sono emersi alcuni annunci immobiliari relativi

ad unità residenziali di recente ristrutturazione, ubicate nel centro storico

di Montecatini Alto. Tra i vari annunci individuati il sottoscritto ne ha sele-

zionati due inerenti unità abitative recentemente ristrutturate, dotate

anch'esse di un'ottima posizione panoramica: la prima situata in via Ca-

stel Lemmi,2/B, a circa 50 ml. dall'immobile oggetto di stima, radicalmen-

te e recentemente ristrutturata, dotata di ottime finiture, della superficie

commerciale di mq.200 ca. ad un prezzo richiesto di € 500.000,00.-

(prezzo unitario richiesto €/mq.2.500,00.-); la seconda posta lungo il via-

le Vittorio Veneto a poche centinaia di metri dal complesso oggetto di sti-

ma, anch'essa ristrutturata con buone finiture e dotata di posizione pano-

ramica, della superficie commerciale di mq.118 ad un prezzo richiesto di €

235.000,00.- (prezzo unitario richiesto €/mq.1.991,53.-).

Il sottoscritto, utilizzando la media dei due valori unitari sopra indicati (ar-

rotondata ad €/mq.2.250,00.-), procede di seguito alla stima dell'opera

finita:

sup.cop. ragguagliata mq.1.065 x €/mq.2.250,00.- = € 2.396.250,00.-

Vbtr (valore del bene trasformato), in c.t.,..... **€ 2.397.000,00.-**

Stima del valore di trasformazione

Vtr = (Vbtr - Ctr) : (q)n, dove in base ai conteggi sopra espressi:



Vbtr (valore del bene trasformato) = € 2.397.000,00.-

Ctr (costo per la trasformazione del bene) = € 1.718.000,00.-

q (fattore di attualizzazione) = (1+r)

r (saggio di sconto) = 8%

n (numero di anni necessari al compimento dell'operazione) = 3

Vtr = (€ 2.397.000,00 - € 1.718.000,00) : (1+0,08)³ =
= € 679.000,00.- : 1,259712 = € 539.012,09.-,

e in c.t., € 539.000,00.-

diconsi euro cinquecentotrentanovemila/00.

Il valore sopra indicato deve intendersi al netto dei costi necessari alla regolarizzazione urbanistica dell'immobile oggetto di stima, come sopra indicati nel dettaglio al paragrafo "Conformità urbanistica".

(Ved. comparabili, all."7").

<><><>

- GIUDIZIO CIRCA LA COMODA DIVISIBILITÀ DEI BENI -

Il complesso immobiliare in esame a parere dello scrivente non risulta comodamente divisibile. Operare un frazionamento per soddisfare le quote di proprietà dei singoli comproprietari, comporterebbe certamente spese ed attività eccessive oltre ad una drastica riduzione di un'appetibilità commerciale già di per sé fiavole, andando a compromettere oltretutto la possibilità di un intervento di recupero unitario. Inevitabile inoltre la creazione di servitù a favore e carico delle ipotetiche porzioni create. Tutti fattori che inciderebbero negativamente sul già scarso valore del bene.

<><><>

- OSSERVAZIONI E CONTRODEDUZIONI -



Entrambi i CTP hanno recapitato allo scrivente CTU le proprie osservazioni: il Dott.Arch.Emanuele Bianchi di Milano, CTP di parte ricorrente, con pec del 24.09.2024; il Dott.Ing.Arch.Giacomo Massoni di Siena, CTP di parte convenuta, con pec del 25.09.2024 (*ved. osservazioni, all."8"*).

Analisi osservazioni del CTP di parte ricorrente e controdeduzioni

Analizzate le osservazioni avanzate dal CTP Dott.Arch. Emanuele Bianchi, lo scrivente tiene innanzitutto a precisare che il predetto tecnico ha mal interpretato l'ipotesi d'intervento edilizio su cui si è basata la stima del valore commerciale del bene oggetto di causa, che doveva per la verità essere meglio precisata sulla bozza dell'elaborato peritale, anche se l'utilizzo di comparabili ad uso residenziale ed il conteggio degli oneri comunali sono di per sé sufficientemente indicativi circa la tipologia di ristrutturazione ipotizzata. L'intervento di trasformazione assunto dal sottoscritto ai fini estimativi è infatti una ristrutturazione con frazionamento e cambio di destinazione d'uso in residenziale; questo giustifica ovviamente la presenza degli oneri comunali riportati nel computo dei costi d'intervento su cui il CTP ha espresso qualche perplessità.

