

**TRIBUNALE DI FIRENZE**  
QUINTA SEZIONE CIVILE  
GIUDICE DOTT.SSA MARIA NOVELLA LEGNAIOLI

**R.G. 84/2019**

VS

Integrazione alla Consulenza Tecnica d'Ufficio

Gennaio 2022

**MEMORIA CONCLUSIVA**

Ing. Sergio Luzzi

**I. INTRODUZIONE e QUESITO**

Il sottoscritto Ing. Sergio Luzzi, nominato C.T.U. nella vertenza intestata, è stato convocato all'udienza del 28-09-2021, relativa al procedimento RG 84/2019 di cui sono:

• Parte Attrice (PA):

• Parte Convenuta (PC):

Il Giudice ha disposto la presente integrazione di CTU per:

- a) *Acquisizione delle informazioni relative a dichiarazioni urbanistiche, con specifica indicazione della conformità catastale ed edilizia dei beni (per i lotti 4,5 e 6).*
- b) *Indicazione delle spese prevedibili per la regolarizzazione delle difformità rilevate e delle procedure utilizzabili (ovvero dei costi di demolizione, in particolare per le tettoie di cui al lotto 3).*
- c) *Documentazione fotografica e catastale comprensiva di planimetrie.*
- d) *Indicazione dello stato di occupazione dei beni.*
- e) *Rideterminazione delle percentuali di appartenenza dei beni e dei relativi prezzi a base d'asta.*

Il Giudice ha concesso tempo fino al 10-01-2022 per il deposito e la consegna da parte del CTU ai CC.TT.PP. della memoria conclusiva preliminare, fino al 25-01-2022 per la consegna al CTU delle osservazioni dei CC.TT.PP. e fino al 10-02-2022 per il deposito della memoria conclusiva, fatta salva la disponibilità a concedere le necessarie proroghe, il tutto comunque prima della prossima udienza, fissata per il giorno 01-03-2022 ore 12.00.

Il CTU ottenuto il consenso del Giudice, ha nominato come collaboratore il Dott. Ing. Gianfranco Colucci (stesso indirizzo).

§



## II. COMPOSIZIONE DEL COLLEGIO PERITALE

- **Consulente Tecnico d'Ufficio (CTU):** Ing. Sergio Luzzi, con studio in Firenze c/o Vie en.ro.se. Ingegneria, Viale Belfiore n.36, tel. 055 4379140, cellulare 335 1389081, posta elettronica sergio.luzzi@vienrose.it, pec: sergio.luzzi@ingpec.eu,
- **Collaboratore del CTU:** Ing. Gianfrancesco Colucci (stesso indirizzo).
- **Consulente Tecnico di Parte Attrice (CTP PA):** Ing. Rinaldo Mari, con studio a Firenze in Via Bonomi n. 15, tel. 055 677158, cellulare 335 6382509, posta elettronica: studio@maririnaldo.191.it, pec: rinaldo.mari@ingpec.eu.
- **Consulente Tecnico di Parte Convenuta (CTP PC):** Geom. Giacomo Corti, con studio a Montaione (FI) in Via Leonardo da Vinci n. 10, tel. 0571 698315, cellulare 339 8644313, posta elettronica: cortigeometra@gmail.com, pec: giacomo.corti@geopec.it.

§

## III. SINTESI DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali hanno compreso l'analisi della documentazione presente agli atti, la raccolta di documentazione aggiornata presso i competenti uffici e l'effettuazione di un sopralluogo, con riferimento a quanto richiesto dal Sig. Giudice.

Il CTU ha condotto, in contraddittorio, le operazioni peritali di seguito sinteticamente riassunte.

- Richiesta di accesso e di visura, presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Montaione, degli atti edilizi che hanno interessato i beni in esame.
- Richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Montaione di certificato di destinazione urbanistica aggiornato, relativo ai terreni situati in località Comiti.
- Consultazione del Regolamento Urbanistico attuale e delle relative Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Montaione.
- Esecuzione di visure catastali storiche aggiornate al corrente anno.
- Esecuzione di visure ipotecarie aggiornate al corrente anno.
- Richiesta planimetrie catastali aggiornate al corrente anno
- Esecuzione di visure catastali (estratti di mappa) aggiornati al corrente anno.
- Verifica dell'esistenza di contratti di locazioni sui terreni e sui fabbricati.
- Sopralluogo presso i fabbricati e i terreni per indicazione dello stato di occupazione dei beni e aggiornamento della documentazione fotografica.
- Verifica delle difformità urbanistiche e catastali presenti sui terreni e sui fabbricati.
- Individuazione delle procedure di regolarizzazione o di demolizione.
- Stima dei costi di ripristino e di sanatoria per la regolarizzazione delle difformità rilevate.
- Rideterminazione delle percentuali di appartenenza dei beni e dei relativi prezzi a base d'asta.

Quella che segue è una descrizione cronologica delle attività di accertamento tecnico effettuate nel corso della Consulenza d'Ufficio. Tutte le sessioni hanno visto la presenza e partecipazione attiva, oltre al CTU, del collaboratore Ing. Gianfrancesco Colucci, del CTP PA Ing. Rinaldo Mari e del CTP PC Geom. Giacomo Corti. Tutte le attività si sono svolte nel rispetto del contraddittorio.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio con la **Sessione n.1**, svoltasi in data **11 ottobre 2021**, presso lo studio del CTU.



In questa sessione il CTU ha esaminato attentamente i cinque punti del quesito e d'intesa con i CTP ha fissato il calendario delle operazioni peritali. Per la definizione e la consistenza dei lotti da prendere in considerazione come riferimento, è stato deciso di utilizzare la precedente consulenza tecnica svolta dal medesimo CTU nel 2019.

Per quanto riguarda i terreni posti in località Comiti si è evidenziata come possibile criticità la scadenza del Piano Attuativo prevista per il 30-12-2023 e la sua possibile non rinnovazione.

Come richiesto dal Sig. Giudice in udienza, il CTU ha chiesto ai CTP di adoperarsi per far sì che vi sia disponibilità all'accesso di tutti i beni, in particolare di quelli locati e delle cantine.

La **Sessione n.2** si è svolta il **09 novembre 2021** e ha compreso una serie di sopralluoghi presso i luoghi ove sono presenti i beni oggetto di accertamento.

Il sopralluogo ha interessato i beni siti in località Comiti (Via dell'Artigianato).

Riguardo all'effettuazione del sopralluogo presso l'immobile di Via Matteotti, locato, comprendente un'unità abitativa e una cantina di pertinenza, i CTP hanno riferito al CTU che purtroppo vi sono state difficoltà oggettive con gli attuali conduttori dell'immobile per l'accesso. Il CTU, in ottemperanza a quanto già condiviso in udienza con il Giudice, ha deciso di procedere comunque alla valutazione, a partire dai dati disponibili e da quanto è stato possibile visionare nelle parti accessibili durante il sopralluogo. Ciò anche in considerazione del fatto che gli immobili sono stati visionati dal sottoscritto CTU e dai CTP in occasione di un analogo e dettagliato sopralluogo svolto nell'ottobre 2019, di cui si è dato conto nella memoria conclusiva della precedente fase di Consulenza Tecnica d'Ufficio.

