

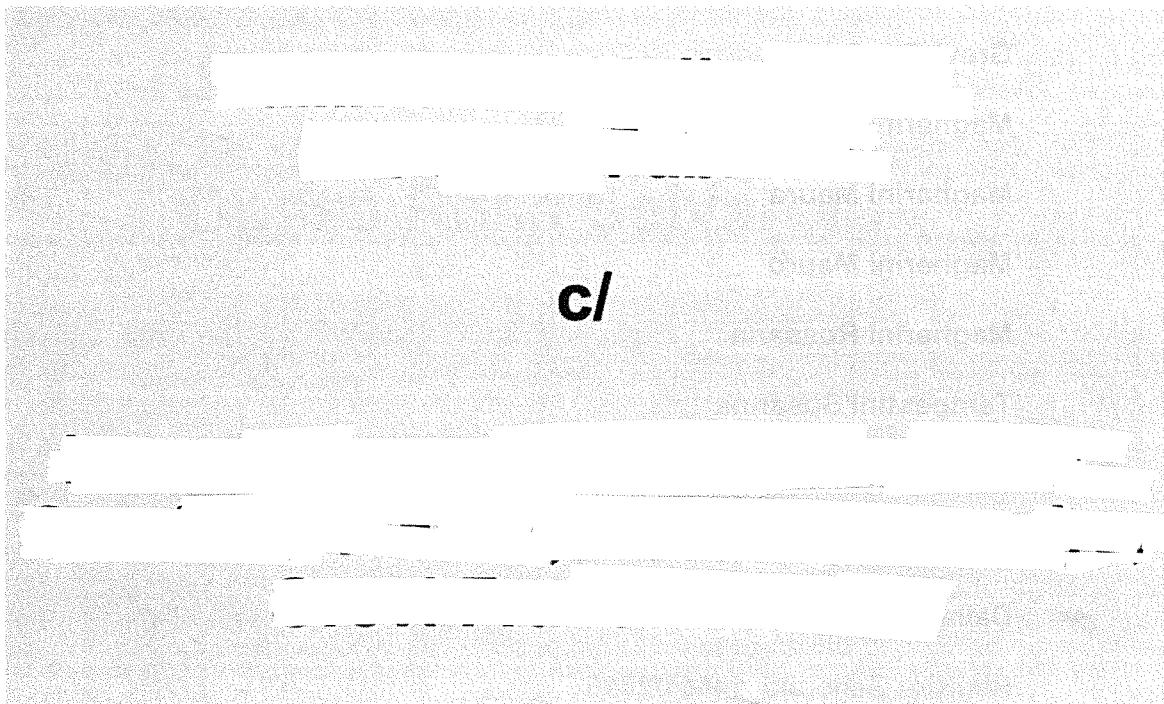


Ing. Massimo Barbieri

50131 Firenze - Via Guglielmo Marconi n. 16
tel 055 5002046 fax 055 5001990 cell 335 6131511
info@studiobarbieri.org - www.studiobarbieri.org

TRIBUNALE DI FIRENZE
terza sezione civile
CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO

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



Giudice:

Dr.ssa Rosa Selvarolo



TRIBUNALE DI FIRENZE

terza sezione civile

oooooooooooooooooooo

Causa civile:

c/

Registro Generale: **14601/2019**

Giudice: **Dr.ssa Rosa Selvarolo**

Prossima udienza: **11/05/2021**



oooooooooooooooooooo

RELAZIONE TECNICA

1) ALLEGATI.....	4
2) PREMESSE.....	6
2.1 - Esame atti di causa.....	7
2.1.1 - atto di citazione.....	7
2.1.2 - costituzione e risposta.....	8
2.2 - Descrizioni delle operazioni peritali svolte.....	10
2.3 - Conciliazione della lite.....	13
3) ACCERTAMENTI.....	14
3.1 - Esame unità immobiliare di divisione.....	14
3.1.1 - unità 1 ^a appartamento.....	18
3.1.2 - unità 2 ^a area urbana.....	21
3.1.3 - unità 3 ^a locale deposito.....	23
4) VALUTAZIONI.....	26
4.1 - Quote di comproprietà del compendio immobiliare.....	26
4.2 - Regolarità urbanistica del compendio immobiliare.....	38
4.3 - Valore del compendio immobiliare.....	41
4.4 - Divisibilità dell'appartamento e dell'area urbana.....	44
4.4.1 - comoda divisibilità.....	45
4.4.2 - porzione appartamento per	46
4.4.3 - area urbana per	51
4.5 - Verifica convenienza divisibilità appartamento.....	52
4.5.1 - sotto l'aspetto strutturale.....	52
4.5.2 - problemi tecnici.....	52
4.5.3 - originaria destinazione.....	52
4.5.4 - deprezzamento del bene.....	53
4.6 - Quote e conguaglio per ciascun comproprietario.....	54
4.6.1 - assegnazione a unità derivata e conguaglio.....	57
4.6.2 - assegnazione a nità immobiliare 2.....	59
4.6.3 - assegnazione al	60
4.7 - Verifica trascrizioni e iscrizioni a carico dei singoli comproprietari.....	61
5) OSSERVAZIONI.....	64



5.1 - Osservazioni del C.T.P. Arch. Francesco Capani.....	64
5.2 - Osservazioni del C.T.P. Geom. Maria Chiara Martino.....	65
5.3 - Osservazioni dell'Avv. Francesco Gaviraghi.....	67
5.4 - Osservazioni dell'Avv. Andrea Cecconi.....	67
5.5 - Osservazioni dell'Avv. Isabella Bencini.....	67
6) CONCLUSIONI.....	68

oooooooooooooooooooo

1) ALLEGATI

1	a	Verbale di udienza del 03/03/2020
	b	Nomina del C.T.P. per il Fallimento
	c	Richiesta 1^ proroga dei termini e autorizzazione concessa
	d	Richiesta 2^ proroga dei termini e autorizzazione concessa
	e	Richiesta 3^ proroga dei termini e autorizzazione concessa
2	a	Verbale operazioni peritali dal 15/06/2020 al 17/09/2020
	b	Verbale operazioni peritali dal 17/09/2020 al 19/10/2020
	c	Mail dell'Avv. Francesco Gaviraghi
3	a	Estratto di mappa
	b	Visura catastale
	c	Planimetria catastale dell'appartamento
	d	Planimetria catastale del garage
	e	Planimetria catastale del fondo
4		Documentazione fotografica
5	a	Ispezione telematica – immobile fg. 65 p.lla 253 sub. 1, 2 e 3
	b	Ispezione telematica – immobile fg. 65 p.lla 251
	c	Ispezione telematica – immobile fg. 65 p.lla 684 sub. 1 e 2
	d	Visura storica per immobile fg. 65 p.lla 253, 271 sub. 3
	e	Nota di trascrizione atto registro generale 4208 del 25/02/1985
	f	Nota di trascrizione atto registro generale 28066 del 26/07/1989
	g	Nota di trascrizione atto registro generale 00908 del 08/01/1992
	h	Ispezione ipotecaria – registro particolare 16277 del 11/09/1997
	i	Ispezione ipotecaria – registro particolare 22754 del 11/08/2005
	l	Ispezione ipotecaria – registro particolare 13697 del 16/05/2006
	m	Ispezione ipotecaria – registro particolare 15146 del 23/05/2019
	n	Ispezione ipotecaria – registro particolare 11253 del 29/04/2008
	o	Ispezione ipotecaria – registro particolare 8128 del 12/03/2009
	p	Ispezione ipotecaria – registro particolare 18822 del 11/08/2014



