

Geom. ANTONELLA CHINI

p.i. : 00360190524

Via della Sapienza, 72 53100 SIENA

c.f. : CHN NNL 62M63 I726K

Tel. e fax 0577 / 42074 - Email: chinisrl@gmail.com

## **CAUSA 1494/2011**

**GIUDICE : DOTT. SSA CLARA CIOFETTI**

**GIURAMENTO: 12.06.2019**

**PROSSIMA UDIENZA:**  
23 Ottobre 2019

e

Siena, 02 Settembre 2019

Il C.T.U  
Geom. Antonella Chini



<b>PREMESSA</b>
-----------------

Il giudice Dott.ssa Clara Ciofetti in data 12.6.2019 nominava la sottoscritta quale C.T.U. per un incarico suppletivo in merito alla causa 1494/2011 promossa da \_\_\_\_\_ e il Giudice chiedeva chiarimenti in merito alla proposta di divisione formulata dal consulente del \_\_\_\_\_, e presentata successivamente al deposito dell'aggiornamento di perizia datato 31.3.2019.

In particolare veniva chiesto dal Giudice di analizzare se la proposta comportava vantaggi economici ed evitava la vendita dell'immobile.

La relazione del Geom. Aiazzi, consulente di parte del Sig. \_\_\_\_\_, proponeva 3 ipotesi di divisione.

- Ipotesi 1A: per come riportata di seguito

**ipotesi 1A**

Per il cespite "B" si propone la divisione con le seguenti modalità:

Frazionamento con la creazione di 2 u.i. (All 2A)

1 – Creazione di 1 unità immobiliare ad uso abitativo al piano terreno con la trasformazione della porzione di mq. 73,30 come evidenziato nella planimetria con la **VELATURA DI COLORE GIALLO**

Valore mq. 73,3 \* €/mq. 1260,00= € 92.358,00

Opere murarie ed impiantistiche: La suddivisione in due unità immobiliari determinerà la necessità di porre in atto opere sulla parte impiantistica senza intervenire sulle parti murarie, sui pavimenti, ecc. Il costo per il frazionamento e la ristrutturazione è stimabile circa € 2.000,00

Spese tecniche: La valutazione, in assenza di tariffe professionali di riferimento in virtù dell'abrogazione di cui alla c.d. Legge Bersani, deve necessariamente operarsi in maniera forfettaria. Si ritiene di poter assumere una cifra forfettaria in € 3.000,00



2 – Creazione di 1 unità immobiliare ad uso abitativo avente accesso da scale esterne con porticato ove è l'accesso principale, si accede ai vani posti al piano primo (altezza di ml. 2,74) che è composto da disimpegno, cucina, n° 1 soggiorno, n° 2 bagni, n° 1 ripostiglio, n° 4 camere; al piano primo sono presenti anche n° 2 terrazzi. Continuando a salire la scaletta interna che proviene dal piano terreno si accede al piano secondo ove è presente un terrazzo e un lastrico solare.