E' da presumere che anche i dubbi espressi dal CTP in merito ai costi d'intervento siano stati influenzati da questa incomprensione; infatti i costi indicati dall'Architetto per le opere edili (€/mq.1.000,00), non collimano con la realtà di zona per un intervento di radicale ristrutturazione quale quello necessario ad operare la trasformazione ipotizzata ai fini estimativi, trasformando appunto l'attuale struttura alberghiera in un complesso condominiale ad uso residenziale. Detto intervento infatti non può essere classificato come una ristrutturazione "leggera", tenute presenti le attuali



caratteristiche costruttive e distributive dell'immobile legate anche all'attuale destinazione d'uso, la necessità di operare un intervento che conferisca alle future unità abitative caratteristiche rispondenti alle vigenti normative in termini di risparmio energetico ed isolamento acustico nonché dotazioni impiantistiche, di finitura e pertinenziali di pregio. Tale ultima esigenza deriva dal fatto di dover necessariamente conferire allo stabile ristrutturato caratteristiche di particolare pregio che, unite all'ottima ubicazione ed alla panoramicità di cui già gode, permettano di porre sul mercato immobiliare locale (e non solo) unità molto appetibili e "di nicchia" che si distinguano dalla normale offerta abitualmente presente.

Ciò impone ovviamente sforzi economici maggiori, ma al tempo stesso consente di ottenere una maggiore appetibilità commerciale e di conseguenza maggiori chance di concludere positivamente l'operazione immobiliare ed in tempi più brevi.

Il costo unitario per l'intervento edilizio ipotizzato dallo scrivente CTU (€/mq.1.400,00) è scaturito, oltre che dall'esperienza professionale diretta in edilizia, anche dalla consultazione della "Tabella dei costi di costruzione per le nuove costruzioni e per le ristrutturazioni e restauri di manufatti edilizi" del 2024 redatto dall'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Grosseto (*ved. copia, all."9"*), tabella abitualmente impiegata dal sottoscritto per la quantificazione indicativa dei costi di ristrutturazione, in assenza, come nel caso in esame, di un progetto definito e di un conseguente dettagliato computo metrico estimativo.

Detta tabella, alla voce "Ristrutturazioni e restauri in centri storici", individua tre distinte categorie di lavoro:



2.3.1 - "restauro/ristrutturazione funzionale tipologica di tipo LEGGERO",

con un costo per superficie utile pari ad €/mq.772,00.-;

2.3.2 - "restauro/ristrutturazione funzionale tipologica di tipo MEDIO", per

con costo per superficie utile pari ad €/mq.1.519,00.-;

2.3.3 - "restauro/ristrutturazione funzionale tipologica di tipo PESANTE",

con un costo per superficie utile pari ad €/mq.2.326,00.-.

La tipologia di intervento ipotizzato consiste come detto nella trasforma-

zione dell'immobile mediante una radicale ristrutturazione con fraziona-

mento e cambio di destinazione d'uso per la realizzazione di unità resi-

denziali, in numero variabile in base alle scelte progettuali, comportante le

seguenti opere indicative: completa demolizione e smaltimento di parti-

zioni interne esistenti non portanti, controsoffittature, intonaci interni ed

esterni, pavimentazioni, rivestimenti, infissi interni ed esterni, rivestimen-

to scale, impianti, verifiche statiche ed eventuali adeguamenti strutturali

sulle coperture e sul solaio della terrazza-parcheggio (strutture sottoposte

da anni ad infiltrazioni di acqua piovana), eventuali interventi strutturali

per sfondi da realizzare nelle pareti di spina dell'edificio (in base alle scelte

