

**Tribunale di Firenze
III Sezione Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

PROC. N. 110 / 2020 R.G.

Promosso da [REDACTED]

Parte Intervenuta: [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Giudice: Dott.ssa Laura D'Amelio

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA DEL CTU



Premessa

Il sottoscritto Geom. Lorenzo Tombelli iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Firenze al numero 5643/16, con studio professionale in via Lucca n.58 – Firenze (FI), in qualità di CTU nominato dal Giudice Dott.ssa Laura D'Amelio con comunicazione datata 14/10/2020 a seguito degli accertamenti, i sopralluoghi e le valutazioni ritenute opportune e necessarie, ha redatto quanto segue:

Estremi Del Procedimento

- Esecuzione immobiliare a carico dei Sigg.ri [REDACTED]
- Procedimento n. 110/2020 R.G.
- Scadenza per il deposito della CTU: 12/09/2021

Cronologia delle Operazioni

- 14/10/2020 conferimento dell'incarico ed inizio dei lavori
- 21/10/2020 Invio Comunicazione PEC dell'incarico ricevuto al Creditore
- 28/04/2021 Acquisizione Atto di Provenienza Notaio Persiani
- 21/05/2021 Comunicazione scritta dell'incarico ricevuto all'esecutato
- 10/06/2021 Visura pratiche edilizie presso il Comune di Reggello
- 02/07/2021 Sopralluogo in loco congiuntamente al Custode ISVEG
- 01/09/2021 Verifiche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari
- 12/09/2021 Scadenza per il deposito dell'elaborato peritale

Premesse ed accertamenti

Esaminati i documenti depositati, ed effettuati gli accertamenti come indicato nella cronologia delle operazioni sopra riportata, il CTU ha provveduto ad inviare comunicazione scritta (a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno, codice di spedizione n° [REDACTED], riportati nell'allegato "F") dell'incarico ricevuto e dall'avvenuta nomina di un Custode al creditore, fissando il giorno del sopralluogo per il 02/07/2021 in accordo con il Custode nominato.

Tutte le missive sono state spedite agli indirizzi risultanti agli atti e regolarmente ricevute.

Il CTU, durante il sopralluogo ha provveduto ad effettuare rilievo architettonico e fotografico dei luoghi, redigendo apposito verbale controfirmato dal Custode.

Risposte Al Quesito:**Quesito 1:**

“Identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali e della loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente



Email: lorenzo.tombelli@gmail.com – Email certificata: lorenzo.tombelli@geopec.it – CELL. [REDACTED] – C.F.: [REDACTED] – P.TA I.V.A. 06131770486

includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorato, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali.

La procedura di pignoramento n. 110 / 2020 R.G. riguarda la piena proprietà dell'unità immobiliare posta in Comune di Reggello, Località Tosi, in Via A. Diaz n.c. 115, più precisamente l'u.i. a destinazione civile abitazione, posta al piano secondo a destra per chi sale dal vano scala condominiale posta tergalmente rispetto a Via Diaz, composta attualmente da quattro vani compresa cucina, oltre a bagno w.c. ed accessori, tra cui un piccolo balcone e un ripostiglio staccato dall'appartamento posto al piano terra.

Confini Appartamento

Parti comuni su più lati, Proprietà [REDACTED], s.s.a. o diversi

Confini Ripostiglio

Parti comuni, Proprietà [REDACTED], Particella Catastale [REDACTED], s.s.a. o diversi

Individuazione catastale

L'unità immobiliare a destinazione civile abitazione oggetto della presente procedura di pignoramento è censita presso l'Agenzia delle Entrate di Firenze, al Catasto dei Fabbricati del Comune di Reggello, ed è rappresentata sul Foglio di Mappa 7 dalla P.Ila. 341, sub. 7, Via Armando Diaz, piano 2, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza catastale 3,5 Vani, Superficie catastale totale 53 mq, Superficie catastale totale escluse aree esterne 53 mq, Rendita catastale di Euro 207,87.

L'unità immobiliare a destinazione ripostiglio oggetto della presente procedura di pignoramento è censita presso l'Agenzia delle Entrate di Firenze, al Catasto dei Fabbricati del Comune di Reggello, ed è rappresentata sul Foglio di Mappa 7 dalla P.Ila. 341, sub. 200, Via Armando Diaz n. 111, piano T, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza catastale 5 mq, Superficie catastale totale 5 mq, Rendita catastale di Euro 12,65.

L'estratto di mappa catastale, le visure catastali storiche e le planimetrie catastali del bene, sono uniti alla presente nell'Allegato "B".

Corrispondenza con il pignoramento

I dati sopra riportati e consentono l'univoca individuazione del bene.

Quesito 2:

“Riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto ...).”

Trascrizione n. reg. gen. 18720 n. reg. part. 12802 del 04/06/2020, verbale di pignoramento immobili in data 25/02/2020 rep. 1698 a favore [REDACTED], con sede in [REDACTED], C.F.: [REDACTED].

La presente formalità colpisce gli immobili censiti presso l'Agenzia delle Entrate di Firenze, al Catasto dei Fabbricati del Comune di Reggello, rappresentate sul Foglio di Mappa 7 dalla P.Ila. 341, sub. 7 e sul Foglio di Mappa 7 dalla P.Ila. 341, sub. 200.

L'atto di pignoramento riguarda la piena proprietà dei beni sopra descritti di Proprietà esclusiva dei [REDACTED] per 1/2 e [REDACTED] per 1/2.



Quesito 3:

“Indicare inoltre quali siano gli estremi dell’atto di provenienza, da acquisire se non è già in atti, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti.”

La Piena Proprietà del bene pignorato, è pervenuta agli Esecutati, in forza dell’atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Vincenzo Persiani del 21/12/2004, rep. 12252 Racc. 2492, Registrato a Firenze il 22/12/2004 al n. 4702 serie 1T.

L’atto di compravendita sopra citato, è stato acquisito dal C.T.U. ed allegato alla presente relazione (Allegato “C”).

Quesito 4

“Fornire una sommaria descrizione del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l’utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell’esistenza dei diritti di impianto, sotto riportata tra gli allegati.”

