

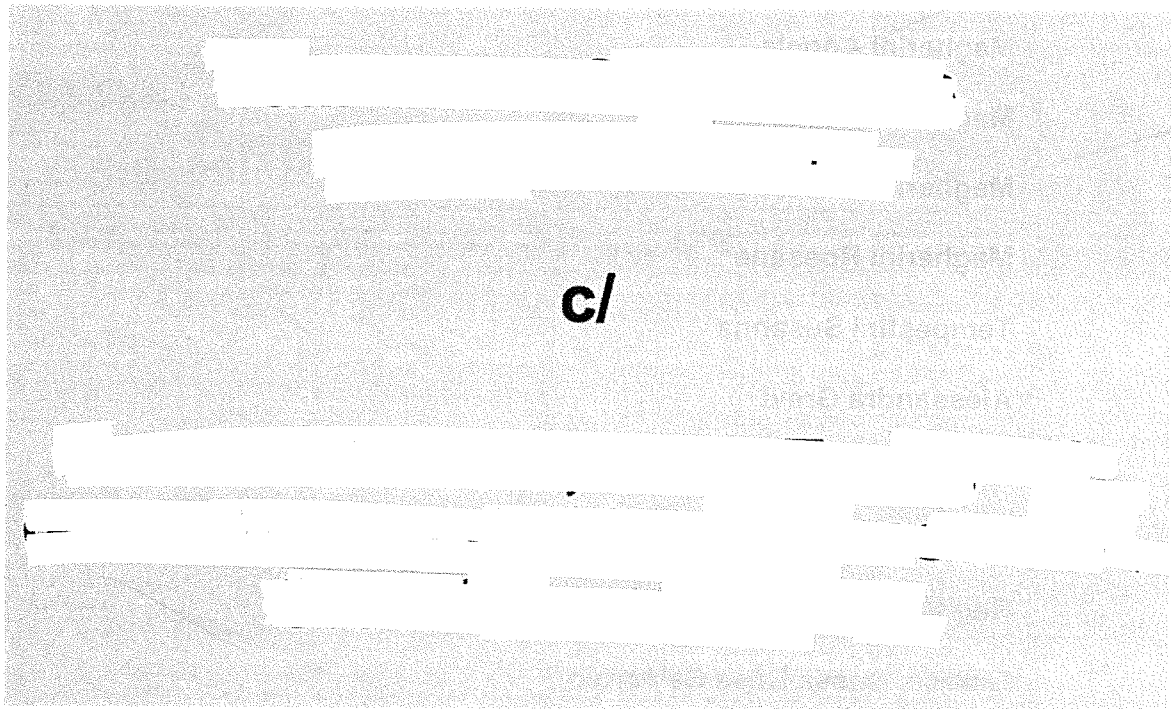
**Ing. Massimo Barbieri**

50132 Firenze - Via Pier Capponi n. 18  
tel 055 5002046 cell 335 6131511  
info@studiobarbieri.org - www.studiobarbieri.org

**TRIBUNALE DI FIRENZE**  
*terza sezione civile*  
**CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO**

**supplemento**

causa civile r.g.n. 14601/2019:



Giudice:

**Dr.ssa Rosa Selvarolo**



**TRIBUNALE DI FIRENZE**

*terza sezione civile*

oooooooooooooooooooo

Causa civile:

**Fallimento**

**c/**

**Registro Generale: 14601/2019**

**Giudice: Dr.ssa Rosa Selvarolo**

**Prossima udienza: 13/07/2021**



oooooooooooooooooooo

## RELAZIONE TECNICA

<b>1) ALLEGATI .....</b>	<b>3</b>
<b>2) PREMESSE .....</b>	<b>4</b>
2.1 - Descrizioni delle operazioni peritali svolte .....	5
<b>3) VALUTAZIONI .....</b>	<b>6</b>
3.1 - Spese per dividere l'unità immobiliare .....	6
3.2 - Quote e conguaglio per .....	10
<b>4) OSSERVAZIONI .....</b>	<b>12</b>
4.1 - Note delle parti .....	12
<b>5) CONCLUSIONI .....</b>	<b>13</b>

oooooooooooooooooooo

### 1) ALLEGATI

1	Verbale di udienza del 11/05/2021
2	Istanza per inizio operazioni peritali
3	Verbale operazioni peritali del 26/05/2021
4	Osservazioni del C.T.P. Capani