progettuali), impermeabilizzazione e coibentazione delle coperture ed in-

stallazione di linee vita ed accesso alle coperture rispondenti alla vigente

normativa in materia, realizzazione di nuove partizioni interne per la divi-

sione tra unità immobiliari ed interne alle unità stesse, adeguamenti per

rispetto normativa sul risparmio energetico e sull'acustica, nuovi intonaci,

nuovi controsoffitti, realizzazione nuovi impianti termici, di climatizzazio-

ne, elettrici ed idrici, ventilazioni meccaniche controllate, nuovo impianto

ascensore, nuove pavimentazioni e rivestimenti, nuovi infissi interni ed



esterni, tinteggiature interne ed esterne, opere di adeguamento alla

L.13/89 per rispondenza ai requisiti di accessibilità per le parti comuni

(non dovuti dalla vigente normativa ma consigliati ai fini di una maggiore

appetibilità commerciale), opere di pulizia, consolidamento e sistemazione

delle aree pertinenziali (nuovi camminamenti, restauro scale, verde), al-

lacci ed utenze, ristrutturazione dei manufatti pertinenziali da utilizzare

come locali tecnici, manutenzione di murature e ringhiere di recinzione

ecc.].

Il sottoscritto ha quindi individuato per il descritto intervento il costo uni-

tario (€/mq) indicato al punto 2.3.2 - "restauro/ristrutturazione funzionale

tipologica di tipo MEDIO" della citata tabella in €/mq.1.519,00.-.

Considerato che tale costo unitario è come detto riferito alla superficie uti-

le dell'immobile oggetto d'intervento mentre i conteggi impiegati dallo

scrivente sono stati sviluppati per superficie commerciale (al lordo delle

murature interne ed esterne), considerato altresì che l'intervento edilizio

ipotizzato prevede anche alcune opere strutturali al momento non defini-

bili in qualità e quantità, il sottoscritto ha ritenuto corretto abbattere in via

prudenziale ad €/mq.1.400,00.- il valore unitario riportato al punto 2.3.2

della citata tabella, applicandolo appunto alla superficie commerciale

dell'immobile oggetto di stima.

In merito infine ai valori di stima ipotizzati per la vendita delle unità abita-

tive ristrutturate, il sottoscritto concorda parzialmente con quanto soste-

nuto dall'Architetto Bianchi; se in linea di massima i valori medi per la

provincia di Pistoia indicati dal CTP alla pag.3 della propria relazione, sono

in linea con quelli riportati sui principali siti del settore, è altrettanto vero



che tali valori, come in tutte le altre province, hanno oscillazioni notevoli

sul territorio in base al mercato immobiliare locale. In particolare il merca-

to di Montecatini Alto risente molto ovviamente della particolare posizione

(zona collinare, la presenza del borgo medioevale, l'ubicazione strategica

vicina a varie mete ambite della Toscana), dove ovviamente gli immobili

dotati di una posizione panoramica e di un parcheggio godono di una

maggiore attenzione. Come però lo scrivente ha segnalato nelle conside-

razioni in sede di stima e sopra riportate al paragrafo "Considerazioni e

stima", relativamente recenti interventi di ristrutturazione operati su edifi-

ci limitrofi a quello oggetto di causa non si sono conclusi positivamente.

Questo evidenzia una notevole incertezza sul mercato immobiliare locale,

che si ripercuote inevitabilmente sugli effettivi valori di vendita degli im-

mobili, soprattutto su quegli immobili che necessitano di importanti inter-

venti di recupero e/o trasformazione quale quello in questione.

L'ipotesi avanzata dal CTP di considerare altre destinazioni d'uso per la

stima del complesso in esame, è in linea di principio corretta. Non è però

applicabile, a parere dello scrivente, al mercato immobiliare locale, dove il

settore alberghiero/ricettivo e con lui le relative strutture sono in profonda

crisi; le RSA necessitano di accessi e spazi agevoli anche e soprattutto con

mezzi sanitari e di emergenza, nonché di aree pertinenziali consone

all'uso prefisso, caratteristiche che l'immobile in questione non possiede.

Corretta l'ipotesi di stesura di un progetto che contempli due o tre solu-

zioni possibili, anche se in loco risulta assai complesso coinvolgere eco-

nomicamente agenzie immobiliari che si facciano carico degli oneri di pro-

gettazione: tale scelta dovrebbe essere portata avanti di comune accordo



tra le parti, dando incarico ad uno o più professionisti di fiducia, accollandosi i relativi costi.