Descrizione del bene

L’unità immobiliare oggetto di stima è porzione di un fabbricato condominiale ad uso residenziale posto in Comune di Reggello, Località Tosi contraddistinto dai nn.cc. 107 – 109 – 111 - 113 - 115 di Via Armando Diaz, e più precisamente l’unità immobiliare ad uso civile abitazione contraddistinta dal n.c. 115, con accesso dal lato tergo del fabbricato mediante vano scala a comune, posta al piano secondo, a destra per chi dal vano scale condominiale sbarca sul pianerottolo, composta attualmente da quattro vani compresa cucina, oltre bagno - w.c., disimpegno, piccolo un balcone e ripostiglio, posto al piano terra, staccato rispetto al fabbricato principale, il primo da sinistra, composto da un unico vano, il tutto come meglio rappresentato nell’elaborato grafico allegato alla presente (Allegato “D”).

Il fabbricato del quale è porzione l’unità immobiliare ad uso civile abitazione oggetto di pignoramento è un edificio condominiale libero su tre lati, le facciate sono intonacate e parzialmente tinteggiate, la struttura del fabbricato è in muratura portante e la copertura è costituita da falde inclinate.

Le facciate condominiali sono in vetusto stato manutentivo e sulla facciata prospiciente Via Diaz sono visibili alcune riprese puntuali di intonaco.

Salendo dal vano scala condominiale al pianerottolo del piano secondo, mediante la prima porta a destra si accede all’appartamento.

L’accesso all’unità immobiliare avviene direttamente all’interno del vano cucina-soggiorno, attraverso il quale è possibile accedere al disimpegno dal quale è possibile accedere alle tre camere, due delle quali di superficie inferiore rispetto a quanto prescritto dal regolamento igienico sanitario, e al servizio igienico.

Al balcone si accede mediante la prima camera a sinistra.

All’interno di una camera e del servizio igienico sono stati ricavati due armadi a muro.

I vani dell’unità immobiliare hanno un’altezza pari a 3,00 mt, salvo il disimpegno che ha un’altezza pari a 2,80 m.

I pavimenti di tutti i vani sono in ceramica di colore chiaro.

Il bagno, finestrato, ha pavimento e rivestimento in piastrelle in monocottura, il rivestimento raggiunge un’altezza pari a circa 2,50 m, rifinito con torello in ceramica di colore bianco, il piatto doccia a padiglione è rivestito in mosaico.



Email: lorenzo.tombelli@gmail.com – Email certificata: lorenzo.tombelli@geopec.it – CELL. [REDACTED] – C.F.: [REDACTED] – P.TA I.V.A. 06131770486

Il servizio igienico è dotato di sanitari di tipo comune in porcellana, lavabo, bidet, tazza w.c. e box doccia.

Il rivestimento in cucina, disposto su tutto il perimetro del vano, è costituito piastrelle in ceramica rifinito con torelo in ceramica di colore bianco.

Le pareti ed i soffitti di tutti i vani, sono intonacate ed imbiancati con idropittura di colore bianco, salvo alcune pareti delle camere singole che sono tinteggiate di colore azzurro e arancione e rifinite con cornici in gesso.

Le pareti della camera matrimoniale sono intonacate ed imbiancati con idropittura di colore beige e rifinite con cornici in gesso.

Tutti gli infissi esterni, dell'unità immobiliare sono in materiale plastico color legno e vetro camera, dotati di oscuranti in legno.

Le porte interne di accesso ai singoli vani sono in legno smaltate di colore bianco.

L'impianto elettrico è realizzato tutto sotto traccia coevo all'ultima ristrutturazione, risalente al 2005.

L'impianto di adduzione dell'acqua sanitaria è realizzato sottotraccia.

L'impianto di riscaldamento è termosingolo, i corpi scaldanti sono in ghisa e in bagno è presente un termo arredo in acciaio

Lo stato di conservazione delle finiture dell'unità immobiliare nella sua complessità è da considerare buono.

Il ripostiglio posto al piano terra distaccato dal fabbricato principale, è composto da un unico vano di forma rettangolare.

L'altezza media interna è pari a 2,85 m

Lo stato di conservazione è mediocre.

La superficie calpestabile dell'appartamento è circa mq 45,00

La superficie calpestabile del balcone è circa mq 0,60

La superficie calpestabile del ripostiglio esterno è circa mq 4,00

Il tutto, come documentato nella documentazione fotografica allegata alla presente relazione sotto la lettera "E".

Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico

L'immobile ad uso civile abitazione, secondo il vigente P.O. del Comune di Reggello, è classificato:

- A1 – Tessuto di impianto storico
- Edifici non censiti e presenti al 1954 - 1285

L'immobile ad uso ripostiglio, secondo il vigente P.O. del Comune di Reggello, è classificato:

- B1 – Tessuto consolidato

Quesito 5:

“Provvedere a riferire, anche con l'ausilio del custode, sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli



Email: lorenzo.tombelli@gmail.com – Email certificata: lorenzo.tombelli@geopec.it – CELL. [REDACTED] – C.F.: [REDACTED] – P.TA I.V.A. 06131770486

stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.”

Alla data del sopralluogo l'appartamento a uso civile abitazione è risultato occupato dalla [REDACTED], la quale ha dichiarato di essere residente nell'appartamento di cui all'oggetto insieme [REDACTED].

L'accesso all'u.i. è stato effettuato alla presenza del sig. Marchi Andrea in qualità di incaricato dell'Is.Ve.G. S.r.L. di Firenze ed alla presenza della [REDACTED] che ha reso possibile l'accesso.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Firenze – sull'immobile oggetto di pignoramento non è stata rilevata la registrazione di alcun contratto di locazione.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Reggello si è accertato che la [REDACTED] e il [REDACTED] sono residenti all'interno dell'immobile oggetto di pignoramento.

Ritengo pertanto corretto considerare libero da persone e cose, il bene oggetto di pignoramento.

Quesito 6:

“Verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:

- *domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;*
- *debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;*
- *atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;*
- *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;*
- *altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione...)”*

Dagli accertamenti eseguiti presso le Pubbliche Amministrazioni non sono emersi alcuni vincoli e/o oneri gravanti sul bene rilevabili da documenti in atti e/o in archivio.

Nel corso del sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento la [REDACTED] mi ha dichiarato che è stato recentemente nominato quale Amministratore di Condominio la Sig.ra Papini Valentina.

Dalle ricerche effettuate presso l'Albo dell'Associazione Nazionale Amministratori di Condominio non è stato possibile reperire alcun recapito dell'Amministratore e pertanto non sono stato in grado di individuare eventuali vincoli, gravami o oneri di natura condominiale che gravano sul bene.

Per l'elenco delle quote proporzionali e condominiali delle parti e cose dell'intero complesso comuni per legge e per destinazione, con relative servitù costituite, si rimanda a quanto riportato nell'atto di provenienza allegato alla presente anche in relazione a limiti e diritti di terzi.

