

Tribunale di Pistoia

12 aprile 2018

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## Esecuzione Immobiliare

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

n.ro 254/2012 e 81/2016

Giudice Esecutore - dott. Filippo Fontani

Creditori procedenti:

(254/2012)

(81/2016)

Debitore:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### **CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

*analisi esplicativa per la perizia di C.T.U. così come  
disciplinato dal G.E. nell'udienza del 5 marzo 2018*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





vCard



Email



Web (URL)



Telefono



**MASSIMILIANO PAOLINI**  
*geometra*

[info@massimilianopaolini.it](mailto:info@massimilianopaolini.it)

[www.massimilianopaolini.it](http://www.massimilianopaolini.it)

via Attilio Piccioni, 61  
51100 - Pistoia  
p.iva 01907460479  
T +39 0573 368576  
F +39 0573 994934  
M +39 347 4949166



pagina 2



Analisi esplicativa

Il sottoscritto geometra Massimiliano Paolini, con studio in Pistoia via A. Piccioni n.ro 61, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Pistoia con il numero di albo 1193, nell'udienza del 5 marzo 2018 è stato incaricato, tra le altre cose, di provvedere ad "integrare l'elaborato peritale, per quanto concerne il lotto numero 2), indicando analiticamente i lavori e le opere necessari per emendare gli abusi accertati nonché i costi occorrenti, scorporando, eventualmente, gli stessi dal prezzo di stima finale."

La presente nota viene quindi redatta sulla base del suddetto incarico nel tentativo di chiarire al meglio quanto già argomentato nella perizia originariamente predisposta.

Come già descritto nella suddetta perizia originaria, la consistenza dello stato attuale deriva dagli elaborati grafici allegati alle pratiche di condono edilizio n. C94/012, di cui al protocollo 16203 del 16 dicembre 1994, e n. C03/016, di cui al protocollo 41067 del 6 dicembre 2004 che riguardava la sola porzione nord-est del piano interrato. In base a quanto verificato sui luoghi e nella documentazione grafica reperita presso l'archivio storico comunale, è emerso un quadro abbastanza articolato della situazione. Infatti, la Concessione Edilizia in sanatoria C94/012, rilasciata solo in data 20 novembre 2009, ha sì sanato gran parte delle difformità ma ha anche evidenziato alcune significative criticità. Nella suddetta sanatoria si legge testualmente: "restano escluse dalla presente sanatoria le opere indicate nel provvedimento di diniego emesso con atto n. 10150 del 13 aprile 1996, notificato il 5 maggio 1997 e quelle indicate nel diniego parziale di sanatoria n. 7645 del 1° aprile 1998, notificato il 9 aprile 1998. Sono altresì non ricomprese nella presente sanatoria tutte le opere esterne realizzate nell'area definita come Demanio Stradale come via Curtatone e Montanara nella porzione in tangenza al fronte ovest della piscina per cui pende contenzioso fra le parti. Tutte le rappresentazioni grafiche allegate alla presente sanatoria, dove la proprietà ha rappresentato il limite del lotto ricomprendendo anche la porzione sopra indicata come demanio stradale, devono ritenersi non rappresentare l'effettivo stato giuridico dei luoghi, salvo definitiva sentenza dell'autorità giudiziaria." Pertanto, fermo restando che almeno per quanto riguarda le zone sanate e/



o concessionate, si è riscontrata una sostanziale corrispondenza tra gli allegati grafici vigenti e lo stato dei luoghi, sussistono evidenti difformità sulle quali il Comune si è già formalmente espresso decretandone il diniego.

Facendo riferimento alle tavole grafiche già allegate alla perizia originaria e che qui, per maggior chiarezza, vengono nuovamente riportate con ulteriori indicazioni grafiche (vedi allegato n. 1), è possibile individuare chiaramente la porzione di cui è stata negata la sanatoria. Poiché tale porzione risulta ancora oggi presente, è evidente che si tratta di un abuso edilizio. La suddetta porzione, posta sul prospetto ovest, è costituita dal vano scala ed ascensore che, partendo dal piano terra, raggiunge il piano sottotetto; inoltre, la porzione funge da collegamento orizzontale, a piano primo – secondo e terzo, tra i due diversi corpi di fabbrica che costituiscono l'albergo.