Analisi osservazioni del CTP di parte convenuta e controdeduzioni

Alla pag.2 delle proprie osservazioni il CTP Dott.Ing.Arch.Giacomo Massoni, riporta testualmente:

“In osservazione alle argomentazioni del CTU ai quesiti posti al n. 1:

*(descrizione e rilievo fotografico e planimetrico), vorremmo poter argomentare ma **non sono***

stati forniti né i rilievi fotografici, né quelli grafici; sarebbe stato quantomai utile ai fini di

una più immediata e completa conoscenza del bene in esame, anche alla luce del fatto che

alcune argomentazioni della perizia sarebbero e sono meglio desumibili con un confronto

grafico, o quanto meno fotografico, dello stato dei luoghi. Si resta dunque in fiduciosa attesa

dei rilievi indicati al quesito; riferisce di non poter argomentare in merito a quanto scritto

dal CTU in risposta al punto 1 del quesito, in quanto non sono state fornite assieme alla bozza della relazione, i rilievi fotografici.”

In merito a tale osservazione il sottoscritto evidenzia che il rilievo fotogra-

fico per questa tipologia di perizie, non viene di norma mai inviato ai CTP

insieme alla bozza di relazione peritale, in quanto:

- i Consulenti Tecnici di Parte dovrebbero già aver sufficiente conoscenza

dell'immobile oggetto di stima;

- l'immobile è stato da loro visitato e fotografato insieme al CTU durante il primo sopralluogo.

Per quanto concerne i rilievi grafici, il sottoscritto riporta letteralmente il

punto 1) del quesito dall'Ill.mo G.I: 1) descriva l'immobile oggetto di cau-

sa, anche con rilievi fotografici e planimetrici, **se necessario**.



Avendo riscontrato durante il primo sopralluogo effettuato, condividendo tale aspetto peraltro con i due CTP, la rispondenza dell'immobile per consistenza e distribuzione alla planimetria catastale attualmente in atti, il sottoscritto non ha ritenuto necessario la redazione di un ulteriore e superfluo elaborato grafico; precisa infine che la planimetria catastale risulta presente nei fascicoli di causa.

Quanto riportato dall'Ing.Arch.Massoni in merito alla risposta del CTU al punto 2. del quesito (pagg.2 e 3 delle osservazioni), tratta argomenti estranei al quesito posto dall'Ill.mo Sig. G.I..

Lo scrivente tiene comunque a precisare che l'attribuzione della categoria catastale F/2 (unità collabenti) è regolamentata dal decreto del Ministero delle Finanze 02.01.1998 n°28, art.3, comma 2, con successiva circolare emessa dalla Direzione Centrale Catasto e Cartografia dell'Agenzia delle

Entrate in data 30.07.2013 protoc.29439. In base a tali disposizioni il sottoscritto fa presente che l'Ufficio Prov.le di Pistoia-Territorio dell'Agenzia delle Entrate, accetta esclusivamente censimenti in categoria F/2 per immobili con evidenti problemi statici (solai non praticabili, strutture puntellate, tetti parzialmente crollati) e non riattabili con soli interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria.

In merito a quanto osservato dal CTP Ing.Arch.Giacomo Massoni riguardo alle argomentazioni del CTU ai quesiti posti al n.3: (determini in ogni caso il valore di mercato del bene in oggetto), lo scrivente precisa quanto segue:

- concorda, come sopra precisato in risposta alle osservazioni del CTP di parte ricorrente, che la bozza di relazione peritale non riportava in manie-



ra molto chiara la destinazione d'uso finale del bene trasformato; a tal

proposito il sottoscritto precisa di aver apportato adeguata modifica alla

relazione peritale;