In attuazione del programma delle operazioni peritali definito nella precedente sessione di perizia il CTU ha riferito di aver proceduto nelle settimane precedenti all'effettuazione di una verifica con il competente ufficio urbanistica del Comune di Montaione. Dai contatti con il Comune è emersa una sostanziale congruenza con quanto già riportato nella citata memoria del 2019 non essendo presente presso gli uffici alcuna evidenza di titoli edilizi e/o varianti urbanistiche riguardanti il comparto oggetto di stima.

Analoga verifica con identico risultato di congruenza è stata effettuata presso il Catasto.

Il sottoscritto CTU, a conclusione della seconda sessione peritale, ha ritenuto, concordemente con i CTP, di aver raccolto tutti gli elementi di accertamento per poter rispondere al quesito e ha fissato una terza e ultima sessione conclusiva, prima della consegna della memoria preliminare.

In sintesi, seguendo l'articolazione in punti del quesito, è emerso quanto segue.

- a) I documenti forniti dal Comune costituiscono un aggiornamento documentale che premette di rispondere al primo punto del quesito.
- b) Per la regolarizzazione delle difformità riscontrate il CTU provvederà a calcolare e proporre ai CTP nella sessione successiva per opportuna discussione e condivisione i costi di sanatoria per l'immobile locato (lotto 4) e i costi di demolizione per i manufatti abusivi che insistono nel lotto 3. si concluderà questa valutazione nella prossima, e conclusiva, sessione peritale.
- c) Per quanto riguarda la documentazione fotografica, i riscontri fotografici svolti in questa sessione sono riportati in allegato a questa memoria conclusiva, a integrazione di quelli allegati alla memoria conclusiva della fase precedente.
- d) Circa l'occupazione dei beni, questa riguarda:
  - il lotto 4, attualmente locato alla Sig.ra \_\_\_\_\_ con contratto di affitto con scadenza 31-12-2022;
  - il lotto 3 ove sono presenti materiali per l'edilizia che, come dichiarato al CTU dal Sig. \_\_\_\_\_ incontrato sul posto, in occasione del sopralluogo; questi materiali appartengono alla società \_\_\_\_\_, anche se non è chiaro al CTU e ai



- CTP a che titolo: Il CTU ha chiesto alle parti, tramite i rispettivi CTP se sono a conoscenza dell'eventuale titolo che consente a detta società, o altri, l'utilizzazione del bene;
- il lotto 5 e il lotto 6, per i quali il CTU ha chiesto ai CTP di verificare anche se le rispettive parti hanno conoscenza di possibili utilizzatori delle cantine e a quale titolo.
- e) Le percentuali di appartenenza dei beni ai vari soggetti saranno verificate ed eventualmente ricalcolate a partire da quanto sopra riportato in occasione della prossima sessione peritale.

La **Sessione n.3** si è svolta il **03 dicembre 2021 in modalità telematica su piattaforma Zoom**. Con riferimento ai punti del quesito e a quanto visionato in sede di sopralluogo (sessione n.2) e visionato presso i competenti uffici, Il sottoscritto CTU ha mostrato ai CTP in una tabella riepilogativa contenente i dati necessari raccolti e le considerazioni effettuate per rispondere compiutamente ai vari punti del quesito, I CTP, condividendo in linea di massima quanto riportato nella suddetta tabella, si son riservati di produrre eventuali commenti e osservazioni sulla versione definitiva, allegata alla Memoria Preliminare, depositata e inviata ai CTP nei tempi previsti dal Giudice.

§

#### IV. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

Nelle tabelle seguenti si riporta la descrizione catastale dei suddetti beni e le relative quote, intere o parziali di proprietà attualmente spettanti a ciascuna parte, raggruppati nei 6 lotti già definiti nella precedente CTU. I beni immobili in oggetto sono costituiti da terreni e fabbricati, tutti situati nel Comune di Montaione (FI).

LOTTO 1 – **Terreno a destinazione agricola** di forma irregolare la cui consistenza, le cui quote di proprietà sono riportate nella tabella seguente.

Tabella 1 – Dati catastali lotto 1

Foglio	Particella	Qualità	Superficie	Proprietà
47	102	Bosco misto	510 m <sup>2</sup>	per la quota di 1/3 la quota di 1/3 1 quota di 1/3

LOTTO 2 – **Terreno a destinazione agricola** di forma irregolare, la cui consistenza, le cui quote di proprietà sono riportate nella tabella seguente.

Tabella 2 – Dati catastali lotto 2

Foglio	Particella	Qualità	Superficie	Proprietà
47	532	Seminativo arborato	405 m <sup>2</sup>	la quota di 1/3 per la quota di 1/3 t, per la quota di 1/3

LOTTO 3 – **Terreni ricadenti (totalmente o in parte) all'interno del PUA** che prevede la realizzazione di una lottizzazione a carattere industriale/artigianale, e **tettoie** ivi collocate, le cui quote di proprietà sono riportate nella tabella seguente.



Tabella 3a – Dati catastali lotto 3 - Terreni

Foglio	Particella	Qualità	Superficie	Proprietà
47	538	Seminativo	130 m <sup>2</sup>	per la quota di 1/3 per la quota di 1/3 per la quota di 1/3
47	542	Seminativo a.	1.650 m <sup>2</sup>	
47	509	Vigneto	1.280 m <sup>2</sup>	
47	472	Uliveto	9.710 m <sup>2</sup>	per la quota di 6/18 (1/3) per la quota di 6/18 (1/3) per la quota di 3/18 per la quota di 2/18 per la quota di 1/18
47	458	Seminativo a.	5.660 m <sup>2</sup>	per la quota di 3/9 (1/3) per la quota di 3/9 (1/3) per la quota di 2/9 per la quota di 1/9
47	521	Seminativo a.	617 m <sup>2</sup>	per la quota di 1/3 per la quota di 1/3 per la quota di 1/3
47	361	Vigneto	(590 m <sup>2</sup> )	per la quota di 3/9 (1/3) per la quota di 3/9 (1/3) per la quota di 2/9 per la quota di 1/9
47	129	Uliveto	1.020 m <sup>2</sup>	
47	470	Seminativo a.	(1.645 m <sup>2</sup> )	
47	471	Seminativo a.	(255 m <sup>2</sup> )	
47	491	Vigneto	(5.520 m <sup>2</sup> )	
47	492	Vigneto	(3.060 m <sup>2</sup> )	
47	493	Seminativo a.	(2.940 m <sup>2</sup> )	
47	494	Seminativo a.	(1.970 m <sup>2</sup> )	
47	529	Seminativo	(990 m <sup>2</sup> )	
47	533	Seminativo a.	(945 m <sup>2</sup> )	
47	535	Bosco alto	(1.095 m <sup>2</sup> )	
47	536	Bosco alto	(225 m <sup>2</sup> )	
47	539	Seminativo	(980 m <sup>2</sup> )	
47	540	Seminativo	(180 m <sup>2</sup> )	
47	530	Seminativo	(80 m <sup>2</sup> )	
47	534	Seminativo a.	(15 m <sup>2</sup> )	per la quota di 1/9 per la quota di 6/9 (2/3)

Tabella 3b – Dati catastali lotto 3 - Tettoie

Foglio	Particella	Sub.	Cat.	Consistenza	Proprietà
47	517	1	C/6	66 m <sup>2</sup>	per la quota di 3/9 (1/3) per la quota di 3/9 (1/3)
47	517	2	C/2	68 m <sup>2</sup>	per la quota di 2/9 per la quota di 1/9

Di seguito il riepilogo con la distribuzione complessiva del Lotto 3

<b>DISTRIBUZIONE COMPLESSIVA LOTTO 3</b>	per la quota del 33,26% per la quota del 33,26% per la quota del 22,19% per la quota del 10,26% per la quota del 1,02%
--	--



**LOTTO 4 – Fabbricati** situati in Montaione, via Matteotti n.2 consistenti in una unità immobiliare a uso abitazione posta al piano primo corredata di unità immobiliare a uso cantina posta al piano seminterrato le cui quote di proprietà sono riportate nella tabella seguente.

