



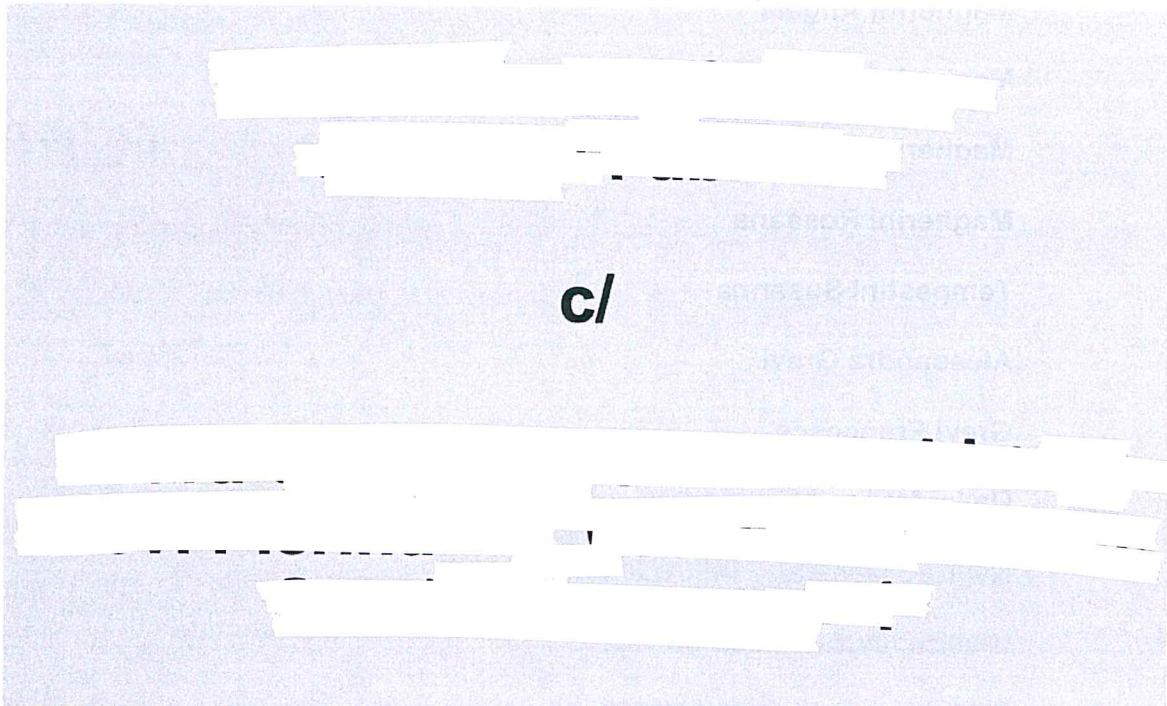
**Ing. Massimo Barbieri**

50132 Firenze - Via Iacopo Nardi n. 50  
tel 055 5002046 cell 335 6131511  
info@studiobarbieri.org - www.studiobarbieri.org

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

**incarico suppletivo per progetto  
frazionamento u.i.u.**

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



**c/**

Giudice:

**Dr.ssa Rosa Selvarolo**





oooooooooooooooooooo

## RELAZIONE TECNICA

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1) ALLEGATI</b> .....  | <b>3</b>  |
| <b>2) PREMESSE</b> .....  | <b>5</b>  |
| 2.1 - Descrizioni delle operazioni peritali svolte .....            | 6         |
| 2.2 - Richiesta parere preventivo Comune di Firenze .....           | 7         |
| <b>3) VALUTAZIONI</b> .....   | <b>9</b>  |
| 3.1 - Progetto frazionamento unità immobiliare .....                | 9         |
| 3.2 - Computo metrico per esecuzioni dei lavori frazionamento ..... | 15        |
| 3.3 - Quantificazione delle spese necessarie al frazionamento ..... | 21        |
| 3.4 - Verifica identificazione catastale del resede .....           | 22        |
| <b>4) OSSERVAZIONI</b> .....  | <b>26</b> |
| 4.1 - Note delle parti .....  | 26        |
| <b>5) CONCLUSIONI</b> .....   | <b>27</b> |

oooooooooooooooooooo

### 1) ALLEGATI

|   |   |   |
|---|---|---|
| 1 | a | Verbale udienza di supplemento incarico del 14/09/2021              |
|   | b | Istanza di proroga del 29/11/2021 per richiesta parere Comune       |
|   | c | Verbale udienza del 30/11/2021 e concessione della proroga          |
|   | d | Istanza di proroga del 27/03/2022                                   |
|   | e | Verbale di udienza del 29/03/2022 e concessione della proroga       |
| 2 | a | Parere preventivo – notifiche delle pec                             |
|   | b | Parere preventivo – lettera accompagnamento                         |
|   | c | Parere preventivo – relazione tecnica                               |
|   | d | Parere preventivo – inquadramento urbanistico                       |
|   | e | Parere preventivo – planimetria stato attuale                       |
|   | f | Parere preventivo – planimetria stato sovrapposto                   |
|   | g | Parere preventivo – planimetria stato di progetto                   |
|   | h | Parere preventivo – prospetti stato attuale, sovrapposto e progetto |
| 3 | i | Parere preventivo – calcolo SUL (superficie utile lorda)            |
|   | l | Parere preventivo – documentazione fotografica                      |
|   | m | Verbale Commissione Edilizia - rilascio parere preventivo           |
|   | a | Comunicazione al CTP Capani per sopralluogo fabbricato              |



Ing. Massimo Barbieri

|   |   |  |
|---|---|--|
|   | b | Comunicazione del CTP Capani                                       |
| 4 | a | Elaborato progetto SCIA – lettera accompagnamento progetto         |
|   | b | Elaborato progetto SCIA – relazione tecnica                        |
|   | c | Elaborato progetto SCIA – documentazione fotografica               |
|   | d | Elaborato progetto SCIA – inquadramento urbanistico                |
|   | e | Elaborato progetto SCIA – planimetria stato di condono del 1985    |
|   | f | Elaborato progetto SCIA – sovrapposto tra condono e stato attuale  |
|   | g | Elaborato progetto SCIA – planimetria stato attuale                |
|   | h | Elaborato progetto SCIA – calcolo SUL stato attuale                |
|   | i | Elaborato progetto SCIA – sovrapposto tra attuale e progetto       |
|   | l | Elaborato progetto SCIA – planimetria stato di progetto            |
|   | m | Elaborato progetto SCIA – calcolo SUL stato di progetto            |
|   | n | Elaborato progetto SCIA – prospetti attuale, progetto, sovrapposto |
|   | o | Prospetto autocalcolo contributi – Comune di Firenze               |
| 5 |   | Computo metrico per i lavori di frazionamento del fabbricato       |
| 6 | a | Visura catastale del resede  |
|   | b | Estratto di mappa  |
|   | c | Elenco immobili  |
|   | d | Elaborato planimetrico   |
| 7 |   | Note del C.T.P. Capani   |



Ing. Massimo Barbieri

## 2) PREMESSE

Il sottoscritto Ing. Massimo Barbieri con studio in Firenze Via Iacopo Nardi, 50 iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Firenze e nell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze, a seguito della nomina C.T.U. dall'Ill.mo Sig. Giudice Dr.ssa Rosa Selvarolo all'udienza del 14/09/2021 (allegato 1) è stato posto il seguente quesito:

*"L'INCARICO SUPPLETIVO DI:*

- EFFETTUARE I RILIEVI E PREDISPORRE I NECESSARI ELABORATI GRAFICI ALLO SCOPO DI PREDISPORRE IL FRAZIONAMENTO AL FINE DI OTTENERE LE NECESSARIE AUTORIZZAZIONI DEGLI ENTI PREPOSTI*
- PREDISPORRE IL COMPUTO METRICO PER LA RICHIESTA DEI PREVENTIVI DA PARTE DELLA SIGNORA IN MERITO AI LAVORI DI FRAZIONAMENTO DA COMPIERE*
- EFFETTUARE UNA QUANTIFICAZIONE DI TUTTE LE SPESE NECESSARIE ALL'ESPLETAMENTO DEL FRAZIONAMENTO*
- VERIFICARE SE IL RESEDE RIVENDICATO DALLE SIGNORE GREVI E DALLAI SIA IDENTIFICATO CATASTALMENTE IN MODO PRECISO E, QUINDI, SUFFICIENTE AI FINI DELL'ASSEGNAZIONE."*

§

All'udienza ho indicato l'inizio delle operazioni peritali per la data del 15 settembre 2021. All'incontro e al sopralluogo non si è presentato nessuno.

§

Con la presente relazione per rispondere al quesito suppletivo, non ritengo di riportare i contenuti richiamati negli atti di causa, gli accertamenti effettuati e le



Ing. Massimo Barbieri

valutazioni già espresse nelle relazioni che precedono, ma rispondere direttamente e puntualmente ai quesiti posti.

oooooooooooooooooooo

## 2.1 - Descrizioni delle operazioni peritali svolte

Il giorno 15 settembre 2021 alle ore 15:00 ho dato inizio alle operazioni peritali e non era presente nessuno.

Successivamente alle corrispondenze mail ho eseguito accessi al Comune di Firenze e nuovo rilievo dell'unità immobiliare ai fini della progettazione per il frazionamento. Allego la corrispondenza mail con il C.T.P. Capani per la data del rilievo all'unità immobiliare (allegato 3a e 3b).

§

In data 29/11/2021 ho depositato istanza (allegato 1b) per richiesta proroga dei termini per i tempi di risposta da parte del Comune di Firenze della richiesta parere preventivo; la proroga è stata concessa in data 30/11/2021 (allegato 1c) e spostamento dell'udienza alla data del 29/03/2022.

In data 27/03/2022 (allegato 1d) si è reso necessario depositare seconda istanza per richiesta proroga dei termini per completare la progettazione; la proroga è stata concessa in data 29/03/2022 (allegato 1e) e spostamento dell'udienza alla data del 03/05/2022.

§

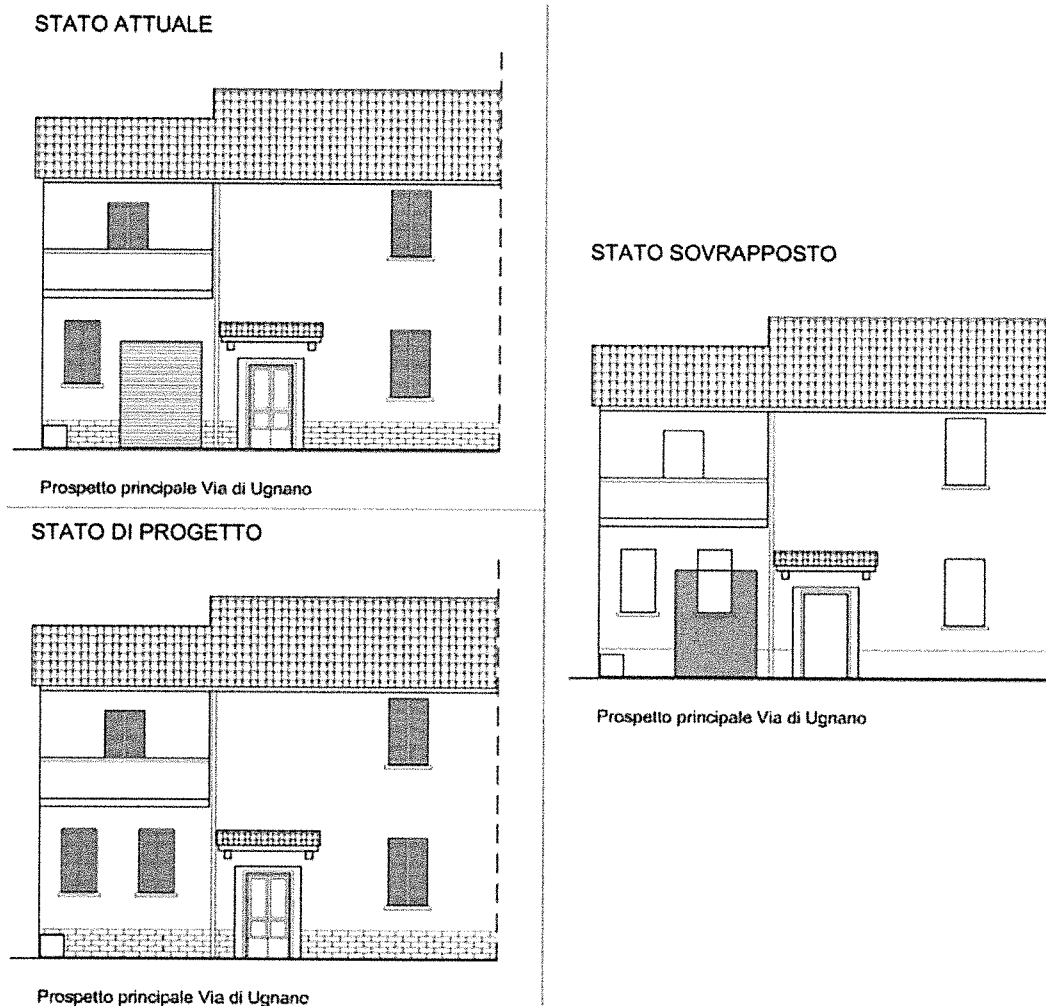
In ottemperanza alle disposizioni impartite dall'III.mo Sig. Giudice Dr.ssa Rosa Selvarolo, ai sensi dell'art.194 cpc ho trasmesso la bozza con invito alle parti di far pervenire le osservazioni entro e non oltre i 10 giorni dal ricevimento della presente e ai sensi dell'art.90 III c. disp. att. cpc, darò conto nella stesura finale della relazione.



oooooooooooooooooooo

## 2.2 - Richiesta parere preventivo Comune di Firenze

Per l'esecuzione del frazionamento si è reso necessario richiedere parere preventivo al Comune di Firenze al fine di modificare il prospetto principale della facciata per creare doppio accesso per le due unità immobiliari. La pratica edilizia per la richiesta del parere si compone della relazione tecnica, inquadramento urbanistico e le tavole grafiche per la rappresentazione dei luoghi allegata alla presente perizia (allegato da 2a a 2l). La modifica al prospetto richiesto, come si evince dalla documentazione allegata è riportato in sintesi nella seguente illustrazione:



1. Illustrazione: richiesta del prospetto modificato



Ing. Massimo Barbieri

Il Comune di Firenze nella Commissione Edilizia del 16/12/2021 ha rilasciato parere preventivo positivo, ritenendo l'intervento ammissibile.

§

Nel progetto definitivo descritto nel capitolo che segue, la modifica al prospetto della facciata è differente da quanto proposto nel parere preventivo, poiché lo sporto carrabile sarà trasformato a porta di accesso e non a finestra.