**2) PREMESSE**

Il sottoscritto Ing. Massimo Barbieri con studio in Firenze Via Pier Capponi n. 18 iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Firenze, nell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze e in possesso del certificato UNI 11588:2014 (valutatore immobiliare), è stato nominato C.T.U. dall'Ill.mo Sig. Giudice Dr.ssa Rosa Selvarolo ed all'udienza del 11/05/2021 (allegato 1) è stato posto il seguente quesito suppletivo:

*“CALCOLI IL C.T.U. LE SPESE STRETTAMENTE NECESSARIE PER SEPARARE DAL COMPENDIO IMMOBILIARE OGGETTO DELLA DIVISIONE LA PORZIONE PIU' PICCOLA (SIA NELL'IPOTESI 1 CHE NELL'IPOTESI 2) A FAVORE DELLA SIGNORA .....*

## §

Con istanza del 11 maggio 2021 ho comunicato l'inizio delle operazioni peritali (allegato 2) per il giorno 19 maggio 2021 alle ore 18:00 in remoto sulla piattaforma zoom indicando il link nell'istanza depositata, ed erano presenti:

- attrice: l'Arch. Francesco Capani in qualità di Consulente di parte del .....  
a tutte e due gli incontri
- convenuto: nessuno al primo incontro e al secondo incontro soltanto l'Avv. Isabella Bencini ed anche per delega dell'Avv. Andrea Cecconi.

## §

Con la presente relazione per rispondere ad un quesito suppletivo, non ritengo di riportare i contenuti richiamati negli atti di causa, gli accertamenti effettuati e le valutazioni già espresse nella relazione che precede, ma rispondere direttamente al quesito.

oooooooooooooooooooo



## 2.1 - Descrizioni delle operazioni peritali svolte

Il giorno 19 maggio 2021 alle ore 18:00 ho dato inizio alle operazioni peritali in remoto ed era presente soltanto l'Arch. Capani. E' stato deciso di fissare nuovo incontro.

Alla data fissata del nuovo incontro sempre in remoto del 26 maggio 2021 ore 18:00 alla presenza soltanto dell'Arch. Capani e dell'Avv. Bencini anche in delega dell'Avv. Cecconi, è stato discusso sulla risposta al quesito e lo scrivente C.T.U. provvederà a fare un riepilogo delle spese per la divisione, il tutto trascritto nel verbale di riunione (allegato 3).



### 3) VALUTAZIONI

Lo scrivente C.T.U. non ritiene di descrivere nuovamente i luoghi e gli "accertamenti" già descritti nella perizia che precede, ma di valutare esclusivamente i lavori da eseguire nel fabbricato per separare una porzione di appartamento per la parte del fabbricato attuale, già individuato nell'ipotesi 1 e 2, anche se la soluzione più consona è l'ipotesi 1 sia per economia sia per valore di acquisto.

oooooooooooooooooooo

#### 3.1 - Spese per dividere l'unità immobiliare

Il quartiere è ubicato in Firenze Via di Ugnano n. 27 nell'estrema periferia est del Comune ed è un terra tetto di due piani fuori terra oltre a resede tergale e anteriore confinante con la via pubblica. Confermando tutte le indagini edilizie e urbanistiche descritte nella relazione citata già depositata, ricordando che per dare compimento all'ottenimento delle necessarie autorizzazione edilizie, che lo scrivente non può in questa fase asserire senza le seguenti attività professionali che esulano dal quesito:

- rilievo dettagliato della parte architettonica e strutturale dell'unità immobiliare
- rilievo degli impianti tecnologici
- progetto di massima con richiesta futura di parere di fattibilità al Comune di Firenze, per individuazione delle superfici, vani abitabili, parti a comune, etc.
- progetto esecutivo per la redazione del computo metrico estimativo
- cantierizzazione con particolari esecutivi per la possibilità di appaltare l'opera



ricordando altresì che le unità immobiliari secondo il R.U.<sup>1</sup> del Comune di Firenze, devono avere:

- la minima superficie che deve avere l'unità derivata e l'unità rimanente non può essere < 50,00 mq lordi
- l'unità immobiliare derivata e rimanente devono avere areazione e illuminazione trasversale
- le unità immobiliari frazionate devono avere impianti separati
- le unità immobiliari devono avere un posto auto di proprietà oppure, nel caso manca, è possibile l'acquisto virtuale
- la divisione immobiliare impone delle particolari divisioni alle murature interne per la normativa acustica.

