



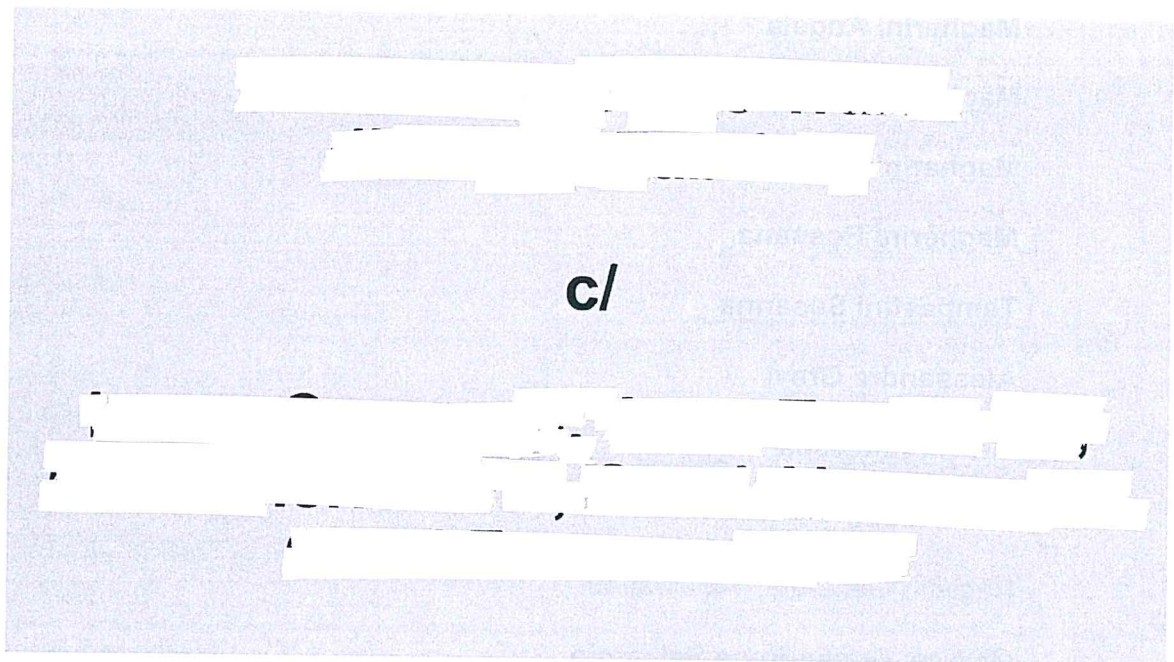
Ing. Massimo Barbieri

50132 Firenze - Via Iacopo Nardi n. 50
☎ + 39 055 5002046 ☎ + 39 335 6131511
info@studiobarbieri.org - www.studiobarbieri.org

TRIBUNALE DI FIRENZE
terza sezione civile
CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO

**deposito documentazione appartamento
in proprietà**

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



Giudice:

Dr.ssa Rosa Selvarolo



Ing. Massimo Barbieri

TRIBUNALE DI FIRENZE

terza sezione civile

§

Causa civile:

c/

Registro Generale: **14601/2019**

Giudice: **Dr.ssa Rosa Selvarolo**

§



RELAZIONE E DEPOSITO DOCUMENTI DEL FRAZIONAMENTO EDILIZIO

1) ALLEGATI	3
2) PREMESSE	4
2.1 - Incarico e iter professionale per le opere di frazionamento	5
3) ESECUZIONE DEI LAVORI E PRATICHE EDILIZIE	8
3.1 - Cantiere e esecuzione dei lavori	8
3.2 - Progetti depositati	9
3.2.1 - Pratica S.C.I.A. a sanatoria del 20 gennaio 2023	9
3.2.2 - Pratica S.C.I.A. del 06 luglio 2023 e pratica Genio Civile	10
3.2.3 - Pratica S.C.I.A. del 27 marzo 2024	11
3.2.4 - Fine lavori, variazione catastale e Agibilità	12
4) CONCLUSIONI	13