	q	Ispezione ipotecaria – registro particolare 23835 del 21/08/2015
	r	Ispezione ipotecaria – registro particolare 5613 del 28/02/2017
	s	Ispezione ipotecaria – registro particolare 15146 del 23/05/2019
	t	Ispezione ipotecaria – registro particolare 16903 del 10/06/2019
	u	Ispezione ipotecaria – registro particolare 35637 del 17/12/2019
6		Mail del C.T.P. Maria Chiara Martino
7		Diniego Comune di Firenze dell'unità immobiliare 3
8	a	Ispezione ipotecaria del 08/02/2021 al nome di:
	b	Ispezione ipotecaria del 08/02/2021 al nome di:
	c	Ispezione ipotecaria del 08/02/2021 al nome di:
	d	Ispezione ipotecaria del 08/02/2021 al nome di:
	e	Ispezione ipotecaria del 08/02/2021 al nome di: -
	f	Ispezione ipotecaria del 08/02/2021 al nome di:
	g	Ispezione ipotecaria del 08/02/2021 al nome di:
	h	Ispezione ipotecaria del 08/02/2021 al nome di:
	i	Ispezione ipotecaria del 08/02/2021 al nome di:
	l	Ispezione ipotecaria del 08/02/2021 al nome di:
	m	Ispezione ipotecaria del 08/02/2021 al nome di:
	n	Ispezione ipotecaria del 08/02/2021 al nome di:
	o	Ispezione ipotecaria del 08/02/2021 al nome di: -
	p	Ispezione ipotecaria del 08/02/2021 al nome di: - - - - -
	q	Ispezione ipotecaria del 08/02/2021 al nome di:
	r	Ispezione ipotecaria del 08/02/2021 al nome di:
	s	Ispezione ipotecaria del 08/02/2021 al nome di:
	t	Ispezione ipotecaria del 08/02/2021 al nome di:
	u	Ispezione ipotecaria del 08/02/2021 al nome di:
	v	Ispezione ipotecaria del 08/02/2021 al nome di: -
9	a	Ipoteca - iscrizione - registro particolare 4075 del 11/08/2014
	b	Ipoteca - iscrizione - registro particolare 913 del 06/02/2001
	c	Ipoteca - iscrizione - registro particolare 15103 del 07/07/2010
	d	Ipoteca - iscrizione - registro particolare 2009 del 07/05/2012
	e	Ipoteca - iscrizione - registro particolare 22650 del 13/09/2016
	f	Ipoteca - iscrizione - registro particolare 7269 del 27/10/2016
10	a	Osservazioni C.T.P. Arch. Francesco Capani
	b	Osservazioni C.T.P. Geom. Maria-Chiara Martino



2) PREMESSE

Il sottoscritto Ing. Massimo Barbieri con studio in Firenze Via Guglielmo Marconi n. 16 iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Firenze, nell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze, al Collegio dei Geometri della Provincia 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 per la causa di cui in oggetto e dopo aver prestato giuramento di rito all'udienza del 03/03/2020 (allegato 1a) è stato posto il seguente quesito:

"ATTRAVERSO L'ACCESSO SUI LUOGHI E L'ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE RELATIVA AGLI IMMOBILI OGGETTO DI DIVISIONE:

- ACCERTI IL C.T.U. LA COMODA DIVISIBILITA' O MENO DEL COMPENDIO IN OGGETTO E VERIFICHI SE SIA POSSIBILE PROCEDERE ALL'ASSEGNAZIONE ALLA SIG.RA _____ DELLA PORZIONE IN NATURA DALLA STESSA RIVENDICATA, E ALLA SIG.RA _____, POSSIBILMENTE IN MISURA PARI ALLA SUA QUOTA DI COMPROPRIETA' DI UNA PORZIONE ABITATIVA AUTONOMA RISPETTO AL RESIDUO COMPENDIO OGGETTO DI DIVISIONE CHE NON PREGIUDICHI LA VENDIBILITA' DI TUTTO IL RESTO DEL COMPENDIO STESSO*
- VERIFICHI ALTRESI', LA REGOLARITA' URBANISTICA, INDIVIDUI LE QUOTE CORRETTE SPETTANTI A CIASCUN COMPROPRIETARIO E IL VALORE DEI BENI CON IPOTESI DI VERSAMENTO DI CONGUAGLI*
- ACCERTI ANCHE SE SUSSISTONO TRASCRIZIONI O ISCRIZIONI A CARICO DEI SINGOLI COMPROPRIETARI SULL'IMMOBILE IN OGGETTO".*



§

Il giorno 15 giugno 2020 alle ore 15:30 ho dato inizio alle operazioni peritali direttamente sul posto oggetto di perizia, presenti:

- attrice: l'Arch. Francesco Capani in qualità di Consulente di parte del Fallimento nominato prima dell'inizio operazioni peritali (allegato 1b)

- convenuto: per era presente l'Avv. Francesco Gaviraghi e la parte e non è stato nominato nessuno Consulente di Parte; per

..... e non era presente nessuno e non è stato nominato nessun Consulente di parte; per

..... non era presente nessuno e non è stato nominato nessun Consulente di parte; per era presente il Geom. Maria Chiara Martino in qualità di Consulente di parte; oltre

oooooooooooooooooooo

2.1 - Esame atti di causa

Per una maggiore facilità di lettura, nel presente capitolo sono richiamati i contenuti degli atti ricorso e riposta, ritenuti maggiormente rilevanti ai fini della C.T.U..

ooooo

2.1.1 - atto di citazione

Nell'atto di citazione dell'Avv. Giampiero Cassi per conto Dr. Neri Bonami Lori Curatore il legale per quanto di competenza dello scrivente fa presente che il fallito



è comproprietario per quote distinte di quattro unità immobiliari:

- locale magazzino posto in Firenze Via di Ugnano, piano terra (C.F. fg. 65 p.la 684 sub. 1 - ex 251 cat. C/2 -) per la quota indivisa di 168/504
- area urbana posta in Firenze Via di Ugnano, piano terra (C.F. fg. 65 p.la 684 sub. 2 - ex 251 -) per la quota indivisa di 28/504
- appartamento posto in Firenze Via di Ugnano, piano terra e primo (C.F. fg. 65 p.la 253 sub. 1 - ex 271 cat. A/3 -) per la quota indivisa di 168/504
- garage/rimessa posta in Firenze Via di Ugnano, piano terra (C.F. fg. 65 p.la 253 sub. 2 - ex 271 cat. C/6 -) per la quota indivisa di 168/504

e nella perizia del fallimento, sulla verifica della divisibilità dei beni oggetto di stima, viene descritto dal perito¹ che non sia comodamente divisibile l'unità immobiliare.

Per tutto quanto sopra, l'attore chiede che la vendita non sia limitata alle quote di pertinenza della procedura fallimentare, poiché sarebbe un probabile infruttuoso esperimento di asta, ma provvedere ad un giudizio divisionale autorizzato con provvedimento del 26/08/2019 dal Giudice Delegato Dr.ssa Rosa Selvarolo.

In atti della parte attrice sono riportati soltanto le copie del provvedimento del Giudice delegato e successivamente è stata consegnata la relazione del perito estimatore del fallimento.

2.1.2 - costituzione e risposta

Nella comparsa di costituzione e risposta dell'Avv. Francesco Gaviraghi per la Sig.ra _____, il legale fa presente che a riguardo della divisibilità del

¹ Il perito è l'Arch. Capani oggi anche C.T.P..



bene, quando un immobile può risultare non comodamente divisibile quando il frazionamento è irrealizzabile o è realizzabile a pena di notevole deprezzamento, o ancora quando è impossibile formare in concreto porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso, ma allo stesso tempo, il diritto della comparente a disporre di una sua abitazione deve essere comunque tenuto in considerazione.

Per tutto quanto sopra, il legale chiede che la C.T.U. sia svolta nel contraddittorio di tutte le parti interessate e di chiedere in tutto o in parte la assegnazione dei beni oggetto di divisione e procedere alla divisione in natura dei beni assegnando alla Sig.ra [redacted] porzione autonoma corrispondente ai suoi effettivi diritti.

§

Nella comparsa di costituzione e risposta dell'Avv. Andrea Cecconi per i Signori [redacted], il legale esamina le proprietà dei propri assistiti, chiede di procedere alla divisione del cespite ed all'emissione di ordinanza di vendita dello stesso come descritto nell'ordinanza del 26/08/2019 con conseguente attribuzione di quote di denaro del controvalore.

§

Nella comparsa di costituzione e risposta dell'Avv. Isabella Bencini per i Signori [redacted]

[redacted] Il legale fa presente che sono comproprietari pro quota indivisa dei beni oggetto di causa e facenti parte della stima del Fallimento



chiede il legale di procedere alla divisione del cespite e all'esecuzione dell'ordinanza di vendita della stessa descritto nell'ordinanza del 26/08/2019 con attribuzione del controvalore in denaro del ricavato dalla vendita per le rispettive quote.

§

Nella comparsa di costituzione e risposta dell'Avv. Paolo Barabino per la Sig.ra _____, il legale fa presente che per l'unità immobiliare area urbana facente parte della comproprietà dell'attore, è giardino pertinenziale dell'abitazione di proprietà da oltre 40 anni con pieno possesso, continuativo, pacifico ed indisturbato. La Sig.ra _____ pertanto non può consentire che una eventuale divisione tra comproprietari riguardi anche l'area urbana descritta e individuata al C.F. fg. 65 p.lla 684 sub. 2.

Per tutto quanto sopra, il convenuto si oppone alla divisione immobiliare tra comproprietari che riguardi anche il giardino (area urbana) in possesso del convenuto da oltre 40 anni.

