

TRIBUNALE DI FIRENZE

Ill.mo Sig. Presidente Dott. Salvatore Palazzo

***** O *****

Causa civile

R.G. 3533/2011

Prossima Udienza 27.05.2013

***** O *****

1) Premessa

Il sottoscritto dott. ing. Paolo Leggeri, con recapito professionale in Firenze, viale Matteotti n. 30, iscritto all'albo degli ingegneri della Provincia di Firenze al n. 1455 ed all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Firenze al n. 2062, nominato dall'Ill.mo Sig. Presidente Dott. Salvatore Palazzo nell'udienza del 5 novembre 2012 C.T.U. per la causa in epigrafe, è stato dallo Stesso incaricato, prestato il giuramento di rito, di rispondere al seguente quesito:

“Previo esame degli atti di causa, effettuati i rilievi urbanistici e catastali necessari ed opportuni, stabilisca quale sia il valore degli immobili in contestazione, determini se gli stessi siano divisibili in quote o meno, provveda ad accertare il valore locativo ove sussistente. A conclusione tenti la conciliazione delle parti.”

Il Presidente concede 150 giorni per il deposito della relazione scritta di consulenza d'Ufficio a far data dall'inizio delle operazioni peritali fissate per il giorno 21 novembre 2012 e pertanto con scadenza il 20 aprile 2013, concedendo una aggiunta di giorni 30 nel caso di nomina (così come è stato)

di consulenti di parte; la scadenza quindi trasla al 20 maggio 2013.

2) Esame degli atti di causa

2.1) Atto di citazione

Il signor _____ rappresentato e difeso dal prof. avv. Filippo

Donati, espone quanto appresso:

- di essere comproprietario, insieme ai convenuti, di un complesso immobiliare denominato Montefiano, di cui sono pieni proprietari per 3/10 cadauno _____ per 1/10.

- il complesso immobiliare, di grande pregio sia per ubicazione che per architettura, è composto dalla “Villa Montefiano” e dalla “Casa Colonica Fiano” oltre che da terreni agricoli;

- il complesso immobiliare è gravato da ipoteca volontaria a favore della Cassa di Risparmio di Firenze S.p.A. conseguente ad emissione di mutuo da parte di tutti i comproprietari, con scadenza nel 2023;

- l’attore ha interesse ad ottenere lo scioglimento della comunione del complesso di cui rileva la non comoda divisibilità sia per eccessiva onerosità del frazionamento che per motivi amministrativi legati a convenzione stipulata con il Comune di Fiesole;

- richiede pertanto, previa stima, la vendita del complesso con ripartizione delle somme ricavate;

- la gestione del complesso, dal 1997, è stata effettuata dagli altri tre comproprietari << *i quali sfruttano il complesso immobiliare, oltre che come residenza o luogo di vacanza – la sig.ra _____ da tempo ha collocato la propria residenza nel fabbricato denominato “Casa colonica Fiano” – anche per attività commerciali produttive di un considerevole*

reddito. Nel periodo tra il 1998 e 2008, l'attività commerciale è stata svolta

tramite la " oggi in liquidazione, della quale la sig.ra "

ra amministratrice unica, oltre alla socie

In particolare, gli ambienti di Villa Montefiano sono costantemente affittati

per lo svolgimento di eventi privati e aziendali, e ciò ha reso Villa di

Montefiano una delle strutture ricettive più rinomate e richieste in Toscana.

Inoltre, altre parti della villa vengono continuamente concesse in locazione

per brevi o lunghi periodi per uso turistico o residenziale. Infine, anche i

terreni agricoli circostanti la Villa Montefiano sono stati concessi in affitto

per molti anni a olivicoltori e produttori di vino >>.

Nessun beneficio economico né di fruizione del complesso è mai toccato

all'attore che ha dovuto far fronte, per inadempimento degli altri comunisti, al

pagamento delle rate di mutuo.

Per quanto esposto l'attore richiede un rendiconto della gestione che evidenzi

gli introiti di . e degli altri comunisti;

- per quanto sopra premesso, cita

. di fronte al Tribunale

affinché lo stesso nell'ottica dello scioglimento della comunione:

- disponga, constatandone l'indivisibilità, la vendita del complesso con

ripartizione del ricavato;

- in caso di divisibilità attribuisca a ciascun convivente la propria quota

tenendo al contempo conto di eventuali passività e/o spese;

- ordini ai convenuti in proprio ed alla .. in liquidazione il rendiconto

dell'amministrazione dei beni immobili in comunione.

2.2) Comparsa di costituzione e risposta (

	La signora _____ rappresentata e difesa dagli avvocati _____ a	
	risponde:	
	- di non essersi mai opposta allo scioglimento della comunione dandone dimostrazione documentale;	
	- di auspicare, prima di affidare ad un C.T.U. decisioni in merito a vendita o divisibilità con aggravio di oneri, soluzioni condivise;	
	- che, fino allo scioglimento della _____ ha redatto regolari bilanci che potranno essere prodotti.	
	Conclude invitando il Tribunale ad attuare la divisione regolando al contempo rapporti di debito e credito con spese di divisione a carico dei conviventi pro-quota.	
	2.3) Comparsa di costituzione e risposta (
	I signori _____, rappresentati e difesi dagli avvocati Prof. Ilaria Pagni e Liana Ferri, espongono quanto appresso:	
	- si associano alla richiesta di divisione del complesso di cui riconoscono la non comoda divisibilità;	
	- circa la richiesta di rendiconto, non avendo mai provveduto alla gestione, non sono in grado di potervi adempiere;	
	- circa il mutuo con la Cassa di Risparmio di Firenze, motivazioni giuridiche comportano al momento di riservarsi << una più ampia contestazione e difesa ...>>.	
	<u>3) Svolgimento delle operazioni peritali</u>	
	3.1) 21.11.2012 ore 17.30 presso lo studio del C.T.U. Dott. Ing. Paolo Leggeri, coadiuvato dal Dott. Ing. Andrea Alagona, sono presenti:	
	- il Dott. Arch. Vittorio Vignoli, C.T. di parte	
		CS TC cc ff RG 3533 11 MA / CA mem
	4	

rappresentata e difesa dal Prof. Avv. Filippo Donati;

- il Dott. Arch. Vittorio Panero, C.T. di parte

rappresentata e difesa dagli Avv.ti Francesca Saltafuso Brunelli e Francesca Vanni;

- il Dott. Arch. Paola Trivoli, C.T. di parte

rappresentata e difesa dagli Avv.ti Prof. Ilaria Pagni e Liana Ferri.

