

Roberto Gucciarelli
Geometra

Tribunale di Firenze

R.G. 14601/2019

Ill.ma Sig.ra G.D. Dott.ssa Rosa Selvarolo

RELAZIONE DEL C.T.U.

Il sottoscritto Geometra Roberto Gucciarelli, nato a Firenze il 25/05/1955 con studio in Firenze - via Pier Capponi, 16/r - codice fiscale GCC RRT 55E25 D612C - regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri di Firenze con il n. 2816/11 e all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Firenze con il n. 4084, veniva convocato all'udienza del 13/03/2025 nel corso della quale, prestato il giuramento di rito, l'Ill.ma Sig.ra G.D. poneva il seguente quesito, chiedendo al sottoscritto C.T.U. di valutare:

"attraverso l'analisi della documentazione in atti ed eventualmente l'accesso ai pubblici uffici, che ha riguardato anche la divisione dei cespiti oggetto del giudizio di divisione, proceda il CTU a stimare l'attuale valore di mercato dell'immobile derivante dalla separazione in natura diverso da quello assegnato alla signora . lo descriva e indichi tutto quanto necessario per la vendita dello stesso. Proceda, altresì a stimare il resede residuo e verifichi l'opportunità o meno di vendere lo stesso in unico lotto con l'abitazione oppure in un lotto autonomo. Infine verifichi gli eventuali errori materiali nella determinazione delle quote di proprietà contenuti nella perizia in atti."

Via Pier Capponi, 16r - 50132 Firenze

Cell.: +39 335 8312972

Cod. Fisc.: GCC RRT 55E25 D612C - P.IVA: 04522560483

e-mail: gucciarelli@iol.it - PEC: roberto.gucciarelli@geopec.it

Collegio dei Geometri di Firenze n°2816/11 - Albo dei Consulenti del Tribunale di Firenze n°4084



Roberto Gucciarelli
Geometra

Ill.ma G.D. concedeva al sottoscritto C.T.U il termine di 60 giorni dalla data del giuramento per il deposito dell'elaborato peritale e disponeva l'inoltro della bozza della relazione alle parti entro 45 giorni dalla data del giuramento al fine che il C.T.P. possa formulare le sue osservazioni dei 10 giorni successivi.

Veniva nominato dalle Sig.re

il C.T.P geometra Stefano

Loli con studio in Pistoia Via Croce 66.

1. Esame della documentazione in atti

Nel presente paragrafo vengono ripercorsi i documenti prodotti in atti e ritenuti maggiormente rilevanti ai fini della C.T.U.

- Perizia Arch. Francesco Capani
- Perizia Ing. Massimo Barbieri
- SCIA prot. n°110770/2024 del 27/03/2024 Pratica edilizia n°2864/2024
- Deposito Stato Finale e Fine Lavori del 27/09/2024
- Nuovo accatastamento delle unità immobiliari
- Provvedimento di diniego concessione edilizia in sanatoria.

Tutte documentazioni non qui allegate in quanto trovasi depositate nel fascicolo della causa.

2. Resoconto delle attività peritali

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 21/03/2025 alle ore 11:00 presso gli immobili in oggetto, alla presenza del C.T.P. nominato e della sig.ra

In sede di tale sopralluogo è stato preso visione dei beni in oggetto e si è proceduto a prendere le misure dell'unità immobiliare, a eseguire alcune riprese fotografiche nonché a verificare lo stato degli impianti, lo stato di manutenzione dell'immobile.

Via Pier Capponi, 16r - 50132 Firenze
Cell.: +39 335 8312972

Cod. Fisc.: GCC RRT 55E25 D612C – P.IVA: 04522560483

e-mail: gucciarelli@iol.it - PEC: roberto.gucciarelli@geopec.it

Collegio dei Geometri di Firenze n°2816/11 - Albo dei Consulenti del Tribunale di Firenze n°4084



3. Descrizione del complesso immobiliare oggetto di stima

I beni oggetto di stima tutti posti in Firenze Via di Ugnano, comprendono:

- a) Appartamento di civile abitazione con ingresso dal n. civ. 27, posto ai piani terreno e primo di un fabbricato plurifamiliare in muratura ordinaria, di complessivi vani quattro compresa la cucina oltre accessori con ingresso indipendente dalla detta via attraverso resede esclusivo.