Tabella 4 – Dati catastali lotto 4

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Consistenza	Proprietà
57	509	3	A/2	4,5 vani	per la quota di 1/3
57	509	28	C/2	9 m <sup>2</sup>	per la quota di 1/3 per la quota di 1/3

**LOTTO 5 – Fabbricato** situato in Montaione, via Matteotti n.2, a uso cantina, posto al piano seminterrato di più ampio edificio condominiale le cui quote di proprietà e le cui quote di proprietà sono riportate nella tabella seguente.

Tabella 5 – Dati catastali lotto 5

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Consistenza	Proprietà
57	509	27	C/2	8 m <sup>2</sup>	, per la quota di 1/3 , per la quota di 1/3 , per la quota di 1/3

**LOTTO 6 – Fabbricato** situato in Montaione, via Matteotti n.2 a uso cantina posto al piano seminterrato di più ampio edificio condominiale le cui quote di proprietà sono riportate nella tabella seguente.

Tabella 6 – Dati catastali lotto 6

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Proprietà
57	509	25	C/2	5	9 m <sup>2</sup>	per la quota di 1/3 per la quota di 1/3 per la quota di 1/3

## V. ANALISI E OSSERVAZIONI CONCLUSIVE DELL'ACCERTAMENTO

Sempre seguendo l'articolato del quesito posto dal Giudice, si producono in esito all'accertamento le seguenti osservazioni conclusive, da cui è possibile derivare le risposte puntuali al quesito stesso e chiudere questa integrazione alla Consulenza Tecnica d'Ufficio.

### a) *Acquisizione delle informazioni relative a dichiarazioni urbanistiche, con specifica indicazione della conformità catastale ed edilizia dei beni (per i lotti 4,5 e 6)*

#### **Lotti 1-2-3 – Terreni posti in località Comiti**

Si tratta di appezzamenti di terreni ricadenti in maggior parte, ai sensi del Regolamento Urbanistico di Montaione, all'interno del Piano Urbanistico Attuativo denominato PUA.Ap.5 che prevede la realizzazione nella zona di una lottizzazione a carattere industriale/artigianale. Per tale lottizzazione è stata sottoscritta in data 30-12-2010 una convenzione con durata decennale (scadenza 30-12-2020) tra il comune di Montaione e gli attuali proprietari dei terreni su cui insiste la lottizzazione.

Come descritto nella precedente CTU tale convenzione è stata prorogata automaticamente, in applicazione dell'art. 30 c. 3/bis della Legge n.98/2019, che ha stabilito la proroga automatica di 3 anni delle convenzioni stipulate prima del 31-12-2012.

In occasione della precedente CTU l'arch. Stefano Ramerini, responsabile del Servizio Gestione



del Territorio del comune di Montaione aveva altresì confermato il suddetto rinnovo della convenzione, con nuova scadenza prevista per il 30-12-2023, dichiarando che il Comune si sarebbe attenuto a quanto previsto dalla Legge.

Dall'analisi effettuata sugli strumenti urbanistici attualmente in vigore non sono emerse variazioni rispetto alla precedente CTU. L'ultimo documento disponibile è la terza variante semplificata al secondo Regolamento Urbanistico del Comune di Montaione, nella versione del luglio 2019, dove è il PUA.Ap.5 è confermato in cartografia. Un estratto del vigente RU è riportato all'interno dell'allegato 4.

In data 10 novembre 2021 è stato richiesto al comune di Montaione (Ufficio Comune Servizio Gestione del Territorio di Montaione e Gambassi terme u.o. urbanistica e patrimonio) certificato di destinazione urbanistica. Tale documento è riportato all'interno dell'allegato 4.

Per quanto riguarda il lotto 3 ed in particolare le tettoie presenti sulla particella 458, censite al catasto fabbricati come part. 517 sub 1 e 2 (categoria C/6 di 66 m<sup>2</sup> e categoria C/2 di 68 m<sup>2</sup>), dall'analisi della documentazione agli atti e da quella reperita presso il comune di Montaione non si sono rilevati titoli edilizi che legittimano le costruzioni di tali manufatti. Le tettoie risultano dunque non urbanisticamente conformi.

#### **Lotti 4-5-6 – Unità immobiliari posti in via Matteotti n.2**

Si tratta di 4 unità immobiliari situate all'interno dell'edificio avente accesso dal n.2 di via Matteotti rappresentato al catasto del comune di Montaione nel Foglio di Mappa 59 dalla particella 509. Nel dettaglio trattasi di un'unità immobiliare a uso abitazione, posta al piano primo (sub.3), di una unità immobiliare pertinenziale a uso cantina posta al piano seminterrato (sub.28) e due unità immobiliari a uso cantina poste al piano seminterrato (sub. 25 e sub. 27).

Il sottoscritto CTU in data 27 ottobre 2021 ha presentato richiesta di visura di pratiche edilizie all'ufficio tecnico del comune di Montaione. In accordo con i CTP e per non gravare di ulteriori costi di visura è stato scelto di richiedere all'ufficio tecnico una conferma sulle pratiche edilizie elencate nelle perizie di stima redatte dall'Ing. Rinaldo Mari e dall'Arch. Mara Magnani (relative agli immobili ubicati nel comune di Montaione via Matteotti n.2 e ai terreni posti in Località Comiti) del 29-12-2019, 25-01-2018 e 20-02-2018 presenti nell'allegato n.3 del ricorso. L'ufficio Edilizia Privata del Comune di Montaione ha confermato che non ci sono documenti autorizzativi ulteriori o successivi a quelli presenti agli atti.

Premesso quanto sopra esposto, l'edificio risulta essere stato costruito in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Licenza di Costruzione n.52 rilasciata dal Sindaco del Comune di Montaione il 28 agosto 1968 per costruire "un fabbricato di civile abitazione"
- Licenza di Costruzione n.25 rilasciata dal Sindaco del Comune di Montaione il 15 giugno 1970 per "variante al progetto della propria costruzione"
- Verbale di Collaudo delle opere in cemento armato del 08 giugno 1971
- Licenza di Costruzione n.33 rilasciata dal Sindaco del Comune di Montaione il 14 settembre 1971 per "variante al fabbricato di sua proprietà"
- Licenza di uso rilasciata dal Prefetto della Prefettura di Firenze in data 15 ottobre 1971
- Relazione di Asseveramento per opere interne alla costruzione ai sensi dell'art.48 della Legge 47/1985 presentata al Comune di Montaione in data 01 luglio 1986 protocollo n.4904 (relativa al vano scala condominiale ed in particolare alla chiusura della porta dell'ascensore al piano seminterrato/scantinato).
- Relazione di Asseveramento per opere interne alla costruzione ai sensi dell'art.48 della Legge 47/1985 presentata al Comune di Montaione in data 01 luglio 1986 protocollo