Il C.T.U. dà lettura del quesito e della tempistica concessagli dall'Ill.mo Sig. Presidente, in precedenza riportati, sulla base della quale fissa il seguente calendario:

- entro il 31.03.2013, invio da parte del C.T.U. ai CC.TT.P. della bozza di relazione di consulenza d'Ufficio;

- entro il 30.04.2013, invio da parte dei CC.TT.P. al C.T.U. delle loro eventuali osservazioni critiche alla bozza;

- entro il 20.05.2013, deposito da parte del C.T.U. della relazione di consulenza d'Ufficio definitiva presso la Cancelleria del Tribunale.

Lo scrivente C.T.U. chiede ai CC.TT.P. di esporre la propria posizione con espresso riferimento al quesito postogli dall'Ill.mo Sig. Presidente.

Nel merito tutti i CC.TT.P. concordano sull'indivisibilità del bene sia a livello di terreni in forza di convenzione ventennale con scadenza 2023 che a livello di manufatti la più parte del quale è sottoposta a vincoli di varia natura.

Il C.T.U., prima di accedere ai luoghi di cui è causa, richiede ai presenti, se in loro possesso, il rilievo dello stato dei luoghi e tutti gli atti amministrativi (concessioni, concessioni in sanatoria, DIA, ecc.) presentati presso gli uffici comunali sempre per il complesso in oggetto. L'Arch. Panero fornirà gli atti amministrativi e l'Arch. Vignoli i rilievi su supporto informatico.

In possesso della suddetta documentazione il C.T.U. programma un primo

sopralluogo per le ore 10.00 del giorno 13.12.2012 con ritrovo presso la

piazza di Fiesole davanti all'albergo

Alle ore 18.30 la riunione si conclude.

3.2) 13.12.2012 ore 10.00 presso la piazza di Fiesole davanti all'albergo

sono presenti, oltre al C.T.U. coadiuvato dall'Ing. Alagona e dagli

Arch. Maria Basile e Marisa Giovanna Baratto, tutti i CC.TT.P..

Raggiunti i luoghi di cui è causa, visto le avverse condizioni meteorologiche,

si decide collegialmente di rimandare l'esame dei terreni e di procedere con il

sopralluogo dei manufatti con partenza dal primo piano della villa. Con la

scorta degli elaborati grafici forniti dal C.T.P. Arch. Vignoli, si procede con il

rilievo dei piani primo, terreno, secondo e terzo della villa con l'effettuazione

di numerosi scatti fotografici. I piani terreno e primo, così come le facciate e

le immediate pertinenze esterne, risultano in buono stato di conservazione e

manutenzione anche in virtù dell'uso cui sono destinati (cerimonie), mentre il

piano secondo ed il terzo appaiono decisamente in cattivo stato di

conservazione, scarsamente mantenuti e carenti di impianti (qualora presenti

sicuramente non a norma) con la copertura lignea completamente inadeguata

da un punto di vista strutturale (è puntellata in più zone) e per

l'impermeabilizzazione agli agenti atmosferici (lascia passare la pioggia in

più punti). Completato l'esame del corpo principale della villa, l'Arch. Panero

consegna allo scrivente ed agli altri CC.TT.P. la documentazione comunale in

suo possesso consistente in n. 2 pratiche di sanatoria individuate ai numeri

35/2004 e 36/2004.

La documentazione consegnata non permette di valutare pienamente la

legittimità degli immobili di cui è causa e pertanto lo scrivente procederà con

l'accesso agli atti presso gli uffici comunali e l'archivio storico della cui data ne darà notizia ai CC.TT.P. con l'invito a presenziare.

Il sopralluogo riprende con l'esame delle unità immobiliari con accesso dal portoncino presente nella chiostra interna. La prima, a piano terreno sulla destra, è chiusa e pertanto viene effettuato il sopralluogo di quella a piano terreno sulla sinistra ed alle due di piano primo. Rispetto ai grafici consegnati allo scrivente, risultano molteplici difformità sia per la presenza di locali igienici ricavati nelle singole unità immobiliari che per la presenza di sopalcature in quelle di piano primo.

Prima di concludere il sopralluogo per il peggioramento delle condizioni meteorologiche, viene effettuato l'esame del fabbricato esterno di due piani prospiciente la limonaia, del quale è accessibile il solo piano terreno utilizzato come magazzino al cui interno è presente una vecchia cisterna per l'acqua in muratura intonacata. Dall'esterno, visibile dal lato tergale, si rileva il cattivo stato di conservazione della copertura per la presenza di alcuni travicelli/falsetti rotti.

In considerazione dell'estensione e della complessità delle zone rilevate si concorda collegialmente di effettuare uno scambio tra i consulenti delle numerose fotografie effettuate.

Alle ore 12.30 il sopralluogo si conclude e le operazioni peritali vengono aggiornate a data da destinarsi in funzione delle date che saranno comunicate dagli uffici comunali per l'accesso agli atti.

3.3) 07.02.2013 ore 9.30 presso il comune di Fiesole, presente oltre allo scrivente, l'Arch. Panero per l'esame degli atti riguardanti il complesso di cui

è causa. Viene richiesta la copia di alcune tavole unitamente ad altri documenti che vengono ritirati in data 13 febbraio 2013 presso SIDICOPY.

3.4) 21.02.2013 ore 10.00 presso la piazza di Fiesole davanti all'albergo

sono presenti, oltre al C.T.U. coadiuvato dagli Arch. Maria Basile e Marisa Giovanna Baratto, tutti i CC.TT.P..