Facendo quindi seguito all'incarico ricevuto relativamente all'individuazione analitica dei lavori e delle opere necessarie per emendare gli abusi accertati, salvo l'indispensabile premessa che si dovrà ovviamente procedere con tutte le cautele tecniche ed operative necessarie, si individuano tali opere nello smantellamento dei vari impalcati, delle pareti perimetrali ed interne (di qualunque spessore e consistenza) e delle rampe scala, oltre all'asportazione di tutta l'impiantistica (elettrica, meccanica, idrotermica, ecc.) presente. I lavori andranno estesi per tutti i piani coinvolti dal diniego a suo tempo espresso.

Alla luce della complessità operativa della demolizione da intraprendere, aggravata dal contesto edilizio in cui si dovrà svolgere, si può ipotizzare che il costo complessivo dell'operazione, comprensivo delle varie spese tecniche e dell'IVA secondo Legge, possa essere sinteticamente valutato in funzione della superficie interessata indipendentemente dai costi delle singole voci determinate. Tale valore unitario viene assunto pari a circa 700.000 euro al metro quadrato. Complessivamente, con riferimento alla superficie diniegata, si tratta quindi di un costo totale di circa 70.000,00 euro.

Si evidenzia, infine, che per la stima del valore economico dell'albergo si era già tenuto conto, nell'assunzione del valore della singola camera, dei costi necessari per la demolizione sopra descritta e dei relativi ripristini, nonché della conseguente negativa influenza che la demolizione

stessa avrebbe sulla fruibilità dell'immobile.

**Allegati**

- 1) Estratto degli elaborati grafici della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 84012/2009.

Si resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento o integrazione che si rendano necessarie per una corretta valutazione della documentazione inoltrata.

Pistoia, 12 aprile 2018

Il tecnico incaricato

*(geometra Massimiliano Paolini)*



*Massimiliano Paolini*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Comune di

MONTECATINI TERME

Viale Bucchianchi n. 13

Oggetto:

RICHIESTA DI CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA AI  
SENSI DELLA LEGGE N°724 DEL 23/12/1994

Prop. soc.

ASTE GIUDIZIARIE.it  
TAV. N°  
6

78737

Scala 1/100

21 Gennaio 1995

App.

DATI URBANISTICI

STATO DI FATTO



ASTE GIUDIZIARIE.it

ESTRATTO DI MAPPA sc. 1/1000

Fg. 21 mapp. 126

**SUPERFICIE ABUSI** (vedi lavv. sovrapposto)

ABUSO N°	SUPERFICIE UTILE	MQ
1/ tip.1 piano terra	$2,60 \times 6,06 - (2,30 \times 0,70) / 2 + 1,60 \times (2,01 + 1,50) / 2 - 1,80 \times 0,45$	17,04
2/ tip.1 piano terra	7,72 <sup>3</sup> 3,43	26,48
3/ tip.1 piano terra	3,80 <sup>0</sup> 0,30	1,14
<del>4/ tip.3 piano terra</del>	<del>4,00<sup>3</sup>3,92 - 0,30<sup>1</sup>1,35</del>	<del>15,28</del>
<del>1° piano</del>	<del>4,00<sup>3</sup>3,90 + 2,42<sup>2</sup>2,55 - 0,60<sup>0</sup>0,28</del>	<del>21,80</del>
<del>2° piano</del>	<del>2,42<sup>2</sup>2,27 + 3,39<sup>2</sup>(7,25 + 7,41) / 2 + 1,20<sup>1</sup>1,70 + 5,10<sup>2</sup>2,26 + 1,12<sup>0</sup>0,5</del>	<del>44,08</del>
<del>3° piano</del>	<del>2,42<sup>2</sup>2,27</del>	<del>5,49</del>
<del>4° piano</del>	<del>2,42<sup>2</sup>2,27</del>	<del>5,49</del>
<del>5° piano</del>	<del>2,42<sup>2</sup>2,27</del>	<del>5,49</del>
<del>Totale tip.3</del>		<del>97,63</del>
5/ tip.1 1° piano	0,47 <sup>1</sup> (2,00 + 4,80) / 2	1,60
6/ tip.1 1°-2°-3° piano	0,31 <sup>1</sup> 1,57 + 0,31 <sup>2</sup> 3,45 <sup>2</sup>	2,63
7/ tip.1 2°-3°-4° e 5° piano	3,30 <sup>3</sup> 1,10 <sup>4</sup>	14,52
8/ tip.1 2° e 3° piano	3,15 <sup>2</sup> 2,87 <sup>2</sup>	18,08
9/ tip.4 piano terra	7,70 <sup>2</sup> 10,50 + 5,83 <sup>0</sup> 0,20	82,04
1° piano	4,10 <sup>1</sup> 13,13 - 2,33 <sup>2</sup> 3,15 - 0,47 <sup>1</sup> (2,00 + 4,80) / 2 - 1,57 <sup>0</sup> 0,31 - 1,57 <sup>0</sup> (0,89 + 1,39) / 2 - 2,78 <sup>1</sup> (0,87 + 0,15) / 2	96,56
2° piano	10,26 <sup>2</sup> 8,10 - 2,33 <sup>2</sup> 3,18	75,77
3° piano	10,26 <sup>2</sup> 8,10 - 2,33 <sup>2</sup> 3,18	75,77
Totale tip.9		330,13
10/ tip.1 5° piano	1,22 <sup>0</sup> 0,18	0,18