- n.4908 relativa al piano seminterrato/scantinato.
- Relazione di Asseveramento per opere interne alla costruzione ai sensi dell'art.48 della Legge 47/1985 presentata al Comune di Montaione in data 01 luglio 1986 protocollo n.4914, relativa anche all'appartamento oggetto di perizia
  - Concessione Edilizia n.84 rilasciata dal Sindaco del Comune di Montaione il 12 dicembre 1986, pratica n.101 anno 1986, per "lavori di ristrutturazione di un locale ad uso autorimesse e locali di sgombro". Con tale intervento l'autorimessa condominiale è stata frazionata in autorimesse singole e cantine a servizio degli appartamenti sovrastanti. Si precisa inoltre che nel resede di pertinenza del fabbricato sono state reperite due "aree da destinare a parcheggi".
  - Concessione in Sanatoria per attività edilizia o di trasformazione urbanistica n.43, pratica edilizia n.256, prot. n.3.154, rilasciata dal Sindaco del Comune di Montaione in data 30 marzo 1988 per "Costruzione di centrale termica".
  - Concessione in Sanatoria n.44, pratica edilizia n.257, prot. n.3.155, rilasciata dal Sindaco del Comune di Montaione in data 30 marzo 1988 per "Lavori di ristrutturazione e modifiche generali all'intero fabbricato", relativa anche all'appartamento in oggetto per frazionamento di unità immobiliare ad uso abitazione e per modifiche esterne.
  - Autorizzazione n.12 rilasciata dal Sindaco del Comune di Montaione il 05 febbraio 1992 per "trasformazione impianto di riscaldamento da centralizzato a gasolio in impianti singoli a metano con opere murarie interne di ristrutturazione".
  - Certificato di abitabilità o di agibilità rilasciato dal Sindaco del Comune di Montaione il 10 settembre 1992, relativo alla C.E. in sanatoria n. 43 del 30/03/1988 per la realizzazione di centrale termica.
  - Autorizzazione n.61 rilasciata dal Sindaco del Comune di Montaione il 13 ottobre 1993 per "manutenzione straordinaria: rifacimento della pavimentazione, posa in opera di guaina elastomero-bituminosa, rifacimento
  - del massetto sovrastante" del lastrico solare di copertura.
  - Dichiarazione di Asseveramento per Inizio Attività presentata al Comune di Montaione in data 03 settembre 1998 protocollo n.8951, pratica edilizia n.149 /1998, Autorizzazione n.74 del 03 settembre 1998, per "opere di manutenzione straordinaria lastrico solare" e successiva Comunicazione di ultimazione lavori e certificazione conformità in data 04 novembre 1999 protocollo n. 11901.

L'indagine integrativa è stata svolta tramite confronto con quanto rilevato nella fase precedente della CTU, conclusasi nel 2019 e quanto già agli atti, stante la non disponibilità all'accesso e non essendovi presso i competenti uffici del Comune di Montaione alcun riscontro di pratiche edilizie o variazioni catastali successive.

In merito alla conformità edilizia e catastale dei beni (Lotti 4-5-6) si conclude confermando quanto già rilevato nella fase precedente di CTU.

In particolare, dall'analisi effettuata è emerso quanto segue:

**Lotto 4 – Appartamento sub. 3 e cantina pertinenziale sub. 28** - Dal confronto con gli elaborati progettuali agli atti e quanto rilevato a campione in sede di primo sopralluogo (svolto in occasione della CTU precedente) si è rilevata la non piena conformità urbanistica. In particolare, è emerso come alcune dimensioni non siano corrispondenti a quanto indicato negli elaborati. In base a quanto sopra esposto al fine di regolarizzare lo stato edilizio del bene si dovrà procedere alla presentazione di un accertamento di conformità in sanatoria e al pagamento delle sanzioni accessorie.



Per quanto riguarda la conformità catastale del bene sub3, la planimetria ultima in atti del 08/06/1976 non corrisponde allo stato dei luoghi. In particolare, le difformità si rilevano nel vano soggiorno che presenta diversa configurazione ed una minore consistenza e sulla geometria degli altri vani. Al fine di regolarizzare il bene si rende necessario presentare una pratica di aggiornamento della planimetria catastale.

Per quanto riguarda il sub.28 (cantina) la planimetria catastale ultima in atti, del 16/12/1986 corrisponde allo stato dei luoghi.

**Lotto 5 - cantina sub. 27** - Dal confronto con gli elaborati progettuali agli atti e quanto rilevato a campione in sede di primo sopralluogo (svolto in occasione della CTU precedente) si è rilevata la non piena conformità urbanistica. In particolare, il bene presenta una diversa configurazione planimetrica. In base a quanto sopra esposto al fine di regolarizzare lo stato edilizio del bene si dovrà procedere alla presentazione di un accertamento di conformità in sanatoria e al pagamento delle sanzioni accessorie.

Per quanto riguarda la conformità catastale la planimetria ultima in atti, del 16/12/1986, corrisponde allo stato dei luoghi.

**Lotto 6 – cantina sub. 25** - Dal confronto con gli elaborati progettuali agli atti e quanto rilevato a campione in sede di primo sopralluogo (svolto in occasione della CTU precedente) si è rilevato come lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare è conforme all'elaborato grafico allegato alla C.E. n. 118/1991.

La planimetria catastale ultima in atti del 16/12/1986 non corrisponde allo stato dei luoghi. Al fine di regolarizzare il bene si rende necessario presentare una pratica di aggiornamento della planimetria catastale.

**b) indicazione delle spese prevedibili per la regolarizzazione delle difformità rilevate e delle procedure utilizzabili (ovvero dei costi di demolizione, in particolare per le tettoie di cui al lotto 3)**

**Lotti 1-2-3 – Terreni posti in località Comiti**

Come descritto nei paragrafi precedenti per quanto riguarda il lotto 3 ed in particolare per le tettoie presenti sulla particella 458, censite al catasto fabbricati come part. 517 sub 1 e 2 (categoria C/6 di 66 m<sup>2</sup> e categoria C/2 di 68 m<sup>2</sup>), dall'analisi della documentazione agli atti e da quella reperita presso il comune di Montaione non si sono rilevati titoli edilizi che legittimano le costruzioni di tali manufatti. Le tettoie risultano dunque, allo stato attuale, non urbanisticamente conformi.

Secondo quanto disposto dalle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico vigente e dagli altri strumenti di regolamentazione comunali, per tali tettoie non risulta possibile presentare atti o documenti per una loro regolarizzazione. Le tettoie dovranno essere dunque demolite e dovrà esser ripristinato lo stato originario dei luoghi. Come richiesto dal Giudice nel quesito il sottoscritto CTU ha eseguito una valutazione sommaria dei costi necessari per la demolizione. Tale valutazione è stata eseguita mediante stima analitica utilizzando le voci del prezzario della Regione Toscana aggiornato al 2021 considerando i costi per la demolizione delle tettoie, i costi per il conferimento e smaltimento dei rifiuti e le spese tecniche per l'aggiornamento degli elaborati catastali (tipo mappale a cancellazione).



Il costo totale per le opere e le attività sopra descritte è pari a circa 5.200 euro come si evince dal computo metrico allegato alla presente memoria (allegato 7).