Raggiunti i luoghi di cui è causa si procede alla rilevazione geometrica e fotografica della casa colonica e dell'annesso ad essa prossimo e degli appartamento della villa nel precedente sopralluogo non rilevati. Lo scrivente C.T.U. relaziona i CC.TT.P. di quanto emerso dalle indagini svolte presso l'ufficio urbanistica del Comune di Fiesole impegnandosi a fornire copia della documentazione tratta riguardante l'autorizzazione n. 141 del 1993 ed il certificato di destinazione urbanistica dei terreni facenti parte del complesso. Per quanto attiene le pratiche di sanatoria, in considerazione che quelle in atti presso il comune risultavano del tutto identiche a quelle consegnate dall'Arch. Panero in data 13.12.2012, lo scrivente si è limitato ad estrarre fotocopia dei relativi cartigli con i timbri comunali. Nessun documento riguardante la casa colonica è stato reperito né presso l'ufficio edilizia privata né presso l'ufficio condono. L'Arch. Panero porta a conoscenza dei presenti dell'esistenza di un piano di miglioramento aziendale che si impegna ad inviare ai consulenti.

Il C.T.U. consegna ai CC.TT.P. CD-Rom contenente la documentazione fotografica effettuata nel precedente sopralluogo del 13.12.2012, così come l'Arch. Trivoli; l'Arch. Vignoli la consegnerà in tempo differito.

Il sopralluogo dei terreni, causa la pioggia, non viene effettuato; nel merito si concorda di determinarne la stima sulla base della documentazione cartacea

conforme, per quanto è stato possibile verificare, allo stato dei luoghi.

Alle ore 12.50 il sopralluogo si conclude con l'intesa di incontrarsi il giorno 8 marzo c.a. alle ore 16.00 presso lo studio del C.T.U. con la finalità, mediante il supporto della documentazione fotografica, di rilievo redatta dallo scrivente e di quella tratta dal Comune – che sarà trasmessa per tempo ai CC.TT.P. –, di addivenire, per quanto attiene il più probabile valore di mercato, ad un risultato condiviso.

3.5) 08.03.2013 ore 16.00 presso lo studio del C.T.U., coadiuvato dall'Ing.

Alagona, è presente l'intero collegio peritale.

Si procede con la disamina dei documenti di rilievo con relative quantizzazioni delle superfici sulle quali vengono apportate alcune correzioni nel tentativo di addivenire anche con la successiva disamina di casa colonica e terreni alla determinazione di un valore concordato per il complesso.

A seguito di ampia discussione e confronto i CC.TT.P. concordano che il valore del complesso (villa, colonica, terreni e annessi) sia pari ad € 10.000.000,00 (diconsi euro diecimilioni/00).

Circa invece l'argomento canone di locazione l'accordo non viene raggiunto e l'argomento verrà trattato nella bozza di C.T.U. che lo scrivente invierà nei termini stabiliti. Qualora comunque i CC.TT.P. trovassero documenti che possano avallare o far mutare le ipotesi di calcolo enunciate dal C.T.U. li potranno inviare allo stesso che, previo scambio tra i CC.TT.P., provvederà a mutare la propria posizione.

Alle ore 18.00 la riunione si conclude e con essa le operazioni peritali.

4) Risposta al quesito

La risposta al quesito, avente per oggetto il complesso immobiliare posto in

comune di Fiesole (FI), via Montefiano n. 5, situato in posizione collinare con ottima vista sul capoluogo e su Firenze (All. A/2, f. da 13 a 16), viene effettuata nel prosieguo suddividendo i cespiti del complesso in **A-Villa, B-Colonica e C-Terreni**, che verranno trattati, per quanto attiene:

- la descrizione architettonico – distributiva, al punto 4.1;

- la descrizione catastale, al punto 4.2;

- la regolarità urbanistico - edilizia, al punto 4.3;

- la valutazione, al punto 4.4.

4.1) Descrizione architettonico-distributiva

Per una migliore comprensione dell'articolato complesso architettonico si rimanda alle planimetrie (All. A/1, B/1) - all'interno delle quali ogni vano o spazio è individuato da un numero con partenza da uno per ogni piano, permettendone l'identificazione tramite il numero dello stesso affiancato da lettera identificativa del piano in cui si trova (α = piano terreno, β = piano primo, γ = piano secondo, δ = piano terzo) - ed alla documentazione fotografica (All. A/2, B/2).

A –Villa (All. A/1-A/2);

La Villa, la cui costruzione risale al XVI secolo, con annesse pertinenze risalenti ad epoche successive (intorno al XIX secolo), si compone di una serie di ambienti, prevalentemente a civile abitazione (di circa complessivi mq netti ragguagliati 1465,00), inseriti in un pregiato e articolato complesso abitativo a tre piani fuori terra oltre a piccola porzione interrata e un piano soffitta; la struttura portante è in muratura, i solai sono in parte voltati e in parte in legno e laterizio, le coperture in legno e laterizio. Le facciate sono intonacate ed arricchite da elementi lapidei quali cornicioni, in corrispondenza

delle finestre del piano nobile, colonne e capitelli nel portico d'ingresso, stipiti e architravi lapidei, a coronamento delle porte principali d'ingresso. Il tutto contornato da terrazzamenti panoramici (All. A/2 - 9, 10, 13, 14, 15), muretti (All. A/2 - 25, 29) e scale in pietra (All. A/2 - 17, 26), giardini (All. A/2 - 28), una grotta di "buontalentiana" fattura con statua centrale (All. A/2 - 30, 31) ed un anfiteatro prevalentemente in pietra (All. A/2 - 27).

Superato il cancello d'ingresso principale (All. A/2 - 3, 4), subito sulla sinistra, tramite scala in pietra (All. A/2 - 5), si accede ad:

- una corte ($\alpha-1$), pavimentata in pietra e contornata su tre lati da un porticato (All. A/2 - 34, 35, 36);
- una loggia ($\alpha-2$) che, tramite uscita con doppia scala, mette in comunicazione con un' area esterna di pertinenza della villa (All. A/2 - 2).

Dalla corte, tramite scala in pietra, si raggiunge il piano superiore (All. A/2 - 33, 34) ed il ballatoio di ingresso ($\beta-1$) al piano nobile della villa (All. A/2 - 38, 39).