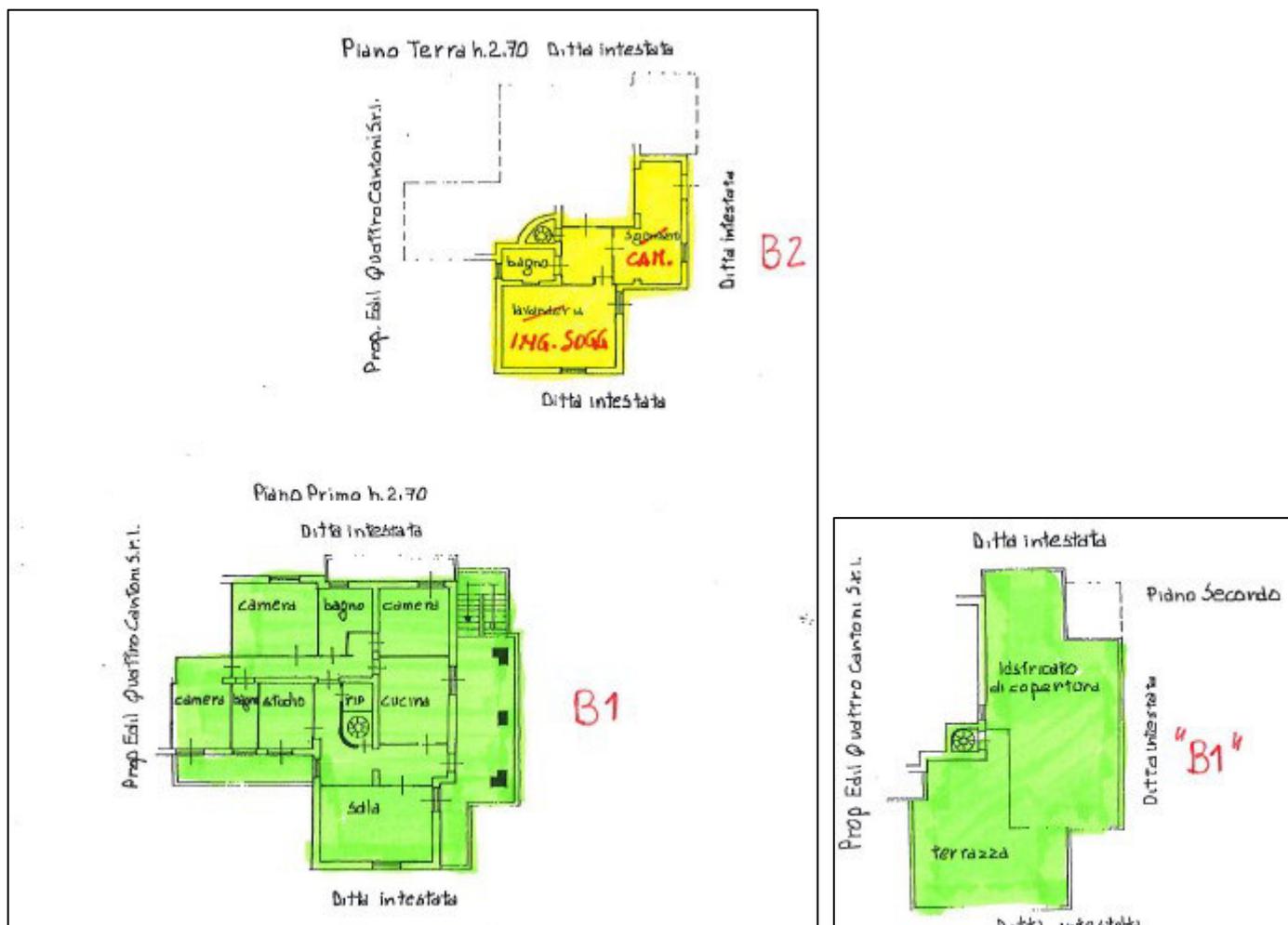
Per una superficie complessiva di circa mq 192,70 come evidenziato nella planimetria con velatura VERDE

Valore mq. 192,70 \* €/mq. 1260,00= € 242.802,00

Riepilogo beni in comproprietà fra \_\_\_\_\_

Cespite "A" (All 1)	€ 131.040,00
Cespite "B" (All 2)	€ 335.160,00
Cespite "C" (All 4)	€ 11.340,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 477.540,00</b>
<b>Quota Poggi Cesira</b>	<b>€ 238.770,00</b>
<b>Quota Monnecchi Fabio</b>	<b>€ 238.770,00</b>





Si segnala che per un probabile errore di digitazione, il cespite denominato "C" è in realtà costituito dal cespite "E".

Tale ipotesi risulta quella di maggior gradimento del [redacted] in quanto consentirebbe a [redacted] di mantenere invariata la propria dimora (appartamento B1, verde), non esponendola a traslochi e/o spostamenti anche in virtù dell'età avanzata e delle precarie condizioni di salute.

Non si renderà inoltre necessaria la creazione di porzioni comuni per l'accesso, in quanto ogni piano disporrà di ingresso indipendente. Di conseguenza le superfici delle due unità derivate saranno di mq 73.30 per il piano terra (unità B2 – colore giallo), e di mq 192.70 (unità B1 – colore verde) per il piano primo e secondo.

La soluzione proposta determinerebbe una diversa quantificazione delle necessarie spese di frazionamento e ristrutturazione, inizialmente indicate in € 169.000,00, e che, in virtù di una più agevole suddivisione possono essere così riepilogate:

**Oneri Comunali:** Voce invariata in riferimento alla relazione del 31 marzo 2019, per un totale di € 18.500,00 circa.

**Opere murarie ed impiantistiche:** La più agevole suddivisione dell'unità Immobiliare B potrebbe evitare la completa ristrutturazione della stessa, operandosi un frazionamento "per piano", ed in presenza -secondo quanto riferito dalla Parte di impiantistica in parte già predisposta per tale nuova configurazione.