Quesito 7:



Email: lorenzo.tombelli@gmail.com – Email certificata: lorenzo.tombelli@geopec.it – CELL. [REDACTED] – C.F.: [REDACTED] – P.TA I.V.A. 06131770486

“Verificare l’esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli, da riportare nella ctu in maniera completa, con l’indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all’acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà; indicare anche l’esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l’esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.”

Dall’esame condotto nel ventennio, previo riscontro della completezza storica della documentazione, il citato immobile risulta gravato dalle seguenti formalità:

ISCRIZIONE del 23/12/2004 - Registro Particolare 11416 Registro Generale 48301

Atto notarile pubblico – ipoteca volontaria per concessione di mutuo a garanzia

A favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Contro [REDACTED] proprietà per ½ e [REDACTED] proprietà per ½

Per quota capitale di €. 80.000,00 e quota totale pari ad €. 120.000,00

Gravante sull’immobile contraddistinto dal Sub. 7 e sull’immobile contraddistinto dal Sub. 200

TRASCRIZIONE del 04/09/2012 - Registro Particolare 19423 Registro Generale 26608

Atto giudiziario – Provvedimento presidenziale assegnazione casa coniugale del 26/07/2012 n. rep 7010/2012

A favore [REDACTED] proprietà per ½ relativamente al diritto di abitazione

Contro [REDACTED] proprietà per ½ relativamente al diritto di abitazione

Gravante sull’immobile contraddistinto dal Sub. 7

TRASCRIZIONE del 08/02/2013 - Registro Particolare 3331 Registro Generale 4360

Atto notarile pubblico – costituzione di fondo patrimoniale

A favore [REDACTED] proprietà per ½ e [REDACTED] proprietà per ½

Contro [REDACTED] proprietà per ½ e [REDACTED] proprietà per ½

Gravante sull’immobile contraddistinto dal Sub. 7 e sull’immobile contraddistinto dal Sub. 200

ISCRIZIONE del 01/06/2015 - Registro Particolare 2879 Registro Generale 18580

Atto giudiziario – ipoteca giudiziale

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED] proprietà per ½ e [REDACTED] proprietà per ½

Per quota capitale di €. 8.945,00 e quota totale pari ad €. 18.000,00

Gravante sull’immobile contraddistinto dal Sub. 7

TRASCRIZIONE del 04/06/2020 - Registro Particolare 12802 Registro Generale 18720

Atto giudiziario – Atto esecutivo o cautelare

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED] proprietà per ½ e [REDACTED] proprietà per ½

Gravante sull’immobile contraddistinto dal Sub. 7 e sull’immobile contraddistinto dal Sub. 200

Quesito 8:

“Indicare l’importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l’importo di eventuali



Email: lorenzo.tombelli@gmail.com – Email certificata: lorenzo.tombelli@geopec.it – CELL. [REDACTED] – C.F.: [REDACTED] – P.TA I.V.A. 06131770486
spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.”

Nel corso del sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento la [REDACTED] mi ha dichiarato che è stato recentemente nominato quale Amministratore di Condominio la Sig.ra Papini Valentina.

Dalle ricerche effettuate presso l'Albo dell'Associazione Nazionale Amministratori di Condominio non è stato possibile reperire alcun recapito dell'Amministratore e pertanto non sono stato in grado di individuare l'importo annuo delle spese condominiali.

Quesito 9:

“Verificare la regolarità edilizia e urbanistica dell'i benefici, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., l. 47\85 o 46, V co., d.p.r. 380\01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.”

Il fabbricato di cui è porzione l'unità immobiliare ad uso civile abitazione è stato edificato antecedentemente al 01/09/1967, con Licenza Edilizia n. 15 del 01/07/1967.

In data 24/05/1973 è stato rilasciato Permesso di Abitabilità prot. n. 15197.

In data 30/09/1982 è stata rilasciata Autorizzazione Edilizia Prot. 01658, relativamente all'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria delle facciate.

In data 27/06/1986, ai sensi della Legge n. 47 del 28/02/1985 e s.m.i., è stata presentata al Sindaco del Comune di Reggello la Domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria (Condono Edilizio), Prot. N. 116 pratica 2309/47, per la quale in data 16/07/1993 sono state rilasciate le Concessioni Edilizia in Sanatoria n. 180, per l'esecuzione di opere di ristrutturazione dell'edificio ad uso civile abitazione e la n. 181 per la realizzazione dei ripostigli esterni.

In data 10/02/1995 è stata presentata comunicazione ai sensi dell'Art. 26 della L.47/85, per l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria prot. 3036.

In data 09/11/2009 è stata presentata D.I.A. prot. n. 28546 per modifica all'impianto di riscaldamento. Comunicazione di inizio lavori prot. 31469 del 10/12/2009

Dalla comparazione tra gli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi sopra citati e quanto rilevato dallo scrivente, sono state riscontrate le seguenti difformità:



Email: lorenzo.tombelli@gmail.com – Email certificata: lorenzo.tombelli@geopec.it – CELL. [REDACTED] – C.F.: [REDACTED] – P.TA I.V.A. 06131770486

- Esecuzione di modifiche alla distribuzione interna dell'appartamento, con conseguente realizzazione di vani con superfici minime difformi rispetto a quanto prescritto dal regolamento edilizio vigente;
- Realizzazione di balcone, ancorato su parete perimetrale di altra Proprietà;
- Realizzazione di finestra prospiciente verso l'esterno a servizio della camera n. 3;
- Demolizione di parete in muratura portante tra la cucina e la camera matrimoniale n. 1;

Le difformità sopra indicate risultano nella loro complessità non sanabili, in quanto seppur in parte regolarizzabili sotto il profilo urbanistico ed edilizio, risultano in parte illegittime sotto il profilo civilistico e in parte non sanabili sotto il profilo dell'osservanza delle norme sismiche attualmente vigenti.

In particolare, per quanto riguarda la realizzazione del balcone, lo stesso risulta ancorato in parte sul muro perimetrale di altra Proprietà e per quanto riguarda la finestra a servizio della camera n. 3 risulta essere posta ad una distanza inferiore rispetto a quanto disposto dall'art. 905 del cc.

Pertanto, in considerazione di quanto sopra descritto in via cautelativa, a parere dello scrivente, si renderà necessario procedere a rimuovere gli abusi rilevati e ripristinare lo stato legittimo dell'u.i., mediante l'esecuzione degli interventi di seguito descritti ed elencati nel computo metrico estimativo.