- Sul lato privo di portico (All. A/2 - 44) trova collocazione una porta che da accesso ad un disimpegno ($\alpha-5$) che svincola lo spazio esterno situato sul retro della villa (All. A/2 - 45, 30, 24), un deposito ($\alpha-6$) (non visionato) ed una serie di ambienti a piano terra e primo destinati a "monolocali autonomi" dotati di servizio igienico, angolo cottura e zona notte soppalcata, collocati uno a piano terreno a sinistra dell'ingresso (All. A/2 - da 46 a 51) e due a piano primo (All. A/2 - da 52 a 68). I locali sopra descritti hanno prevalentemente pavimenti in cotto, con esclusione dei bagni, pavimentati e rivestiti in ceramica, pareti trattate ad intonaco civile, soppalchi in legno e laterizio, tinteggiatura a tempera; gli infissi sono in

legno verniciati a corpo. L'impianto elettrico, sotto traccia, è presumibilmente a norma; quello di riscaldamento è a GPL, autonomo, con radiatori in alluminio; il tutto in buono stato di conservazione anche se per la parte impiantistica non è stata fornita allo scrivente alcuna certificazione di conformità.

La descrizione procede con la restante parte della villa iniziando dal piano nobile.

- Piano nobile (piano primo - β), a cui si accede dal ballatoio sopra descritto (All. A/2 - 39); è formato da sei ambienti di rappresentanza (β - 2, 4, 5, 6, 11 e 14 - All. A/2 - 69, 70, da 73 a 82, 84, 85, da 88 a 92), tutti comunicanti fra di loro ed una serie di piccoli ambienti (β - 3, 7, 8) che accolgono i servizi igienici (All. A/2 - 72, 86, 87). Il collegamento col piano inferiore (α) è duplice, con una scala centrale che mette in comunicazione gli ambienti di rappresentanza dei due piani e che prosegue al piano superiore (γ) ed un'altra scala di servizio, posteriore, che mette in comunicazione il piano nobile con le cucine. La scala centrale è in cotto con pareti affrescate (All. A/2 - 94, 95) mentre l'altra è pavimentata in ceramica e presenta pareti intonacate e tinteggiate (All. A/2 - 83, 120). Tutti gli ambienti di rappresentanza sono caratterizzati da pavimentazioni in cotto, disposte a spina di pesce con fascia perimetrale (All. A/2 - 84, 88, 93), pareti intonacate con stipiti in pietra serena a coronamento di alcune porte (All. A/2 - 73, 89) e soffitti in legno con travi a vista (All. A/2 - 77, 81, 85, 91), ad esclusione del primo ambiente (β -2) dotato di volta a crociera con peducci lapidei all'imposta (All. A/2 - 69, 70).

Gli infissi esterni sono in legno, muniti di persiane, scuretti e grate a piano

inferiore e sul retro (All. A/2 - 5, 7, 24, 77); quelli interni sono in legno

massello, sfornellati e verniciati a corpo a colori vari (All. A/2 - 70, 84,

87, 88). Il tutto in ottimo stato di conservazione.

I bagni, pavimentati in ceramica e rivestiti in parte in ceramica (All. A/2 -

72) ed in parte con carta da parati (All. A/2 - 86, 87), sono collocati, uno in

corrispondenza del vano (β -2 - All. A/2 - 71) e due nella stanza (β -6 - All.

A/2 - 85) che a sua volta mette la villa in comunicazione con un'ampia

terrazza esterna (β -17) pavimentata in cotto e delimitata da muretto con

cimasa e vasi in cotto (All. A/2 - 10, 11, 12).

L'impianto elettrico, sotto traccia, è presumibilmente a norma; quello di

riscaldamento è a GPL, autonomo, con in parte radiatori ed in parte

ventilconvettori.

Il tutto in ottimo stato di conservazione e manutenzione; per la parte

impiantistica allo scrivente non è stata fornita alcuna certificazione.

- Dalla terrazza (β -17) si può accedere ad un manufatto (All. A/2 - da 17 a 20) di successiva edificazione che si sviluppa su due piani di cui uno parzialmente interrato (All. A/2 - 21, 22) in cui è collocato un deposito di acqua (β -18), e l'altro, superiore (γ -21), (non visitato) con accesso dall'esterno (All. A/2 - 23).

- Il piano terreno (α) della villa ospita gli ambienti di servizio quali cucine, dispense e servizi igienici (All. A/2 - da 112 a 121), oltre ad un ampio soggiorno (α -22) con affacci e ingresso diretto sul giardino belvedere (All. A/2 - da 97 a 101), e due ambienti (α -21, 18 - All. A/2 - da 102 a 106) che disimpegnano la grande sala ex-limonaia con camino (α -20 - All. A/2 - da 108 a 111), che si affaccia con quattro vetrate sullo spazio esterno sopra

descritto (All. A/2 - 8, 9). Da una di queste stanze (α -18 - All. A/2 - 106) si accede anche a un servizio igienico (α -19) formato da antibagno con lavabo e due ambienti wc (All. A/2 - 107) caratterizzato da pavimenti in ceramica e rivestimenti in carta da parati.

Le cucine (α -13 e 14) hanno pavimenti in ceramica e pareti parzialmente rivestite in ceramica ed intonacate (All. A/2 - 112, 118, 119) con soffitti in parte in legno (All. A/2 - 113) e in parte voltati (All. A/2 - 119); i bagni in questa zona sono pavimentati e rivestiti in ceramica mentre il soggiorno con i restanti ambienti, presenta pavimentazione in cotto, pareti intonacate e solai in legno con travi a vista (All. A/2 - 96, 99, da 102 a 106).

L'ex-limonaia è pavimentata in cotto con pareti intonacate e soffitto voltato e tirantato (All. A/2 - da 108 a 111). Gli infissi esterni sono in legno, in parte muniti di scuretti, con persiane e/o inferriate; quelli interni in legno massello sfornellati e verniciati a corpo; il tutto in buono stato di conservazione.

Circa l'impiantistica vale quanto detto per quello a servizio del piano nobile.

- La cantina interrata (α -24) è accessibile tramite scala in pietra con partenza dal soggiorno (α -22 - All. A/2 - 99, 100).
- Il piano secondo (γ) - raggiungibile sia tramite la scala centrale interna (γ -1) (attualmente non utilizzata in quanto tamponata con pannello ligneo) (All. A/2 - 143) che la scala esterna lapidea con accesso diretto dal ballatoio (β -1 - All. A/2 - 39, 122) - si compone di sette ambienti di minor pregio presumibilmente adibiti per la maggior parte a camere dotate di stufe in cotto di discreta fattura (All. A/2 - da 137 a 147), con cucina (All.