- per quanto riguarda le opere ritenute necessarie con l'intervento di ri-

strutturazione ipotizzato, rinvia a quanto già indicato in risposta alle os-

servazioni del CTP di parte ricorrente; circa il "prevenire contestazioni",

non comprende a quali contestazioni possa riferirsi il CTP: è ovvio che la

stima è stata redatta (e non poteva essere altrimenti) su un ipotetico in-

tervento di ristrutturazione e non su una soluzione progettuale ben defini-

ta e contabilizzata. Eventuali interessati all'acquisto effettueranno certa-

mente le proprie verifiche circa la validità dell'operazione, anche in base

alle proprie esigenze, potenzialità, scelte progettuali e ad un proprio bu-

sinnes plan;

- in merito al criterio impiegato per la quantificazione del costo unitario di

ristrutturazione, dal sottoscritto indicato in €/mq.1.400,00.- di superficie

commerciale (al lordo delle murature), evidenzia come lo stesso sia stato

individuato anche in base a quanto riportato dalla "Tabella dei costi di co-

struzione per le nuove costruzioni e per le ristrutturazioni e restauri di

manufatti edilizi" del 2024 redatta dall'Ordine degli Ingegneri e degli Ar-

chitetti della Provincia di Grosseto, citata dal Consulente Tecnico di Parte,

con i criteri sopra riportati nel dettaglio in risposta alle osservazioni del

CTP di parte ricorrente; tiene però a precisare che non concorda con il pa-

rametro impiegato per la stima dall'Ing.Arch.Massoni, in quanto

quest'ultimo ha utilizzato i costi indicati sulla citata tabella per gli inter-

venti di "Ristrutturazioni e restauri", mentre per la tipologia di immobile e



per la sua ubicazione l'intervento di trasformazione ipotizzato in sede di stima rientra a parere dello scrivente nella tipologia "Ristrutturazioni e restauri in centri storici"; in merito inoltre al fatto di aver computato la superficie lorda dell'edificio anziché la superficie utile ai fini del calcolo dei costi di intervento, rimanda a quanto già precisato in risposta al CTP di parte ricorrente.

Per quanto riguarda le considerazioni esposte dal CTP alle pagg.6 e 7 delle proprie osservazioni, il CTU non può che concordare con quanto esposto dall'Ing.Arc.Massoni in merito all'opportunità, in vista di una messa in vendita dell'immobile e delle conseguenti probabili visite presso lo stabile di potenziali acquirenti, di effettuare sullo stesso una serie di interventi volti ad un miglioramento delle attuali condizioni di degrado e conservazione, in modo da rendere più presentabile ed ispezionabile in ogni sua parte il complesso immobiliare in esame, nonché per migliorare le sue condizioni di igiene e sicurezza, anche ai fini della responsabilità che potrebbero comportare nei confronti di tutti i comproprietari eventuali richieste danni da parte di terzi.

Non concorda sul mancato esperimento da parte del sottoscritto del tentativo di conciliazione suggerito dall'Ill.mo Sig. G.I.: il primo argomento affrontato dallo scrivente in sede di primo sopralluogo (unica occasione purtroppo di incontro con i due Consulenti Tecnici di Parte) è stata proprio l'opportunità di poter trovare un accordo transattivo, mettendo a disposizione delle parti il proprio operato. I due Consulenti, entrambi scettici sull'argomento, si erano riservati di sentire le rispettive parti per poi comunicare l'eventuale adesione a tale tentativo. Dato l'argomento della lite,



lo scrivente ritiene che tale scetticismo derivasse soprattutto dal fatto di non avere un valore definito su cui le parti potessero valutare/avanzare eventuali proposte. Il sottoscritto si rende comunque disponibile ad appor-
tare il proprio supporto per eventuali futuri tentativi conciliativi.

In merito alla quantificazione dei costi necessari richiesti dal CTP per la bonifica e la messa in sicurezza del complesso immobiliare, lo scrivente, evidenziando che tale argomento non è contemplato dal quesito postogli dall'Ill.mo Sig. G.I., tiene comunque a precisare che per una corretta quantificazione di tali oneri risulta opportuno: individuare le opere e gli interventi strettamente necessari; far stilare a più ditte, previo opportuni sopralluoghi, preventivi mirati per ogni tipologia di intervento (sgombero e smaltimento di materiali e vecchi mobili, pulizia, tamponatura di porte e finestre, pulizia area esterna e taglio/potatura piante, ecc.). Non è in grado pertanto di quantificarne, nemmeno in via sommaria, i relativi costi.