Al fine di eseguire detti interventi di ripristino, sarà necessario procedere alla presentazione di Richiesta di Permesso a Costruire in Sanatoria con opere di adeguamento da richiedere presso il Comune di Reggello e presso la Regione Toscana – Settore Sismica di Firenze (Ex ufficio Genio Civile).

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO DEGLI INTERVENTI DI RIPRISTINO

Descrizione	Quantità	Prezzo unitario	Totale
ALLESTIMENTO DEL CANTIERE E OPERE PROVVISORIALI			
Allestimento di cantiere di servizio per deposito di materiali ed attrezzi occorrenti per i lavori, da realizzare su parti condominiali, completo delle recinzioni, tavolati e reti, andatoie e passerelle, se necessario, e delle protezioni occorrenti per rendere il manufatto installato a regola d'arte nel rispetto delle normative vigenti in materia di sicurezza sul lavoro sui cantieri edili temporanei. Si considerano compresi nel prezzo anche gli oneri per lo smobilizzo attrezzature ed impianti provvisoriali a fine lavori, segnaletiche, impianto di illuminazione zona cantiere, impianto elettrico di cantiere, e quanto altro necessario compreso wc chimico di servizio per tutta la durata dei lavori.	A corpo	1.000,00 €.	1.000,00 €.
Formazione di castello di tiro per un altezza di circa 5 mt, realizzato in tubi e giunti secondo le disposizioni correnti. Nel prezzo è compreso il nolo per tutta la durata dei lavori, il trasporto, il montaggio e lo smontaggio, la realizzazione dei passaggi pedonali, le prescritte indicazioni e segnalazioni diurne e notturne e l'impianto d'allarme del ponteggio. E' compreso nel prezzo il progetto strutturale	A corpo	1.500,00 €.	1.500,00 €.



Email: lorenzo.tombelli@gmail.com – Email certificata: lorenzo.tombelli@geopec.it – CELL. 3 [REDACTED] – C.F.: [REDACTED] – P.TA I.V.A. 06131770486

redatto da tecnico abilitato.			
Montaggio e Smontaggio di ponteggi metallici fissi mediante l'utilizzo di telai prefabbricati e elementi tubolari e giunti metallici, compresa messa a terra e rete antipolvere. Il lavoro è effettuato a regola d'arte e seguendo le vigenti normative antinfortunistiche, compresa la realizzazione di passerella pedonale al piano terra – Apprestamenti per demolizione balcone	20 mq	25 €/mq	500,00 €.
DEMOLIZIONI E RIMOZIONI			
Rimozione e trasporto alla discarica di porte interne.	2	150,00 €.	300,00 €.
Demolizione della cucina in muratura e trasporto alla discarica dei materiali di risulta	A corpo	500,00 €.	500,00 €.
Demolizione del balcone e trasporto alla discarica dei materiali di risulta	A corpo	2.500,00 €.	2.500,00 €.
Demolizione di pareti in muratura, fino ad uno spessore massimo di 20 cm e trasporto alla discarica dei materiali di risulta	35 mq	40 € / mq.	1.400,00 €.
Demolizione di cassetatura in cartongesso soprastante la cucina e trasporto alla discarica dei materiali di risulta	A corpo	1.500,00 €.	1.500,00 €.
RIPRISTINI E RICOSTRUZIONI			
Ripristino di muratura portante, mediante puntuali spicconature di intonaci fino a ritrovare il vivo della muratura sottostante, compreso rimozione del velo, stabilitura ed arricciatura per uno spessore massimo di cm 3; Puntuali demolizioni del rivestimento e di alcune porzioni di pavimento, al fine di ritrovare il vivo della muratura sottostante; Realizzazione di parete in muratura a mattoni pieni, compresa ammorsatura alle murature esistenti e ammorsatura della nuova parete alle esistenti, poste al di sotto delle pavimentazioni esistenti, Esecuzione di intonaci della muratura suddetta mediante l'applicazione del primo strato di rinzaffo.	A corpo	4.500,00 €.	4.500,00 €.
Realizzazione di intonaco civile "a toppe" sulle pareti sulle quali erano ammorsate le murature precedentemente demolite e a base di malta di calce e sabbia con finitura a civile, dato in più mani disteso senza guide seguendo l'andamento delle murature previa bagnamento a rifiuto della superficie di posa, compreso ogni onere per dare l'opera finita a regola d'arte, costituito da sbuffatura a basso spessore, fratazzamento, arricciatura, stabilitura e finitura su pareti interne.	A corpo	1.000,00 €.	1.000,00 €.
Ricostruzione di parapetto della finestra della camera matrimoniale, compresa l'esecuzione di intonaci interni ed esterni e realizzazione di squadatura della nuova apertura	A corpo	2.000,00 €.	2.000,00 €.
Tamponamento di finestra, a mattoni pieni,	A corpo	1.000,00 €.	1.000,00 €.



compresa rimozione dell'infisso esterno esistente e realizzazione di intonaco interno ed esterno.			
Realizzazione di parete in muratura non portante, a mattoni forati, compresa ammorsatura alle murature esistenti, compresa realizzazione di vano porta di collegamento interno, squadratura dell'apertura, fornitura e posa in opera di architrave metallica, fornitura e posa in opera di contro telaio in legno. Esecuzione di intonaci della muratura suddetta mediante l'applicazione del primo strato di rinzaffo.	A corpo	3.000,00 €.	3.000,00 €.
Puntuali ripristini della pavimentazione e dei rivestimenti a seguito delle demolizioni effettuate, compresa fornitura e posa in opera di materiali	A corpo	2.000,00 €.	2.000,00 €.
Adeguamento dell'impianto elettrico	A corpo	5.000,00	5.000,00 €.
Adeguamento dell'impianto termico e del gas	A corpo	2.500,00	2.500,00 €.
Adeguamento dell'impianto di adduzione e di scarico a seguito dello spostamento della cucina	A corpo	4.500,00	4.500,00 €.
OPERE DI FINITURA			
Tinteggiatura dell'appartamento, previa preparazione delle pareti e dei soffitti	A corpo	3.500,00 €.	3.500,00 €.
Fornitura e posa in opera di finestra con caratteristiche di finitura e materiali uguali agli esistenti	A corpo	3.000,00 €	3.000,00 €.
Fornitura e posa in opera di porta interna con caratteristiche di finitura e materiali uguali agli esistenti	A corpo	1.000,00 €	1.000,00 €.
TOTALE LAVORI DI RIPRISTINO			42.200,00 €.
ONORARI PROFESSIONALI			5.000,00 €
SANZIONI AMMINISTRATIVE E DIRITTI DI SEGRETRIA			1.500,00 €
TOTALE GENERALE			48.700,00 €.