In atti della parte convenuta è riportata la relazione tecnica del Geom. Maria Chiara Martino.

oooooooooooooooooooo

2.2 - Descrizioni delle operazioni peritali svolte

Il giorno 15 giugno 2020 alle ore 15:30 ho dato inizio alle operazioni peritali direttamente sul posto alla presenza dei Consulenti nominati, dell'Avv. Francesco Gaviraghi e la Sig.ra _____. Dopo ampia discussione sui documenti agli atti e sulla risposta al quesito, lo scrivente C.T.U. unitamente ai Consulenti di parte ha effettuato rilevazioni metriche delle unità immobiliari e riprese fotografiche con il consenso delle parti presenti, fissando ulteriore



incontro al proprio studio; il tutto trascritto nel verbale di riunione (allegato 2a pag. 1).

Alla data fissata della riunione in studio 01 luglio 2020 ore 10:00 alla presenza dei Consulenti di parte, dopo ampia discussione sulle risposte al quesito ho chiesto la possibilità di transigere la vertenza fissando ulteriore riunione; il tutto trascritto nel verbale di riunione (allegato 2a pag. 2).

Alla data fissata per l'incontro in studio 17 luglio 2020 ore 15:00 alla presenza dei Consulenti di parte e dei legali delle parti Avv. Barabino, Avv. Pinarelli per il Fallimento _____, Avv. Andrea Cecconi e l'Avv. Francesco Gaviraghi. Durante l'incontro è stato chiesto di verificare la fattibilità del frazionamento dell'unità immobiliare abitata da _____ e regolarizzare l'area urbana in favore di _____ e le due parti contumace. La soluzione transattiva potrà essere percorribile solo quando saranno concordate tra le parti la validità delle quote a carico _____ il tutto trascritto nel verbale di riunione (allegato 2a pag. 2, 3, 4).

Alla data fissata dell'incontro in studio del 17 settembre 2020 ore 15:00 alla presenza dei Consulenti di parte, in ottemperanza delle richieste delle parti e specificatamente dell'Avv. Francesco Gaviraghi con mail del 15/09/2020 (allegato 2c), hanno provveduto ad una simulazione di frazionamento dell'abitazione di _____ formulando due soluzioni in brogliaccio. La spesa per la divisione non potrà essere inferiore alla somma di € 40/50.000,00 oltre IVA oltre spese tecniche e oneri non inferiori ad € 10/12.000,00 oltre IVA (dove necessita). I Consulenti hanno concordato di inviare con il presente verbale, termine ai legali per l'eventuale accettazione di proseguire nella transazione; il tutto trascritto nel verbale di riunione (allegato 2a pag. 4 e 2b



pag. 1, 2).

Alla data fissata per l'incontro in studio del 19 ottobre 2020 ore 17:30 alla presenza dei Consulenti di Parte, preso atto che non sono pervenute note dai legali delle parti per addivenire ad una transazione stragiudiziale della vertenza, dopo ampia discussione sulle risposte al quesito lo scrivente C.T.U. e i Consulenti di parte ritenendo che ci sono tutti gli elementi per rispondere al quesito posto dal Giudice dando mandato al C.T.U. di verificare le quote di comproprietà e le eventuali trascrizioni e iscrizioni come richiesto, concludono le operazioni peritali; il tutto trascritto nel verbale di riunione (allegato 2b pag. 2, 3).

§

In data 16/06/2020 ho depositato istanza per richiesta proroga dei termini concessa in data 01/07/2020 (allegato 1c) e spostamento dell'udienza alla data del 01/12/2020. In data 29/10/2020 (allegato 1d) e in data 01/02/2021 (allegato 1e) ho depositato seconda e terza istanza per richiesta proroga dei termini poiché per l'emergenza covid-19 non è possibile accedere agli uffici della C.RR.II. senza appuntamenti che purtroppo vengono concessi con tempi lunghi.

§

In ottemperanza alle disposizioni impartite dall'Ill.mo Sig. Giudice Dr.ssa Rosa Selvarolo, ai sensi dell'art.194 cpc ho trasmesso la bozza di relazione nei termini indicati, con invito ai consulenti di parte e ai legali di far pervenire le osservazioni entro e non oltre i 15 giorni dal ricevimento della presente e ai sensi dell'art.90 III c. disp. att. cpc, darò conto nella stesura finale della relazione.



oooooooooooooooooooo

2.3 - Conciliazione della lite

Lo scrivente C.T.U. prima di provvedere alla redazione della presente perizia e successivamente al deposito, ha tentato la conciliazione della lite tra le parti in causa tramite i Consulenti di parte e i legali come ampiamente descritto nel paragrafo delle operazioni peritali.



3) ACCERTAMENTI

Il quesito posto dall'Ill.mo Sig. Giudice e discusso durante le operazioni peritali, chiede l'accertamento dei luoghi e la comoda divisibilità del compendio immobiliare, oltre alla stima, divisione e corrette quote di proprietà descritto nel capitolo successivo.

§

Pertanto con la presente esaminato approfonditamente i luoghi, i documenti riportati negli atti di causa, descrivo le unità immobiliari che formano il compendio.

oooooooooooooooooooo

3.1 - Esame unità immobiliare di divisione

Le unità immobiliari sono tutte ubicate a Firenze in Via di Ugnano n. 27 - 29 e sono formate da una unità immobiliare a civile abitazione, un'area urbana e un locale deposito con annesso resede. Nella seguente foto rilevata da google maps sono riportate le unità immobiliari:

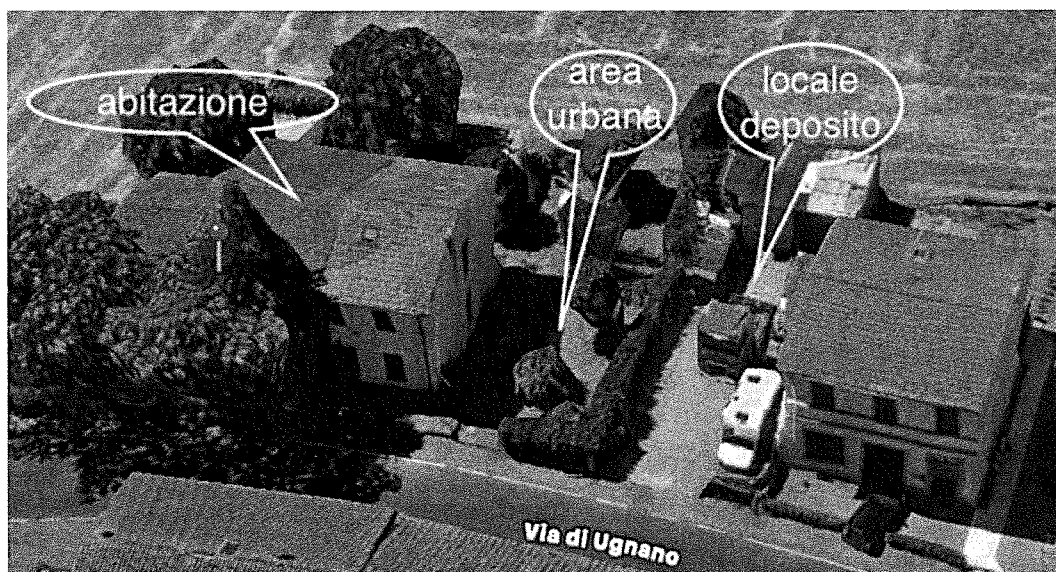


Illustrazione 1: vista di insieme del compendio immobiliare

e nella seguente immagine estrapolata dall'estratto di mappa (allegato 3a) si



rilevano le tre unità immobiliari identificate con i numeri - 1 - l'abitazione, - 2 - l'area urbana e - 3 - il locale deposito e resede:

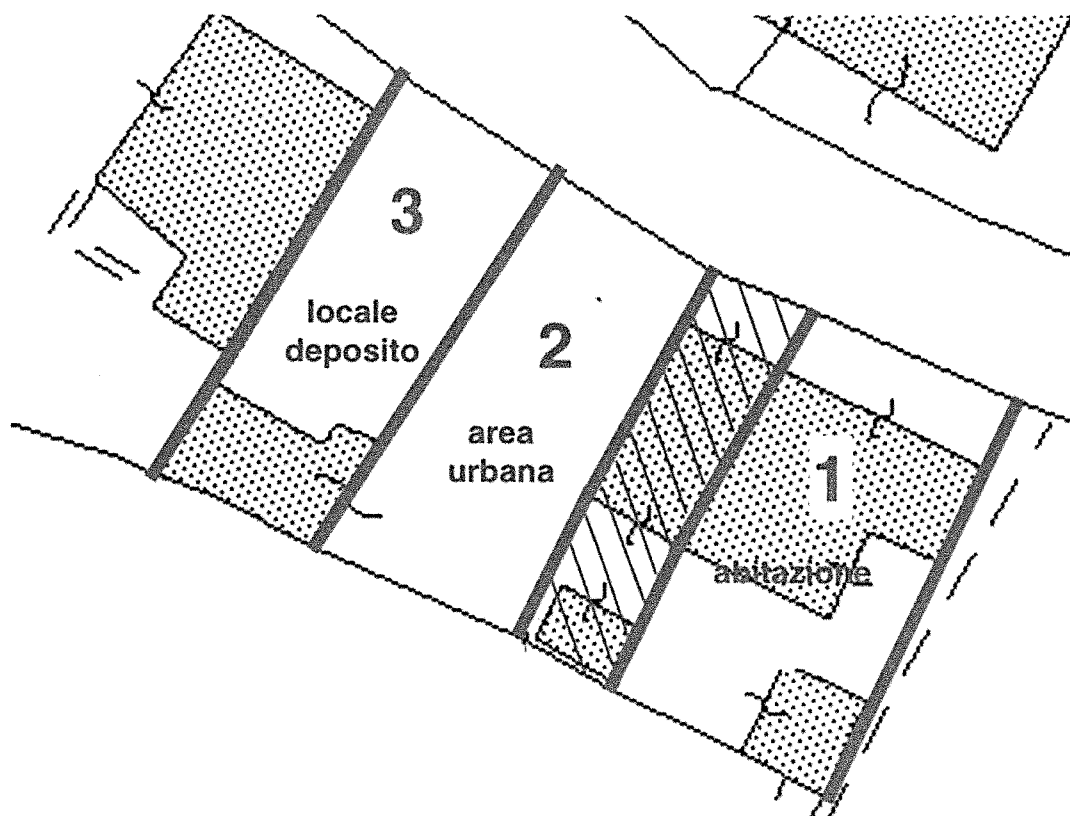


Illustrazione 2: stralcio estratto di mappa con indicato i tre beni

§

All'Agenzia delle Entrate del Territorio della Provincia di Firenze del Comune di Firenze i beni al catasto urbano risultano intestati e così rappresentati:

u.i.	foglio di mappa	particella	subalterno	classamento				
				zona catastale	categoria	classe	consistenza	rendita
1	65	253	1	3	A/3	1	8 vani	€ 619,75
	65	253	2	3	C/6	5	21 mq	€ 120,39
2	65	684	2		area urbana		221 mq	
3	65	684	1	3	C/2	2	48 mq	€ 121,47

dalle visure catastale (allegato 3b) precisando che l'intestazione al catasto per tutte e tre le unità immobiliari, suddivise per le parti in causa, è la seguente:



unità immobiliari 1	<i>nome</i>	<i>quota</i>	<i>proprietà</i>
Attore (Avv. Cassi)		840/1512	proprietà
		252/1512	comproprietà ²
Convenuto (Avv. Gaviraghi)		252/1512	comproprietà ³
Convenuto (Avv. Cecconi)		42/1512	proprietà
		21/1512	proprietà
		21/1512	proprietà
Convenuto (Avv. Bencini)		12/1512	proprietà
		12/1512	proprietà
		12/1512	proprietà
		12/1512	proprietà
		3/1512	proprietà
		3/1512	proprietà
		3/1512	proprietà
		3/1512	proprietà
		12/1512	proprietà
Convenuto (Avv. Barabino)		4/1512	proprietà
		4/1512	proprietà
		4/1512	proprietà
<i>somma proprietà</i>		<i>1 / 1</i>	<i>totale</i>
unità immobiliari 2 e 3	<i>nome</i>	<i>quota</i>	<i>proprietà</i>
Attore (Avv. Cassi)		112/504	proprietà
Convenuto (Avv. Gaviraghi)		84/504	proprietà
Convenuto (Avv. Cecconi)		14/504	proprietà
		7/504	proprietà
		7/504	proprietà
Convenuto (Avv. Bencini)		4/504	proprietà
		4/504	proprietà
		4/504	proprietà
		4/504	proprietà
		1/504	proprietà
		1/504	proprietà

2 Comproprietà in regime di comunione legale dei beni con

3 Comproprietà in regime di comunione legale dei beni con



		1/504	proprietà
		1/504	proprietà
		4/504	proprietà
Convenuto (Avv. Barabino)		86/504	proprietà
		86/504	proprietà
		84/504	proprietà
<i>somma proprietà</i>		<i>1 / 1</i>	<i>totale</i>

per comodità nella seguente tabella, riporto le percentuali complessive che ha ogni singolo gruppo delle parti in causa per le unità immobiliari: 1, 2 e 3, ossia:

unità immobiliari 1	<i>nome</i>	<i>quota</i>		<i>percentuale</i>
Attore (Avv. Cassi)		1092	1512	72,22%
Convenuto (Avv. Gaviraghi)		252	1512	16,67%
Convenuto (Avv. Cecconi)		84	1512	5,55%
Convenuto (Avv. Bencini)		72	1512	4,76%
Convenuto (Avv. Barabino)		12	1512	0,80%
<i>somma proprietà</i>		<i>1512</i>	<i>1512</i>	<i>100,00%</i>

unità immobiliari 2 e 3	<i>nome</i>	<i>quota</i>		<i>percentuale</i>
Attore (Avv. Cassi)		112	504	22,22%
Convenuto (Avv. Gaviraghi)		84	504	16,67%
Convenuto (Avv. Cecconi)		28	504	5,56%
Convenuto (Avv. Bencini)		24	504	4,76%
Convenuto (Avv. Barabino)		256	504	50,79%
<i>somma proprietà</i>		<i>504</i>	<i>504</i>	<i>100,00%</i>

Dalla lettura delle visure non vi è corrispondenza tra l'intestazione catastale e la titolarità risultante dai titoli di provenienza (descritti nel capitolo 4 paragrafo 4.1).

§

Le planimetrie catastali (allegato 3c, 3d, 3e) depositata all'Agenzia delle Entrate si riferiscono all'unità immobiliare 1 formata dall'appartamento e dal garage e quella del locale deposito dell'unità immobiliare 3 mentre non è

4 Non risulta nell'elenco dell'unità immobiliare 1 e neanche nell'elenco delle parti in causa.



depositata la planimetria dell'area urbana.

3.1.1 - unità 1^a appartamento

Il bene immobile oggetto di perizia è ubicato in Firenze Via di Ugnano n. 27 nell'estrema periferia est del Comune. L'edificio è un terra tetto di due piani fuori terra oltre a resede tergale e anteriore confinante con la via pubblica; l'unità immobiliare è accessibile dalla strada mediante resede come si evince dalla documentazione fotografica (allegato 4) e in particolare ripreso dalla seguente fotografia, ove si rileva la vista di insieme del fabbricato ripreso dalla pubblica via

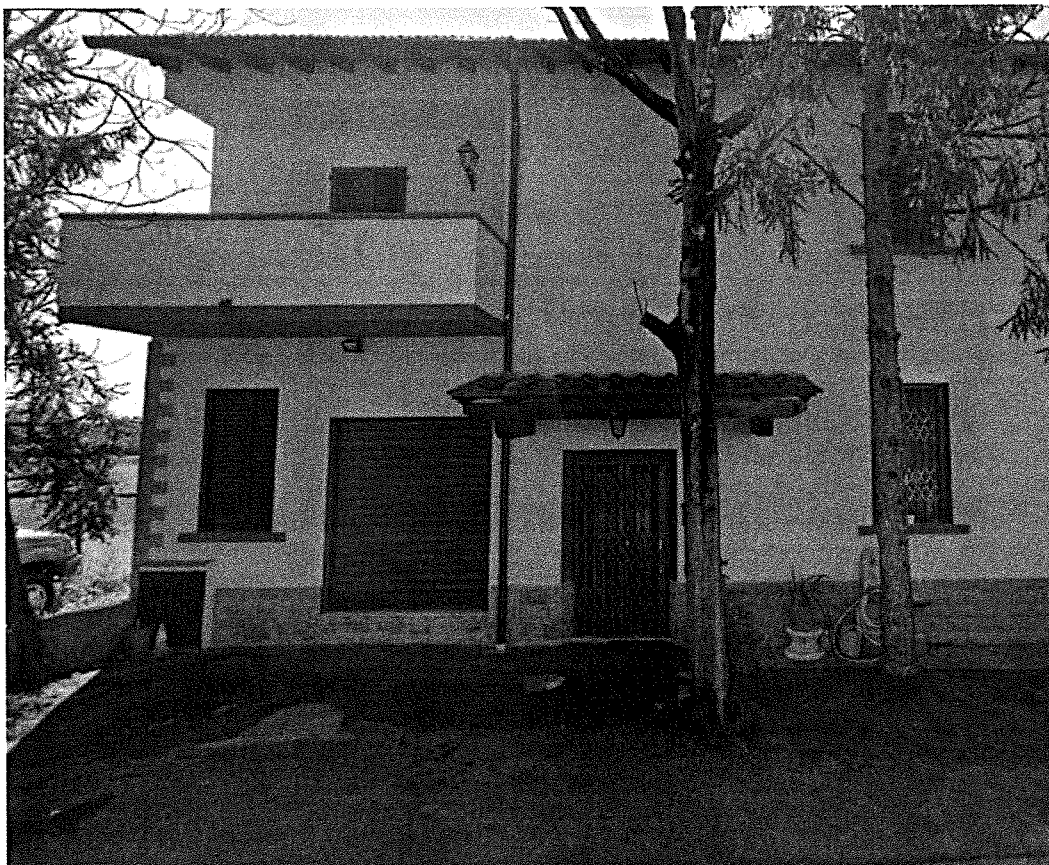


Illustrazione 3: prospetto principale del fabbricato immobile 1

§

Le caratteristiche costruttive del fabbricato formato da 2 piani fuori terra, da un