A/2 - 125, 126) e servizi igienici (All. A/2 - 124, 149), attualmente dismessi e ridotti a deposito (All. A/2 - 126, 130). I pavimenti sono in cotto, le pareti intonacate ed i soffitti in parte a canniccio intonacato ed in parte con travi a vista; gli infissi sono in legno. Il tutto, in pessimo stato di manutenzione (All. A/2 - 144, 148, 151, 154).

L'impiantistica in generale è da considerarsi a tutti gli effetti inesistente.

- Il piano terzo (δ), raggiungibile internamente con una precaria scala lignea (All. A/2 - 152, 153, 161) oppure tramite proseguimento della scala ($\gamma-1$) in precedenza descritta (All. A/2 - 123, 156), si compone di sei grandi stanze e di altri piccoli ambienti (All. A/2 - da 157 a 171). Si presenta in totale stato di abbandono con varie situazioni di precarietà statica (All. A/2 - da 168 a 171) e degrado degli elementi lignei della struttura di copertura (All. A/2 - 159, 162, 165). Per l'impiantistica vale quanto detto per il piano secondo.

B – Colonica (All. B/1, B/2);

Si tratta di un manufatto, dotato di ingresso da cancello autonomo (All. B/2 - 1), (di circa complessivi mq 235) posto nelle immediate vicinanze della villa (All. B/2 - 3), addossato per due lati sulla muratura posta a sostegno dello spazio esterno antistante alla stessa (giardino belvedere) (All. B/2 - 12). Si sviluppa su due livelli con pertinenza esterna delimitata da muretti (All. B/2 - 5, 6) e annesso deposito attrezzi (All. B/2 - da 8 a 10). Presenta struttura portante in muratura, solai in parte voltati ed in parte in legno e laterizio, copertura non coibentata in legno e laterizio. A piano terreno si trova una serie di ambienti, distribuiti a vari livelli, adibiti a zona giorno (All. B/2 - da 19 a 28), con affaccio su spazio esterno di pertinenza (All. B/2 - 15) che

godono della vista panoramica su Fiesole e Firenze. Posteriormente (All. B/2 - 29) trovano collocazione, una piccola camera (All. B/2 - 32) e due ambienti cechi adibiti rispettivamente a bagno (All. B/2 - 33), munito di aspirazione forzata, e guardaroba (All. B/2 - 30, 31). Centralmente parte la scala, in pietra serena (All. B/2 - 34), di collegamento col piano superiore al quale si accede però anche direttamente da scala esterna (All. B/2 - 38, 11). Entrambe le scale giungono in un vano centrale (All. B/2 - 35, 36), in cui è collocato il vecchio forno (All. B/2 - 37), che disimpegna tutti gli ambienti, anch'essi su livelli differenti: lo studio (All. B/2 - 45), l'ampia cucina (All. B/2 - 41, 42), la camera matrimoniale (All. B/2 - 43, 44), altre due camere (All. B/2 - 46, 47), due bagni (All. B/2 - 49, 50) e ripostigli (All. B/2 - 39, 40). I pavimenti sono in cotto, per la maggior parte di vecchia fattura, con l'inserimento di gradini in pietra serena a raccordo dei differenti livelli descritti; le pareti sono intonacate con intonaco civile, i bagni, ad aspirazione forzata, pavimentati e rivestiti in ceramica. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia esterna a GPL e radiatori in alluminio. L'impianto elettrico, è sotto traccia, presumibilmente a norma. Non sono state fornite certificazioni.

Il tutto in buono stato di manutenzione.

C – Terreni (All. C/1);

Per i terreni agricoli, (di complessivi catastali mq 257.394,00) si rimanda all'allegato C/1, nel quale per ogni singola particella o porzione di essa sono riportate le relative superfici e qualità.

4.2) Descrizione catastale

A – Villa (All. A/3);

Villa: rappresentata al Catasto fabbricati del comune di Fiesole al Foglio di

mappa n. 19, particelle 34 e 35, costituita dalle seguenti unità immobiliari:

abitazione, piani T-1, part. 34, cat. A/3, cl. 4, vani 5, rendita € 503,55 (All.

A/3.1 e A/3.2);

locale, piano T, part. 35, sub. 501, cat. D/8, rendita € 2400,00 (All. 3.1 e

A/3.3);

abitazione, piani T-1-2-3, part. 35, part. sub. 502, cat. A/8, cl. 3, vani 19,

rendita € 3140,06 (All. 3.1 e A/3.4,5,6,7);

rimessa, piano T, part. 35, sub. 301, cat. C/6, cl.7, 105 mq, rendita € 536,86

(All. 3.1 e A/3.8);

magazzino, piano 1, part. 35, sub. 302, cat. C/2, cl. 5, 117 mq, rendita

€ 368,60 (All. 3.1 e A/3.9);

appartamento, piano 2, part. 35, sub. 304, cat. A/4, cl. 3, vani 8, rendita

€ 578,43 (All. 3.1 e A/3.10);

aree di pertinenza: foglio di mappa 19, particelle 36 e 37 rispettivamente ente

urbano di mq 325 e corte di mq 320 (All. 3.11 e A/3.12).

B – Colonica (All. B/3);

Colonica: rappresentata al Catasto fabbricati del Comune di Fiesole al foglio

di mappa 19, costituita dalle seguenti unità immobiliari:

abitazione, part. 38, piani T-1, cat. A/2, cl. 2, vani 13, rendita € 1007,09 (All.

B/3.1 e B/3.2), con terreno graffato (All. B/3.3);

fabbricato rurale con terreno graffato, part. 45, piano T, cat. C/2, cl. 2, mq 28,

rendita € 58,30 (All. B/3.4 e B/3.5).

C – Terreni (All. C/3);

Terreni: foglio di mappa n. 19, particelle: 23, 25, 26, 27, 32, 33, 46, 48, 49,

50, 53, 54, 90, 97, 111, 251, 278, 285, 287, 288, 291, 300, 306, 308, 309, 310

di complessivi catastali mq 257,394 (All. C/3.1 e C/3.2).