Relativamente all'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, si rimanda alla risposta del quesito n. 4.

Quesito 10:

“Indicare il valore di mercato dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc..”

Una valutazione preliminare alla stima economica deve essere effettuata circa il particolare periodo di contrazione del mercato immobiliare dovuto al momento economico in cui attualmente ci troviamo.



Email: lorenzo.tombelli@gmail.com – Email certificata: lorenzo.tombelli@geopec.it – CELL. [REDACTED] – C.F.: [REDACTED] – P.TA I.V.A. 06131770486

Su tali basi, tenendo conto dello stato di manutenzione rilevato nel corso del sopralluogo, nonché dell'incidenza degli spazi esterni e degli accessori e la localizzazione del bene, si è determinata come segue la consistenza virtuale (commerciale) a cui applicare il valore unitario di stima.

Il calcolo della consistenza virtuale avviene mediante il ragguaglio della superficie lorda dei vani a dei coefficienti di correzione.

La Superficie Lorda si determina misurando al lordo delle murature interne ed esterne computate per intero fino ad uno spessore di cm 50; i muri in comunione sono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di cm 25; la superficie è arrotondata al metro quadro per difetto o per eccesso (così come previsto dal D.P.R. n.138/98).

Lotto unico:			
Destinazione	Sup. lorda	Coefficiente correttivo	Sup. virtuale
Vani principali ed accessori	57,00	1,00	57,00
Ripostiglio esterno	4,83	0,50	2,42
TOTALE			59,42 = 59,00 mq

Successivamente si è provveduto ad individuare il valore unitario di stima da applicare alla consistenza virtuale sopra determinata. Il sottoscritto, dopo aver effettuato accurate indagini di mercato, tenuto conto dei prezzi effettivi di immobili simili compravenduti in tempi recenti (Atto di Compravendita Notaio Palazzo Rep. 75303 del 16/11/2020 e Compravendita Notaio Idolo rep. 36255 del 13/01/2021), tenuto conto dei valori desumibili dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari a cura della Agenzia delle Entrate, ha individuato un valore medio di mercato al metro quadrato di superficie lorda pari ad €. 1.200,00.

Tenendo conto delle condizioni di manutenzione del bene, della specifica conformazione dell'unità immobiliare e quindi della sua funzionalità, la carenza di spazi esterni di proprietà esclusiva e delle caratteristiche della zona di collocazione in cui è situato l'immobile, il sottoscritto ritiene applicabile un valore unitario di stima pari ad €/mq. 1.100,00.

59,00 mq x 1.100,00 €/mq = €. 64.900,00, arrotondato a €. 65.000,00, considerando l'immobile libero da persone e cose.

Quesito 11:

“Indicare il prezzo base d’asta esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l’assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d’asta (10% circa, salvo particolari ragioni, che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d’uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.”

Per sanare le difformità sopra indicate in risposta al quesito 9 viene detratta la somma di €. 48.700,00 dal valore sopra indicato ovvero:

65.000,00 €. – 48.700 € = 16.300,00 €

16.300,00 €. – 10% = 14.670,00 €

PREZZO A BASE D’ASTA PER L’INTERA PROPRIETA’ E’ PARI AD €. 14.670,00.



Quesito 12:

“Precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni; in caso di pignoramento di quota/e di bene indiviso:

-il valore come al punto 9. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;

-se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare non divisibile in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078.”

A causa della conformazione e della superficie utile dell'unità immobiliare, la stessa deve considerarsi indivisibile.

In considerazione della zona in cui è situato l'immobile, la dimensione, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'appartamento, la situazione urbanistico-edilizia, si ritiene che l'immobile possa risultare appetibile sul mercato.

Quesito 12. Bis:

“Indicare il regime impositivo della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione.”

Il regime fiscale della vendita è quello applicabile quando il venditore è un soggetto privato e pertanto non si applica alcuna aliquota I.V.A..

Quesito 13:

“L'esperto dovrà consegnare insieme alla relazione, in fogli staccati dall'elaborato, alla relazione: una tabella riepilogativa per ciascun lotto come da schema allegato, indicandovi il valore di mercato libero\occupato e quello a base d'asta;

-fotografie esterne ed interne dell'i beni, nonché la relativa planimetria (NB. Si invita a non fotografare persone e ad oscurare targhe di auto);

-gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II° (avvisi di inizio operazioni peritali).”

Formano parte integrante della presente relazione:

- Allegato A – Tabella Riepilogativa per ciascun lotto;
- Allegato B – Documentazione Catastale;
- Allegato C – Atto di Provenienza;
- Allegato D – Planimetria restituita graficamente;
- Allegato E – Documentazione Fotografica;
- Allegato F – Avvisi di ricevimento raccomandata;

Conclusioni

Nella convinzione di avere correttamente portato a termine l'incarico affidatogli, il sottoscritto CTU rimette la presente relazione, rimanendo comunque a disposizione per ogni eventuale adempimento ulteriore.

Firenze li, 02/09/2021

Il C.T.U.
Geom. Tombelli Lorenzo



**Tribunale di Firenze
III Sezione Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

PROC. N. 110 / 2020 R.G.

Promosso da [REDACTED]

Parte Intervenuta: [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Giudice: Dott.ssa Laura D'Amelio

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA DEL CTU

INTEGRAZIONE



Premessa

Il sottoscritto Geom. Lorenzo Tombelli iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Firenze al numero 5643/16, con studio professionale in via S. Antonio n.5 – Scandicci (FI), in qualità di CTU nominato dal Giudice Dott.ssa Laura D'Amelio con comunicazione datata 14/10/2020 a seguito dell'Ordinanza di scioglimento di riserva assunta dopo udienza a trattazione scritta del 29/03/2022, ha redatto quanto segue:

Chiarimenti richiesti al CTU:

“ritenuto quindi necessario invitare il ctu a verificare se alcuni dei costi possano, in quanto non strettamente necessari alla rimozione dell'abuso non sanabili, essere espunti dalla valutazione del bene, con conseguente revisione del prezzo base d'asta.”