esame a vista, risulta con struttura portante verticale in muratura e orizzontale con solai in latero cemento, tamponature interne in laterizio e copertura a capanna con due falde prospiciente la pubblica via e il retro. I prospetti esterni sono intonacati a civile quello prospiciente la strada e quello tergale, hanno lineamenti architettonici molto semplici e di normale finitura e quindi senza particolari ornamenti di pregio. Il resede anteriore di accesso al fabbricato non ha nessuna delimitazione nel confine con la pubblica via.

Riguardo alla dotazione degli impianti, da quanto ho potuto accertare e dalla documentazione recepita, sono dotati dei minimi impianti e gli stessi sono obsolescenti.

§

L'unità immobiliare (allegato 3c) ha destinazione catastale civile abitazione oltre al garage adiacente all'appartamento. Al quartiere si accede da portoncino che affaccia sul resede anteriore ed è disposto su due livelli al piano terra due locali che formano la cucina e sala pranzo e il soggiorno, oltre scala interna per accedere al piano primo, formato da tre camere e un servizio igienico suddiviso con piccolo w.c. accessibile da una camera e l'altro dal disimpegno sulle scale; il quartiere è provvisto al piano primo di due terrazze di cui una tergale con accesso da una camera da letto e una tergale con accesso dal disimpegno. Il resede tergale è accessibile dalla cucina e sala pranzo ubicati al piano terra, sulla parte sinistra del giardino è ubicato un fabbricato ad un solo piano ad uso magazzino/ripostiglio e la copertura ha funzione di terrazza a lastrico con accesso da scala esterna.

Il garage (allegato 3d) è posto al piano terra ed è costituito da unico vano collegato anche con il quartiere al piano terra mediante porta interna.



Lo stato manutentivo del quartiere e del garage non sono ottimali e in alcune porzioni degli stessi si evidenziano delle mancate manutenzioni ordinarie e/o straordinarie.

Dal sopralluogo alle unità immobiliari, non sono state rilevate problematiche statiche che possono essere imputabili ad assenza di manutenzione.

Le finiture interne ed esterne dell'unità immobiliare e accessori come descritto, risultano non perfetti e in alcune porzioni anche fatiscenti con impianti di vecchia concezione ed anche obsoleti.

Il bene immobile è dotato dei normali impianti tecnologici: acqua, enel, scarichi e riscaldamento autonomo.

§

Lo stato dei luoghi e conformazione geometrica degli stessi, oltre che rimandare alla lettura delle planimetrie si riporta la descrizione sintetica della documentazione fotografica (allegato 4) contenente n. 42 foto, scattate al sopralluogo del 15/06/2020:

- *foto dalla 1 alla 10:* rappresentano tutto il piano primo del quartiere e precisamente le tre camere, i servizi igienici, le due terrazze e il vano scale di collegamento con il piano terra
- *foto dalla 11 alla 16:* rappresentano tutto il piano terra e precisamente il locale cucina, pranzo e soggiorno
- *foto dalla 17 alla 20:* rappresentano il garage adiacente all'appartamento, usato per magazzino e non per ricovero auto
- *foto 21:* rappresenta il locale magazzino posto all'interno del resede tergale
- *foto dalla 22 alla 29:* rappresentano il resede tergale che si sviluppa su



due lati del fabbricato e si evince anche la scala in ferro per accedere alla terrazza a lastrico del locale magazzino descritto nella foto 21.

oooooo

Lo scrivente tecnico per individuare la superficie commerciale, ha considerato la superficie esterna lorda dell'unità immobiliare (SEL)⁵, ragguagliando la superficie degli accessori con coefficienti⁶, ossia:

calcolo superficie commerciale				misure superficie lorda
al 100%	1	150	150,00	vani principali del quartiere con computo al 100% dei muri interni e quelli esterni fino a cm.50 di spessore e al 50% i muri di confine
al 35%	2	19	6,65	terrazze al piano primo
al 60%	1	18	10,80	magazzino tergale
al 10%	1	110	11,00	resede anteriore e tergale
al 50%	1	21	2,10	garage
totale		149,00	180,55	superficie commerciale

oooooo

3.1.2 - unità 2^a area urbana

Il bene immobile oggetto di perizia è ubicato 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 è perfettamente integrata all'altra area tergale del fabbricato citato.

L'area urbana è accessibile, come già riferito anche dalla strada come si evince dalla documentazione fotografica (allegato 4) e in particolare ripreso dalla seguente fotografia

⁵ Il calcolo della superficie SEL include lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, muri interni portanti e dei tramezzi; esclude i balconi, terrazzi e simili, etc.

⁶ I coefficienti sono editi da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate.





Illustrazione 4: prospetto dell'area urbana ove si evince il cancello di accesso

§

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 4), mediante recinzione con 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.

Il resede ha una parte carrabile pavimentata a porfido ed è posizionata di fronte al cancello di accesso, mentre la restante parte è a verde con



piantumazioni di siepe e alberi.

Lo stato manutentivo dell'area urbana è uguale al resto del giardino tergale dell'appartamento, in buono stato.

§

Lo stato dei luoghi e conformazione geometrica dell'area urbana, sono visibili nelle seguenti foto (allegato 4):

- *foto dalla 38 alla 42:* rappresentano la vista dell'area urbana ove si evince che ha forma rettangolare con giacitura piana, in parte pavimentata a porfido e parte a terra con piantumazioni varie ed è collegata al resede tergale retrostante.

ooooo

Lo scrivente tecnico per individuare la superficie commerciale, ha considerato la superficie catastale rilevabile dalla visura (allegato 3b), ossia:

calcolo superficie commerciale				misure superficie lorda
al 100%	1	221	221,00	superficie lorda dell'area urbana
totale			221,00	superficie commerciale

ooooo

3.1.3 - unità 3^a locale deposito

Il bene immobile oggetto di perizia è ubicato in Firenze con accesso da varco sulla strada senza numero civico ed all'interno dell'area, precisamente in fondo, è presente un fabbricato realizzato con tubi innocenti e lamiere oltre ad altri materiali cosiddetti posticci.

L'area urbana è accessibile, come già riferito dalla strada come si evince dalla documentazione fotografica (allegato 4) e in particolare ripreso dalla seguente fotografia



