

Studio Tecnico  
**Geom. FRANCESCO ZINGONI**  
Dottore in Scienze dei Servizi Giuridici  
Consulente Tecnico del Tribunale di Firenze n. 4286  
Via Benedetto Accolti, 25  
50126 FIRENZE  
Tel. 0556800332  
Cell. 3356294949  
e.mail: f.zingoni.fi@gmail.com  
pec: francesco.zingoni@geopec.it

Firenze, 11 ottobre 2023

**Tribunale di Firenze**  
Terza Sezione Civile  
Esecuzioni Immobiliari  
**R.G.E. 265/2020**  
[REDACTED]

### **NOTA INTEGRATIVA ALLA CTU DEL 31/05/2022**

Il sottoscritto Geom. Francesco Zingoni, nominato ctu nel procedimento in epigrafe, in adempimento alla richiesta di chiarimenti disposta dall'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Bisegna in data 12/06/2023, comunica quanto segue.

#### **Quanto al Punto 1 - particelle comuni**

Le particelle 814 e 817 sono costituite da porzioni di viabilità pubblica destinate ad essere volturate al Comune.

Fermo restando la necessità di specificare la circostanza nell'avviso di vendita, l'onere che rimarrebbe a carico dell'aggiudicatario per espletare le operazioni di cessione sono da considerarsi sostanzialmente ininfluenti ai fini della stima del prezzo base d'asta, in quanto ricompresi nei coefficienti di riduzione già applicati.

#### **Quanto al Punto 2 - stato degli impianti**

In ordine allo stato attuale degli impianti, a seguito di ulteriori approfondimenti e reperimento di informazioni da parte della ditta di manutenzione "[REDACTED]" di Firenze nella persona del titolare [REDACTED] si specifica quanto segue.

I due lotti componenti il compendio immobiliare sono dotati di sistema di climatizzazione caldo/freddo a distribuzione idronica e ricambio aria con unità di trattamento dedicato a ciascuno dei due lotti. In particolare, gli impianti sono progettati e realizzati come indipendenti per quanto riguarda la struttura primaria: nello specifico, i gruppi refrigeratori di acqua per l'impianto clima posti sui tetti dei due fabbricati sono ciascuno rispettivamente a servizio dell'impianto di pertinenza.

Sono invece a comune tra i due lotti e funzionalmente collegati, l'impianto autoclave - unico a servizio di entrambi i fabbricati - e la cabina elettrica.



A parere dello scrivente tale parziale collegamento funzionale dal punto di vista impiantistico, nel caso in esame non rappresenta circostanza sufficiente a rendere più conveniente la vendita in unico lotto.

### ***Quanto al Punto 3 - quantificazione dei costi***

Come specificato al punto precedente, il collegamento materiale tra gli impianti dei due fabbricati è quello derivante dall'esistenza di un unico impianto autoclave ed un'unica cabina elettrica.

In ipotesi di vendita separata a soggetti diversi, gli aggiudicatari potranno valutare se mantenere tali servizi comuni esistenti, o se realizzarne di nuovi indipendenti. In ogni caso, il costo necessario è già contemplato nella stima indicativa riportata in perizia per l'adeguamento/rimessa in pristino di tutta la parte impiantistica di entrambi i lotti.

Come infatti specificato in perizia, i costi necessari all'adeguamento funzionale e normativo degli impianti, sono stimati in circa euro 200.000 per il lotto 1 e circa euro 50.000 per il lotto 2. Tali valutazioni sono indicative e di larga massima in quanto dedotte da un esame a vista dello stato dei luoghi e da informazioni reperite dalla ditta che attualmente si occupa della manutenzione dell'impianto. È evidente che una stima dettagliata dei costi presuppone una progettazione ed un'analisi approfondita della situazione attuale degli impianti – anche mediante saggi e prove empiriche – il cui costo non appare, al momento, giustificato allo scopo. Nello specifico si tratterebbe di ricostruire nel dettaglio lo schema esistente degli impianti, verificarne le carenze, progettare gli interventi di adeguamento/ripristino, e computarne i costi. Gli oneri tecnici e professionali per tale operazione, ammonterebbe indicativamente a circa 30.000 euro.

Infine, sempre in riferimento alla quantificazione dei costi di adeguamento impiantistico, si precisa che, rispetto alla perizia del 31/05/2022, la stima di spesa è ad oggi incrementata di almeno il 30%, in relazione al continuo aumento dei costi di produzione dei materiali di fornitura, ed al peggioramento delle condizioni di uso e manutenzione degli impianti, sostanzialmente in stato di semi-abbandono.

Con osservanza.

Geom. Francesco Zingoni