Risposta del CTU:

Al fine di rappresentare esaurientemente gli abusi edilizi non sanabili, riscontrati dalla comparazione tra lo stato Condonato (Concessione Edilizia in Sanatoria n. 180 del 16/07/1993) e lo stato di rilievo attuale al 02/07/2021 si allega alla presente relazione l'elaborato grafico di sovrapposizione rappresentante le difformità non sanabili, che vengono anche di seguito descritte:

1. Esecuzione di modifiche alla distribuzione interna dell'appartamento, mediante realizzazione di due camere (camera n. 2 e camera n. 3), a seguito della costruzione di pareti interne, con superfici utili interne, inferiori rispetto al minimo prescritto dal Vigente Regolamento Edilizio Comunale per il vano camera;
2. Realizzazione di balcone, ancorato su parete perimetrale di altra Proprietà con conseguente modifica della finestra in portafinestra
3. Realizzazione di finestra prospiciente verso l'esterno a servizio della camera n. 3;
4. Demolizione di parete in muratura portante tra la cucina e la camera matrimoniale n. 1;

Per quanto riguarda la realizzazione di balcone e demolizione di parete in muratura portante tra la cucina e la camera n. 1, le opere risultano in contrasto e non sanabili con la vigente normativa in materia Statica e Sismica.

Per quanto riguarda realizzazione di finestra a servizio della camera n. 3 l'opera risulta in contrasto con quanto disposto dall'Art 905 del Codice Civile.

Al fine di produrre ulteriori chiarimenti rispetto all'elaborato peritale depositato, di seguito si riportano le voci delle lavorazioni descritte nel computo metrico estimativo allegato all'elaborato peritale depositato in data 02/09/2021, precisando per ogni singola lavorazione i motivi dell'obbligatorietà del ripristino:



TABELLA OPERE NECESSARIE

Descrizione	Annotazione
ALLESTIMENTO DEL CANTIERE E OPERE PROVVISORIALI	
<p>Allestimento di cantiere di servizio per deposito di materiali ed attrezzi occorrenti per i lavori, da realizzare su parti condominiali, completo delle recinzioni, tavolati e reti, andatoie e passerelle, se necessario, e delle protezioni occorrenti per rendere il manufatto installato a regola d'arte nel rispetto delle normative vigenti in materia di sicurezza sul lavoro sui cantieri edili temporanei.</p> <p>Si considerano compresi nel prezzo anche gli oneri per lo smobilizzo attrezzature ed impianti provvisoriali a fine lavori, segnaletiche, impianto di illuminazione zona cantiere, impianto elettrico di cantiere, e quanto altro necessario compreso wc chimico di servizio per tutta la durata dei lavori.</p>	<p>Trattandosi le opere di ripristino di intervento edile e realizzando pertanto un cantiere, al fine di eseguire gli interventi di ripristino sotto descritti, dovranno essere rispettate le disposizioni di cui al D.lgs 81/08 “Testo unico sulla sicurezza regola la tutela della salute e della sicurezza dei lavoratori sui luoghi di lavoro” – Opera necessaria al fine di predisporre il cantiere per effettuare le opere di ripristino</p>
<p>Formazione di castello di tiro per un'altezza di circa 5 mt, realizzato in tubi e giunti secondo le disposizioni correnti. Nel prezzo è compreso il nolo per tutta la durata dei lavori, il trasporto, il montaggio e lo smontaggio, la realizzazione dei passaggi pedonali, le prescritte indicazioni e segnalazioni diurne e notturne e l'impianto d'allarme del ponteggio.</p> <p>E' compreso nel prezzo il progetto strutturale redatto da tecnico abilitato.</p>	<p>La presente voce riguarda la realizzazione del manufatto necessario per il calo a terra dei materiali di risulta e per il tiro in alto dei materiali necessari per i ripristini - Opera necessaria per l'esecuzione dell'intervento</p>
<p>Montaggio e Smontaggio di ponteggi metallici fissi mediante l'utilizzo di telai prefabbricati e elementi tubolari e giunti metallici, compresa messa a terra e rete antipolvere. Il lavoro è effettuato a regola d'arte e seguendo le vigenti normative antinfortunistiche, compresa la realizzazione di passerella pedonale al piano terra – Apprestamenti per demolizione balcone</p>	<p>La presente voce riguarda la realizzazione del ponteggio in corrispondenza del balcone, al fine di eseguire la demolizione dello stesso - Opera necessaria per l'esecuzione dell'intervento</p>
DEMOLIZIONI E RIMOZIONI	
<p>Rimozione e trasporto alla discarica di porte interne.</p>	<p>La presente voce riguarda la rimozione delle attuali porte di accesso alle due camere. <u>La presente opera essendo sanabile viene espunta dal computo metrico.</u></p>
<p>Demolizione della cucina in muratura e trasporto alla discarica dei materiali di risulta</p>	<p>Come si evince dalla documentazione fotografica allegata all'elaborato peritale, la batteria della cucina è stata realizzata a seguito della demolizione di una parete in muratura portante tra il vano cucina e la camera n. 1. Dovendo procedere alla ricostruzione della parete demolita abusivamente, si rende necessario demolire l'esistente cucina in muratura.</p>
<p>Demolizione del balcone e trasporto alla discarica dei materiali di risulta</p>	<p>Opera di ripristino necessaria, in quanto in contrasto con le norme antisismiche.</p>
<p>Demolizione di pareti in muratura, fino ad uno spessore</p>	<p>La presente voce riguarda la demolizione</p>