Al piano terreno sono posti, oltre l'ingresso, un vano soggiorno e le scale che portano al piano primo dove sono ubicati, aprentesi su disimpegno, i vani cucina, due bagni e due camere, oltre terrazze (frontale e tergale) e sottotetto non abitabile con accesso da botola da cui si accede dal disimpegno.

Detto appartamento è derivato da frazionamento di più ampia unità immobiliare a seguito di SCIA prot. n°110770/2024 del 27/03/2024 Pratica edilizia n°2864/2024. I lavori sono stati ultimati il 26/09/2024 ed hanno riguardato la sola realizzazione di una parete interna di chiusura del vano scale.

Internamente non sono state eseguite opere di rinnovamento e quindi il grado di rifinitura è solo sufficiente.

Gli impianti sono stati sezionati e quindi l'appartamento è dotato di un proprio contatore per l'energia elettrica, acqua, gas e per le stesse risultano agli atti depositate le relative certificazioni.

Segue documentazione fotografica dei locali e planimetria degli stessi.

Via Pier Capponi, 16r - 50132 Firenze

Cell.: +39 335 8312972

Cod. Fisc.: GCC RRT 55E25 D612C – P.IVA: 04522560483

e-mail: gucciarelli@iol.it - PEC: roberto.gucciarelli@geopec.it

Collegio dei Geometri di Firenze n°2816/11 - Albo dei Consulenti del Tribunale di Firenze n°4084



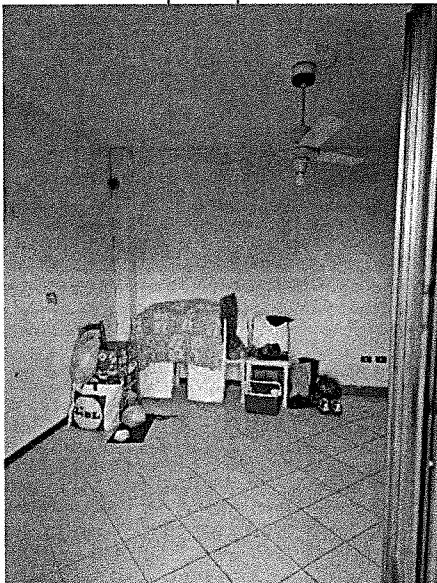
Locale piano terra



Disimpegno piano primo



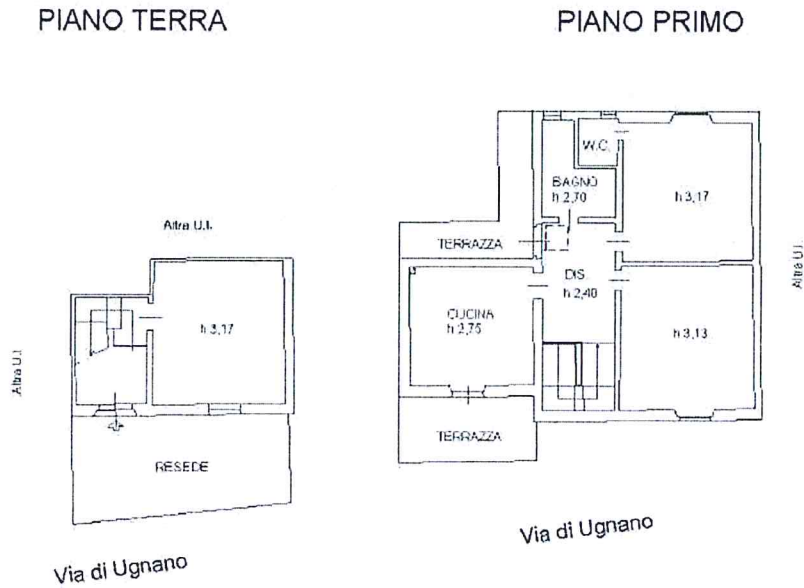
Cucina piano primo



Camera piano primo



Planimetria appartamento - "a)"



- b) Area urbana con ingresso dalla detta via senza numero civico di forma pressoché rettangolare per una superficie di mq. 250 ove nella parte tergale è posto un manufatto con struttura precaria di mq. 50 attualmente destinato a locale deposito. La pavimentazione dell'area è in battuto di cemento e ghiaia. Il cancello d'ingresso è in struttura tubolare con rete metallica in precario stato. Non è presente passo carrabile legittimamente rilasciato.