Per quanto riguarda le osservazioni avanzate dal CTP in merito a quanto riportato dallo scrivente in risposta al punto 4) del quesito (accertamento conformità urbanistica), il sottoscritto evidenzia che:

- gli oneri derivanti dalla regolarizzazione urbanistica dell'immobile sono di norma a carico di tutti i comproprietari, ovviamente in via proporzionale rispetto ai relativi diritti di comproprietà, sia che essa sia eseguita preliminarmente alla vendita, sia che sia posta a carico del futuro assegnatario/acquirente (in tale ultima ipotesi si precisa che il costo derivante dalla regolarizzazione urbanistica è già stato considerato in sede di stima e quindi decurtato dal valore dell'immobile); quanto sopra fatte salve diverse disposizioni da parte dell'Ill.mo Sig. G.I. e/o diversi accordi tra le parti;



- quanto indicato dallo scrivente in conclusione al paragrafo "Conformità urbanistica" e precisamente "*Tali difformità non inficiano comunque sulla commerciabilità degli immobili sopra descritti.*", significa che l'immobile può essere trasferito nel suo stato attuale sia mediante vendita coatta sia mediante atto notarile pubblico, purché la parte acquirente sia edotta degli adempimenti cui deve adempiere al fine di regolarizzare le difformità esistenti ed evidenziate in relazione.

Particolare attenzione deve essere rivolta a quanto osservato dal CTP Ing.Arch.Massoni in merito alla risposta dello scrivente CTU al punto 5) del quesito: "*5) dica se l'immobile sia comodamente divisibile secondo le quote di proprietà dei dividendi (o secondo le quote dei dividendi) senza che la divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifica, determini onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore del bene;*".

Il Consulente di Parte, a parere dello scrivente in modo inopportuno, sostiene nuovamente che il CTU non abbia esperito alcun tentativo di conciliazione. Il sottoscritto ribadisce che il primo argomento da lui affrontato in sede di primo sopralluogo (ed unico incontro con i CTP) è stato proprio quello di segnalare ai due CTP di far valutare ai propri assistiti l'opportunità di un tentativo di conciliazione; nessuna comunicazione è mai giunta in proposito al CTU, probabilmente per i motivi già sopra esposti. Tiene inoltre a precisare che se il CTP e il Legale di parte convenuta erano al corrente della disponibilità dei propri assistiti ad una conciliazione nei termini illustrati nelle osservazioni redatte dal CTP Ing.Arch.Massoni, tale possibilità doveva essere segnalata al CTU prima dell'invio della bozza



za, visto anche il tempo trascorso per le complesse ed articolate operazioni peritali svolte.

Circa l'ipotesi palesata dal CTP di poter formare con l'immobile in esame due sole quote (una per parte ricorrente ed una per parte convenuta) che non rifletta quindi le quote di proprietà dei singoli comproprietari, lo scrivente ritiene la soluzione non valida per i seguenti motivi:

1) - la divisione non rispetta le singole quote di comproprietà dei vari titolari, tra cui è presente anche una persona fisica soggetta a procedura concorsuale;

2) - l'appetibilità commerciale dell'intero complesso (nonché delle ipotetiche due porzioni) verrebbe molto penalizzata, in quanto la divisione e quindi la gestione indipendente di due singole porzioni del complesso immobiliare, ostacolerebbe un possibile e ben più plausibile intervento unitario di ristrutturazione, escludendo così una categoria importante di possibili investitori;

3) - l'ipotetica divisione comporterebbe comunque la necessità di dover affrontare spese per interventi edili ed impiantistici, nonché la costituzione di servitù di passaggio e la comunione di alcune porzioni del complesso immobiliare.

Conclusioni

Valutate le osservazioni avanzate dalle parti, valutata la particolare motivazione della presente stima, considerato che entrambi i CTP e quindi entrambe le parti in causa hanno l'interesse comune a valorizzare maggiormente il complesso in esame nell'ottica di "non svendere" quanto loro posseduto in comproprietà, valutato altresì di poter apportare una modifi-