Gli interventi pertanto potrebbero essere ragionevolmente puntuali e non generalizzati, senza necessità -ad esempio- del rifacimento completo delle pavimentazioni e delle parti murarie, con un costo prudenzialmente contenuto in € 130,00/mq, per un totale arrotondato di € 35.000,00

*Imprevisti:* Quantificabili prudenzialmente in una percentuale forfettariamente indicata in 5% della voce che precede e pertanto determinati in € 1.750,00

*Spese tecniche:* La valutazione, in assenza di tariffe professionali di riferimento in virtù dell'abrogazione di cui alla c.d. Legge Bersani, deve necessariamente operarsi in maniera forfettaria. Si ritiene di poter assumere una percentuale del 6% sull'importo di cui alle voci che precedono (opere murarie, impiantistiche ed imprevisti per € 36.750,00), e quantificate pertanto in € 2.205,00

Per quanto sopra, il totale dell'intero intervento di frazionamento e ristrutturazione dell'originario cespite B è pari a C.T. € 39.000,00

Le spese di cui sopra andranno ripartite proporzionalmente alla consistenza delle due unità derivate per come segue:

Incidenza unità B2: mq 73.30 Euro 10.750,00

Incidenza unità B1 mq 192.70 Euro 28.250,00

In esito a quanto precede, la valutazione dei due appartamenti, applicando il valore unitario/mq indicato in premessa (€ 1.260,00/mq) sarà di:

unità B2: mq 73,30	x 1.260,00	92.358,00 – 10.750,00	= Euro 81.608,00
unità B1 mq 192,70	x 1.260,00	242.802,00 – 28.250,00	= Euro 214.552,00

Ricapitoliamo di seguito a questo punto le valutazioni delle unità immobiliari oggetto dell'IPOTESI 1:

CESPITE A - appartamento)	VALORE Euro 131.040,00
CESPITE B2 - appartamento)	VALORE Euro 81.608,00
CESPITE B1 - appartamento)	VALORE Euro 214.552,00
CESPITE E - garage)	VALORE Euro 11.340,00

Dalle risultanze dei valori sopra riportati si ritiene congruo creare due lotti così composti:

- LOTTO 1

CESPITE A) Euro 131.040,00 + CESPITE B2) Euro 81.608,00 Totale Euro 212.648,00

- LOTTO 2

CESPITE B1) Euro 214.552,00 + CESPITE E) Euro 11.340,00 Totale Euro 225.892,00

La differenza di valori tra il lotto 1 e il lotto 2, pari ad Euro 13.244,00, comporterà un conguaglio di € 6.222,00



Sulla base delle considerazioni sopra esposte, in relazione ai motivi di opportunità legati anche alle condizioni di salute della sig.ra P. potrebbe essere assegnato il lotto 1, ed alla sig.ra il lotto 2.

## INTEGRAZIONE IN SEGUITO ALLE OSSERVAZIONI DI PARTE

In data 27.08.2019 sono pervenute le osservazioni di parte della sig.ra alla bozza di relazione trasmessa dalla sottoscritta, nelle quali si ipotizzava la disponibilità della sig.ra ad accollarsi tutte le spese necessarie alla suddivisione delle unità, indipendentemente dal loro costo. Si prevedeva infatti un minor importo delle opere di frazionamento in forza di ipotetiche preesistenti predisposizioni murarie ed impiantistiche, riscontrabili però solo al momento dell'esecuzione delle opere.

In virtù di quanto precede, sarebbe ipotizzabile quanto segue:

CESPITE A - appartamento)	VALORE Euro 131.040,00
CESPITE B2 - appartamento)	VALORE Euro 92.358,00 <i>(senza decurtazione di spesa)</i>
CESPITE B1 - appartamento)	VALORE Euro 242.802,00 <i>(senza decurtazione di spesa)</i>
CESPITE E - garage)	VALORE Euro 11.340,00

Dalle risultanze dei valori sopra riportati si ritiene congruo creare due lotti così composti:

- LOTTO 1

CESPITE A) Euro 131.040,00 + CESPITE B2) Euro 92.358,00 00 + CESPITE E) Euro 11.340,00 Totale Euro 234.738,00

- LOTTO 2

CESPITE B1) Euro 242.802,00 + CESPITE E) Totale Euro 242.802,00

La differenza di valori tra il lotto 1 e il lotto 2, pari ad Euro 8.064,00, comporterà un conguaglio di € 4.032,00

Rimane invariato il criterio di assegnazione: al sig. P. potrebbe essere assegnato il lotto 1, ed alla sig.ra il lotto 2.