#### **Lotti 4-5-6 – Unità immobiliari posti in via Matteotti n.2**

Come descritto nel paragrafo precedente tutte le unità immobiliari presentano difformità urbanistiche e/o catastali che difatti originano la non conformità di ciascun singolo bene. A differenza delle tettoie (lotto 3) tali difformità possono esser sanate mediante presentazione di accertamento in sanatoria (per difformità rispetto ai titoli edilizi) o pratiche di aggiornamento delle planimetrie catastali (DOCFA).

Si riporta nella tabella seguente una sintesi di quanto emerso dall'analisi svolta in merito alla conformità urbanistica e catastale dei lotti 4, 5 e 6 con i relativi costi necessari per la loro regolarizzazione:

*Tabella 7 – Stima dei costi e delle procedure di regolarizzazione dei beni (lotti 4,5 e 6)*

Lotto	Destinazione	Conformità urbanistica	Conformità catastale	Procedure di regolarizzazione	Costo stimato
4	Abitazione (sub.3) Cantina (sub.28)	Non conforme	Non conforme	Accertamento di conformità in sanatoria. Produzione nuove planimetrie catastali	5.000 €
5	Cantina (sub.27)	Non conforme.	Conforme	Nuova planimetria catastale	1.000 €
6	Cantina (sub.25)	Conforme	Non conforme.	Accertamento di conformità in sanatoria	1.000 €

Il costo stimato per le attività sopra descritte è pari a circa 7.000 euro, così distribuiti: 5000 euro per il lotto 4 costituito dall'abitazione con cantina pertinenziale (sub 3 e sub 28) e 1.000 euro cadauno per i lotti 5 e 6 corrispondenti alle cantine sub 27 e sub 25.

#### ***c) Documentazione fotografica e catastale comprensiva di planimetrie.***

Nell'allegato 3 della presente memoria sono riportate le visure storiche catastali le planimetrie e gli estratti di mappa aggiornati per tutti i lotti oggetto di analisi.

Nell'allegato 5 viene invece riportata la documentazione fotografica aggiornata. Per quanto riguarda gli immobili posti in via Matteotti (Lotti 4, 5 e 6) stante la non disponibilità all'accesso dei beni non è stato possibile aggiornare la documentazione fotografica degli ambienti interni. Per tali aspetti (ambienti interni) si riporta quanto svolto nella sessione del 2019.

#### ***d) Indicazione dello stato di occupazione dei beni.***

#### **Lotti 1-2-3 – Terreni posti in località Comiti**

Il comparto risulta delimitato da parziale recinzione con l'accesso tramite un cancello. Secondo quanto reperito dal CTU e da quanto riferito dai CTP non sono stati reperiti contratti di locazione. I Terreni risultano pertanto liberi anche se alcune porzioni di essi risultano parzialmente utilizzati senza titolo da altri soggetti per deposito mezzi e stoccaggio materiali.

#### **Lotti 4-5-6 – Unità immobiliari posti in via Matteotti n.2**

L'appartamento (sub.3) e la cantina pertinenziale (sub. 28) sono attualmente locati alla Sig.ra ..... con contratto di affitto con scadenza 31-12-2022.

Per quanto riguarda le altre cantine (sub. 25 e sub. 27) non si sono reperiti contratti di



locazione, risultano pertanto libere.

**e) Rideterminazione delle percentuali di appartenenza dei beni e dei relativi prezzi a base d'asta**

Il CTU, in base a quanto risultante dall'accertamento e, in particolare, dalle analisi svolte riportate ai punti precedenti, conclude che non risulta necessaria una rideterminazione delle percentuali di appartenenza dei beni e dei relativi prezzi a base d'asta.

Nel dettaglio, con riferimento ai prezzi a base d'asta (definiti d'intesa con i CTP), il CTU riporta quanto segue.

- I costi stimati per la regolarizzazione del **lotto 3 (appartamento sub.3 e cantina sub.28)** pari a circa 5.000 euro era già stati individuati come costi di deprezzamento del bene nella precedente perizia e vengono confermati nella presente memoria a seguito di una stima analitica di dettaglio delle spese tecniche (allegato 3)
- I costi per la regolarizzazione dei **lotti 4 e 5 (cantina sub.27 e sub.25)** pari a circa 1.000 euro cadauno erano già stati inseriti nel calcolo del valore del bene. Infatti nella precedente perizia era stato inserito un costo al mq ridotto rispetto al valore di mercato del bene (500 euro/mq), che tenesse conto anche dei costi di regolarizzazione dello stesso.
- Per quanto riguarda il **lotto 1, il lotto 2 e il lotto 3 (terreni in località Comiti)** e in particolare i costi stimati per la demolizione delle tettoie abusive (pari a circa 5.200 euro secondo quanto riportato nel paragrafo VI della presente memoria) si precisa come tali costi erano già stati inseriti nel calcolo del valore del bene. Tali spese erano già ricomprese nella voce dei costi di costruzione, avendo eseguito la stima dei terreni in base al valore di trasformazione. Ad esempio, nel calcolo analitico degli oneri di urbanizzazione e opere connesse, il costo era stato prudenzialmente maggiorato di 85.000 euro (valore ben ampiamente superiore al costo necessario per la demolizione delle tettoie).

Le entità dei costi di cui alle suddette osservazioni possono essere verificate nella tabella allegata alla memoria conclusiva della precedente fase di Consulenza Tecnica d'Ufficio.

In base alle analisi svolte non è quindi necessaria una rideterminazione delle percentuali di appartenenza dei beni e un conseguente ricalcolo dei relativi prezzi a base d'asta.

Per completezza di risposta si riportano nelle tabelle seguenti, con riferimento ai dati contenuti nella memoria della precedente fase di CTU, le percentuali e i valori a base d'asta.

*Tabella 8 – Percentuali di appartenenza dei beni e dei relativi prezzi a base d'asta*

Proprietari	Percentuale (%)	Valore (€)
	33,28 %	188.868,78
	19,46 %	110.470,71
	33,28 %	188.868,78
	13,12 %	74.461,20
	0,87 %	4.928,66
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>	<b>100 %</b>	<b>567.598,13</b>

*Tabella 9 – Valore a base d'asta dei Lotti*

<b>LOTTO 1</b>	<i>Terreno a destinazione agricola.</i>	<b>1.020,00 €</b>
<b>LOTTO 2</b>	<i>Terreno a destinazione agricola.</i>	<b>810,00 €</b>
<b>LOTTO 3</b>	<i>Terreni ricadenti (totalmente o in parte) all'interno del PUA che prevede la realizzazione di una lottizzazione a carattere industriale/artigianale, e tettoie ivi collocate.</i>	<b>482,280.88 €</b>



<b>LOTTO 4</b>	<i>Fabbricati situati in Montaione, via Matteotti n.2 consistenti in una unità immobiliare a uso abitazione posta al piano primo corredata di unità immobiliare a uso cantina posta al piano seminterrato.</i>	<b>74.987,25 €</b>
<b>LOTTO 5</b>	<i>Fabbricato situato in Montaione, via Matteotti n.2, a uso cantina, posto al piano seminterrato di più ampio edificio condominiale.</i>	<b>4.000,00 €</b>
<b>LOTTO 6</b>	<i>Fabbricato situato in Montaione, via Matteotti n.2 a uso cantina posto al piano seminterrato di più ampio edificio condominiale.</i>	<b>4.500,00 €</b>

## **VI. COMMENTI ALLE OSSERVAZIONI DEI CTP**

**QUESTO PARAGRAFO SARA' AGGIORNATO CON LE RISPOSTE E CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI DEI CONSULENTI DI PARTE**

Nell'allegato 2 della presente Memoria Conclusiva sono riportate integralmente le Memorie contenenti le Osservazioni dei due Consulenti di Parte, a cui nel seguito di questo paragrafo si fa puntualmente riferimento. Il CTU precisa di aver tenuto conto di quanto in esse contenuto nella stesura della versione finale di questa Memoria Conclusiva.