**NEGATO**



Firmato Da: PAOLINI MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 36e1827ab9e616292978eedb8a2fd7c9

MONTECATINI (TERME)

RICHIESTA DI CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA AI  
BENI DELLA LEGGE N. 724 DEL 23/12/1904

7

MASTROPASANO CANTINATO, TERRENO 1°

STATO DI FATTO

*[Handwritten signature]*



ASTE GIUDIZIARIE.it

PROGETTO APPROVATO CON CONCESSIONE  
EDILIZIA A SANATORIA

№ 84012 IN DATA 17/07/2009



IL DIRIGENTE INCARICATO  
DOTT. ARCH. [Signature]  
A. E. T. O. [Signature]

*Vedere forniture superficiali P.T. [Signature]*

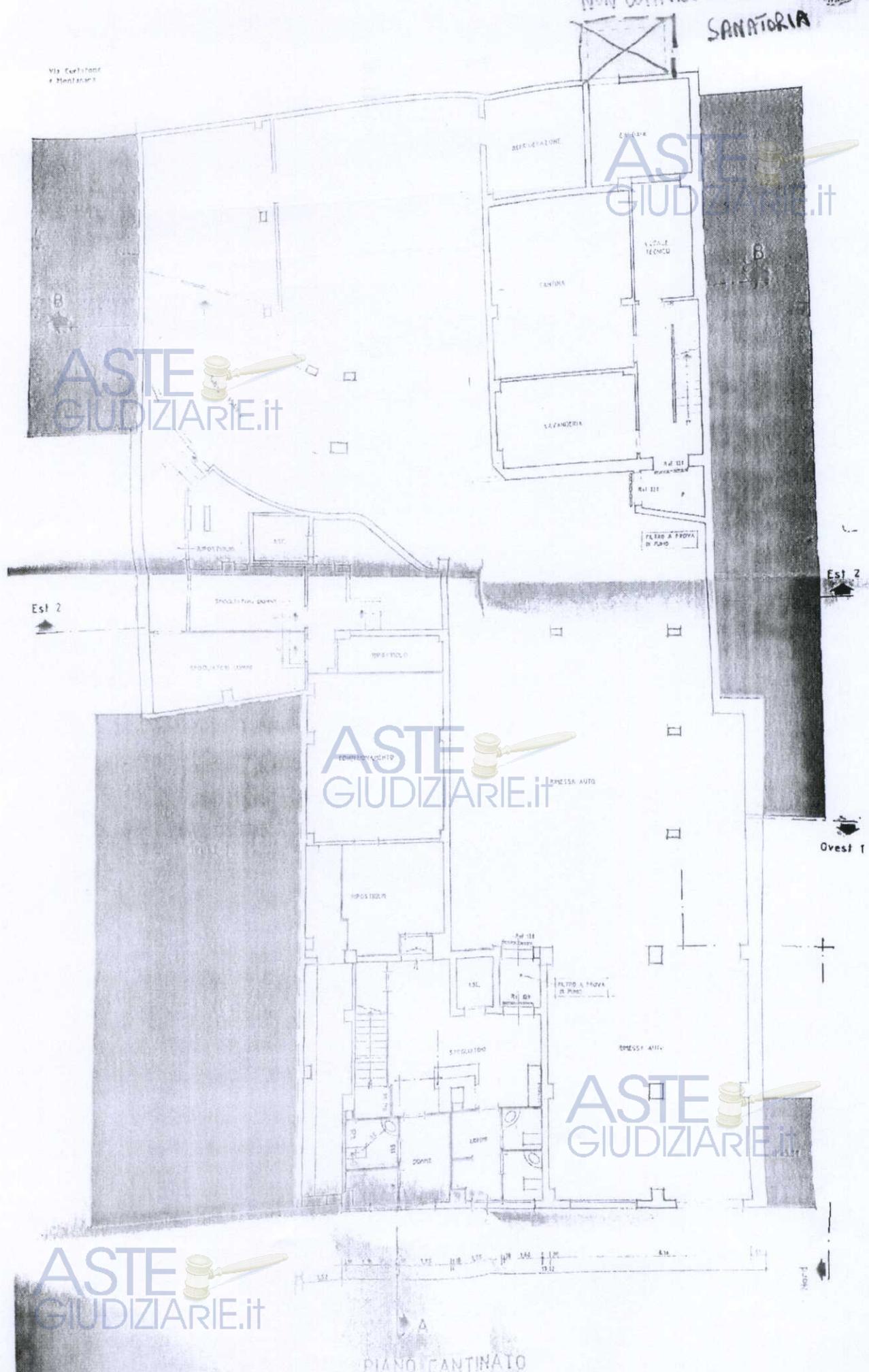
ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it



SANATORIA

Via Carlotoni  
e Montanari



ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

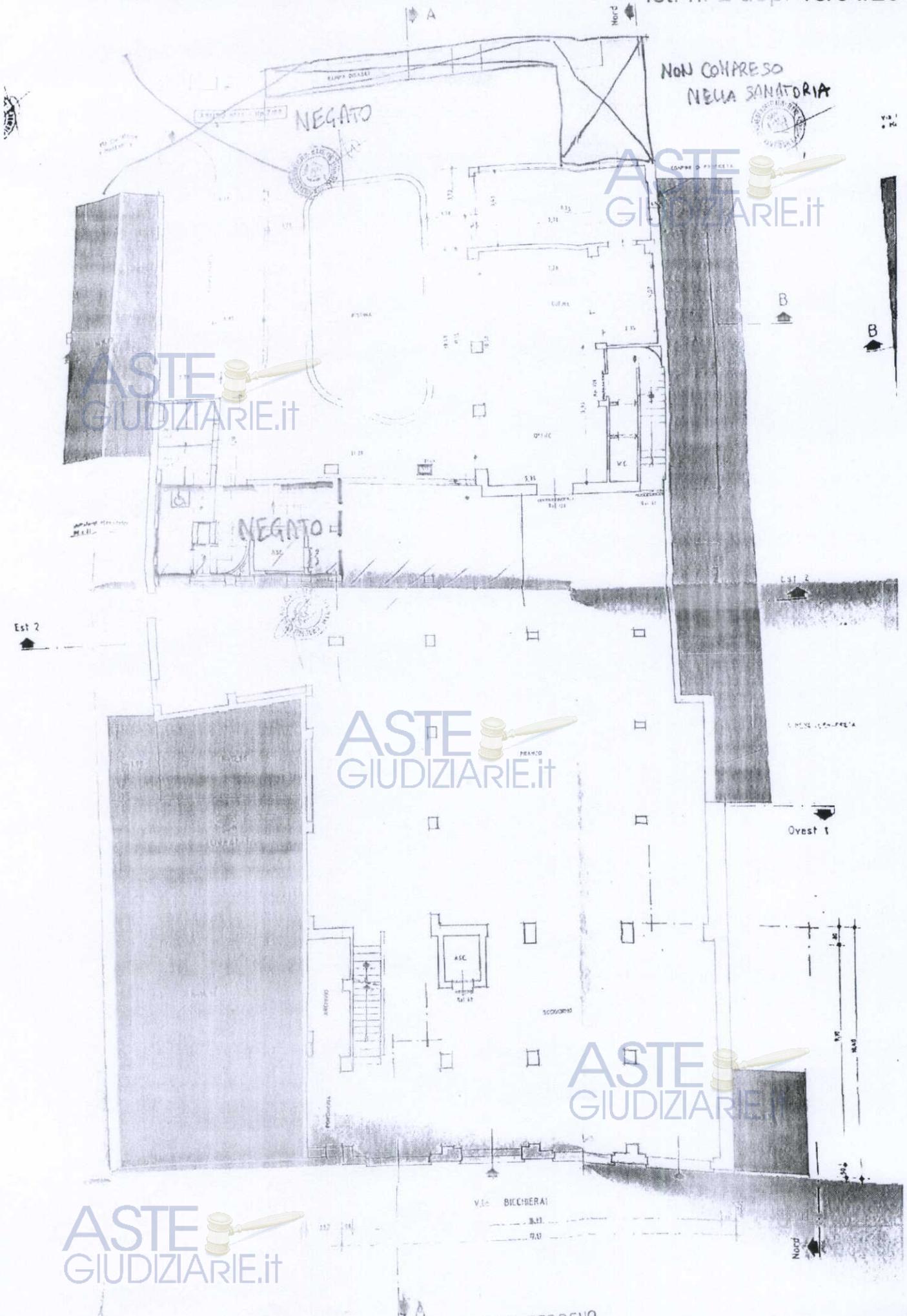
ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