Tale modifica non inciderà sull'ammissibilità dell'intervento.



Ing. Massimo Barbieri

### 3) VALUTAZIONI

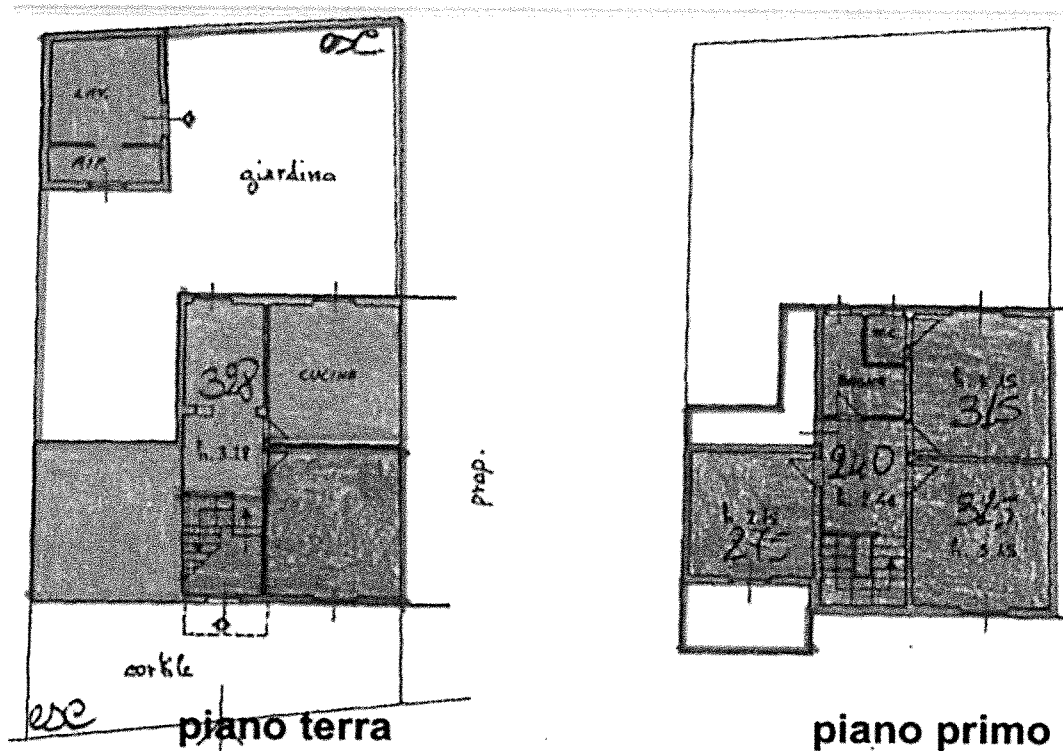
Lo scrivente C.T.U. non ritiene di descrivere nuovamente i luoghi e gli accertamenti già descritti nella perizia che precede, ma di descrivere il progetto e rispondere ai quesiti posti.

oooooooooooooooooooo

#### 3.1 - Progetto frazionamento 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.

Il progetto allegato alla presente perizia, è conforme alla soluzione 1 riportata nella precedente relazione d'ufficio che riporto nella seguente immagine:



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



Ing. Massimo Barbieri

con la sola variante di consentire singolo accesso per tutte e due le unità immobiliari. L'appartamento colorato di arancione, il più piccolo, è destinato alla parte

## §

L'attività svolta ed eseguita per la redazione del progetto di frazionamento è consistita nelle seguenti:

- (a) rilievo dettagliato della parte architettonica e strutturale dell'unità immobiliare
- (b) rilievo degli impianti tecnologici
- (c) redazione del progetto di massima
- (d) redazione del computo metrico

elementi sufficienti per la scelta e decisione di proseguire nell'attività edilizia di frazionamento dell'unità immobiliare. Ad ottenimento del benestare della procedura, per dare esecuzione ai lavori necessita eseguire le seguenti fasi e consistono in:

- (1) deposito del progetto SCIA<sup>1</sup> (allegato 4) a firma della proprietà o dello scrivente espressamente incaricato dall'Ill.mo Sig. Giudice
- (2) redazione del P.S.C. (piano sicurezza cantieri) ai sensi del D.lgs 81/2008, nel caso la ditta incaricata fosse più di una
- (3) Contratto di Appalto con ditta incaricata, indicando i tempi di realizzazione lavoro, forma dei pagamenti, etc.
- (4) esecuzione dei lavori e direzione dei lavori; i lavori avranno una durata non meno di mesi due.
- (5) a fine lavori deposito della variazione catastale delle due unità immobiliari: la derivata per la proprietà e quella di maggiore

<sup>1</sup> SCIA = Segnalazione Certificata Inizio Attività



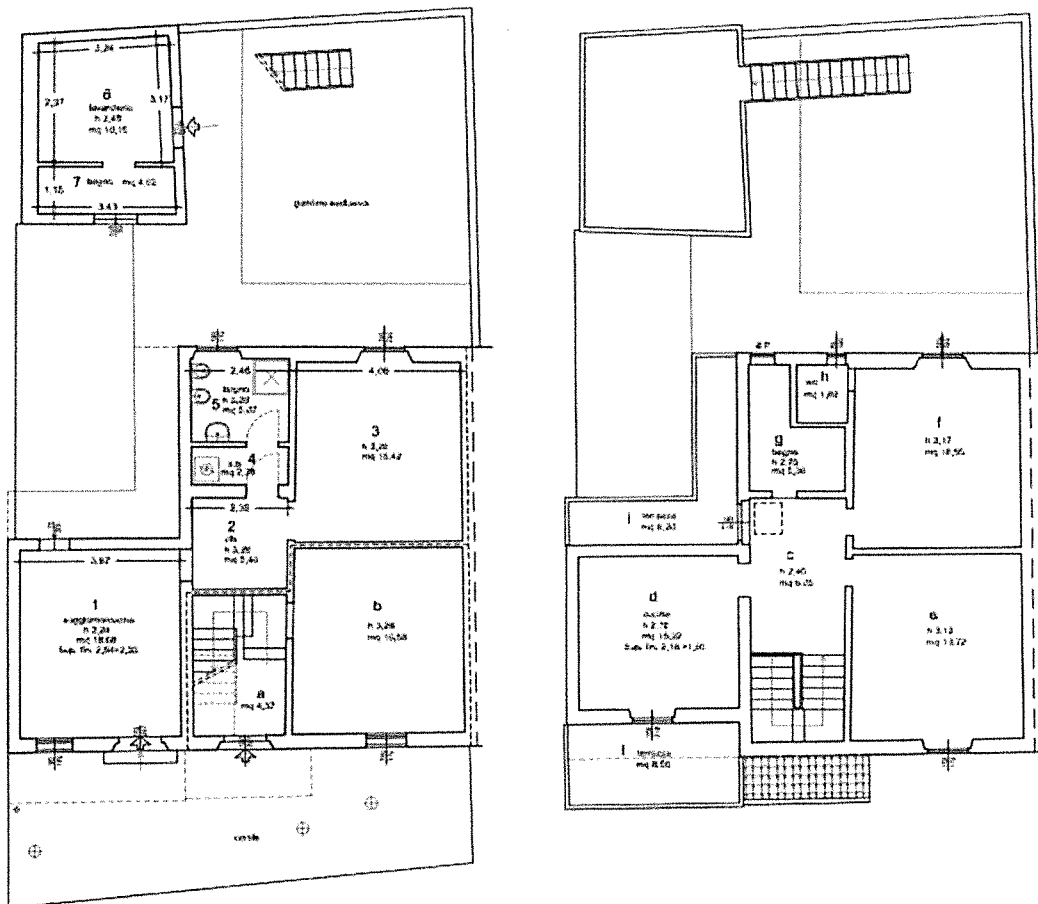
Ing. Massimo Barbieri

ampiezza per la proprietà del fallimento.