### **VII.1 SULLE OSSERVAZIONI DEL CTP PA**

Con riferimento .....

§

### **VII.2 SULLE OSSERVAZIONI DEL CTP PC**

Con riferimento .....

§



## VII. CONCLUSIONI – RISPOSTA AL QUESITO

Con riferimento a quanto riportato nei paragrafi precedenti di questa memoria che conclude le operazioni peritali integrative, e all'articolazione del quesito posto al CTU dall'Ill.ma Giudice si conclude quanto segue (seguendo i punti del quesito):

*a) **Acquisizione delle informazioni relative a dichiarazioni urbanistiche, con specifica indicazione della conformità catastale ed edilizia dei beni (per i lotti 4,5 e 6)***

Dall'analisi effettuata sugli strumenti urbanistici attualmente in vigore relative ai **lotti 1, 2 e 3** non sono emerse variazioni rispetto alla precedente CTU. In particolare per le tettoie presenti sulla particella 458 non si sono rilevati titoli edilizi che legittimano le costruzioni di tali manufatti. Le tettoie risultano dunque non urbanisticamente conformi.

In merito alla conformità edilizia e catastale dei **Lotti 4-5-6** si conclude confermando quanto già rilevato ed evidenziato nella fase precedente di CTU. In particolare:

- per il **Lotto 4 – Appartamento sub. 3 e cantina pertinenziale sub. 28** si sono rilevate la non conformità urbanistica e la non conformità catastale dei beni.
- per il **Lotto 5 - cantina sub. 27** si è rilevata la non conformità urbanistica e la conformità catastale dei beni.
- per il **Lotto 6 – cantina sub. 25** si è rilevata la conformità urbanistica e la non conformità catastale dei beni.

*b) **Indicazione delle spese prevedibili per la regolarizzazione delle difformità rilevate e delle procedure utilizzabili (ovvero dei costi di demolizione, in particolare per le tettoie di cui al lotto 3).***

Per quanto riguarda i **lotti 1-2-3** (Terreni posti in località Comiti) e in particolare per le tettoie presenti sulla particella 458 non si sono rilevati titoli edilizi che legittimano le costruzioni di tali manufatti. Per tali tettoie non risulta possibile presentare atti o documenti per una loro regolarizzazione e dovranno essere dunque demolite ripristinando lo stato originario dei luoghi. I costi per la demolizione delle tettoie, i costi per il conferimento e smaltimento dei rifiuti e le spese tecniche per l'aggiornamento degli elaborati catastali (tipo mappale a cancellazione) sono state stimati **in circa 5.200 euro.**

Per quanto riguarda i **Lotti 4-5-6** (Unità immobiliari posti in via Matteotti n.2) tutte le unità immobiliari presentano difformità urbanistiche e/o catastali che difatti originano la non conformità di ciascun singolo bene. Tali difformità possono essere sanate mediante presentazione di accertamento in sanatoria (per difformità rispetto ai titoli edilizi) o pratiche di aggiornamento delle planimetrie catastali (DOCFA).

Il costo stimato per le attività sopra descritte è stimato pari a circa **7.000 euro**, così distribuiti: 5000 euro per il lotto 4 costituito dall'abitazione con cantina pertinenziale (sub 3 e sub 28) e **1.000 euro cadauno** per i lotti 5 e 6 corrispondenti alle cantine sub 27 e sub 25.

*c) **Documentazione fotografica e catastale comprensiva di planimetrie.***

Nell'allegato 3 della presente memoria sono riportate le visure storiche catastali le planimetrie e gli estratti di mappa aggiornati per tutti i lotti oggetto di analisi.

Nell'allegato 5 della presente memoria viene riportata la documentazione fotografica aggiornata



*d) Indicazione dello stato di occupazione dei beni.*

Per quanto riguarda i **Lotti 1-2-3** (Terreni posti in località Comiti) non sono stati reperiti contratti di locazione. I Terreni risultano pertanto liberi anche se alcune porzioni di essi risultano parzialmente utilizzati senza titolo da altri soggetti per deposito mezzi e stoccaggio materiali.

Per quanto riguarda i **Lotti 4-5-6** (Unità immobiliari posti in via Matteotti n.2) l'appartamento (sub.3) e la cantina pertinenziale (sub. 28) sono attualmente locati alla Sig.ra con contratto di affitto con scadenza 31-12-2022. Le altre cantine (sub. 25 e sub. 27) non si sono reperiti contratti di locazione e risultano pertanto libere.

*e) Rideterminazione delle percentuali di appartenenza dei beni e dei relativi prezzi a base d'asta.*

In base a quanto risultante dall'accertamento che ha originato la presente memoria, integrativo della fase precedente di CTU, non risulta necessaria una rideterminazione delle percentuali di appartenenza dei beni e dei relativi prezzi a base d'asta.

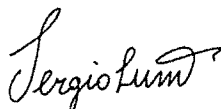
Nelle tabelle 8 e 9 della presente memoria sono riportate rispettivamente le percentuali di appartenenza e i prezzi a base d'asta dei lotti.

Sono parte integrante della presente memoria i seguenti allegati:

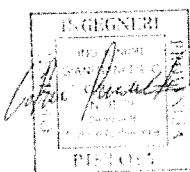
- Allegato 1 – Verbali delle sessioni peritali;
- **Allegato 2 – Osservazioni dei CC.TT.PP.**
- Allegato 3 – Documentazione Catastale;
- Allegato 4 – Documentazione Urbanistica;
- Allegato 5 – Documentazione fotografica;
- Allegato 6 – Tabella di sintesi.
- Allegato 7 - Computo metrico estimativo di massima.

La presente memoria in forma preliminare si compone di **14 pagine e 7 allegati** e viene depositata per via telematica presso la Cancelleria del Tribunale in data **07 gennaio 2022**.  
**Sarà integrata ed eventualmente aggiornata tenendo conto delle osservazioni dei CTP**