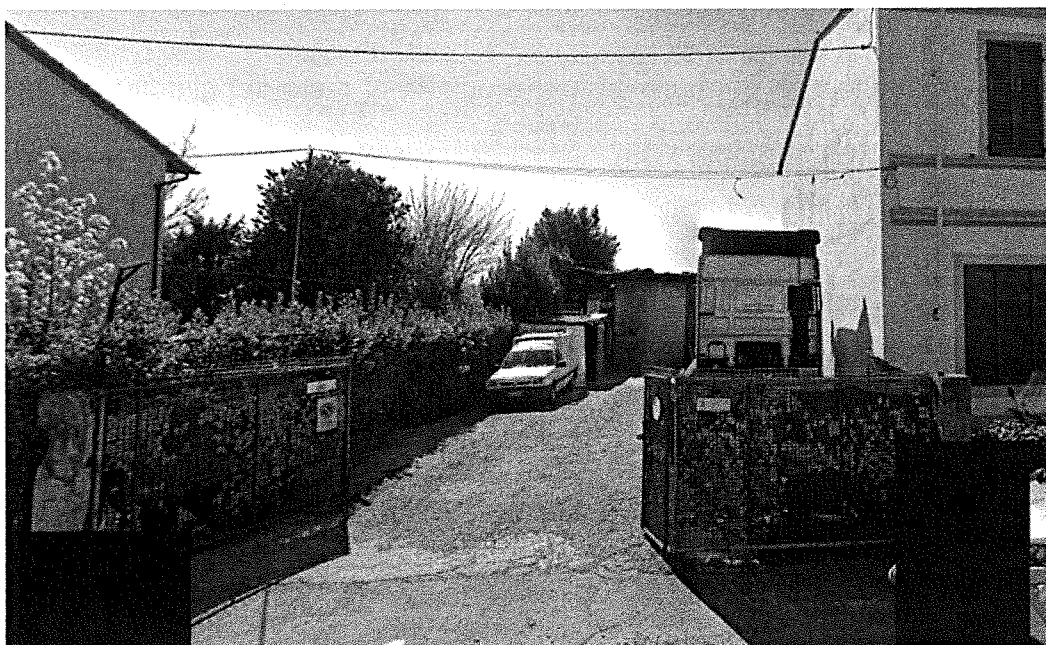


Illustrazione 5: prospetto dell'immobile 3 ove si evince il fabbricato

§

Il resede ha giacitura piana e forma geometrica pressoché rettangolare compreso anche il sedime del locale deposito; ha pavimento in terra battuta con ghiaia mentre il locale, rappresentato nella planimetria catastale (allegato 3e) è terra tetto di un solo piano formato da struttura posticcia e destinato a magazzino.

Il resede è separato dalla pubblica via da una cancellata in ferro in parte apribile per accesso carrabile e l'accesso al fabbricato è mediante un bandone apribile ad anta ricavato con tubi innocenti e pannello di lamiera e altri materiali.

Lo stato manutentivo del resede è normale, mentre del locale deposito è pessima e non ha assolutamente una struttura solida.

§

Lo stato dei luoghi e conformazione geometrica dell'area urbana, sono visibili nelle seguenti foto (allegato 4):



- *foto dalla 30 alla 34:* rappresentano il locale magazzino evidenziando che la struttura è posticcia e non ha assolutamente le caratteristiche di un fabbricato staticamente solido
- *foto dalla 35 alla 37:* rappresentano il resto del resede carrabile antistante il fabbricato con evidenziato l'accesso dalla pubblica via e al magazzino.

ooooo

Lo scrivente tecnico per individuare la superficie commerciale, ha considerato la superficie catastale dell'unità immobiliare e area di sedime compreso il fabbricato per il resede, ossia:

calcolo superficie commerciale				misure superficie lorda
al 100%	1	48	48,00	superficie lorda del locale magazzino
al 100%	1	200	200,00	superficie del resede, compreso il sedime del deposito
totale			248,00	superficie commerciale



4) VALUTAZIONI

Nel presente paragrafo vengono esposte le valutazioni del sottoscritto C.T.U., espresse sulla base dell'esame degli atti di causa, delle risultanze dei sopralluoghi e del contraddittorio con i Consulenti delle parti durante le operazioni peritali.

oooooooooooooooooooo

4.1 - Quote di comproprietà del compendio immobiliare

Per risalire alle esatte quote di proprietà dei singoli comproprietari, lo scrivente C.T.U. ha effettuato ricerche al competente Ufficio di Firenze per la ricostruzione delle *reali quote di proprietà*, con aggiornamento a tutto il 08/02/2021. Faccio presente che dalla lettura delle singole note si evidenzia delle mancanze e/o degli errori, che dovranno essere "sistemati" o valutati dal Notaio che sarà incaricato dalla vendita e/o divisione.

§

Le quote ricostruite, secondo lo scrivente C.T.U., sono da ritenersi reali ma suscettibili di variazione per le note indicate. La ricostruzione delle quote di proprietà riguardano le unità immobiliari oggetto di causa così identificate:

- A) *unità immobiliare 1* - Catasto Fabbricati foglio di mappa 65 particella 253 sub. 1 e sub. 2
- B) *unità immobiliare 2 e 3* - Catasto Fabbricati foglio di mappa 65 particella 684 sub. 1 e sub. 2 (su già particella 251).

Partendo dalla prima consistenza, del proprietario esclusivo (1/1) . ii
deceduto in data 10/11/1935 dalla successione per Legge,
sono diventati proprietari per la quota ciascuno di 1/4 ciascuno gli eredi:
.
[proprietà 1/4), [proprietà 1/4), l



(proprietà $\frac{1}{4}$, (proprietà $\frac{1}{4}$).

Al decesso dei comproprietari sono succeduti nel tempo altri comproprietari, fino alla ricostruzione delle relative quote dei comproprietari attuali con ricerca per immobile dalla visura storica delle particelle 253, 65, 684 del foglio di mappa 65 (allegato 5a, 5b, 5c, 5d).

§

Dalla ricerca della provenienza iniziale di), sono emerse le seguenti successioni e atti allegati alla presente relazione (allegati da 5e a 5u), precisando nuovamente che per alcuni atti ci sono delle anomalie eventualmente da correggere, che ho cercato di spiegare in fondo alla nota con carattere di scrittura diverso. Gli atti accertati, scaricati e rilevati sono i seguenti:

- Successione presentata al competente Ufficio di Livorno in data 21/05/2019 al n.129096/88888, trascritta il 23/05/2019 al n.15146, successione di , deceduta il a favore nata il , beni quota 12/1512 - Firenze C.F. foglio di mappa 65 particella 253 sub 1 e sub 2. Successione per legge.
SONO STATI OMESSI I BENI AL "PUNTO A" E MANCA ACCETTAZIONE
- Successione presentata al competente Ufficio di Firenze in data 06/05/2013 al n.2218/9990, trascritta il 21/08/1915 al n.23835, successione di l nata il deceduta il (..... 2 a favore nato il e a nata il in parti uguali tra loro, beni la complessiva quota di 14/504 - Firenze C.F. foglio di mappa 65 particella 253 sub 1 e sub 2 e Firenze C.F. foglio di mappa 65 particella 684 sub 1 e sub 2. Successione per Legge. Risulta



trascritta il 28/02/2017 al n.5613, accettazione tacita eredità atto Notaio Meucci del 21/02/2017 rep. 3415, a favore _____, beni Scandicci.

- Ufficio del Registro Firenze denuncia 84/55 del 04/08/2005, trascritta il 16/05/2006 al n.13697, successione di _____ nata il _____ deceduta il _____ a favore _____ nata il _____, _____ nata il _____, _____ a nata il _____ nato il _____ in parti uguali tra loro, beni la complessiva quota di 2/252 - Firenze C.F. foglio di mappa 65 particella 253 sub 1 e sub 2 e Firenze C.F. foglio di mappa 65 particella 684 sub 1 e sub 2. Successione per legge. *(NELLE VECCHIE PROVENIENZE E' INDICATA ANCHE COME _____ MANCA ACCETTAZIONE EREDITA.*
- Ufficio Registro Firenze denuncia 17/3382 del 10/03/1998, trascritta il 12/03/2009 al n.8128, successione di _____ nato il 22/05/1934, deceduto il 08/11/1993 a favore _____ nata il _____, _____ nata il _____ e _____ nata il _____ in parti uguali tra loro, beni la complessiva quota di 2/252 - Firenze C.F. foglio di mappa 65 particella 253 se particella 253. Successione per legge.
- Ufficio Registro Firenze denuncia 34/3156 del 06/05/1994, trascritta 11/09/1997 al n.16277, e successiva trascrizione (stessa denuncia) del 29/04/2008 al n.11253, successione di _____ nato il _____ deceduto il _____ a favore _____ a nata il _____, _____ nata il _____ e _____ nata il _____ in parti uguali tra loro, beni la complessiva quota di 128/252 - Firenze Catasto Terreni foglio di mappa 65 particella 251. Successione per Legge.