1) ALLEGATI

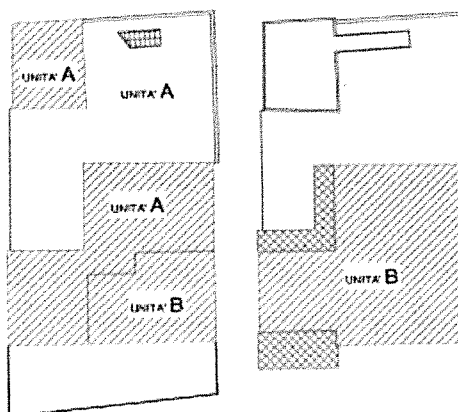
1	Perizia frazionamento fabbricato in due unità immobiliari
a	Preventivo spese e competenze professionali
b	Fattura 46/2024 in acconto delle competenze professionali
c	Verbale udienza del 09/07/2024
2	d Bozza di notula per saldo lavori competenze e spese
e	Verbale udienza del 24/09/2024
f	Mail dell'Avv. Gaviraghi del 26/09/2024
g	Verbale di fine lavori sottoscritto in data 27/09/2024
3	Contratto di Appalto tra le parti per l'esecuzione dei lavori
a	Pratica edilizia S.C.I.A. n. 665 del 20/01/2023
b	Grafici allegati alla pratica edilizia
4	c Verbale di udienza del 02/05/2023
d	Verbale di udienza del 11/07/2023
a	Pratica edilizia S.C.I.A. n. 6628 del 06/07/2023
b	Grafici allegati alla pratica edilizia
a	Deposito Genio Civile n. 141407 del 15/09/2023
b	Grafici allegati alla pratica strutturale
a	Pratica edilizia S.C.I.A. n. 2864 del 27/03/2024
b	Grafici allegati alla pratica edilizia



8	Variazione catastale in corso di costruzione per mutuo
9	Pratica per assegnazione numeri civici delle due unità immobiliari
	a Variazione catastale definitiva per le unità immobiliari
10	b Planimetria catastale unità immobiliare P.T
	c Planimetria catastale unità immobiliare P.T e P.1°
	a Stato Finale per precisazioni depositato in Comune di Firenze
11	b Grafici finali dello stato dei luoghi
	c Fine Lavori depositato in Comune di Firenze
12	a Certificazioni impianti unità immobiliare P.T
	b Certificazioni impianti unità immobiliare P.T e P.1°
	a Documentazione fotografica dell'appartamento P.T
13	b Documentazione fotografica dell'appartamento P.T e P.1°

2) PREMESSE

Il sottoscritto Ing. Massimo Barbieri con studio in Firenze Via Iacopo Nardi n. 50 iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Firenze e nell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze, è stato incaricato dall'Ill.mo Sig. Giudice Dr.ssa Rosa Selvarolo di redigere perizia per la fattibilità di frazionare in due unità immobiliari il fabbricato posto a Firenze in Via di Ugnano n. 27, depositata nel mese di aprile 2022 (allegato 1) per ricavare:



1. Illustrazione: frazionamento in due unità immobiliari: u.i. A e u.i. B



- l'unità immobiliare A - dovrà essere acquisita da
- l'unità immobiliare B - rimarrà al

calcolo Superfici nette					
UNITA' A			UNITA' B		
n.	vano	mq	n.	vano	mq
1	soggiorno/cucina	18,68 mq	a	ingresso/vano scala	8,09 mq
2	disimpegno	8,14 mq	b	camera	19,58 mq
3	camera	18,42 mq	c	disimpegno	9,05 mq
4	bagno	5,07 mq	d	cucina	15,22 mq
	tot.	50,31 mq	e	camera	19,72 mq
5	lavanderia	10,15 mq	f	camera	18,55 mq
6	bagno	4,02 mq	g	bagno	5,36 mq
	tot.	14,17 mq	h	w.c.	1,82 mq
				TOTALE	97,39 mq
	TOTALE	64,48 mq	i	terrazza	8,20 mq
				terrazza	8,50 mq
				tot.	16,70 mq

2. Illustrazione: superfici definitive delle unità immobiliari

§

Con la presente relazione eseguiti i lavori edili per formalizzare il frazionamento, descrivo l'iter burocratico allegando le pratiche edilizie depositate e le documentazioni relative ai due appartamenti.