<p>massimo di 20 cm e trasporto alla discarica dei materiali di risulta</p>	<p>della parete interna che delimita le camere nn. 2 e 3 - Opera necessaria per effettuare il ripristino dell'u.i. allo stato legittimo, in quanto le due camere risultano in contrasto con il Regolamento Edilizio Comunale</p>
<p>Demolizione di cassettatura in cartongesso soprastante la cucina e trasporto alla discarica dei materiali di risulta</p>	<p>Come si evince dalla documentazione fotografica allegata all'elaborato peritale, l'angolo cottura è stato realizzato a seguito della demolizione di una parete in muratura portante tra il vano cucina e la camera n. 1. Dovendo procedere alla ricostruzione della parete demolita, si rende necessario rimuovere la cassettatura esistente per procedere a ricollegare le murature portanti.</p>
<p>RIPRISTINI E RICOSTRUZIONI</p>	
<p>Ripristino di muratura portante, mediante puntuali spicconature di intonaci fino a ritrovare il vivo della muratura sottostante, compreso rimozione del velo, stabilitura ed arricciatura per uno spessore massimo di cm 3; Puntuali demolizioni del rivestimento e di alcune porzioni di pavimento, al fine di ritrovare il vivo della muratura sottostante; Realizzazione di parete in muratura a mattoni pieni, compresa ammorsatura alle murature esistenti e ammorsatura della nuova parete alle esistenti, poste al di sotto delle pavimentazioni esistenti, Esecuzione di intonaci della muratura suddetta mediante l'applicazione del primo strato di rinzaffo.</p>	<p>La presente voce riguarda la ricostruzione della muratura portante tra il vano cucina e la camera n. 1, comprese le opere necessarie al ricollegamento strutturale con le murature esistenti e l'intonacatura della parete su entrambi i lati. Opera necessaria per effettuare il ripristino dell'u.i. allo stato legittimo, la demolizione della parete in muratura portante risulta in contrasto con le norme antisismiche e per la sua conformazione attualmente risulta non sanabile.</p>
<p>Realizzazione di intonaco civile "a toppe" sulle pareti sulle quali erano ammorsate le murature precedentemente demolite e a base di malta di calce e sabbia con finitura a civile, dato in più mani disteso senza guide seguendo l'andamento delle murature previa bagnamento a rifiuto della superficie di posa, compreso ogni onere per dare l'opera finita a regola d'arte, costituito da sbuffatura a basso spessore, fratazzamento, arricciatura, stabilitura e finitura su pareti interne.</p>	<p>La presente voce riguarda la ricostruzione delle porzioni di intonaco che a seguito delle demolizioni della parete tra la camera 2 e 3 e della parete tra cucina e camera 1, sarebbero da ripristinare. Opera necessaria per effettuare il ripristino dell'u.i. allo stato legittimo.</p>
<p>Ricostruzione di parapetto della finestra della camera matrimoniale, compresa l'esecuzione di intonaci interni ed esterni e realizzazione di squadratura della nuova apertura</p>	<p>La presente voce riguarda il ripristino dell'attuale porta finestra in finestra. Opera necessaria per effettuare il ripristino dell'u.i. allo stato legittimo, a seguito anche della demolizione del balcone.</p>
<p>Tamponamento di finestra, a mattoni pieni, compresa rimozione dell'infisso esterno esistente e realizzazione di intonaco interno ed esterno.</p>	<p>Opera necessaria in quanto la finestra è in contrasto con l'Art. 905 del c.c.</p>
<p>Realizzazione di parete in muratura non portante, a mattoni forati, compresa ammorsatura alle murature esistenti, compresa realizzazione di vano porta di</p>	<p>La presente voce riguarda la ricostruzione della parete del disimpegno come rappresentata nello</p>



collegamento interno, squadratura dell'apertura, fornitura e posa in opera di architrave metallica, fornitura e posa in opera di contro telaio in legno. Esecuzione di intonaci della muratura suddetta mediante l'applicazione del primo strato di rinzafo.	stato condonato. <u>La presente opera può essere esclusa dalla quantificazione complessiva, in quanto detto intervento è sanabile.</u>
Puntuali ripristini della pavimentazione e dei rivestimenti a seguito delle demolizioni effettuate, compresa fornitura e posa in opera di materiali	La presente voce riguarda la ricostruzione dei pavimenti a seguito della demolizione della parete tra la camera 2 e 3 e della parete tra cucina e camera 1. Inoltre la presente voce riguarda il ripristino del rivestimento murario nell'angolo cottura. Le opere sono necessarie a completamento delle opere di demolizione sopra descritte.
Adeguamento dell'impianto elettrico	La presente voce è necessaria per ripristinare la conformità dell'impianto.
Adeguamento dell'impianto termico e del gas	La presente voce è necessaria per ripristinare la conformità dell'impianto.
Adeguamento dell'impianto di adduzione e di scarico a seguito dello spostamento della cucina	La presente voce è necessaria per ripristinare la conformità dell'impianto.
OPERE DI FINITURA	
Tinteggiatura dell'appartamento, previa preparazione delle pareti e dei soffitti	Le opere sono necessarie a completamento delle opere di ripristino sopra descritte.
Fornitura e posa in opera di finestra con caratteristiche di finitura e materiali uguali agli esistenti	Le opere sono necessarie a completamento delle opere di ripristino sopra descritte.
Fornitura e posa in opera di porta interna con caratteristiche di finitura e materiali uguali agli esistenti	<u>La presente opera può essere esclusa dalla quantificazione complessiva, in quanto detto intervento è sanabile.</u>

A seguito dell'esecuzione degli interventi edili ed impiantistici di ripristino, sopra descritti, al fine di regolarizzare le difformità relative all'allargamento del bagno – w.c. e all'esecuzione di alcune opere interne, sarà necessario procedere alla presentazione presso gli uffici di competenza (Comune e Regione Toscana Ufficio Settore Sismica) dei necessari atti per abilitare l'intervento di ripristino.

Al termine dell'esecuzione dell'intervento sarà necessario presentare Denuncia di Variazione Catastale presso l'Agenzia delle Entrate.

Conclusioni

Come dettagliatamente sopra descritto, si conferma che le opere di ripristino stimate nel computo metrico estimativo allegato all'elaborato peritale del 02/09/2021 risultano tutte necessarie in quanto non sanabili, ad eccezione delle tre voci espunte come indicate e descritte nella tabella delle opere necessarie sopra riportata.

Si allega alla presente integrazione, il computo metrico estimativo epurato dalle voci e dai relativi importi relativamente alle opere sanabili.



Email: lorenzo.tombelli@gmail.com – Email certificata: lorenzo.tombelli@geopec.it – CELL. [REDACTED] – C.F.: [REDACTED] – P.TA I.V.A. 06131770486

Nella convinzione di avere esaurientemente integrato l'elaborato peritale precedentemente redatto, il sottoscritto CTU rimanente comunque a disposizione per ogni eventuale adempimento ulteriore.