- Atto Notaio Giuseppe Marcello Mariani del 31/01/1985 rep.2483, trascritto il 25/02/1985 al n.2948, in cui [redacted] o nato il [redacted] a Firenze coniugato in regime di comunione dei beni con [redacted] nata il [redacted], acquista da [redacted] nata il [redacted] a Scandicci, la quota di 1/3 beni Firenze località Ugnano Via di Ugnano n. 27 di complessivi vani 4 con resede di terreno di mq. 430 al C F foglio di mappa 65 particella 253 e 271, al C.T. foglio di mappa 65 particella 251 di mq. 430.
- Ufficio Registro Firenze denuncia 20/2691 trascritta il 12/05/1986 al n.9059, successione di [redacted] nato il [redacted] a Scandicci, deceduto il [redacted] favore [redacted] a nata il [redacted] er 30/40, e per 1/40 ciascuno a [redacted] nato il [redacted], [redacted] nata il [redacted], [redacted] la nata il [redacted], [redacted] nato il [redacted], [redacted] la nata il [redacted], [redacted] nata il [redacted], [redacted] nata il [redacted], [redacted] nata il [redacted] a nata il [redacted] 3, [redacted] nata il [redacted] beni dichiarati quota 1/2 Firenze Via di Ugnano n.27 C F Foglio di mappa 65 particella 253 e 271, e CT F.65 part.251 di mq. 430. Successione per Legge. NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE E' STATO INDICATO A FAVORE DELLA CONSORTE PER 3/4 ANZICHE 2/3 ED A FAVORE DEI 10 NIPOTI PER 1/4 ANZICHE PER 1/3; IN REALTA LA DEVOLUZIONE ESSENDO PER LEGGE SI DEVE INTENDERE PER 2/3 DI 1/2 QUINDI 1/3 DEI BENI CADUTI IN SUCCESSIONE; [redacted] (FIGLIO DI [redacted]) PER 1/18 (PER 1/3 DI 1/6); [redacted] A PER 1/36 CIASCUNA FIGLIE DI [redacted] 18 TRA LORO);



PER 1/126 CIASCUNO (/18 TRA LORO). Risulta trascritta il
25/02/1985 al n.2949, accettazione tacita eredità atto Notaio
Giuseppe Marcello Mariani del 31/01/1985 rep. 2483, accettazione
tacita eredità a favore _____ a nata il _____ e
_____ nato il _____ 2, contro _____ to il _____
deceduto il _____

- Ufficio Registro Firenze denuncia 33/2697 trascritta il 12/05/86 al
n.9058, successione di _____ nato il _____ a _____
deceduto il _____ Firenze, a favore _____ nato il _____
_____ a Firenze salvo usufrutto 1/2 a _____ nata il _____
a _____ beni quota 1/2 Firenze Via di Ugnano n. 27 al
CF foglio di mappa 65 particella 253 e 271. Successione per
Legge.
- Atto Notaio Antonio Peruzzi del 01/10/1973 trascritto il 25/10/1973 al
n.16739, in cui _____ nato il _____ acquista da _____
nato il _____ a quota di 1/2 terreno foglio di mappa 65 particella
251.
- Atto Notaio Antonio Peruzzi del 27/06/1973 trascritto il 26/07/1973 al
n.13567, in cui _____ nato il 1 _____ nato il _____
_____ acquistano in parti uguali tra loro la complessiva quota
di 2/8 da _____ nata il _____, _____ nata il _____
_____ a nata il _____, _____ nata il _____
_____ a nata il _____, _____ nata il _____
_____ nato il _____, _____ a nata il _____
e _____ la nata il _____ beni Firenze Via di



Ugnano n. 27 CF foglio di mappa 65 particella 253 e 271 e CT foglio di mappa 65 particella 251.

- Ufficio Registro Firenze denuncia 28/2215 trascritta il 29/12/1972 al n.20083, e Denuncia 29/2204 trascritta il 27/03/1973 al n.7753, successione di _____, nata il _____ deceduta Scandicci _____, favore _____, nata il _____ e _____, nata _____ per $\frac{1}{2}$ ciascuna, beni quota $\frac{1}{8}$ terreno Firenze foglio di mappa 65 particella 251 e casa CF foglio di mappa 65 particella 253 e 271.

- Ufficio Registro Firenze denuncia 74/1981 trascritta il 20/02/1967 al Volume 49 particolare 3143, successione di _____ nato il _____ deceduto il _____ a favore per $\frac{1}{4}$ ciascuno _____, nato il _____, _____ nato il _____, _____ nata il _____, e per $\frac{1}{4}$ (tra loro in parti uguali) a _____ nata il _____, _____ nata il _____ nata il _____ nata il _____ nato il _____, _____ nata il _____ e _____ nata il _____, beni quota $\frac{1}{4}$ casa e terreno Ugnano Via Ugnano n. 27 foglio di mappa 65 particella 251, 253 e 271. IN QUESTA SUCCESSIONE E' STATA INDICATA LA QUOTA CADUTA IN SUCCESSIONE IN $\frac{1}{4}$ ANZICHE IN $\frac{18}{60}$.

- Ufficio Registro Firenze denuncia 67/1985 trascritta il 20/02/1967 al Volume 49 particolare 3142, successione di _____ nata il _____ deceduta il _____ a favore _____, nato il _____ per $\frac{1}{5}$, _____ nato il _____ per $\frac{1}{5}$, _____ nato il _____ per $\frac{1}{5}$ e _____



- ata il 3 per 1/5, e per 1/5 in parti uguali tra loro
a nata il 1911, nata il
, nata il 1911, nata il
, nato il 1911, nato il
e nata il 1911 in parti uguali tra
loro, beni quota 5/60 casa e terreno Ugnano Via Ugnano n. 27
foglio di mappa 65 particelle 251, 253 e 271.
- Ufficio Registro Firenze denuncia 66/1985 trascritta il
20/02/1967 al Volume 49 Particolare 3144, successione di
fu deceduta il 9 a favore
nata il 1911, nata il 1911, a
nata il 1911, nata il 1911 31, 31
nato il 34, 34, nata il e
nata in parti uguali tra loro, beni quota 2/60 casa e
terreno Ugnano Via Ugnano n. 27 foglio di mappa 65 particella 251,
253 e 271.
 - Ufficio Registro Firenze denuncia 65/1985, trascritta il 20/02/1967
al Volume 49 particolare 3145, successione di fu
deceduto il 1911 a favore nata il
2 per 1/3 e per 2/3 a nato il
nato il nato il
e nato il 3, beni quota 1/4
casa e terreno Ugnano Via Ugnano n. 27 foglio di mappa
65 particella 251, 253 e 271. IN QUESTA SUCCESSIONE E' STATA OMESSA
 - Ufficio Successioni di Firenze denuncia 12/873 trascritta il 06/05/1936



al Volume 1388 particolare 2216, successione di _____ fu
deceduto il _____, a favore _____
_____ ed _____ fu _____ e l'usufrutto a _____, casa
su terreno Sezione QQ già del Comune Casellina a Torri
particella 1428 e 1429. Successione per Legge. Risulta trascritto il
24/3/36 al Volume 1384 particolare 1505, atto della Pretura di Firenze
del 18/03/1936 in cui _____ nei _____ a nei
_____ rinunciano a tutti gli effetti di legge alla eredità di _____
fu _____ deceduto

- Atto Notaio Gaeta del 21/01/1930 trascritto il 13/02/1930 al Volume
1146 Particolare 872, in cui _____ fu _____ acquista da
_____ fu _____ terreno di mq. 875,59 sezione QQ particella
470 e 471.
- Con atto Peruzzi del 09/04/1931 trascritto il 20/04/1931 al Volume
1203 Particolare 1898, _____ fu _____, vende a _____
_____ fu _____ rreno di mq. 118,80 al Catasto Sezione QQ
part.118,80.

§

A seguito della ricerca atti e visure sopra riportati, per lo scrivente C.T.U.
attualmente le unità immobiliari hanno le seguenti quote e sostanzialmente,
salvo precisazioni sui beni in comunione legale e diversa frazione per indicare
la quota, rispondono alla visura catastale (allegato 3b):

- _____ nata il _____ quota 84/504 in rcl per beni al punto
B e quota 252/1512 in rcl beni al punto A
- _____ nata il _____ quota 128/756 beni al punto B e quota



- 4/1512 bei al punto A
- nata il quota 14/504 beni al punto B e quota 42/1512 beni al punto A
- nata il quota 128/756 beni al punto B e quota 4/1512 beni al punto A
- nata il quota 128/756 beni al punto B e quota 4/1512 beni al punto A
- nata il quota 4/504 beni al punto B e quota 12/1512 beni al punto A
- nata il quota 4/504 beni al punto B e quota 12/1512 beni al punto A
- nata il quota 4/504 beni al punto B e quota 12/1512 beni al punto A
- nata il è deceduta, si tratta di nata il 19/11/1926 o 1936 erede)
- nata il quota 4/504 beni al punto B e quota 12/1512 beni al punto A
- nata il quota 1/504 beni al punto B e quota 3/1512 beni al punto A
- nata il quota 1/504 beni al punto B e quota 3/1512 beni al punto A
- nato il quota 1/504 beni al punto B e quota 3/1512 beni al punto A
- nata il quota 1/504 beni al punto B e quota 3/1512 beni al punto A



- nato il quota 84/504 in rcl per beni al punto B, quota 28/504 bene personale punto B e quota 252/1512 in rcl beni al punto A, quota 840/1512 bene personale punto A.
- nata il quota 7/504 beni al punto B e quota 21/1512 beni al punto A
- nato il quota 7/504 beni al punto B quota 21/1512 beni al punto A
- nata il quota 4/504 beni al punto B e quota 12/1512 beni al punto B.