## §

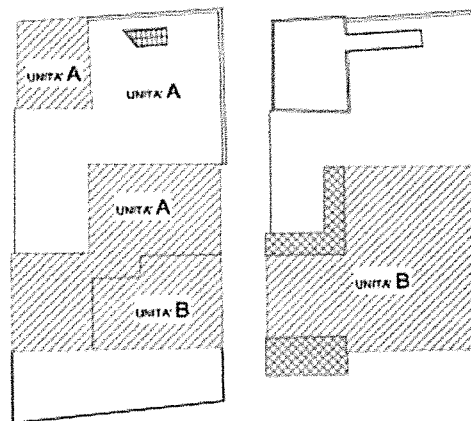
Il progetto allegato alla presente perizia (allegato dal 4a al 4p) consiste nel frazionamento dell'unità immobiliare per ricavare una porzione di minor superficie e quindi meno costosa per la parte accorpare il vano garage nell'unità immobiliare trasformato in un vano abitabile.

Nell'immagine di seguito riportata è graficizzato il progetto delle due unità immobiliari da trasformare:



3. Illustrazione: progetto frazionamento delle due unità immobiliari





4. Illustrazione: suddivisione delle due unità A e B

e le due unità immobiliari avranno le seguenti superfici:

| calcolo Superfici nette |                  |          |          |            |          |
|-------------------------|------------------|----------|----------|------------|----------|
| UNITA' A                |                  |          | UNITA' B |            |          |
| n.                      | vano             | mq       | n.       | vano       | mq       |
| 1                       | soggiorno/cucina | 18,68 mq | a        | ingrasso   | 4,37 mq  |
| 2                       | disimpegno       | 5,40 mq  | b        | camera     | 19,58 mq |
| 3                       | camera           | 18,42 mq | c        | disimpegno | 9,05 mq  |
| 4                       | anti bagno       | 2,28 mq  | d        | cucina     | 15,22 mq |
| 5                       | bagno            | 5,07 mq  | e        | camera     | 19,72 mq |
|                         | tot.             | 49,85 mq | f        | camera     | 18,55 mq |
| 6                       | lavanderia       | 10,15 mq | g        | bagno      | 5,36 mq  |
| 7                       | bagno            | 4,02 mq  | h        | w.c.       | 1,82 mq  |
|                         | tot.             | 14,17 mq |          | TOTALE     | 93,67 mq |
|                         | TOTALE           | 64,02 mq | i        | terrazza   | 8,20 mq  |
|                         |                  |          | l        | terrazza   | 8,50 mq  |
|                         |                  |          |          | tot.       | 16,70 mq |

5. Illustrazione: superfici delle due unità immobiliari

Unitamente al deposito del progetto (SCIA), dovranno essere sanate le difformità riscontrate tra lo stato attuale e quanto accertato dalle pratiche edilizie depositate in Comune di Firenze:

- Permesso n. Reg.Gen. 14799 del 05/04/1930 presentato da \_\_\_\_\_ per la costruzione dello stabile di civile abitazione in via di Ugnano, 27, già via del Ponte a Greve nell'ex Comune di Casellina e Torri



- Abitabilità n. 279 del 1933 per la costruzione dello stabile di civile abitazione, via di Ugnano, 27
- Concessione Edilizia in sanatoria S/55368 prot. 16881/87, presentata da \_\_\_\_\_ o quale comproprietario, riguardante opere abusive relative al volume realizzato nel resede tergale destinato a lavanderia e ripostiglio, concessione rilasciata il 13/05/2004 Determinazione n. 146308/S.

Le difformità dall'analisi tra lo stato di rilievo e lo stato della Concessione Edilizia in sanatoria S/55368 prot. 16881/87, riguardano opere interne di entrambe le unità immobiliari e nel dettaglio consistono in:

- alla destra del disimpegno d'ingresso non vi è più un vano porta di accesso al vano ma è stata realizzata un'ampia apertura (dim. 2,31 x 2,78 h) ad arco
- alla sinistra del disimpegno piano terra è stata realizzata un'apertura di accesso al garage che nella pianta del condono era posizionata in altra posizione; questo ha comportato anche il rialzamento/ riempimento di tutto il vano garage fino alla quota dell'abitazione, rialzata rispetto al piano stradale di circa 35 cm
- sempre al piano terra l'accesso alla cucina non avviene da un vano porta come nella planimetria di condono ma anche qui è stata realizzata un'ampia apertura (dim. 2,94 x 2,76 h) ad arco
- nel volume accessorio posto nel giardino tergale al posto del ripostiglio è stato realizzato un wc dotato di doccia, lavatrice, lavandino e water
- al piano primo il bagno e wc hanno diversa conformazione planimetrica rispetto alla planimetria di condono.



Ing. Massimo Barbieri

Le difformità rilevate saranno regolarizzate con la SCIA del frazionamento, al fine di regolarizzare lo stato attuale di rilievo.

### §

Il progetto di frazionamento in due unità abitative distinte prevede per entrambe le unità immobiliari, accesso distinto dalla pubblica via (vedi illustrazione 3) e in sintesi le opere di modifica sono le seguenti:

- al piano terra accorpamento del garage che viene destinato a vano di abitazione permanente avente tutte le caratteristiche morfologiche e dimensionali adeguate oltre che ai rapporti di areo-illuminazione; in questo vano l'ampia l'apertura carrabile viene trasformata in vano porta di accesso all'u.i. posta al piano terra
- realizzazione di murature, che divide l'appartamento (indicato u.i. A) nel vano scale a chiusura oltre a realizzare la muratura a tamponatura tra la ex cucina e il nuovo bagno, andando a ricostruire la muratura che precedentemente era stata abbattuta con apertura ad arco
- l'unità immobiliare A sarà composta da soggiorno cucina, disimpegno, camera antibagno e bagno oltre al volume nel resede tergaie che contiene una lavanderia e un bagno, oltre al resede esclusivo
- l'unità immobiliare B avrà accesso dall'attuale ingresso al piano terra con vano scala che collega il piano terra al primo. Al piano terra sulla destra entrando sarà creato un vano porta che immette in un vano; la scala esistente collega il piano terra e primo. Al piano primo il vano sulla sinistra delle scale sarà adibito a cucina mentre gli altri due vani e servizi non saranno modificati
- realizzazione di bagno e antibagno al piano terreno completo di sanitari



oltre pavimenti e rivestimenti

- realizzazione di cucina al piano terra e al piano primo complete di attacchi acqua calda e fredda, scarichi, rivestimenti e impianto gas e condotto di evacuazione fumi a copertura
- opere di finitura interne conseguenti alla realizzazione delle opere di muratura
- adeguamento dell'impianto elettrico e idrico sanitario.