#### §

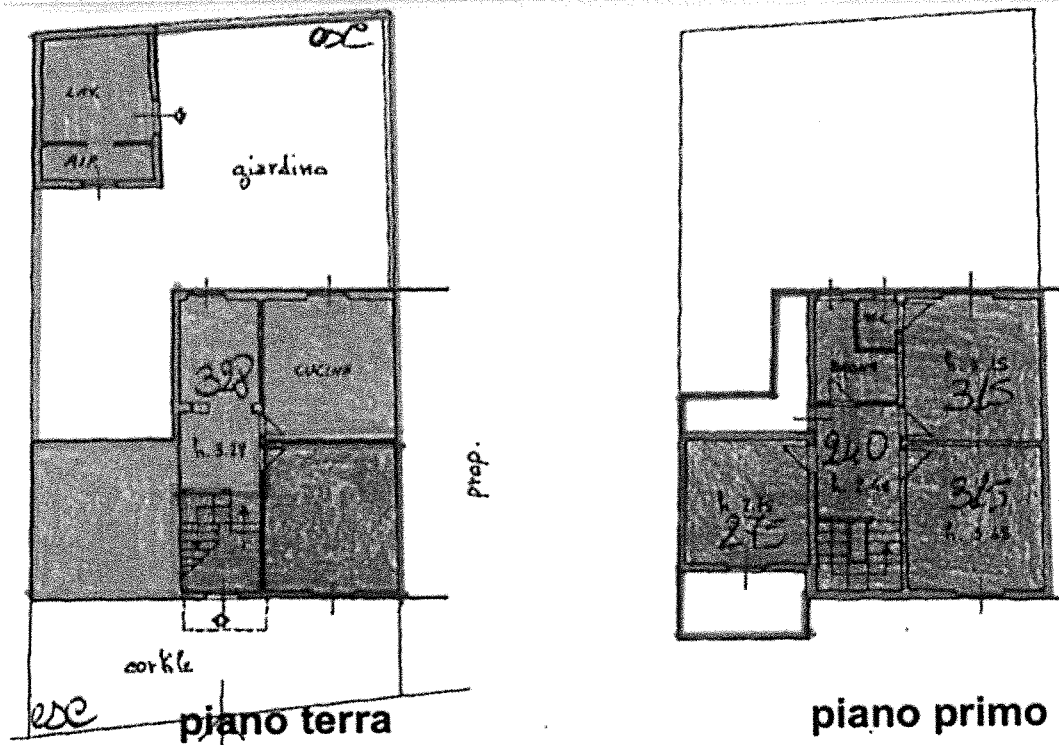
Dallo studio della precedente relazione, la soluzione più consona, come già riferito, è l'*ipotesi 1* poiché si ottiene una unità immobiliare più piccola e quindi meno costosa per la parte ricordo la descrizione dell'intervento:  
 frazionamento orizzontale trasformando il garage in un vano abitabile compreso il resede tergale in uso e in proprietà all'unità immobiliare derivata. Tale soluzione permette di eseguire poche opere murarie per realizzare il frazionamento, poiché è sufficiente dividere le unità immobiliare nel vano scale del piano terra.

Nel grafico di seguito riportato è evidenziata con colore arancione l'unità immobiliare più piccola di circa 62,00 mq lordi e con colore verde l'altra unità di circa 110 mq lordi che si sviluppa totalmente al piano primo salvo l'accesso dal piano terra.

<sup>1</sup> Il Regolamento Urbanistico in vigore del Comune di Firenze.