Firenze li, 15/02/2023

Il C.T.U.
Geom. Tombelli Lorenzo

Allegati:

- Allegato A “Computo metrico estimativo degli interventi di ripristino”
- Allegato B “Elaborati grafici”
- Allegato C “Lettera di accompagnamento”



ALLEGATO A

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO DEGLI INTERVENTI DI RIPRISTINO

Descrizione	Quantità	Prezzo unitario	Totale
ALLESTIMENTO DEL CANTIERE E OPERE PROVVISORIALI			
Allestimento di cantiere di servizio per deposito di materiali ed attrezzi occorrenti per i lavori, da realizzare su parti condominiali, completo delle recinzioni, tavolati e reti, andatoie e passerelle, se necessario, e delle protezioni occorrenti per rendere il manufatto installato a regola d'arte nel rispetto delle normative vigenti in materia di sicurezza sul lavoro sui cantieri edili temporanei. Si considerano compresi nel prezzo anche gli oneri per lo smobilizzo attrezzature ed impianti provvisoriali a fine lavori, segnaletiche, impianto di illuminazione zona cantiere, impianto elettrico di cantiere, e quanto altro necessario compreso wc chimico di servizio per tutta la durata dei lavori.	A corpo	1.000,00 €.	1.000,00 €.
Formazione di castello di tiro per un'altezza di circa 5 mt, realizzato in tubi e giunti secondo le disposizioni correnti. Nel prezzo è compreso il nolo per tutta la durata dei lavori, il trasporto, il montaggio e lo smontaggio, la realizzazione dei passaggi pedonali, le prescritte indicazioni e segnalazioni diurne e notturne e l'impianto d'allarme del ponteggio. E' compreso nel prezzo il progetto strutturale redatto da tecnico abilitato.	A corpo	1.500,00 €.	1.500,00 €.
Montaggio e Smontaggio di ponteggi metallici fissi mediante l'utilizzo di telai prefabbricati e elementi tubolari e giunti metallici, compresa messa a terra e rete antipolvere. Il lavoro è effettuato a regola d'arte e seguendo le vigenti normative antinfortunistiche, compresa la realizzazione di passerella pedonale al piano terra - Apprestamenti per demolizione balcone	20 mq	25 €/mq	500,00 €.
DEMOLIZIONI E RIMOZIONI			
Demolizione della cucina in muratura e trasporto alla discarica dei materiali di risulta	A corpo	500,00 €.	500,00 €.
Demolizione del balcone e trasporto alla discarica dei materiali di risulta	A corpo	2.500,00 €.	2.500,00 €.
Demolizione di pareti in muratura, fino ad uno spessore massimo di 20 cm e trasporto alla discarica dei materiali di risulta	35 mq	40 € / mq.	1.400,00 €.
Demolizione di cassetatura in cartongesso soprastante la cucina e trasporto alla discarica dei materiali di risulta	A corpo	1.500,00 €.	1.500,00 €.
RIPRISTINI E RICOSTRUZIONI			

Ripristino di muratura portante, mediante puntuali spicconature di intonaci fino a ritrovare il vivo della muratura sottostante, compreso rimozione del velo, stabilitura ed arriccatura per uno spessore massimo di cm 3; Puntuali demolizioni del rivestimento e di alcune porzioni di pavimento, al fine di ritrovare il vivo della muratura sottostante; Realizzazione di parete in muratura a mattoni pieni, compresa ammorsatura alle murature esistenti e ammorsatura della nuova parete alle esistenti, poste al di sotto delle pavimentazioni esistenti, Esecuzione di intonaci della muratura suddetta mediante l'applicazione del primo strato di rinzaffo.	A corpo	4.500,00 €.	4.500,00 €.
Realizzazione di intonaco civile "a toppe" sulle pareti sulle quali erano ammorsate le murature precedentemente demolite e a base di malta di calce e sabbia con finitura a civile, dato in più mani disteso senza guide seguendo l'andamento delle murature previa bagnamento a rifiuto della superficie di posa, compreso ogni onere per dare l'opera finita a regola d'arte, costituito da sbuffatura a basso spessore, fratazzamento, arriccatura, stabilitura e finitura su pareti interne.	A corpo	1.000,00 €.	1.000,00 €.
Ricostruzione di parapetto della finestra della camera matrimoniale, compresa l'esecuzione di intonaci interni ed esterni e realizzazione di squadratura della nuova apertura	A corpo	2.000,00 €.	2.000,00 €.
Tamponamento di finestra, a mattoni pieni, compresa rimozione dell'infisso esterno esistente e realizzazione di intonaco interno ed esterno.	A corpo	1.000,00 €.	1.000,00 €.
Puntuali ripristini della pavimentazione e dei rivestimenti a seguito delle demolizioni effettuate, compresa fornitura e posa in opera di materiali	A corpo	2.000,00 €.	2.000,00 €.
Adeguamento dell'impianto elettrico	A corpo	5.000,00	5.000,00 €.
Adeguamento dell'impianto termico e del gas	A corpo	2.500,00	2.500,00 €.
Adeguamento dell'impianto di adduzione e di scarico a seguito dello spostamento della cucina	A corpo	4.500,00	4.500,00 €.
OPERE DI FINITURA			
Tinteggiatura dell'appartamento, previa preparazione delle pareti e dei soffitti	A corpo	3.500,00 €.	3.500,00 €.
Fornitura e posa in opera di finestra con caratteristiche di finitura e materiali uguali agli esistenti	A corpo	3.000,00 €	3.000,00 €.
TOTALE LAVORI DI RIPRISTINO			37.900,00 €.
ONORARI PROFESSIONALI			5.000,00 €
SANZIONI AMMINISTRATIVE E DIRITTI DI SEGRETRIA			1.500,00 €
TOTALE GENERALE			44.400,00 €.

**Tribunale di Firenze
III Sezione Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

PROC. N. 110 / 2020 R.G.

Promosso da [REDACTED]

Parte Intervenuta: [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Giudice: Dott.ssa Mazza Giovanna



Premessa

Il sottoscritto Geom. Lorenzo Tombelli iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Firenze al numero 5643/16, con studio professionale in via S. Antonio n.5 – Scandicci (FI), in qualità di CTU nominato dal Giudice Dott.ssa Laura D'Amelio con comunicazione datata 14/10/2020 a seguito dell'istanza del Delegato, ricevuta in data 05/11/2024, ha redatto quanto segue:

Chiarimenti richiesti al CTU:

“Si invita il CTU a specificare il prezzo base d'asta, in relazione alle integrazioni effettuate alla relazione, entro il termine del 30.11.2024”

Risposta del CTU:

Visto il valore di mercato dell'immobile indicato nella Perizia di Stima depositata in data 01/09/2021, pari ad €. 65.000,00;

Visto il costo per gli interventi di ripristino, quantificati in €. 44.400,00 a seguito della revisione della Perizia di Stima depositata in data 15/02/2023;

Il prezzo a base d'asta dovrà essere calcolato come segue:

65.000,00 €. – 44.400 € = 20.600,00 €

20.600,00 € – 10% = 18.540,00 €

Il prezzo a base d'asta per l'intera proprietà è pari ad €. 18.540,00.

Il sottoscritto rimanente comunque a disposizione per ogni eventuale chiarimento e adempimento ulteriore.

Firenze li, 08/11/2024

Il C.T.U.
Geom. Tombelli Lorenzo