oooooooooooooooooooo

### 3.2 - Computo metrico per esecuzioni dei lavori frazionamento

I lavori per realizzare la divisione dell'unità immobiliare sono riportate nel computo metrico (allegato 5) in cui la parte può richiedere il preventivo di spesa a ditte di propria fiducia e comprendono i seguenti lavori:

|      |  |          |       |                             |      |      |                |                |      |
|------|--|----------|-------|-----------------------------|------|------|----------------|----------------|------|
| 1p   | Allestimento cantiere e quanto necessario per esecuzione dei lavori frazionamento quartiere.   |          | corpo |                             |      |      | 1              |                |      |
| 2.1d | Demolizione murature dello spessore tra i 10 cm e 15 cm eseguita a qualsiasi piano, altezza con mezzi manuali o con ausilio di piccoli mezzi meccanici, compreso piccole opere provvisoriale e il carico e trasporto a pubblica discarica del materiale di risulta | Stanza 2 | PT    | m <sup>2</sup>              | 1,50 | 1,50 | 2,25           |                |      |
|      |  | Stanza 3 | PT    | m <sup>2</sup>              | 0,80 | 3,30 | 2,64           |                |      |
|      |  |          |       | m <sup>2</sup>              |      |      |                | 4,89           |      |
| 2.2d | Demolizione di rivestimento in piastrelle posate con malta o con collante escluso sottostante intonaco compreso carico e trasporto a pubblica discarica del materiale di risulta   | Stanza 3 | PT    | m <sup>2</sup>              | 9,30 | 2,00 | 18,60          |                |      |
|      |  |          |       | m <sup>2</sup>              |      |      | 18,60          |                |      |
| 2.3d | Demolizione dell'intonaco sottostante ai rivestimenti compreso carico e trasporto a pubblica discarica del materiale di risulta  | Stanza 3 | PT    | m <sup>2</sup>              | 9,30 | 2,00 | 18,60          |                |      |
|      |  |          |       | a stima per interventi vari |      |      | PT             | m <sup>2</sup> | 5,00 |
|      |  |          |       |                             |      |      | m <sup>2</sup> | 23,60          |      |
| 2.4d | Demolizione di pavimenti e della sottostante   |          |       |                             |      |      |                |                |      |



Ing. Massimo Barbieri

|       |   |    |                |      |      |              |
|-------|---|----|----------------|------|------|--------------|
|       | malta di allettamento, esclusa: demolizione di massetti, caldane o simili, di qualsiasi dimensione e fino ad uno spessore di cm 5   |    |                |      |      |              |
|       | Stanza 1  | PT | m <sup>2</sup> |      |      | 18,70        |
|       | Stanza 4-5  | PT | m <sup>2</sup> |      |      | 7,80         |
|       | Stanza d  | P1 | m <sup>2</sup> |      |      | 15,22        |
|       |   |    | m <sup>2</sup> |      |      | <b>41,72</b> |
| 2.5d  | Demolizione di zoccolino battiscopa, compresa eventuale malta di attacco, compreso sottostante intonaco di qualsiasi tipo, dimensione e spessore  |    |                |      |      |              |
|       | Stanza 2  | PT | ml             |      |      | 4,50         |
|       | Stanza 3  | PT | ml             |      |      | 1,00         |
|       | Stanza 4-5  | PT | ml             |      |      | 7,50         |
|       | Stanza b  | P1 | ml             |      |      | 1,00         |
|       | Stanza d  | P1 | ml             |      |      | 15,60        |
|       |   |    | ml             |      |      | <b>29,60</b> |
| 2.7d  | Smontaggio di serramenti interni e esterni, a qualsiasi piano, compreso il disancoraggio di staffe, arpioni e quanto altro bloccato nelle strutture murarie   |    |                |      |      |              |
|       | Bandone e infisso   | PT | corpo          |      |      | 1            |
| 2.10d | Rimozione e smontaggio cucina compreso apparecchiature, attacchi, raccordi oltre a murature ove presenti, tubazioni, etc.   |    |                |      |      |              |
|       | Cucina stanza 3   | PT | corpo          |      |      | 1            |
| 3.1c  | Muratura in mattoni forati con multiforo doppio UNI (dim. 12x12x25 cm) spessore da 12 cm a 15 cm eseguita con malta bastarda. Nella voce è compresa la realizzazione di vani porta e dei relativi telai nelle pareti di nuova costruzione   |    |                |      |      |              |
|       | Stanza 3-5  | PT | m <sup>2</sup> | 3,00 | 2,80 | 8,40         |
|       | Stanza 5-4 (vano porta m 0,80x2,10)   | PT | m <sup>2</sup> | 2,50 | 3,30 | 8,25         |
|       | Stanza 2-a  | PT | m <sup>2</sup> | 2,35 | 3,30 | 7,76         |
|       | Stanza a-b (vano porta m 0,90x2,10)   | PT | m <sup>2</sup> | 2,30 | 2,80 | 6,44         |
|       | Stanza 1 (porta 1,05x2,07) compreso formazione di due gradini con rivestimento in pietra (gradini totale m 3,30 di cui uno di 1,85 e l'altro di 1,45)   | PT | m <sup>2</sup> | 2,00 | 2,40 | 4,80         |
|       | Stanza 4-2 (vano porta 0,80x2,10)   | PT | m <sup>2</sup> | 1,90 | 2,50 | 4,75         |
|       |   |    | m <sup>2</sup> |      |      | <b>40,4</b>  |
| 3.2c  | Realizzazione di intonaco civile spessori totali fino a 2 / 2,5 cm, compreso sollevamento e/o calo dei materiali a qualsiasi piano compresa la finitura a velo. Nella voce è compreso anche la realizzazione del raccordo tra il nuovo e vecchio intonaco con collegamento con rete intonaco e ampliamento del velo |    |                |      |      |              |
|       | Pareti costruite (voce 3.1c x 2)  | PT | m <sup>2</sup> |      |      | 80           |



|       |   | Varie per raccordi (a stima) | PT | m <sup>2</sup> |      |      | 10           |
|-------|---|------------------------------|----|----------------|------|------|--------------|
|       |   |                              |    | m <sup>2</sup> |      |      | 90           |
| 3.5c  | Realizzazione di sottofondo per coprire tubazioni, forassiti, impianti in generale per creare il piano di posa dei pavimenti, il tutto per dare l'opera completa a regola d'arte  |                              |    |                |      |      |              |
|       |   | Stanza 1                     | PT | m <sup>2</sup> |      |      | 19,00        |
|       |   | Stanza 4                     | PT | m <sup>2</sup> |      |      | 2,30         |
|       |   | Stanza 5                     | PT | m <sup>2</sup> |      |      | 5,10         |
|       |   | Stanza d                     | P1 | m <sup>2</sup> |      |      | 15,25        |
|       |   |                              |    | m <sup>2</sup> |      |      | <b>41,65</b> |
| 3.9c  | Fornitura e posa in opera di pavimenti formato 30x30 o 60x60 di media scelta e/o in cotto simile all'esistente in mattonelle o legno a listoni, compreso manovalanza in aiuto ai posatori, materiali per incollare, formazione di tagli per pezzi speciali, boiacatura per le mattonelle e quanto altro per dare il lavoro a regola d'arte. |                              |    |                |      |      |              |
|       |   | Stanza 1                     | PT | m <sup>2</sup> |      |      | 19,00        |
|       |   | Stanza 4                     | PT | m <sup>2</sup> |      |      | 2,30         |
|       |   | Stanza 5                     | PT | m <sup>2</sup> |      |      | 5,10         |
|       |   | Stanza d                     | P1 | m <sup>2</sup> |      |      | 15,25        |
|       |   |                              |    | m <sup>2</sup> |      |      | <b>41,65</b> |
| 3.10c | Fornitura e posa in opera di zoccolino battiscopa nello stesso formato del pavimento in GRES o in LEGNO, compreso taglio, formazione quartabuoni, incollaggio e ogni opera per dare il lavoro a perfetta regola d'arte.   |                              |    |                |      |      |              |
|       |   | Stanza 1                     | PT | ml             |      |      | 11,00        |
|       |   | Stanza 2                     | PT | ml             |      |      | 7,00         |
|       |   | Stanza 3                     | PT | ml             |      |      | 12,00        |
|       |   | Stanza 4                     | PT | ml             |      |      | 5,50         |
|       |   | Stanza a                     | P1 | ml             |      |      | 1,50         |
|       |   | Stanza b                     | P1 | ml             |      |      | 4,70         |
|       |   | Stanza d                     | P1 | ml             |      |      | 9,50         |
|       |   |                              |    | ml             |      |      | <b>51,20</b> |
| 3.11c | Fornitura e posa in opera di rivestimento per altezze fino a m 2,00 su sottofondo già predisposto, compreso: taglio per pezzi speciali, stuccatura dei giunti, ripresa delle mantelline, manovalanza in aiuto al posatore e pulizia finale  |                              |    |                |      |      |              |
|       |   | Stanza 1 (cucina)            | PT | m <sup>2</sup> | 5,10 | 0,90 | 4,59         |
|       |   | Stanza 5 (bagno)             | PT | m <sup>2</sup> | 9,00 | 2,00 | 18,00        |
|       |   | Stanza d (cucina)            | P1 | m <sup>2</sup> | 5,10 | 0,90 | 4,59         |
|       |   |                              |    | m <sup>2</sup> |      |      | <b>27,18</b> |
| 3.12c | Fornitura e posa in opera di porte interne e  |                              |    |                |      |      |              |