Ing. Massimo Barbieri



1. *Illustrazione: soluzione 1 - l'unità immobiliare più piccola è colorata di arancione*

Il costo per eseguire le opere di frazionamento, i lavori edili e rendere tutte e due le unità immobiliari abitate con normali e medi materiali e relativa impiantistica è stata stimata in € 66.000,00 e tale somma potrebbe variare a seguito della progettazione esecutiva con successiva richiesta di preventivi a ditte edili.

§

In risposta al quesito suppletivo, riporto soltanto la stima dei lavori riferiti esclusivamente al quartiere Sig.ra \_\_\_\_\_ per la soluzione 1 (sostanzialmente non cambia nell'importo lavori con la soluzione 2).

Dallo schema grafico visibile dall'illustrazione 1, il quartiere più piccolo è campito di arancione e la ristrutturazione complessiva della porzione del quartiere, con stima unitaria a metro quadro lordo, secondo lo scrivente C.T.U. nel caso fosse una ristrutturazione completa, ammonta a:



unità immobiliare - arancione	€ 700,00	m <sup>2</sup> 62	€ 43.400,00
somma arrotondata per eccesso			€ 44.000,00

Dal sopralluogo però è stato accertata la possibilità di eseguire meno lavori per rendere l'unità immobiliare derivata fruibile, poiché alcune zone del fabbricato non necessitano di essere lavorate per rendere funzionale l'appartamento derivato. E' importante però ribadire che, la stima che segue è la minima spesa per rendere il quartiere abitabile, ma è possibile comunque eseguire una più ampia sostituzione delle finiture: pavimenti, intonaci, impianti, etc. che aumentano notevolmente i costi, ma non riguarda il caso di spese.

Per calcolare il costo più equo dei lavori da eseguire, mediante parametrizzazione dei costi in percentuale stante lo stato dei luoghi, si ottiene:

suddivisione dei costi ristrutturazione			percentuale lavori per eseguire il frazionamento	
Cantiere	4,00%	€ 1.760,00	100,00%	€ 1.760,00
Opere strutturali, opere murature e edili	20,00%	€ 8.800,00	40,00%	€ 3.520,00
Divisioni murature interne	7,00%	€ 3.080,00	40,00%	€ 1.232,00
Intonaci	8,00%	€ 3.520,00	50,00%	€ 1.760,00
Serramenti	5,00%	€ 2.200,00	50,00%	€ 1.100,00
Impianto idrico-sanitario (bagno)	12,00%	€ 5.280,00	100,00%	€ 5.280,00
Impianto elettrico	8,00%	€ 3.520,00	80,00%	€ 2.816,00
Impianto termico	15,00%	€ 6.600,00	100,00%	€ 6.600,00
Pavimenti e rivestimenti	10,00%	€ 4.400,00	60,00%	€ 2.640,00
Impianto smaltimento liquami	3,00%	€ 1.320,00	100,00%	€ 1.320,00
Tinteggiature, verniciature, finiture varie	8,00%	€ 3.520,00	100,00%	€ 3.520,00
<b>sommano</b>	<b>100%</b>	<b>€ 44.000,00</b>		<b>€ 31.548,00</b>
Spese tecniche (progetti, DL, sicurezza)	il valore stimato per il frazionamento di tutte e due le unità immobiliari è pari ad € 15.000,00 e quindi si ritiene di dividere a metà l'importo per i due appartamenti			<b>€ 7.500,00</b>
Spese per frazionamento, tributi, etc.				
<b>sommano</b>				<b>€ 39.048,00</b>



Imprevisti al 5%	€ 1.952,40
totale arrotondato	€ 41.000,00

L'importo stimato è esclusivo per il frazionamento e restauro dell'unità immobiliare da assegnare alla Sig.ra \_\_\_\_\_, mentre per eseguire il lavoro completo, che riguarda tutte e due le unità immobiliari, l'importo è già stato indicato nella precedente perizia, facendo presente che per l'unità che rimarrebbe al fallimento sono meno opere edili da eseguire poiché quasi tutto il piano primo non deve essere oggetto di opere, salvo adeguamenti per gli impianti. Chiaramente vale sempre la possibilità di sostituire le finiture e quindi importi dei lavori superiori.