Segue documentazione fotografica dell'area urbana e planimetria.

Via Pier Capponi, 16r - 50132 Firenze
Cell.: +39 335 8312972

Cod. Fisc.: GCC RRT 55E25 D612C - P.IVA: 04522560483

e-mail: gucciarelli@iol.it - PEC: roberto.gucciarelli@geopec.it

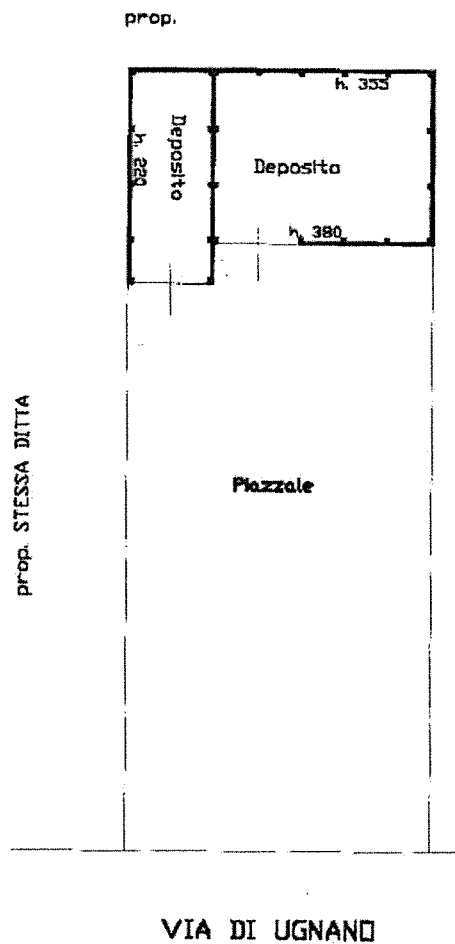
Collegio dei Geometri di Firenze n°2816/11 - Albo dei Consulenti del Tribunale di Firenze n°4084



Roberto Gucciarelli
Geometra



Planimetria deposito ed area urbana - "b)"



Via Pier Capponi, 16r - 50132 Firenze

Cell.: +39 335 8312972

Cod. Fisc.: GCC RRT 55E25 D612C - P.IVA: 04522560483

e-mail: gucciarelli@iol.it - PEC: roberto.gucciarelli@geopec.it

Collegio dei Geometri di Firenze n°2816/11 - Albo dei Consulenti del Tribunale di Firenze n°4084



4. Situazione urbanistica del complesso immobiliare oggetto di stima

L'unità immobiliare di cui al punto "a)" ha avuto origine da frazionamento da più ampia unità a seguito di opere edili eseguite con SCIA prot. n°110770/2024 del 27/03/2024 - Pratica edilizia n. 2864/2024 e le opere sono state terminate in data 26/09/2024 e comunicate al Comune di Firenze il 27/09/2024 protocollata al n°319705/2024.

Non risulta presentata l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) e neppure l'Attestazione di Agibilità che ai fini della vendita dovranno essere redatte.

Per quanto riguarda, invece, l'unità di cui al punto "b)" dovrà essere demolita la struttura precaria presente utilizzata come deposito perché oggetto di provvedimento di diniego, emesso dal Comune di Firenze al n°847 (prot. n°35770/09 del 02/07/2009) conseguente alla domanda di concessione edilizia in sanatoria C/7537 prot. n°25812/95 del 31/03/1995 nonché successiva Ordinanza di demolizione e rimessa in pristino prot. n°64459/11 del 25/11/2011.

5. Situazione catastale del complesso immobiliare oggetto di stima

L'unità immobiliare di cui al punto "a)" risulta conforme alle planimetrie catastali presentate all'Ufficio Territoriale dell'Agenzia delle Entrate (catasto).

Per quanto attiene, invece, l'unità di cui al punto "b)" dovrà essere presentato il nuovo aggiornamento catastale (Tipo Mappale e DocFa) risultante dalla demolizione del fabbricato ad uso deposito.