2.1 - Incarico e iter professionale per le opere di frazionamento

Lo scrivente per redigere le pratiche edilizie e seguire i lavori in qualità di Direttore dei Lavori, ha avuto incarico direttamente dalla Sig.ra

... ed in sintesi il percorso è il seguente:

- il progetto e la realizzazione delle due unità immobiliari è stato eseguito in conformità alla perizia depositata in Tribunale di Firenze in data 30/04/2022 (allegato 1)
- in data 08/11/2022 la Sig.ra ... ha accettato il preventivo di spesa per le competenze e spese professionali (allegato 2a)
- in data 16/02/2024 dopo aver depositato e realizzato tutti i progetti ho



ricevuto l'unico acconto per le prestazioni professionali oltre al rimborso di alcune spese anticipate (allegato 2b)

- soltanto nel mese di marzo 2024 sono stati effettivamente iniziati i lavori edili di frazionamento unità immobiliare e la Sig.ra [redacted] ha affidato i lavori ad una impresa di Sua conoscenza e fiducia
- all'udienza del 24/09/2024 alla presenza anche della Sig.ra [redacted] (allegato 2d) è stato preso atto che la documentazione tecnica per la definizione dei lavori era pronta ma necessitava ancora l'ultimazione di alcuni lavori edilizi necessari per la chiusura degli stessi
- in data 27/09/2024 (allegato 2h) i lavori vengono terminati e lo scrivente ha provveduto al deposito dei documenti necessari in Comune di Firenze e all'Agenzia delle Entrate, come si evince nel capitolo che segue.

§

Lo scrivente ritiene di precisare che, il ritardo dei lavori non è dipeso dallo scrivente per negligenze o ritardi del deposito progetti o non interessamento del cantiere, poiché i documenti per l'inizio dei lavori erano già pronti dal mese di settembre 2023. Pertanto quanto riportato nel verbale di udienza del 09/07/2024 (allegato 2c) *"... ci sono difficoltà di coordinamento che rallentano la definitiva esecuzione ai fini della divisione catastale della particella. ..."*, il mancato o difficoltà di coordinamento non è tra lo scrivente e la ditta, ma presumo per accordi tra la ditta e il Committente per le dilazioni dei pagamenti contrattuali.

Lo scrivente fa presente altresì che, in data 21/09/2024 ha inviato il



Ing. Massimo Barbieri

conteggio delle competenze e spese a saldo (allegato 2e), compreso gli extra non previsti e le spese documentate delle marche da bollo e tributi per Regione Toscana e Agenzia delle Entrate, ossia:

Preventivo approvato	€ 6.300,00	
per redazione calcoli e deposito del progetto strutture richiesto dal Comune (vedi vecchie corrispondenze e verbali udienze Tribunale)	€ 1.700,00	
variazione catastale in corso di costruzione richiestomi a giugno per la vostra pratica	€ 350,00	
redazione APE necessario anche per la sostituzione delle due caldaie termiche.	€ 340,00	
Spese sostenute: anticipo diritti comune di Firenze euro 250, tributi genio civile euro 57, tributi catastali e competenze per anticipo, fine lavori Regione Toscana marzo 2024 euro 32, variazione catastale mese di Giugno 2024 euro 100,00, variazione catastale mese di settembre 2024 euro 100,00	€ 370,00	€ 232,00
somma onorari e spese	€ 9.060,00	€ 232,00
IVA e cassa sulle competenze	€ 2.545,86	
totale	€ 11.837,86	
Acconto onorario e spese ft 46/2024	€ 2.370,00	
IVA e cassa sulle competenze	€ 665,97	
totale	€ 3.035,97	
totale avere	€ 8.801,89	

non incassati e in data 26/09/2024 (allegato 2g) ricevo mail dall'Avv. Gaviraghi con la quale comunica che la Sig.ra non ha provveduto e non provvederà al pagamento del saldo delle mie competenze perché non ha fondi sino a che il Giudice non emette il provvedimento di divisione.

La mail ricevuta dal legale della Sig.ra fa ipotizzare che, i fondi per le competenze professionali non cerano neanche all'inizio dei lavori o gli stessi erano limitati, stante che durante i lavori di frazionamento la Sig.ra riferiva che non è stato erogato il mutuo / finanziamento ma probabilmente erogato solo una parte non legato all'immobile poiché ancora non intestato.

§

Per tutto quanto sopra lo scrivente ha comunque adempiuto all'incarico affidato concludendo le pratiche amministrative, ma ritiene di non dover



attendere il provvedimento di divisione dal Tribunale per incassare quanto dovuto, sia perché non è giusto, sia perché non era mai stato comunicato che la Sig.ra _____ non può provvedere al pagamento fino alla divisione e quindi potevo scegliere se accettare o meno l'incarico e sia perché possono esserci varie variabili di allungamento dei tempi per effettuare la divisione.