Ing. Massimo Barbieri

|       |   |    |       |  |  |   |
|-------|---|----|-------|--|--|---|
|       | portoncino per nuovo accesso, compreso ogni opera e magistero   |    |       |  |  |   |
|       | Stanza 1 (portonico blindato)   |    | cad   |  |  | 1 |
|       | Stanza 4-5 (servizio igienico)  |    | cad   |  |  | 1 |
|       | Stanza b (accesso del vano)   |    | cad   |  |  | 1 |
| 4.1me | Fornitura e posa in opera di:<br>- tubazione per adduzione acqua fredda e calda e suddivisione dell'impianto idrico per i due appartamenti; nella voce è compresa la suddivisione dell'impianto e la realizzazione delle adduzioni per il bagno al piano terra e le due cucine<br>- tubazioni di scarico per il nuovo servizio igienico al PT e le due cucine, compreso gli allacci alla fossa biologica esistente e al pozzetto di scarico acque chiare; entrambe (fosse e pozzetti) sono posizionati sul retro tergo e nella voce è compreso l'allaccio ai pozzetti compreso scavo, scasso, tubazioni, rinfianco, etc.<br>Il tutto per dare l'opera a perfetta regola d'arte      |    |       |  |  |   |
|       | Appartamento 1  | PT | corpo |  |  | 1 |
|       | Appartamento 2  | P1 | corpo |  |  | 1 |
| 4.2me | Fornitura e posa in opera di impianto gas per tutte e due gli appartamenti, compresa suddivisione degli impianti dei due appartamenti, creazione nuove tubazioni gas per le cucine e per le caldaie, compreso creazione alloggio per contatori gas in tutte e due i quartieri; il tutto per dare l'opera a perfetta regola d'arte   |    |       |  |  |   |
|       | Appartamento 1  | PT | corpo |  |  | 1 |
|       | Appartamento 2  | P1 | corpo |  |  | 1 |
| 4.3me | Fornitura e posa in opera di impianto riscaldamento e produzione acqua calda, per i due quartieri. Nella voce è compresa la disattivazione dei radiatori e acqua calda dell'appartamento 1 per mantenere l'impianto funzionante attuale solo nell'appartamento 2 e quindi adeguato dello stesso. Per l'appartamento 1 è compreso la fornitura e posa dei seguenti:<br>- produzione calore per riscaldamento con caldaia a gas metano marca Vaillant o similari potenza 35 Kw<br>- impianto di riscaldamento con radiatori nei tre vani completo di tutto e nel bagno termo arredo.<br>Nella voce è compreso la progettazione legge 10 e presentazione in comune pratiche necessarie |    |       |  |  |   |
|       | Appartamento 1  | PT | corpo |  |  | 1 |
|       | Appartamento 2  | P1 | corpo |  |  | 1 |



|       |   |    |       |  |  |   |
|-------|---|----|-------|--|--|---|
| 4.4me | <p>Montaggio di sanitari compreso fornitura per il servizio igienico di nuova costruzione, con i seguenti pezzi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- vaso sospeso e sedile</li> <li>- bidet sospeso</li> <li>- doccia e porta doccia (vetro 6 mm)</li> <li>- mobiletto bagno completo di specchiera e lavabo</li> <li>- soffione fisso (diametro 250) e doccetta per la doccia</li> <li>- rubinetteria con miscelatore.</li> </ul> <p>Nella voce è compreso anche il montaggio degli scarichi delle due nuove cucine</p>   |    |       |  |  |   |
|       | Bagno per appartamento 1  | PT | corpo |  |  | 1 |
|       | Cucina per appartamento 1   | PT | corpo |  |  | 1 |
|       | Cucina per appartamento 2   | P1 | corpo |  |  | 1 |
| 4.5me | <p>Fornitura e posa in opera di impianto elettrico per l'appartamento 1 e 2 mediante il frazionamento dell'esistente per mantenere funzionante l'impianto elettrico dell'appartamento 2 al piano primo. Nella voce è compreso il rifacimento dell'impianto elettrico dell'appartamento 1, comprendente prese del tipo ticino o similari con placca da scegliere nei colori, quadro generale e punti luce e accensioni come da indicazioni della D.L. e/o committente: Nella voce è compresa la fornitura e posa in opera delle forassiti ove necessarie, scatole dei vani e quadro elettrico. Per ogni vano considerare indicativamente quanto segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>n. 1 punto luce</li> <li>n. 2 accensione</li> <li>n. 2 presa corrente</li> <li>n. 1 punti TV</li> <li>n. 1 punto telefono</li> <li>n. 1 punto lavatrice</li> <li>n. 2 cucine complete compreso elettrodomestici (forno, piano cottura, cappa, frigorifero, lavastoviglie)</li> </ul> <p>Nella voce è compresa l'allaccio all'impianto di riscaldamento delle due caldaie, la realizzazione di impianto citofonico per l'appuntamento 1 e quanto altro necessario per rendere i due appartamenti completamente separati e autonomi dell'impianto elettrico; il tutto per dare l'opera compiuta a perfetta regola d'arte</p> |    |       |  |  |   |
|       | Appartamento 1  | PT | corpo |  |  | 1 |
|       | Appartamento 2  | P1 | corpo |  |  | 1 |
| 4.6me | Assistenza muraria per impianto idraulico e elettrico   |    | corpo |  |  | 1 |
| 5.3f  | Coloriture per interni, imbiancatura delle pareti e soffitto eseguite esclusivamente a pennello, due  |    |       |  |  |   |