PIANO CANTINATO





NON COMPRESO  
NELLA SANATORIA

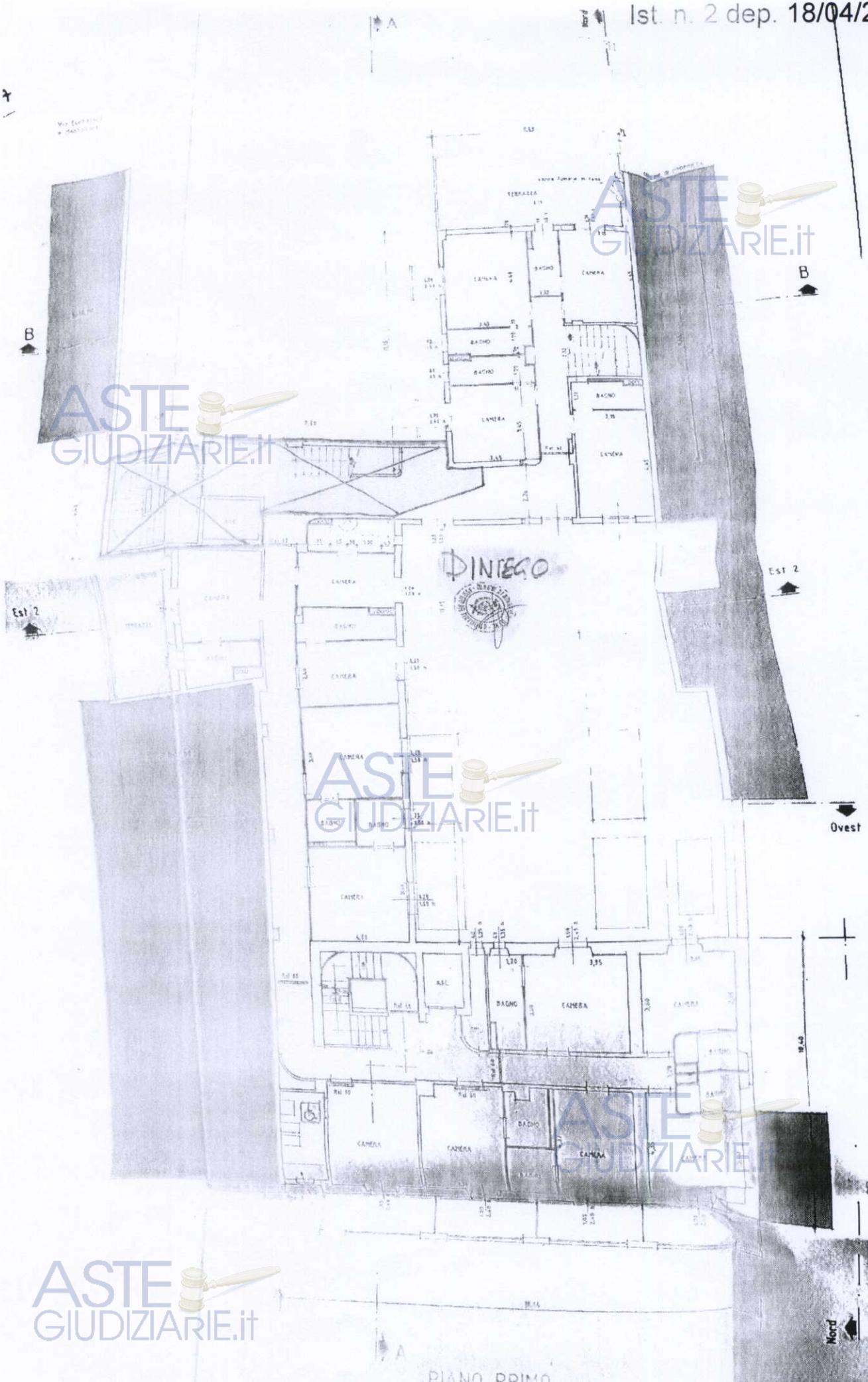
ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