Quanto precede viene denominato come "Ipotesi 1A bis"

- Ipotesi 2A

Tale soluzione lascerebbe invariata la suddivisione delle unità immobiliari per come sopra indicata, proponendo l'assegnazione inversa dei lotti rispetto all'Ipotesi 1A. Alla sig.ra andrebbe pertanto il lotto 1, ed al sig. P. il lotto 2.

Si segnala anche per tale ipotesi che per un probabile errore di digitazione, il cespite denominato "C" è in realtà costituito dal cespite "E".

Tale proposta mantiene le identiche soluzioni tecniche ed i medesimi costi economici della precedente Ipotesi 1A, vanificando l'auspicio di mantenere invariata la residenza della sig.ra P.

## INTEGRAZIONE IN SEGUITO ALLE OSSERVAZIONI DI PARTE



Valgono le considerazioni di cui al punto che precede, con l'inversione dei lotti assegnati. Tale soluzione viene denominata "Ipotesi 2A bis"

- Ipotesi 3A: tale ipotesi risulta inapplicabile in quanto prende in considerazione cespiti che risultano esclusivi dei singoli soggetti e non nella proprietà indivisa dei sigg.ri e

Permangono pertanto percorribili le sole Ipotesi 1A e 2A.

Relativamente al "vantaggio economico" ipotizzato nel quesito, si rileva che entrambe le soluzioni (identiche dal punto di vista meramente tecnico, seppur con assegnazioni inverse) comportano un abbattimento dei costi necessari ai frazionamenti, e risultano quindi più convenienti. Anche gli importi a conguaglio risultano contenuti.

#### **INTEGRAZIONE IN SEGUITO ALLE OSSERVAZIONI DI PARTE**

Ove, in seguito a conferma della volontà di accollo delle spese di suddivisione da parte della Sig.ra si decidesse di perseguire le soluzioni 1A bis o 2A bis, ed i costi risultassero effettivamente inferiori, si otterrebbe un ulteriore vantaggio economico.

A divisione avvenuta, si potrà procedere all'esclusione dei beni assegnati alla sig.ra Pucci dalla procedura esecutiva, che proseguirà per la quota di 1/1 sui beni assegnati all'esecutato, evitando la vendita dell'intero immobile.

In Fede e per gli usi di Legge.

*Geom. Antonella Chini*



**OSSERVAZIONI DI PARTE**





**Oggetto: Causa 1494/2011**

**Giudice Dott.ssa Clara Ciofetti**

**Oggetto: controdeduzioni perizia CTU Geom Antonella Chini del 12.08.2019**

Il sottoscritto **AIAZZI ANDREA**, iscritto nell'Albo dei Geometri della provincia di Siena al n.928, con studio tecnico in Colle di Val d'Elsa, Via XXV Aprile 138, per le controdeduzioni delle unità immobiliari di proprietà del Sig. [REDACTED] e [REDACTED]

Analizzate le descrizioni e le valutazioni dei beni si evidenzia quanto segue:

- Si precisa che nella precedente relazione era stato erroneamente denominato il cespite "C" in realtà è il cespite "E"

- Le opere murarie ed impiantistiche da eseguirsi sono le seguenti:

chiusura di 2 porte al piano terreno che comunicano con il garage quantificabile a corpo € 1.000,00, smontaggio scala a chiocciola e chiusura foro solaio al piano primo € 1.000,00, chiusura-taglio tubazione gas per il piano primo € 500,00, installazione di sottocontatore acqua € 500,00, impianto elettrico già separato € 0 .

Pratiche catastali e comunali € 3.000 (esegue e si fa carico spese [REDACTED])

Quanto sopra a carico della Sig [REDACTED] e pertanto lascerei invariati i valori dei cespiti senza detrazioni delle spese come da mia precedente proposta di divisione.

Colle di Val d'Elsa, li 27.08-2019

IL TECNICO