|      |   |                                |    |                |       |      |               |
|------|---|--------------------------------|----|----------------|-------|------|---------------|
|      | mani di colore, previa mano di fondo e salvo diversa indicazione, compreso eventuali ponti di servizio, per opere di altezza fino a 3 m dal piano di calpestio. Colore come da indicazioni della D.L. Il tutto per dare l'opera compiuta a perfetta regola d'arte |                                |    |                |       |      |               |
|      |   | Stanza 1                       | PT | m <sup>2</sup> | 5,10  | 1,25 | 6,38          |
|      |   |                                | PT | m <sup>2</sup> | 12,25 | 3,25 | 39,81         |
|      |   |                                | PT | m <sup>2</sup> |       |      | 18,70         |
|      |   | Stanza 2                       | PT | m <sup>2</sup> | 9,30  | 3,30 | 30,69         |
|      |   |                                | PT | m <sup>2</sup> |       |      | 5,40          |
|      |   | Stanza 3                       | PT | m <sup>2</sup> | 17,20 | 3,30 | 56,76         |
|      |   |                                | PT | m <sup>2</sup> |       |      | 18,50         |
|      |   | Stanza 4                       | PT | m <sup>2</sup> | 6,70  | 3,30 | 22,11         |
|      |   |                                | PT | m <sup>2</sup> |       |      | 2,30          |
|      |   | Stanza 5                       | PT | m <sup>2</sup> | 9,10  | 2,10 | 19,11         |
|      |   |                                | PT | m <sup>2</sup> |       |      | 5,10          |
|      |   | Stanza a                       | P1 | m <sup>2</sup> | 8,70  | 3,30 | 28,71         |
|      |   |                                | P1 | m <sup>2</sup> |       |      | 4,50          |
|      |   | Stanza b                       | P1 | m <sup>2</sup> | 17,80 | 3,30 | 58,74         |
|      |   |                                | P1 | m <sup>2</sup> |       |      | 19,60         |
|      |   | Stanza c                       | P1 | m <sup>2</sup> | 12,50 | 2,50 | 31,25         |
|      |   |                                | P1 | m <sup>2</sup> |       |      | 14,30         |
|      |   | Stanza d                       | P1 | m <sup>2</sup> | 16,90 | 2,80 | 47,32         |
|      |   |                                | P1 | m <sup>2</sup> | 5,10  | 1,00 | 5,10          |
|      |   |                                | P1 | m <sup>2</sup> |       |      | 15,30         |
|      |   | Riprese della facciata esterna | PT | m <sup>2</sup> | 8,70  | 4,70 | 40,89         |
|      |   | Varie                          |    | m <sup>2</sup> |       |      | 20,00         |
|      |   |                                |    | m <sup>2</sup> |       |      | <b>510,57</b> |
| 5.6f | Opere economia: si prevedono per opere non quantificate e/o impreviste  |                                |    | H              |       |      | <b>50</b>     |

## §

L'ipotesi di spesa per le opere edili da eseguire in tutte e due gli appartamenti (unità 1 e 2), per realizzare il frazionamento è già stata stimata in € 66.000,00 come riportate nelle precedenti relazioni:

|                               |          |                |     |              |
|-------------------------------|----------|----------------|-----|--------------|
| unità immobiliare - arancione | € 700,00 | m <sup>2</sup> | 62  | € 120.400,00 |
| unità immobiliare - arancione | € 700,00 | m <sup>2</sup> | 110 |              |

per le seguenti opere con calcolo mediante parametrizzazione dei costi in percentuale stante lo stato dei luoghi accertato:



| suddivisione dei costi ristrutturazione     |        |              | percentuale lavori per eseguire il frazionamento |                   |
|---|--------|--------------|--|-------------------|
| Cantiere                                    | 4,00%  | € 4.816,00   | 40,00%   | € 1.926,40        |
| Opere strutturali, opere murature e edili   | 20,00% | € 24.080,00  | 40,00%   | € 9.632,00        |
| Divisioni murature interne                  | 7,00%  | € 8.428,00   | 40,00%   | € 3.371,20        |
| Intonaci                                    | 8,00%  | € 9.632,00   | 40,00%   | € 3.852,80        |
| Serramenti                                  | 5,00%  | € 6.020,00   | 40,00%   | € 2.408,00        |
| Impianto idrico-sanitario (bagno)           | 12,00% | € 14.448,00  | 80,00%   | € 11.558,40       |
| Impianto elettrico                          | 8,00%  | € 9.632,00   | 60,00%   | € 5.779,20        |
| Impianto termico                            | 15,00% | € 18.060,00  | 70,00%   | € 12.642,00       |
| Pavimenti e rivestimenti                    | 10,00% | € 12.040,00  | 50,00%   | € 6.020,00        |
| Impianto smaltimento liquami                | 3,00%  | € 3.612,00   | 25,00%   | € 903,00          |
| Tinteggiature, verniciature, finiture varie | 8,00%  | € 9.632,00   | 50,00%   | € 4.816,00        |
| sommano                                     | 100%   | € 120.400,00 |  | € 62.909,00       |
| <b>Imprevisti al 5%</b>                     |        |              |  | <b>€ 3.145,45</b> |
| totale arrotondato                          |        |              |  | € 66.050,00       |

L'importo stimato è per l'esecuzione dei lavori atti a frazionare l'unità immobiliare da assegnare alla Sig.ra \_\_\_\_\_ e alla modifica e trasformazione minima dell'appartamento residuo che rimarrà in proprietà del Fallimento

§

Si fa presente che la stima redatta dallo scrivente è con parametri di mercato tecnici e potrà essere variato l'importo dalle offerte rimesse dalle ditte nel computo metrico allegato. Si consiglia pertanto, di far prezzare l'allegato computo metrico (allegato 5) alla parte interessata.

oooooooooooooooooooo

### 3.3 - Quantificazione delle spese necessarie al frazionamento

Le spese necessarie per la realizzazione del frazionamento, in base alla stima dei lavori, alle prestazioni professionali da eseguire e alla corresponsione degli oneri e diritti di segreteria da versare al Comune di Firenze, in sintesi



Ing. Massimo Barbieri

sono le seguenti:

|                           | <i>importo lavori e prestazioni</i>                                  | <i>imponibile</i> | <i>IVA e cassa<sup>2</sup></i> | <i>totale</i>      |
|---------------------------|--|-------------------|--------------------------------|--------------------|
| 1                         | Opere edili  | € 66.050,00       | € 6.605,00                     | € 72.655,00        |
|                           | Competenze professionali   |                   |                                |                    |
|                           | pratica edilizia a sanatoria   |                   | € 600,00                       |                    |
| 2                         | pratica edilizia opere architettoniche                               | € 12.000,00       |                                | € 15.372,00        |
|                           | sicurezza cantieri   |                   |                                |                    |
|                           | direzione dei lavori   |                   | € 2.772,00                     |                    |
|                           | variazione catastale   |                   |                                |                    |
| 3                         | Oneri urbanizzazione I e II  | € 3.651,57        |                                | € 3.651,57         |
| 4                         | Oneri posto auto   | € 1.799,60        |                                | € 1.799,60         |
| 5                         | Diritti di segreteria per comune e agenzia entrate (catasto) a stima | € 500,00          |                                | € 500,00           |
| sommano                   |  |                   |                                | € 93.978,17        |
| <b>totale arrotondato</b> |  |                   |                                | <b>€ 94.000,00</b> |

Gli importi stimati possono essere oggetto di variazione in + / - per le lavorazioni edili.

oooooooooooooooooooo

### 3.4 - Verifica identificazione catastale del resede

Il bene immobile oggetto di identificazione catastale è l'area urbana ubicata in Firenze con accesso da cancello carrabile di Via di Ugnano n. 29/A ed è collegato all'appartamento di proprietà non facente parte della presente perizia.