PIANO TERRENO





ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

PIANO PRIMO



MONTICANINI

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

*Paolini*



ASTE GIUDIZIARIE.it

PROGETTO APPROVATO CON CONCESSIONE EDILIZIA A SANATORIA

N° 84012 IN DATA 12 NOV. 2008



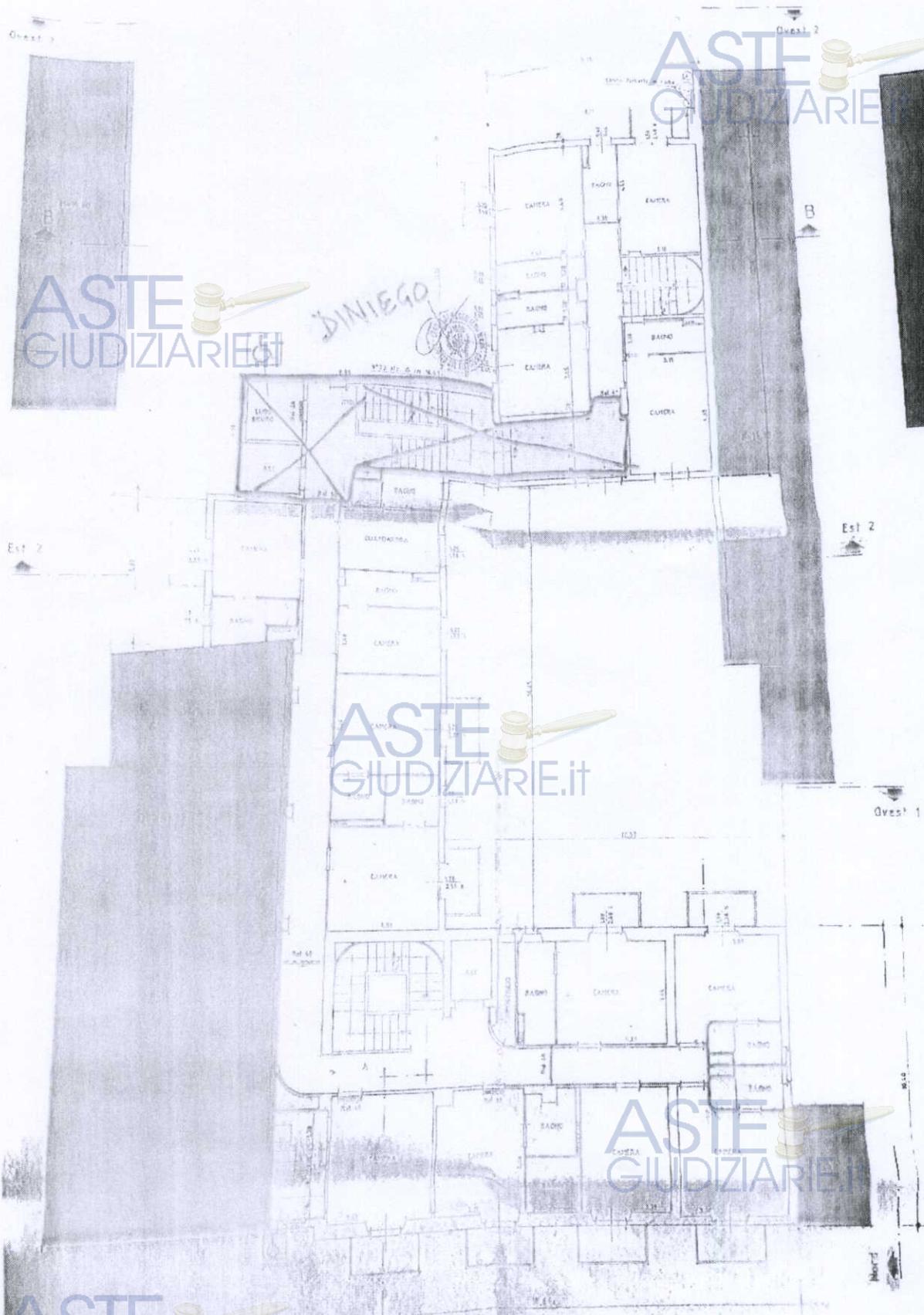
IL DIRIGENTE INCARICATO DEL SERVIZIO TERRITORIALE Dott. Arch. *Paolini*