4.3) Regolarità urbanistico-edilizia

A seguito di istanza di accesso agli atti inoltrata al Comune di Fiesole in data 17.01.2013, sono state reperite in data 07.02.2013 presso i competenti uffici le pratiche appresso indicate:

A-Villa (All. A/4);

- Concessione Edilizia n. 141 del 8 novembre 1993 (pratica n. 425/92 del 19 dicembre 1992) per lavori di manutenzione straordinaria riferita ai piani terreno e primo, consistenti nel «... *refacimento impianti, schema smaltimenti acque reflue e consolidamento strutture di fondazione.*» oltre a piccole modifiche interne ed esterne quali la demolizione di alcune partizioni interne, lo spostamento di una scala di legno tra il piano terreno ed il piano primo, la riaperture di alcune porte e finestre preesistenti, la demolizione di un balcone e relativa scaletta di accesso **(All. A/4.1);**

- Titolo Abilitativo Edilizio in Sanatoria n. 29 del 22 maggio 2009 comprensivo delle pratiche nn. 35 e 36 del 2004 riguardante “*modifiche distributive interne e creazione di nuove aperture nella facciata della ex tinaia; parziale cambio di destinazione d’uso del piano terra ...*” **(All. A/4.2).**

Dal raffronto tra lo stato di rilievo ed i suddetti titoli abilitativi emergono alcune difformità riportate nelle allegate tavole A/4.3a,b,c,d. e consistenti,

- con riferimento alla Concessione Edilizia n.141/93,

- al piano terra, nella realizzazione di un appartamento all’interno di uno dei locali di deposito completo di servizio igienico; nell’ampliamento del secondo locale deposito mediante la demolizione di un muro; nella realizzazione di alcuni servizi igienici e nell’ampliamento della cucina originaria incorporando

il ripostiglio ad essa adiacente (All. A/4.3a);

- nella modifica delle due scale d'accesso alla villa (All. A/4.3a);

- al piano primo, nella realizzazione di tre monolocali autonomi all'interno dei vani deposito con la costruzione di due servizi igienici, tre soppalchi e due zone cottura. Altre difformità riguardano la realizzazione di una nicchia e di altri servizi igienici (con relativa demolizione/costruzione di tramezzi) e la chiusura dell'accesso ad una delle scale interne (All. A/4.3b);

- al piano secondo e terzo, pur non rappresentati nei grafici di progetto della suddetta concessione 141/93, sono emerse alcune piccole difformità rispetto alle planimetrie dello "stato attuale". In particolare, al piano secondo sono stati realizzati alcuni tramezzi, un soppalco sopra il corridoio ed una scala in legno di collegamento con il piano terzo (All. A/4.3c e A/4.3d).

• con riferimento alla pratica n. 35/2004, nell'apertura di una nicchia, nella chiusura di una porta, nella realizzazione di una passa-vivande e nella realizzazione di due modeste rampe di scale (All. A/4.3a).

• con riferimento alla pratica n. 36/2004, non risultano difformità tra lo stato di rilievo e quello di sanatoria.

In considerazione delle difformità rilevate, il trasferimento di proprietà al momento non effettuabile in quanto non certificabile la legittimità edilizio-urbanistica del bene, potrà essere effettuato solo previa istanza di accertamento di conformità con parziali opere di rimessa in pristino.

B – Colonica;

Nessun documento è stato reperito sia presso gli uffici dell'edilizia privata che presso quello del condono. L'unità immobiliare, in assenza di termini di raffronto ed in considerazione che lo stato rilevato è conforme alla

rappresentazione catastale (All. B/3.2), è da considerarsi a tutti gli effetti

legittima.

C- Terreni (All. C/4);

Si allega il relativo certificato di destinazione urbanistica (All. C/4.1).

4.4) Valutazione

4.4.1) A - Villa; B - Colonica; C – Terreni;

La valutazione del più probabile valore di mercato dei beni (unità immobiliari e terreni) di cui è costituito il complesso, è stata effettuata dallo scrivente a seguito di indagini esperite presso agenzie immobiliari, presso colleghi esperti nel settore nonché tramite la consultazione di prezziari usuali quali, per le unità immobiliari, il sito OMI dell’Agenzia del Territorio, il Consulente Immobiliare e Panorama Casa e, per i terreni, i Valori Agricoli Medi dell’Agenzia del territorio.

Per ogni unità immobiliare negli elaborati grafici allegati è stata determinata la superficie netta ragguagliata (vedasi allegati A/1, B/1 e C/1) per la definizione della quale lo scrivente ha utilizzato, se ritenute opportune, le indicazioni fornite dalla norma UNI 10750 e dal D.P.R. 138/98.

La superficie netta ragguagliata è stata poi trasformata (con l’applicazione del coefficiente medio pari ad 1,15) in superficie commerciale che, moltiplicata per il valore unitario ottenuto, tenendo in debito conto con apposita correzione dello stato conservativo, della destinazione d’uso e del livello di piano nonché degli oneri conseguenti alla legittimazione edilizia, ha portato alla determinazione del valore di ciascun immobile; la superficie di ogni particella di terreno moltiplicata per il relativo valore ottenuto come sopraddetto, ha portato alla valorizzazione dei terreni e quindi alla valutazione dell’intero

complesso nella situazione in cui si trova, sia da un punto di vista manutentivo che di liceità edilizia.

Lo scrivente però al momento non procede ad esplicitare la propria stima in quanto conclusasi con un valore ultimo inferiore a quello che i CC.TT.P., all'unanimità, hanno deciso di ritenere come più probabile valore di mercato del complesso pari ad € 10.000.000,00 (euro diecimilioni/00).

A detto valore, proposto e condiviso, come detto, all'unanimità dei CC.TT.P., il C.T.U. si adegua facendolo proprio, salvo produzione differita della propria stima qualora, qualcuno dei periti dovesse ritrattare la propria posizione.

4.4.2) Valore locativo

Mentre per casa colonica e terreni il valore locativo è stato determinato alla stregua di quello di mercato (agenzie, professionisti esperti del settore, prezziari usuali, ecc.), quello della villa, destinata ad ospitare eventi (feste, pranzi, convegni, ecc.) è stato oggetto di un'unica indagine dedicata effettuata presso gestori di immobili in cui si svolgono attività similari. Da tale indagine è emerso che è consuetudine, fatti salvi casi particolari, richiedere, a titolo di canone, per ogni partecipante ad ogni evento – mediamente nell'arco dell'anno una cinquantina – una cifra che è stata individuata in € 15,00, ipotizzando una presenza media di 150-200 persone.