Pertanto lo scrivente chiede che tale prestazione professionale sia liquidata all'interno del giudizio e sarà poi regolarizzata nei vari conguagli tra i comproprietari, facendo altresì presente che tutti i progetti e documenti sono stati depositati a nome di tutti i comproprietari con le procure depositate.

3) ESECUZIONE DEI LAVORI E PRATICHE EDILIZIE

Lo scrivente C.T.U. non ritiene di descrivere nuovamente i luoghi e gli accertamenti eseguiti già descritti nelle perizie che precedono, ma di fornire copia della documentazione depositata per l'esecuzione del frazionamento del fabbricato ubicato in Via di Ugnano n. 27 Firenze piano terra e piano primo.

3.1 - Cantiere e esecuzione dei lavori

I lavori di frazionamento del fabbricato autorizzati dall'III.mo Sig. Giudice sono stati eseguiti a cura della Sig.ra _____ nata a _____ (FI) il _____ e residente in Via di Ugnano, 27 Firenze cod. fisc. _____ affidando i lavori alla ditta _____ di _____ con sede in Firenze Via _____ , partita IVA _____ , iscritta alla C.C.I.A.A. di Firenze al n. _____ , in persona del



Ing. Massimo Barbieri

Sig. _____ nato in _____ il _____ codice fiscale _____, come risulta dal Contratto di Appalto stipulato in data 13 aprile 2023 (allegato 3) per la somma di preventivata pari ad € 55.593,75 oltre IVA di Legge.

3.2 - Progetti depositati

L'esecuzione dei lavori ha comportato il deposito di pratiche edilizie in Comune di Firenze e alla Regione Toscana settore sismico per l'adeguamento della statica del fabbricato. Le pratiche edilizie depositate sono descritte cronologicamente nei seguenti paragrafi.

3.2.1 - Pratica S.C.I.A. a sanatoria del 20 gennaio 2023

Inizialmente è stata depositata la S.C.I.A. a sanatoria in data 20/01/2023 n. 665 per sanatoria degli abusi strutturali con frazionamento del fabbricato in due unità immobiliari e variazione d'uso con fusione di un vano posto al piano terra (allegato 4a e 4b). Di seguito l'iter del progetto:

- (a) deposito progetto in data 20/01/2023 con protocollo assegnato n. 26317
- (b) richiesta integrazione del Comune di Firenze in data 10/02/2023
- (c) deposito proroga in data 10/02/2023 per chiedere maggiore tempo per recuperare le procure di tutti i comproprietari del fabbricato, già comunicato in udienza del 02/05/2023 (allegato 4c) e altri documenti richiesti
- (d) in data 31/03/2023 deposito delle integrazioni richieste dal Comune di Firenze in data 10/02/2023



- (e) comunicazione del Comune di Firenze in data 21/04/2023 con ordine di demolire la scala esterna
- (f) in data 26/04/2023 a seguito della demolizione della scala viene comunicato al Comune di Firenze con invio della documentazione fotografica
- (g) in data 08/03/2023 il Comune di Firenze ha archiviato la pratica edilizia al fine di far depositare la sanatoria delle strutture e poi in seguito riattivare il frazionamento; già comunicato in udienza del 11/07/2023 (allegato 4d)

3.2.2 - Pratica S.C.I.A. del 06 luglio 2023 e pratica Genio Civile

E' stata depositata la S.C.I.A. a sanatoria in data 06/07/2023 n. 6628 adeguamento delle strutture (allegato 5a e 5b). Di seguito l'iter del progetto:

- (a) deposito progetto in data 06/07/2023 n. 6628
- (b) deposito integrazione in data 11/10/2023 in Comune di Firenze per comunicare il deposito progetto delle strutture alla Regione Toscana settore sismico:
 - deposito in data 15/09/2023 n. 141407 prot. 20230076945 alla Regione Toscana del progetto adeguamento strutture (allegato 6a e 6b)
- (c) in data 26/10/2023 ho dovuto richiedere proroga dei termini in Comune di Firenze per proseguire nei lavori di frazionamento, poiché uno dei comproprietari ha revocato la procura in Comune di Firenze
- (d) in data 13/12/2023 depositato comunicazione in Comune di Firenze per riattivazione del progetto essendo revocata la revoca della procura di



un comproprietario

- (e) in data 29/02/2024 comunicazione in Comune di Firenze per rinnovo proroga dei termini per eseguire i lavori con relativa comunicazione che inizieranno in data 06/03/2024
- (f) in data 26/03/2024 comunicazione in Comune di Firenze della fine dei lavori adeguamento delle strutture e depositata anche alla Regione Toscana:
 - deposito in data 26/03/2024 prot. 20230023989 alla Regione Toscana della Fine Lavori
- (g) il Comune di Firenze archivia la pratica.