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: PAOLINI MASSIMILIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 36e1827ab9e616292978eedb8a2fd7c9





ASTE  
GIUDIZIARIE.it









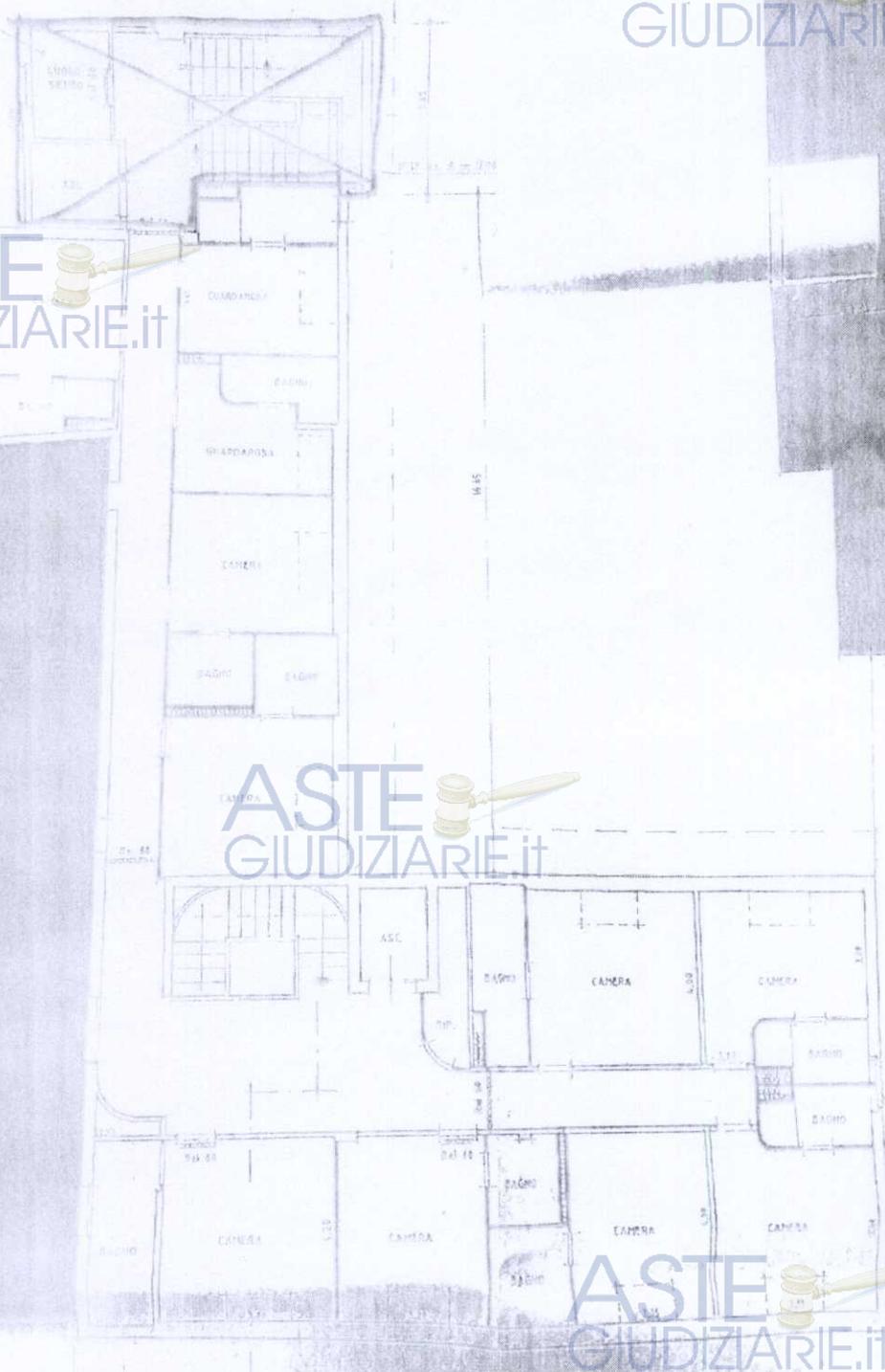
DINIEGO

ASTE GIUDIZIARIE.it



ASTE GIUDIZIARIE.it

2



ASTE GIUDIZIARIE.it

Ovest

16.40

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

PIANO SOTTOTETTO



# MONTECATINI TERME

## RICHIEDSTA DI CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA AI BENSI DELLA LEGGE N°724 DEL 23/01/1986

9

### STATO DI FATTO



ASTE GIUDIZIARIE.it

PROGETTO APPROVATO CON CONCESSIONE  
EDILIZIA A SANATORIA

N° 84012 IN DATA 2 NOV. 2008



IL DIRIGENTE INCARICATO  
DEL SERVIZIO  
CITTA' DI MONTecatINI  
Dott. Arch. Mario Dantoni

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it



ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

PROSPETTO SUD

Firmato Da: PAOLINI MASSIMO Data: 18/04/2018 10:30:00 NG CA 3 Serial#: 36e1827ab9e61692978eedb8a2fd7c9



ASTE GIUDIZIARIE.it 

ASTE GIUDIZIARIE.it 

DINECO



ASTE GIUDIZIARIE.it 

ASTE GIUDIZIARIE.it 

ASTE GIUDIZIARIE.it 

PROSPETTO NORD

CA J Senia# 36e1827ab9e616292978eedb8a2fd7c9

Firmato Da: PAOLINI MASSIMILIANO Emesso



Comune di

MONTECATINI TERME

Viale Broletto 1719

Oggetto:

RICHIEDTA DI CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA AI  
BENI DELLA LEGGE N°724 DEL 23/12/1994

Prop. n. 2

ASTE GIUDIZIARIE  
10

ASTE GIUDIZIARIE.it

PROSPETTI E SEZIONI  
STATO DI FATTO

*[Handwritten signature]*



ASTE GIUDIZIARIE.it

PROGETTO APPROVATO CON CONCESSIONE  
EDILIZIA A SANATORIA

N° 84012 IN DATA 12 NOV. 2009



IL DIPENDENTE INCARICATO  
ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it



Z. OVEST 1

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it DINIEGO

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

PROSPETTO SEZ. A-A

Emesso Da: ARUBA PEC S.P.A. N.6 CA - Serial#: 36e1827ab9e6142b2978eedb8a2f67c9 Firmato Da: PAOLIN

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

DINIEGO



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da PAOLINI M