L'area urbana ha forma geometria piana di un rettangolo delle dimensioni reali di circa 22,00 m per la lunghezza e circa 9,05 m di larghezza, ed ha giacitura pressoché orizzontale. Il resede o area urbana è delimitato rispetto alla strada e al resede laterale sempre oggetto della presente perizia (a destra guardando l'illustrazione 5 di seguito riportata), mediante recinzione con

2 Cassa previdenza calcolata solo sulle spese professionali.



Ing. Massimo Barbieri

cordolo in muratura sormontata da ringhiera in ferro, mentre invece non c'è nessuna recinzione con il resede dell'appartamento di proprietà, anzi c'è continuità di pavimentazione e piantumazione, rendendo il resede perfettamente integrato e continuo con l'unità immobiliare, come si evince dalla seguente illustrazione



6. Illustrazione: prospettiva delle unità immobiliari

### §

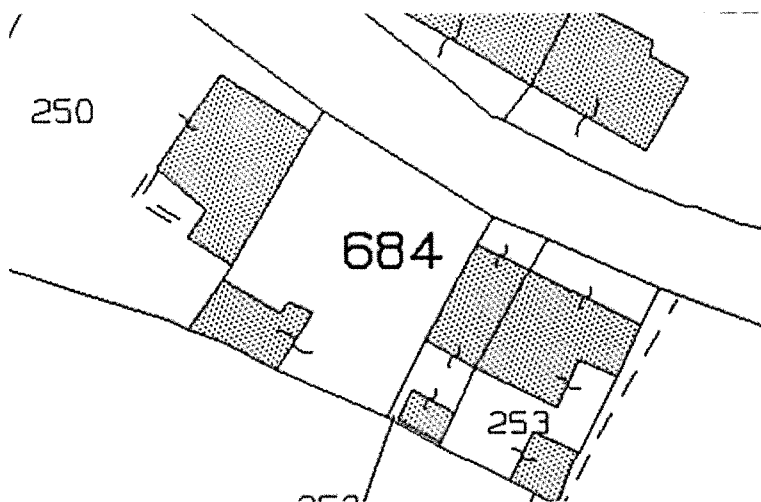
All'Agenzia delle Entrate al C.F. l'area urbana è rappresentata con i seguenti dati identificativi:

| u.i. | foglio di mappa | particella | subalterno | classamento    |             |        |             |         |
|------|-----------------|------------|------------|----------------|-------------|--------|-------------|---------|
|      |                 |            |            | zona catastale | categoria   | classe | consistenza | rendita |
| 1    | 65              | 684        | 2          |                | area urbana |        | 221 mq      |         |

come si evince anche dalla visura catastale (allegato 6a).

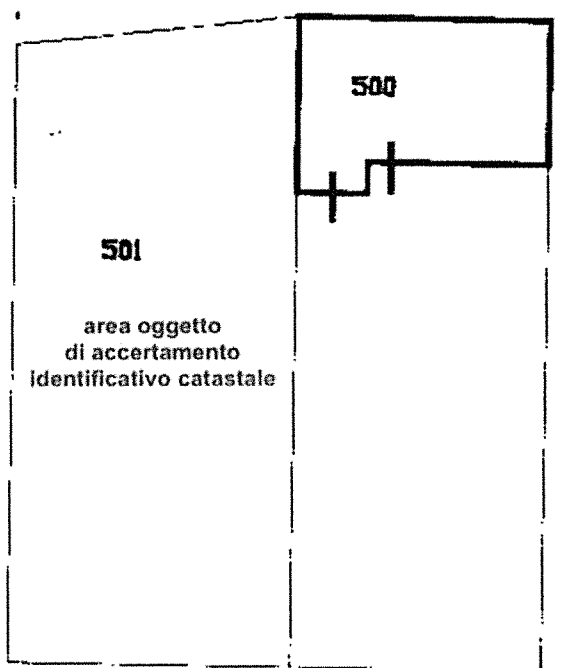
Nell'estratto di mappa (allegato 6b) la particella è rappresentata nella maggiore interezza che comprende anche il fabbricato e area adiacente, sempre in proprietà delle parti in causa, come si evince dalla seguente illustrazione:





7. Illustrazione: estratto di mappa per rappresentazione della particella 684

mentre nell'elaborato planimetrico (allegato 6b e 6c), rappresenta lo stato dei luoghi dell'area oggetto di accertamento catastale e la residua area, frazionando all'urbano l'area di interesse per assegnazione alla parte e l'area rimanente:



8. Illustrazione: estratto dell'elaborato planimetrico

Si evince dall'elaborato planimetrico dell'illustrazione 7 depositato al catasto



Ing. Massimo Barbieri

fabbricati in data 26/11/2002 protocollo n.000428638, che l'area urbana è identificata con il subalterno 501 mentre nella visura catastale con subalterno 1. Lo scrivente C.T.U. a seguito della discrepanza di identificazione ritiene che sarebbe opportuno effettuare la variazione dell'elaborato planimetrico, ma ritiene altresì che per il passaggio di proprietà dell'area urbana l'identificativo corretto è il subalterno 1 già indicato nella visura catastale (allegato 6a).

## §

Per quanto accertato, lo scrivente ritiene che il resede rivendicato dalle Signore                    è identificato catastalmente nel C.F. (catasto fabbricati) in modo corretto ossia con il subalterno 1 (foglio di mappa 95 particella 684 subalterno1) e quindi sufficiente ai fini dell'assegnazione, mentre al C.T. È con particella 684 che comprende tutta l'area.



#### 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 7) e riprese di seguito insieme alle repliche del sottoscritto C.T.U..

oooooooooooooooooooo

##### 4.1 - Note delle parti

In data 27 aprile 2022 ho ricevuto la nota mail dal C.T.P. Arch. Francesco Capani (allegato 7) ed in sintesi osserva quanto segue.

Il C.T.P. Capani sostanzialmente non entra nel merito del progetto, precisando però che devono essere sanate le difformità riscontrate, oltre a ribadire chi sarà il soggetto che si accolla l'onere dei lavori ed i lavori siano eseguiti su entrambe le unità immobiliari.

Lo scrivente ribadisce che le difformità rilevate nell'unità immobiliari vengono indicate e sanate con la redatta pratica SCIA e i lavori, computati nell'allegato 5, prevedono l'intervento anche nell'unità immobiliare che sarà oggetto di cessione del fallimento. A riguardo di chi sosterrà le spese, lo scrivente C.T.U. non può entrare nel merito.

Allegato alla presente relazione è redatto il progetto di massima che dovrà essere depositato in Comune di Firenze, secondo le richieste delle Parti e dell'Ill.mo Sig. Giudice.

##### §

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 di frazionamento al fabbricato (lotto 1), per ricavare l'unità immobiliare da assegnare alla Sig.ra \_\_\_\_\_ e la residua unità che rimane in proprietà del Fallimento \_\_\_\_\_ i costi sono:**

**lavori e prestazioni professionali per frazionamento = € 94.000,00**

si precisa che i costi dei lavori edili possono variare a seconda delle offerte rimesse dalle ditte nell'allegato computo metrico (allegato 5).

A riguardo dell'identificazione del resede rivendicato dalle Signore

l'area è identificato catastalmente al C.F. in modo corretto ossia nel foglio di mappa 95 particella 684 subalterno1, mentre al C.T. Nella particella 684 che comprende tutta l'area.

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, 29 aprile 2022

Il Consulente Tecnico di Ufficio

(Ing. Massimo Barbieri)