3.2.3 - Pratica S.C.I.A. del 27 marzo 2024

E' stata depositata la S.C.I.A. in data 27/03/2024 n. 2864 per frazionamento del fabbricato oltre cambio d'uso e fusione di un vano al piano terra (allegato 7a e 7b). Di seguito l'iter del progetto:

- (a) deposito progetto in data 27/03/2024 n. 2864 contestualmente alla fine dei lavori adeguamento delle strutture
- (b) continuazione dei lavori interni all'unità immobiliare per eseguire le opere di frazionamento
- (c) comunicazione del Comune di Firenze in data 24/04/2024 per richieste integrazione, senza nessuna restrizione o blocco dei lavori
- (d) deposito in data 09/05/2024 delle integrazioni richieste dal Comune di Firenze
- (e) su richiesta della Sig.ra _____ è stata depositata variazione catastale per integrazione alla richiesta del mutuo/finanziamento dei



- lavori e in data 26/06/2024 è stata rilasciata la variazione catastale con assegnazione dei subalterni alle due unità immobiliari (allegato 8)
- (f) in data 6/09/2024 è stata depositata all'Ufficio Toponomastico del Comune di Firenze richiesta di assegnazione numero civico all'unità derivata (allegato 9)
- (g) lavori completati (salvo alcune opere di finitura) in data 27/09/2024 come si evince dal verbale (allegato 2g) sottoscritto dalla Sig.ra _____, dalla ditta e dallo scrivente.

3.2.4 - Fine lavori, variazione catastale e Agibilità

Completati i lavori edilizi con richiesta dei nuovi contatori enel e gas, sono state depositate le seguenti pratiche:

- (a) deposito della variazione catastale do.c.fa. delle due unità immobiliari con stima del classamento e rilascio dell'avvenuto accatastamento in data 25/09/2024 (allegato 10a) e graficizzazione dello stato attuale delle due unità immobiliari (allegato 10b e 10c)
- (b) deposito in Comune di Firenze in data 27/09/2024 lo Stato Finale per precisazioni delle piccole variazioni di cantiere (allegato 11a e 11b)
- (c) deposito in Comune di Firenze in data 27/09/2024 della Fine Lavori (allegato 11c)
- (d) ancora risultano da depositare le Attestazioni Prestazione Energetica (A.P.E.) delle due unità immobiliari per mancanza di documenti da ricevere dalla Committente (accensione delle nuove caldaie)
- (e) ancora risulta da depositare il Certificato di Agibilità e Abitabilità per la mancanza di alcuni documenti da ricevere dalla Committente (APE e



numeri civici richiesti), ma già in possesso delle relative certificazioni degli impianti dell'appartamento piano terra (allegato 12a) e appartamento piano terra e primo (allegato 12b). Il Certificato di Agibilità e Abitabilità è comunque possibile depositarlo entro 30 giorni dalla Fine dei Lavori, quindi non oltre il 26/10/2024.

4) CONCLUSIONI

Lo scrivente in qualità sia di tecnico incaricato dalla Sig.ra : sia in qualità di C.T.U. per la vertenza in oggetto, conclude che le opere di frazionamento dell'unità immobiliare posta a Firenze in Via di Ugnano n. 27, sono state ultimate ed in sintesi la tempistica dei lavori edili è stata la seguente: inizio dei lavori in data **15 marzo 2024** (per tutte le varie vicende indicate in narrativa) e ultimati in data **27 settembre 2024**.