6. Criteri di stima

Per la determinazione del valore è stato adottato il metodo del confronto di mercato, "Market Comparison Approach (MCA), il quale ci dà un valore più congruo delle proprietà vendute sul mercato immobiliare in tempi recenti e con caratteristiche simili all'immobile in oggetto. Per la determinazione della consistenza

Via Pier Capponi, 16r - 50132 Firenze

Cell.: +39 335 8312972

Cod. Fisc.: GCC RRT 55E25 D612C - P.IVA: 04522560483

e-mail: gucciarelli@iol.it - PEC: roberto.gucciarelli@geopec.it

Collegio dei Geometri di Firenze n°2816/11 - Albo dei Consulenti del Tribunale di Firenze n°4084



Roberto Gucciarelli
Geometra

dell'edificio è stato utilizzato il Sistema Metrico Italiano (smi). Attraverso questo confronto avremo un importo stimato dell'immobile. Per la determinazione del valore dell'unità di cui al punto "b)" si è pensato di equipararla al valore di 7 posti auto scoperti (derivati dal calcolo della superficie del terreno) che nella zona hanno un valore di circa euro 12.000,00.

7. Stima

Il sottoscritto ritiene più conveniente economicamente la vendita separata dell'area urbana di cui al punto "b)" in quanto la stessa può essere utilizzata quale deposito camper/roulotte oppure per posti macchina scoperti o per deposito di materiale edile od altro. Pertanto ritiene, il sottoscritto di procedere la formazione e la valutazione di due lotti separati come sotto riportati.

Lotto 1 – Immobile di cui al punto "a)" unità abitativa

Il valore stimato è di euro 251.000,00

Lo sviluppo del calcolo è riportato nell'Allegato "A".

Lotto 2 – Immobile di cui al punto "b)" area urbana

Valore di 1 posto auto scoperto euro 12.000,00

(7 posti auto x € 12.000,00 = € 84.000,00)

Il valore stimato è di euro 84.000,00

Demolizione del deposito comprensivo degli oneri necessari per lo smaltimento euro 5.000,00

Il valore arrotondato è di euro 79.000,00

Via Pier Capponi, 16r - 50132 Firenze

Cell.: +39 335 8312972

Cod. Fisc.: GCC RRT 55E25 D612C – P.IVA: 04522560483

e-mail: gucciarelli@iol.it - PEC: roberto.gucciarelli@geopec.it

Collegio dei Geometri di Firenze n°2816/11 - Albo dei Consulenti del Tribunale di Firenze n°4084



8. Verifica delle quote di proprietà riportati nella "CTU – ing. Barbieri"

In risposta all'ultimo quesito richiesto "...Infine verifichi gli eventuali errori materiali nella determinazione delle quote di proprietà contenuti nella perizia in atti.", a seguito del controllo sulla documentazione in atti relativa alla perizia di cui sopra si rileva che:

- le quote di ripartizione sono aritmeticamente corrette;
- risultano invece degli errori nell'applicazione di dette quote agli importi stimati dei singoli cespiti (alla precedente CTU dell'Ing. Barbieri – tabella 2 pag.56; presente in atti) come di seguito esposto:

TABELLA 2					
Nome	QUOTE	UNITA' IMMOBILIARE 2		UNITA' IMMOBILIARE 3	
		VALORI - CTU ing Barbieri	VALORI CORRETTI	VALORI - CTU ing Barbieri	VALORI CORRETTI
	112	14.444,44 €	14.444,44 €	18.222,22 €	18.222,22 €
	84	10.833,33 €	10.833,33 €	13.666,67 €	13.666,67 €
	14	1.805,56 €	1.805,56 €	2.277,78 €	2.277,78 €
	7	902,78 €	902,78 €	1.138,89 €	1.138,89 €
	7	902,78 €	902,78 €	1.138,89 €	1.138,89 €
	4	484,13 €	515,87 €	571,43 €	650,79 €
	4	484,13 €	515,87 €	571,43 €	650,79 €
	4	484,13 €	515,87 €	571,43 €	650,79 €
	4	484,13 €	515,87 €	571,43 €	650,79 €
	1	121,03 €	128,97 €	142,86 €	162,70 €
	1	121,03 €	128,97 €	142,86 €	162,70 €
	1	121,03 €	128,97 €	142,86 €	162,70 €
	1	121,03 €	128,97 €	142,86 €	162,70 €
	4	484,13 €	515,87 €	571,43 €	650,79 €
	86	10.408,73 €	11.091,27 €	12.285,71 €	13.992,06 €
	86	10.408,73 €	11.091,27 €	12.285,71 €	13.992,06 €
	84	10.166,67 €	10.833,33 €	12.000,00 €	13.666,67 €
	504	62.777,79 €	65.000,00 €	76.444,46 €	82.000,00 €