oooooooooooooooooooo

### 3.2 - Quote e conguaglio per

Con i valori di stima periziati, frutto delle stime unità immobiliari stato attuale, stima dei lavori da eseguire per l'unità derivata (a \_\_\_\_\_), lo scrivente C.T.U. per completezza determina la quota di spettanza alla proprietà Sig.ra \_\_\_\_\_

<i>quota</i>	<i>unità immobiliare</i>	<i>importo</i>
avere	u.i. 1 – porzione <sup>2</sup> unità derivata	€ 25.166,67
avere	u.i. 1 – porzione <sup>3</sup> altra unità	€ 39.333,33
avere	u.i. 2 – area urbana	€ 10.833,33
avere	u.i. 3 – piazzale e locale deposito	€ 13.666,67
dare	valore stima unità immobiliare 1 derivata	€ 151.000,00
	differenza	€ 62.000,00
Costo stimato per i lavori realizzazione porzione immobile		€ 41.000,00
totale dare	compreso esecuzione lavori	€ 103.000,00

§

2 Il valore è inteso alla porzione di propria spettanza (colore arancione).

3 Il valore che deve avere dell'unità immobiliare (colore verde) da assegnare al fallimento.



Ing. Massimo Barbieri

Pertanto in risposta al quesito suppletivo, per l'assegnazione dell'unità immobiliare 1 derivata alla Sig.ra \_\_\_\_\_ a spesa complessiva è di circa € 103.000,00.

Faccio presente nuovamente che per la realizzazione dei lavori è necessario dare incarico professionale a tecnico abilitato e affidare i lavori ad una impresa edile e i costi finali possono avere variazione di importo.



#### 4) OSSERVAZIONI

Dopo l'invio della bozza definitiva di C.T.U., soltanto il Consulente della parte attrice ha prodotto una nota critica unita alla presente relazione (allegato 4) e riprese di seguito insieme alle repliche del sottoscritto C.T.U..

oooooooooooooooooooo

##### 4.1 - Note delle parti

In data 1 luglio 2021 ho ricevuto le osservazioni dal C.T.P. Arch. Francesco Capani (allegato 4) ed in sintesi osserva quanto segue.

Il C.T.P. Capani sostanzialmente non entra nel merito del computo per l'esecuzione dei lavori ma si riserva sulla fattibilità dell'intervento, come peraltro indico io in perizia che necessita il deposito del progetto esecutivo in Comune di Firenze per avere l'autorizzazione ad eseguire i lavori. Inoltre il C.T.P. Capani ribadisce la difficoltà per reperire le somme per dare esecuzione ai lavori e prima alla progettazione esecutiva con pagamento degli oneri.

##### §

Lo scrivente C.T.U. per tutto quanto sopra e quanto riportato in narrativa, conferma le conclusioni nelle risposte al capitolo 3 della presente relazione.



Ing. Massimo Barbieri

**5) CONCLUSIONI**

Il C.T.U. in risposta al quesito, in forte sintesi ha accertato e valutato quanto segue.

§

Sintesi valutazioni: In base alle valutazioni riportate nel capitolo 3 lo scrivente C.T.U. giunto per argomentazione dei fatti, **sostiene che per eseguire i lavori edili esclusivamente nell'unità immobiliare derivata, da assegnare alla Sig.ra**

**costi sono:**

**opere edili per realizzazione dell'unità immobiliare = € 41.000,00**

Si fa presente che per la realizzazione dei lavori è necessario dare incarico professionale a tecnico abilitato e affidare i lavori ad una impresa edile e i costi finali possono avere variazione di importo oltre che la eventuale disposizione dei vani a seguito del deposito di progetto in Comune di Firenze e/o variazione del Regolamento Urbanistico.

oooooooooooooooooooo

Il C.T.U. nella convinzione di aver sufficientemente e fedelmente risposto al quesito postogli, si ritiene a disposizione per ogni eventuale chiarimento. Con osservanza.

Firenze li, 09 luglio 2021

Il Consulente Tecnico di Ufficio

(Ing. Massimo Barbieri)