A - Villa;

A seguito delle risultanza delle indagini sopradette, il canone annuo – con riferimento ad una presenza media di 175 persone presenti a 50 eventi – ammonta ad arrotondati € 130.000,00 (50 x 175 x € 15,00) al lordo ovviamente dei consumi (gas, luce, acqua, ecc) e degli oneri manutentivi; al netto degli oneri di sorveglianza che di norma vengono sostenuti dalla società

conduttrice.

B - Colonica;

Dalle indagini come sopradetto effettuate, il canone unitario ricavato dallo scrivente è pari agli 11 €/mq x mese. In considerazione però che la casa di cui trattasi, considerata la sua non indifferente superficie (~ mq 235) comporta un notevole onere dovuto alla tipologia del suo riscaldamento alimentato a GPL e che è sottoposta al fastidio degli eventi che si svolgono nella villa adiacente, ritiene lo scrivente di dover ridurre il canone unitario a €/mq x mese 9,00, con conseguente canone mensile arrotondato pari ad € 2.100,00 (€ 9,00 x mq 235).

C – Terreni;

I canoni annui in € per ettaro dalle suddette indagini reperiti con esclusione del bosco per il quale non esiste un mercato, sono per:

- seminativo € 200,00;
- uliveto € 300,00;
- uliveto-vigneto € 550,00;
- vigneto € 800,00.

Per quanto sopra premesso il canone annuo ammonta ad € 6.200,00 (00 58 20 x € 200,00 + 02 04 64 x € 300,00 + 03 41 18 x € 550,00 + 04 49 96 x € 800,00).

In considerazione della non rilevanza del canone e dei vincoli estremamente impegnativi che un contratto di locazione, sia libero che in deroga, comporta per il locatore, ritiene lo scrivente consigliare l'opportunità di non locare i suddetti terreni, per ridurre impedimenti alla vendita del complesso.

4.3) Divisibilità del complesso

Lo scrivente C.T.U. concorda con l'unanime parere dei CC.TT.P. sulla indivisibilità del complesso.

5) Osservazioni dei consulenti di parte alla bozza di memoria del C.T.U.

Entro la data stabilita (30.04.2013) sono pervenute allo scrivente le osservazioni di tutti i CC.TT.P..

Lo scrivente C.T.U. provvederà nel seguito a fornire le proprie controdeduzioni, laddove ritenute necessarie, adottando, per una più agevole modalità di lettura ed ove possibile, gli stessi riferimenti alfanumerici utilizzati dai singoli consulenti nei propri elaborati.

5.1) Osservazioni del C.T. di parte attorea arch. Vittorio Vignoli

"1) Osservazioni al capitolo 4.3 Regolarità ... " (pag. 1 e 2)

L'arch. Vignoli richiede allo scrivente se la vendita del complesso all'incanto debba essere preceduta da un accertamento di conformità o se detta incombenza possa essere demandata al futuro acquirente.

Premesso che compare per la prima volta l'ipotesi di una vendita all'incanto (l'ipotesi di tale tipo di alienazione, avanzata dallo scrivente in fase di svolgimento delle operazioni peritali che avrebbe comportato la determinazione di un valore a base d'asta, era stata da parte di tutti i CC.TT.P. scartata) pur tuttavia, sia con tale tipo di alienazione che con una normale vendita, ritiene lo scrivente che l'immobile od il complesso da trasferire debba essere, prima del trasferimento, legittimato da un punto di vista edilizio-urbanistico ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. 380/2001.

Quanto sopra affermato discende dalla certezza che gli abusi sono stati realizzati dopo il 17 marzo 1985.

"2) Osservazioni al capitolo 4.4.2 Valore locativo" (pag. 2)

L'arch. Vignoli contesta la determinazione dei canoni di locazione effettuata dal C.T.U. in quanto priva di supporti documentali e dimentica di alcuni locali tra cui «in particolare i tre "monolocali autonomi"».

Per la determinazione dei prezzi lo scrivente ha interpellato più società di organizzazione di eventi, di cui, per ovvi motivi, non intende e non può riportare i nominativi, operanti a Firenze, Settignano, Calenzano, ottenendo dalle stesse i canoni di compenso ai proprietari degli immobili già riportati, ovviamente come media, nella propria bozza di relazione.

Non ha considerato il reddito derivante dai monolocali in quanto abusivi e privi di certificazioni impiantistiche e pertanto non locabili senza incorrere in potenziali contestazioni da parte dei conduttori.

"A – Villa" (pag. 3 e 4)

L'arch. Vignoli a supporto della propria tesi (canone annuale «comunque non inferiore a complessivi € 225.000,00» e per evento «compreso in una forbice di valori da € 4.000,00 a € 5.000,00») allega documentazione tratta da un forum in cui si dice che il costo per il solo affitto è di € 3.500,00 più IVA ed una mail datata 13.04.2013 a firma Villa Montefiano nella quale per le date del 5 e 6 luglio il costo dell'affitto in esclusiva della villa ammonta rispettivamente a € 2.500,00 e a € 3.000,00.

I valori della mail, ad avviso dello scrivente, non contrastano sostanzialmente con quello dallo stesso riportato nella propria bozza di relazione (€ 2.625,00/evento) in quanto trattasi di un valore medio attribuito ad eventi anche interamente al chiuso e non in stagioni ottimali come l'estate (il caso della mail) o la primavera.

"B – Colonica" (pag. da 4 a 6)

L'arch. Vignoli contesta al C.T.U. la mancata valutazione di elementi di pregio a livello architettonico, materico, paesaggistico, ecc., che avrebbero portato ad una determinazione diversa (maggiore) del canone di locazione.

Non ritiene il C.T.U. di dover accogliere tale critica e ribadisce la propria conclusione sottolineando ancora la negatività dovuta all'impianto a G.P.L. che necessita di rifornimenti non sempre garantiti a causa di condizioni meteorologiche avverse e quella (negatività) dovuta alla presenza di almeno una sessantina di autovetture presenti in occasione degli eventi e del rumore dalle stesse creato in fase, soprattutto, di partenza.

"C – Terreni" (pag. 6)

Nessuna controdeduzione.

"D – Monocali" (pag. 6 e 7)

Già controdedotto all'inizio del presente paragrafo 5.1.