9. Riepilogo

In risposta al quesito, "attraverso l'analisi della documentazione in atti ed eventualmente l'accesso ai pubblici uffici, che ha riguardato anche la divisione dei cespiti oggetto del giudizio di divisione, proceda il CTU a stimare l'attuale valore di mercato dell'immobile derivante dalla separazione in natura diverso da quello assegnato alla signora *lo descriva e indichi tutto quanto necessario per la vendita dello stesso. Proceda, altresì a stimare il resede residuo e verifichi l'opportunità o meno di vendere lo stesso in unico lotto con l'abitazione oppure in un lotto autonomo. Infine verifichi gli eventuali errori materiali nella determinazione delle quote di proprietà contenuti nella perizia in atti.*" Il sottoscritto CTU, con riferimento a quanto sopra evidenziato, riassume quanto segue:



Roberto Gucciarelli
Geometra

1. Il valore dell'immobile del Lotto 1 (unità abitativa) euro 251.000,00

Per la vendita del Lotto 1 occorrono l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE), l'Attestazione di Agibilità, relazione tecnica comprensiva di dichiarazione di conformità urbanistica e catastale da parte di un tecnico con le seguenti spese da sostenere:

a. Attestazione di Prestazione Energetica	euro	300,00
b. Attestazione d'Agibilità	euro	1.500,00
c. Relazione Tecnica per vendita	euro	800,00
<u>Riepilogo dei costi tecnici (al netto di iva, cassa previdenziale e spese)</u>	<u>euro</u>	<u>2.600,00</u>

2. Il valore dell'immobile del Lotto 2 (area urbana) euro 79.000,00

Per la vendita del Lotto 2 occorrono la demolizione del manufatto e l'aggiornamento catastale, oltre che relazione tecnica per vendita con le seguenti spese da sostenere:

a. Oneri tecnici per aggiornamento catastale	euro	3.000,00
b. Relazione Tecnica per vendita	euro	500,00
<u>Riepilogo dei costi tecnici (al netto di iva, cassa previdenziale e spese)</u>	<u>euro</u>	<u>3.500,00</u>

3. Le quote di proprietà contenute nella perizia in atti non contengono errori materiali.

Via Pier Capponi, 16r - 50132 Firenze
Cell.: +39 335 8312972

Cod. Fisc.: GCC RRT 55E25 D612C – P.IVA: 04522560483
e-mail: gucciarelli@iol.it - PEC: roberto.gucciarelli@geopec.it

Collegio dei Geometri di Firenze n°2816/11 - Albo dei Consulenti del Tribunale di Firenze n°4084



Roberto Gucciarelli
Geometra

10. Recepimento osservazioni CTP – Geom. Stefano Loli

A miglior chiarimento di quanto già esposto nelle osservazioni del CTP allegate si precisa che:

- nei calcoli dei valori dei cespiti 2 e 3 (alla precedente CTU dell'Ing. Barbieri), fermo restando i valori complessivi calcolati (65.000 € e 82.000 €) nell'eseguire la partizione fra le varie parti sono stati emessi errori di calcolo (meri errori di sommatoria e/o proporzione) e pertanto sono stati evidenziati in rosso i valori errati (punto 8 della presente relazione).

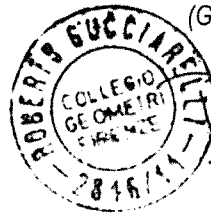
Seguono allegati:

- A. Schede comparabili e calcolo dei valori MCA;
- B. Verbale di sopralluogo del 21 marzo 2025;
- C. Osservazioni CTP.

Firenze, li 06 maggio 2025

Il perito

(Geom. Roberto Gucciarelli)



Via Pier Capponi, 16r - 50132 Firenze

Cell.: +39 335 8312972

Cod. Fisc.: GCC RRT 55E25 D612C – P.IVA: 04522560483

e-mail: gucciarelli@jol.it - PEC: roberto.gucciarelli@geopec.it

Collegio dei Geometri di Firenze n°2816/11 - Albo dei Consulenti del Tribunale di Firenze n°4084