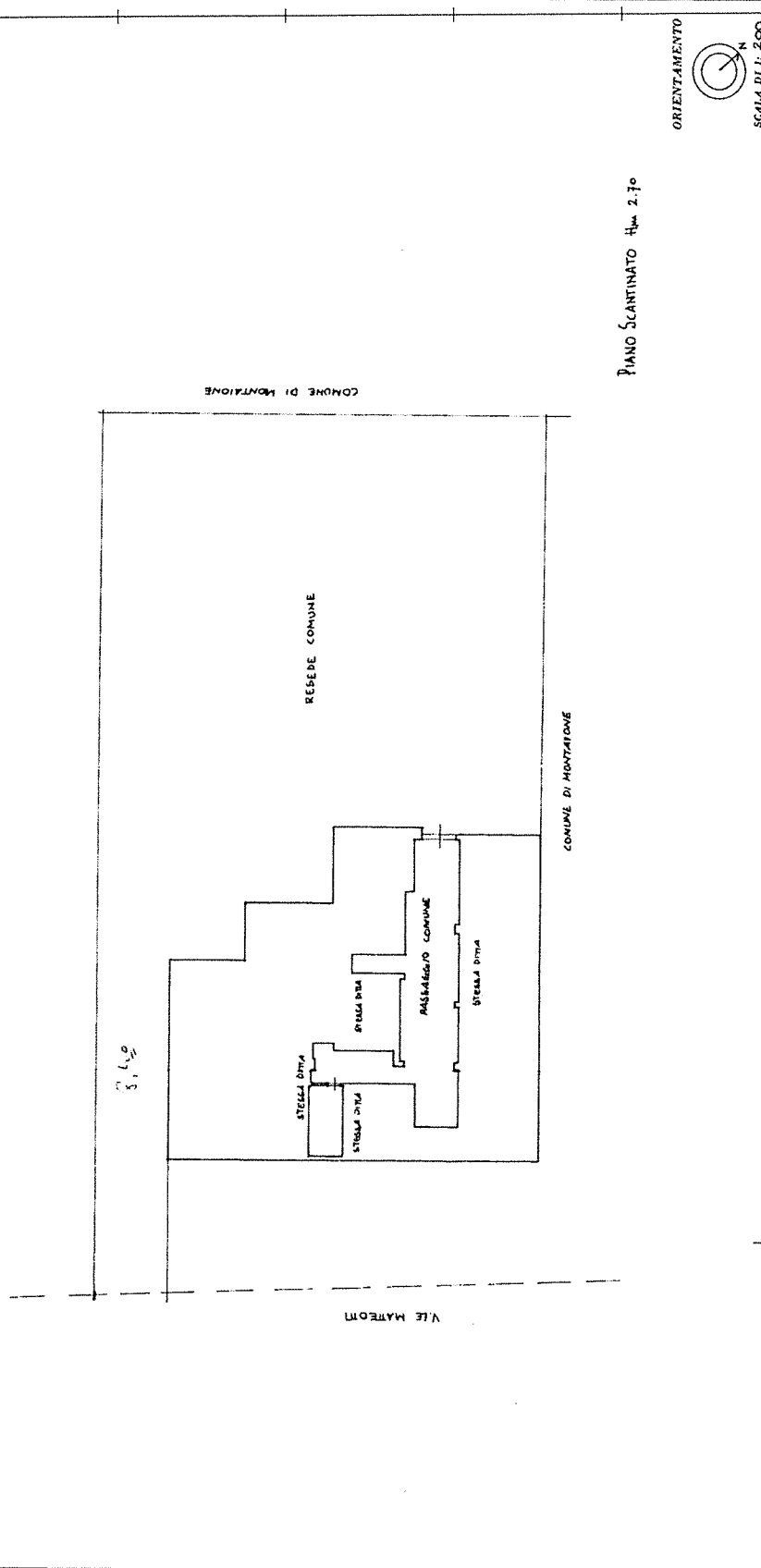
CTU  
Dott. Ing. Sergio Luzzi



Dott. Ing. Gianfrancesco Colucci



MINISTERO DELLE FINANZE  
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
 (D. DECRETI LEGGE 11 APRILE 1984, N. 301)  
 Pianimetria dell'immobile situato nel Comune di MONTAIONE  
 Ditta: **MATEOTTI**  
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di FIRENZE.



PIANO SCANTINATO Hm. 2,70

ORIENTAMENTO

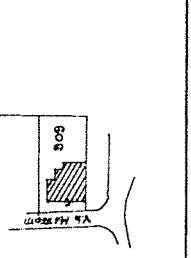
SCALA DI 1:200

Completata dal GEOM. STEFANO GIUBBOLINI  
 Iscritto all'Albo dei GEOMETRI della Provincia di FIRENZE  
 data 12 DICEMBRE 1986  
 Firma: *Stefano Giubbolini*

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PER FUSIONE E FRAZIONAMENTO PROT. N° DEL F.57 PART.509 sub.5 e 14 ASSUNTELLA IL NUOVO IDENTIFICATIVO: Foglio 57 PART. 509 sub. H

Pianimetria scala 1:2000  
 Foglio 57 part. 509

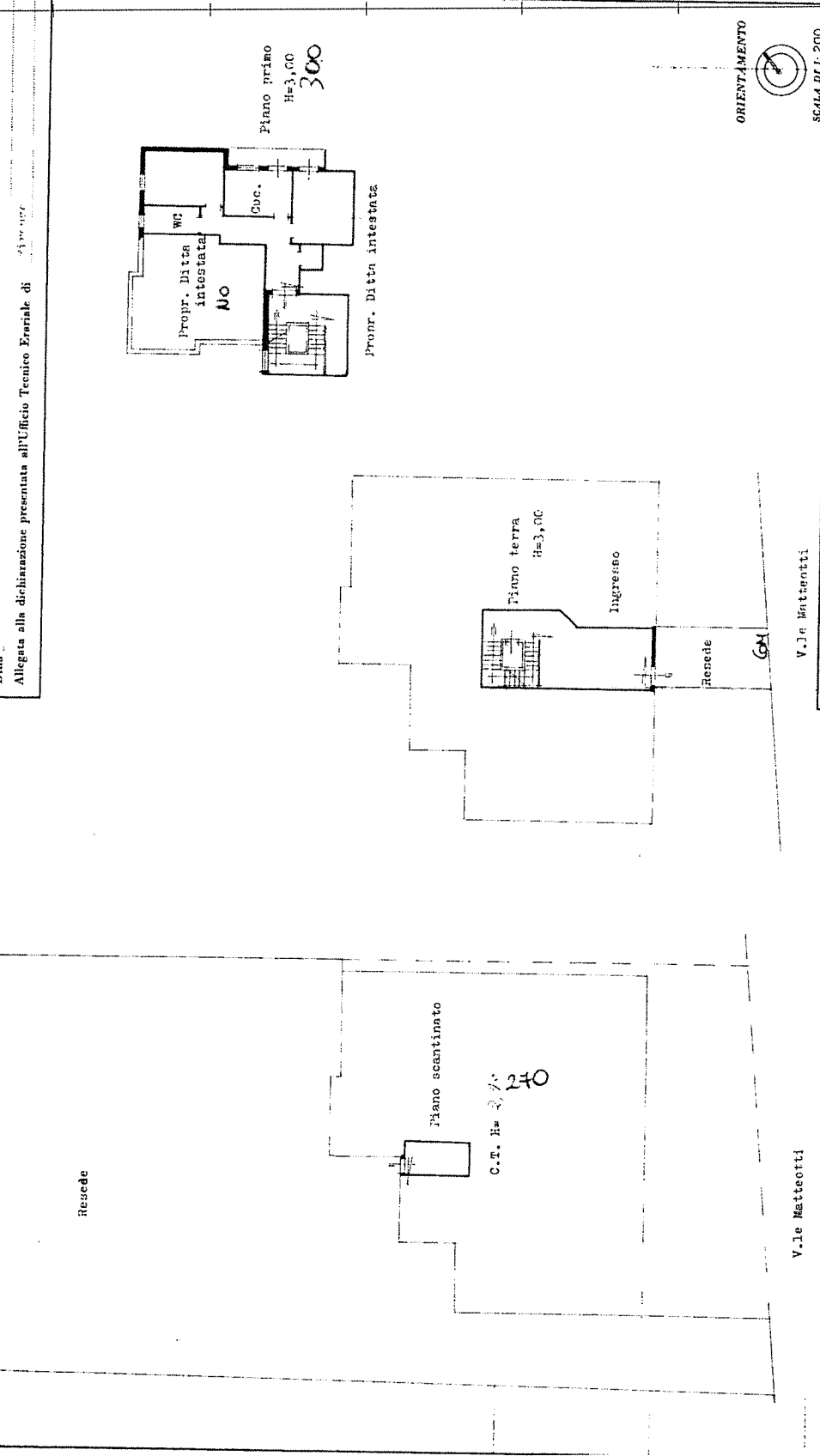




Libro 30  
Foglio 233

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
IN DECRETI LEGGE DI APRILE 1968, N. 445  
Pianimetria dell'immobile situato nel Comune di **Monteone**  
Ditta **Monteone**  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **Monteone**