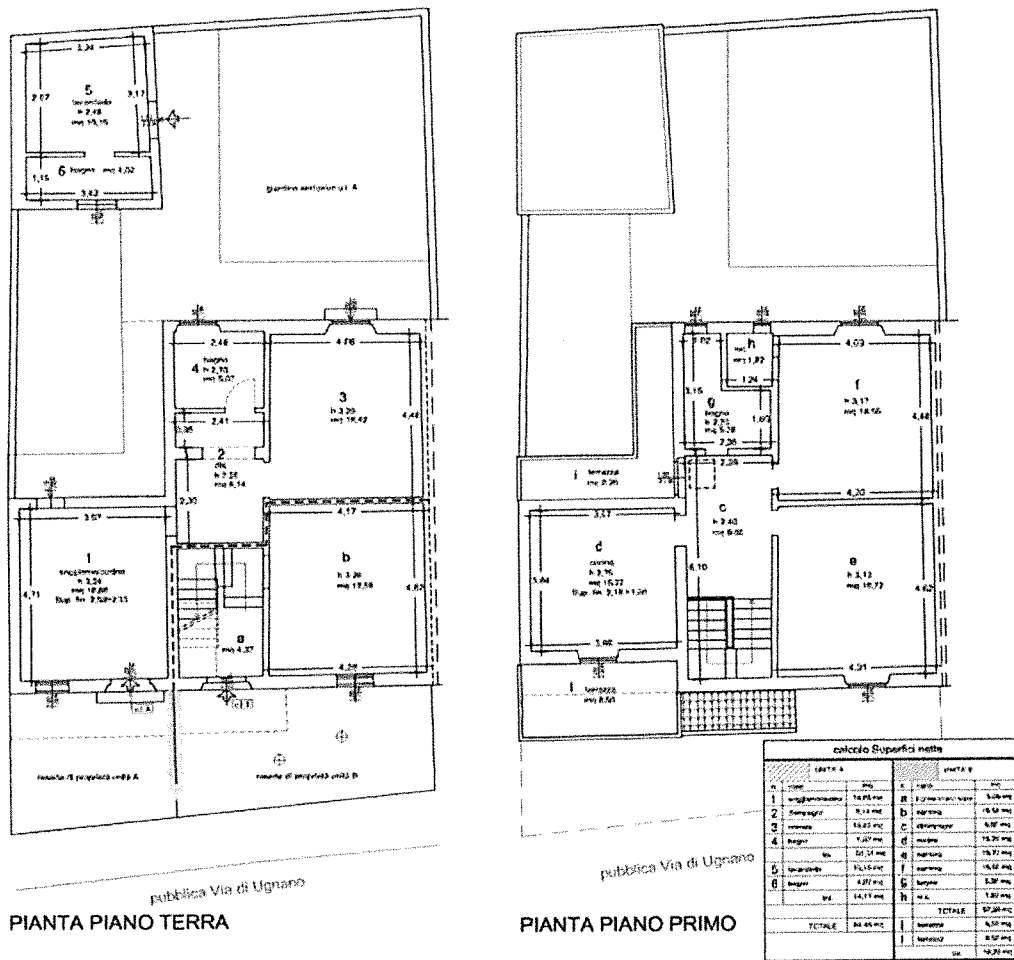
A seguito dei lavori eseguiti e della documentazione depositata le due unità immobiliari hanno autonome rappresentazioni edilizie e catastali e possono essere vendute / assegnate separatamente (attualmente sono sempre intestate a tutti i comproprietari).

§

In conclusione, allego le immagini che attestano lo stato attuale delle due unità immobiliari: documentazione fotografica (allegato 13a) appartamento piano terra - subalterno 500 - e documentazione fotografica (allegato 13b) appartamento piano terra e primo - subalterno 501 - e estratto dello schema grafico delle due unità immobiliari:



Ing. Massimo Barbieri



3. Illustrazione: unità immobiliari oggetto del frazionamento edilizio

ove si evince che la conformazione dei vani interni e superficie è quella indicata nella perizia depositata in Tribunale (allegato 1). Per completezza lo scrivente comunica che, attualmente l'appartamento del piano primo è occupato dalla famiglia della Sig.ra in quanto al piano terra devono essere ultimate le piccole opere di finitura sopra descritte.

§

Lo scrivente tecnico nella convinzione di aver adempiuto all'incarico professionale per la pratica di frazionamento del fabbricato, si ritiene a disposizione per ogni eventuale chiarimento chiedendo ed inoltre chiede che



Ing. Massimo Barbieri

la prestazione professionale sia confermata nell'importo approvato e liquidata all'interno del giudizio come specificato in narrativa.

Con osservanza.

Firenze li, 30 settembre 2024

Il Consulente Tecnico di Ufficio

(Ing. Massimo Barbieri)