Infine, circa il richiamo alla relazione notarile "*sostitutiva della certificazione ipotecaria*", lo scrivente non ne comprende l'inserimento in quanto assolutamente estraneo al quesito postogli.

5.2) Osservazioni del C.T. di parte convenuta arch. Vittorio Panero

"-I- Punto 4.3) *Regolarità urbanistico-edilizia*" (pag. 1)

L'arch. Panero, «*constatata la correttezza di quanto rilevato dal C.T.U. in merito alla regolarità o meno urbanistico-edilizia*», circa la non trasferibilità della proprietà in assenza della totale legittimità dell'immobile, «*fa presente che esiste la possibilità di sanare le difformità di modesta entità all'interno dei vari locali della Villa con un accertamento di conformità non oneroso e di semplice ottenimento da parte della A. Comunale, mentre per le difformità di maggiore consistenza, come ad esempio la realizzazione dei tre monocali*

autonomi posti al PT e al P1° si sottoscrive la redazione di un accertamento di conformità con opere di rimessa in pristino, a carico di tutti i proprietari, piuttosto che una sanatoria che risulterebbe assai onerosa e forse di non facile ottenimento da parte dell'A. Comunale, essendo la Villa classificata come edificio di rilevante valore architettonico».

Lo scrivente non può far altro che prendere atto di quanto evidenziato dall'arch. Panero su cui il potenziale estensore della sanatoria dovrà eventualmente confrontarsi con i competenti uffici comunali.

“-2- Punto 4.4.2) Valore locativo” (pag. 1 e 2)

L'arch. Panero, dopo aver *«Premesso che il criterio di valutazione applicato dal C.T.U. per determinare il valore locativo è sostanzialmente condivisibile»*, formula *«alcune osservazioni che ridimensionano fortemente il risultato finale»*. Per la villa, in estrema sintesi, ritiene che il numero dei partecipanti *«per una buona riuscita dell'evento ... non possa essere superiore a 70/100 ospiti»* e che *«le manifestazioni sono possibili nei periodi a clima più temperato e quindi non più di 10/12 nell'arco di un anno»* ottenendo, secondo il criterio utilizzato dallo scrivente C.T.U., *«un canone annuo che ammonta a € 15.300,00 (12 x 85 x 15,00) sempre ovviamente al lordo dei vari consumi e degli oneri manutentivi»*.

Lo scrivente, come detto nelle controdeduzioni alle osservazioni di segno opposto mossegli dal C.T. di parte attorea, conferma quanto riportato nella propria bozza ritenendo il numero di ospiti presenti per evento e quello degli eventi all'anno proposti dall'arch. Panero realmente troppo esigui e forse riferibili al solo periodo “freddo”.

L'arch. Panero, *«Per quanto riguarda il valore locativo della casa colonica»*,

pur ritenendo «condivisibili tutte le considerazioni fatte dal C.T.U.», rileva «che la casa colonica è vincolata alla destinazione agricola prevista dal P.M.A.A., ancorché sia registrata al Catasto Urbano» per cui «non è autonomamente utilizzabile (salvi i proprietari) se non per fini agricoli, con annessi i terreni anch'essi aventi destinazione agricola», concludendo che «non si può ipotizzare pertanto alcun valore locativo in senso proprio, ma solo di eventuale compenso per il godimento separato da congruare con i costi di manutenzione».

Lo scrivente non ritiene di poter accogliere tale osservazione in quanto la casa, così come apparsa a livello di finitura, arredo e di manutenzione, ancorché teoricamente a locazione limitata, non può avere un canone inferiore a quello proposto.

5.3) Osservazioni del C.T. di parte convenuta arch. Paola Trivoli

“1) *COMMENTI IN MERITO ALLA REGOLARITA' URBANISTICO – EDILIZIA*” (pag. 3)

L'arch. Trivoli «ritiene necessario e condivisibile quanto indicato dal CTU per la regolarizzazione della legittimità edilizio-urbanistica: “istanza di accertamento di conformità con parziali opere di rimessa in pristino”» e, «Ove il Giudice lo consenta, ... suggerisce ... di incaricare lo stesso CTU di procedere a detta regolarizzazione».

Lo scrivente C.T.U., qualora l'Ill.mo Sig. Presidente ritenesse di procedere in tal senso, fornisce la propria disponibilità ad adempiere a tale incombenza.

“2) *OSSERVAZIONI RELATIVE ALLA VALUTAZIONE DEL VALORE LOCATIVO DELLA VILLA*” (pag. 3)

L'arch. Trivoli afferma che «Il criterio di stima adottato dal CTU per la

determinazione del probabile valore locativo della villa è sostanzialmente condiviso», ma precisa che «Il valore locativo stimato si basa sul presupposto che tutti gli eventi considerati ai fini della valutazione coinvolgano tutti gli spazi della villa destinati a tale scopo [e] ritiene utile evidenziare che, grazie alla versatilità dell'immobile, questo si presta ad ospitare eventi che coinvolgono anche solo parzialmente le strutture a disposizione. Ne consegue che in tali circostanze il valore locativo sarebbe inferiore» ed aggiunge di condividere il «valore di stima ottenuto ... se riferito a singoli eventi», ma di non essere «in grado di valutare la congruità del numero di eventi stimati mediamente nell'anno non avendo a disposizione alcuna documentazione della Società che eventualmente ha gestito in passato tali manifestazioni».

Lo scrivente ricorda che il valore riportato nella bozza di relazione e qui riconfermato è un valore medio e in quanto tale tiene conto sia di eventi con molti ospiti che di quelli meno numerosi, mentre circa il numero di eventi, pur non avendo avuto a disposizione alcuna documentazione, di averlo stimato per analogia con altre strutture simili, locate per analoghe finalità.

La presente relazione, fornita anche su supporto informatico (CD-Rom), si compone di n. 29 pagine dattiloscritte, timbrate e siglate una per una, con esclusione dell'ultima, sottoscritta per esteso, e degli allegati in essa richiamati ed ad essa fascicolati.

Fascicolate a parte vengono altresì allegate le osservazioni critiche dei CC.TT.P..

La presente memoria, integrata con le osservazioni critiche dei CC.TT.P., viene inviata a mezzo posta elettronica agli stessi ed ai rispettivi legali.

Firenze, 16 maggio 2013

Il C.T.U.

Dott. Ing. Paolo Leggeri