Monteone  
C.A.S. S. 2.34



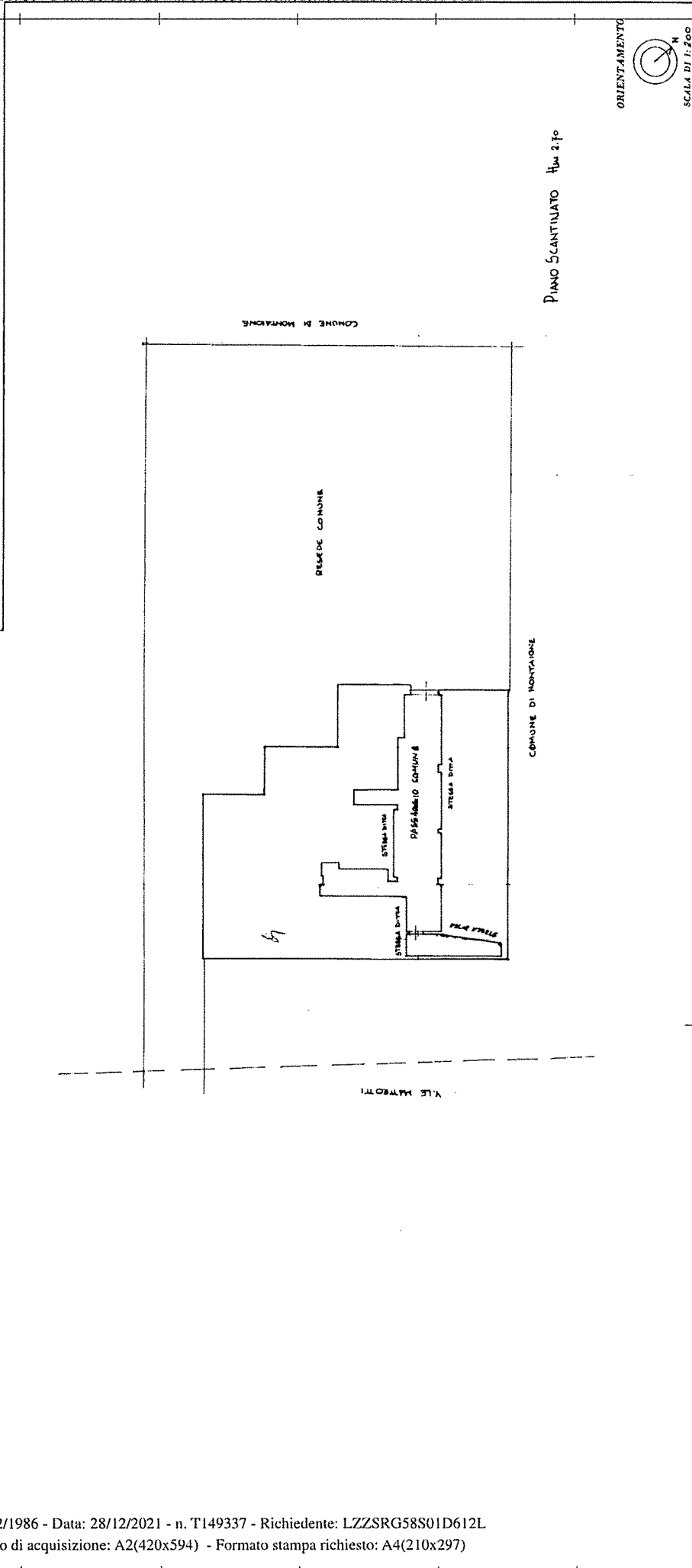
COMPILATO  
L. 28.12.2021  
V.le Matteotti

COMPILATO  
L. 28.12.2021  
V.le Matteotti

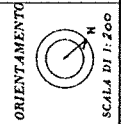
COMPILATO  
L. 28.12.2021  
V.le Matteotti



Ministero delle Finanze  
 Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
DECRETO-LEGE 23 APRILE 1986, N. 44  
 Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **MONTAIONE** - **VIALE MATEOTTI**  
 Ditta **FIRENZE**  
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **FIRENZE**



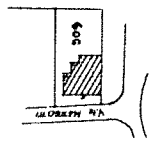
PiANO SCANTINATO Hm 2,70



Spazio riservato per le annotazioni d'ufficio  
 16  
 DATA PER FUSIONE E RASCIAMENTO  
 PROT. N. 761 F.57 del. 509 sub.154/4  
 ASSEMBLA IL NUOVO IDENTIFICATIVO:  
 Foglio 57 part. 503 sub M

Compilata dal GEOM. SISTARO  
 GIUSEPPE OLINI  
 Iscritto all'Albo dei GEOMETRI  
 della Provincia di FIRENZE  
 DATA 22 DICEMBRE 1986  
 Firma: SISTARO

Planimetria scala 1:2000  
 Foglio 57 part. 503





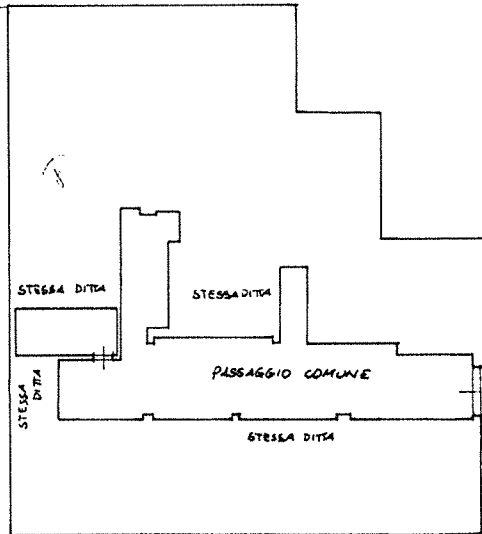
MODULARIO  
E. in mod. 496



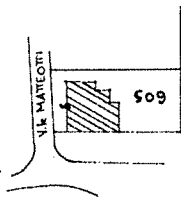
NUC

Planimetria dell'immo  
Ditto  
Allegata alla dichiara

V.LE MATEOTTI



COMUNE DI MONTAIONE



Planimetria scala 1:2000

Foglio 57 PART. 509

RESEDA  
p. 01  
Subgoverno 27>

Catasto del Comune di MONTAIONE (E398) - < Foglio 57 - Particella 509 - Subgoverno 27>  
SPAZIO I  
Catasto del Comune di MONTAIONE (E398) - < Foglio 57 - Particella 509 - Subgoverno 27>  
VIA G. MATTEOTTI

DATA PER FUSIONE  
PROT. N° DEL F. S. 67  
ASSOMERA IL 20/01/2021  
Foglio 57 PART. 509