Nella seguente tabella (tenendo comunque conto delle note riportate nei singoli atti) riporto le singole quote dei comproprietari secondo l'elenco delle parti in causa e suddivisi per unità immobiliari, ossia:

unità immobiliari 1	nome	quota		proprietà
Attore (Avv. Cassi)		840	1512	proprietà
		252	1512	comproprietà ⁷
Convenuto (Avv. Gaviraghi)		252	1512	comproprietà ⁸
Convenuto (Avv. Cecconi)		42	1512	proprietà
		21	1512	proprietà
		21	1512	proprietà
		12	1512	proprietà
Convenuto (Avv. Bencini)		12	1512	proprietà
		12	1512	proprietà
		12	1512	proprietà
		12	1512	proprietà
		3	1512	proprietà
		3	1512	proprietà
		3	1512	proprietà
		3	1512	proprietà
		12	1512	proprietà
Convenuto (Avv. Barabino)		4	1512	proprietà

⁷ Comproprietà in regime di comunione legale dei beni con

⁸ Comproprietà in regime di comunione legale dei beni con



Contumace		4	1512	proprietà
		4	1512	proprietà
somma proprietà		1512	1512	totale

unità immobiliari 2 e 3	nome	quota		proprietà
Attore (Avv. Cassi)		28	504	proprietà
		84	504	comproprietà
Convenuto (Avv. Gaviraghi)		84	504	proprietà
Convenuto (Avv. Cecconi)		14	504	proprietà
		7	504	proprietà
		7	504	proprietà
Convenuto (Avv. Bencini)		4	504	proprietà
		4	504	proprietà
		4	504	proprietà
		4	504	proprietà
		1	504	proprietà
		1	504	proprietà
		1	504	proprietà
		1	504	proprietà
		4	504	proprietà
Convenuto (Avv. Barabino)		128	756	proprietà
		128	756	proprietà
		128	756	proprietà
somma proprietà		1	1	totale

con le seguenti percentuali accorpate per parti in casua:

unità immobiliari 1	nome	quota		percentuale
Attore (Avv. Cassi)		1092	1512	72,22%
Convenuto (Avv. Gaviraghi)		252	1512	16,67%
Convenuto (Avv. Cecconi)		84	1512	5,56%

9 (è deceduta, si tratta di) nata il 5/1/1950 non risulta nell'elenco dell'unità immobiliare 1 e neanche nell'elenco delle parti in causa e l'erede è

10 Nella proprietà deve essere tenuto conto che il 50% della quota è in comproprietà con

11 Nella proprietà deve essere tenuto conto che il 50% della quota è in comproprietà con



Convenuto (Avv. Bencini)		72	1512	4,76%
Convenuto (Avv. Barabino)		12	1512	0,79%
<i>somma proprietà</i>		1512	1512	100,00%

unità immobiliari 2 e 3	<i>nome</i>	<i>quota</i>		<i>percentuale</i>
Attore (Avv. Cassi)		112	504	22,22%
Convenuto (Avv. Gaviraghi)		84	504	16,66%
Convenuto (Avv. Cecconi)		28	504	5,56%
Convenuto (Avv. Bencini)		24	504	4,76%
Convenuto (Avv. Barabino)		384	756	50,79%
<i>somma proprietà</i>		1	1	100,00%

§

Si precisa che il C.T.P. Martino con comunicazione mail (allegato 6), ha indicato che:

- è deceduta il 03/11/2020 - eredi legittimi il coniuge
e la figlia
- è deceduta il 04/11/2020 - erede legittimo la figlia

Pertanto le quote a seguito del successivo deposito della successione dovrebbero essere le seguenti:

- unità immobiliare 1 - C.F. foglio di mappa 65, p.lla 253, sub 1
(appartamento) e sub 2 (garage)
= quota 6/1512
= quota 6/1512
- unità immobiliare 1 e 2 - C.F. foglio di mappa 65, p.lla 253, sub 2
(autorimessa) e sub 2 (area urbana)
= quota 4/504.

Nel conteggio attuale delle somme dovute e in possesso di ogni



comproprietario, per non creare ulteriore confusione ritengo di non variare i nominativi già indicati nella tabella che precede poiché ancora oggi non risultano depositate le successioni citate.

oooooooooooooooooooo

4.2 - Regolarità urbanistica del compendio immobiliare

Ai fini della Legge 47/85 dai rilievi della precedente perizia e verifiche effettuati nel Comune di Firenze, per le unità immobiliari 1 e 3 risultano le seguenti pratiche.

§

L'unità immobiliare 1 è di vecchia edificazione e antecedente il 1 settembre 1967 e risulta costruito con la seguente:

- Permesso n. r.gen.14799 del 5/04/1930, presentato da
per la costruzione dello stabile di civile abitazione, via da Ugnano, 27,
già via del Ponte a Greve nell'ex comune di Casellina e Torri

e successivamente sono state rilasciate/depositate le seguenti pratiche:

- Concessione Edilizia in Sanatoria S/55368 prot. 16881/87, presentata da _____ quale comproprietario, riguardante opere abusive relative all'unità immobiliare di Via di Ugnano, 27 (foglio 65, part. 253, sub.1 e 2), per il volume (casetta) realizzato nel resede targale destinato a lavanderia ripostiglio - concessione rilasciata il 13/05/2004
- Abitabilità n. 279 del 1933, per la costruzione dello stabile di civile abitazione, via da Ugnano, 27

§

L'unità immobiliare 2 ossia l'area urbana, non risultano depositate pratiche edilizie depositate in Comune di Firenze.



§

L'unità immobiliare 3 ossia il locale deposito è di recente edificazione, con materiale posticcio ed è stato richiesto condono edilizio:

- Concessione Edilizia in Sanatoria C/7537 prot. 25812/95, presentata da _____ quale comproprietario, riguardante opere abusive relative all'unità immobiliare di Via di Ugnano, 27 (foglio 65, part. 684, sub.1), per:
 - a) costruzione di vano ripostiglio per rimessa di attrezzi e materiali necessari alla riparazione di grossi autoveicoli da trasporto
 - b) riporto e stesura di ghiaia per adibire una adiacente area alla propria abitazione non utilizzata ai fini agricoli.
- In data 02/07/2009 prot. 35770/09 viene emesso il provvedimento di diniego

Pertanto con ordinanza n. 57304 del 06/12/2012 del Comune di Firenze (allegato 7), l'unità immobiliare realizzata con materiale posticcio dovrà essere demolita.

§

A seguito di quanto rilevato al sopralluogo e verificato con le planimetrie delle pratiche edilizie e catastali, lo scrivente C.T.U. ritiene quanto segue.

- *Conformità urbanistico-edilizia* (rif. L. 47/1985 e s.m.i.) si riscontrano difformità nell'unità immobiliare 1 (l'appartamento e il garage) e nell'unità immobiliare 3 (locale deposito), ossia:

- il quartiere risulta commerciabile ma vi sono delle differenze nei vani con tramezzi demoliti e/o realizzati senza nessun progetto; risulta l'accesso alla terrazza del fabbricato sul resede tergale con scala in



ferro e l'utilizzo della copertura a terrazza a lastrico; risulta in comunicazione l'unità garage con l'appartamento.

- il locale deposito è difforme poiché non rilasciato il Condonio Edilizio dal Comune di Firenze e quindi dovrà essere demolito

Per le difformità riscontrate ritengo sia necessario depositare pratica edilizia per le modifiche interne-esterne, per la terrazza a lastrico del fabbricato tergale (unità immobiliare 1) e per la demolizione del locale deposito (unità immobiliare 3).

- Criticità: alta.

- *Conformità catastale* (rif. D.L. 78/2010), ossia:

- le planimetrie catastali non risultano corrispondenti allo stato dei luoghi del quartiere e del garage, per i motivi degli abusi sopra descritti

Pertanto per le difformità riscontrate ritengo sia necessario depositare planimetrie a variazione e tipo mappale dopo la demolizione del locale deposito (unità immobiliare 3).

- Criticità: alta.

- *Conformità impiantistica* (Rif. L. 10/1991 e s.m.i.), non ho rilevato nessuna documentazione e gli impianti dell'unità immobiliare 1 sono obsoleti, mentre le unità immobiliari 2 e 3 non hanno impianto, quindi:

- le problematiche per l'unità immobiliare 1 sono sanabili mediante esecuzione di adeguamenti e/o sostituzione.
- Criticità: medio/alta.

§

Da accertamenti effettuati alla Soprintendenza ai Beni Architettonici, l'unità immobiliare 1 non risulta vincolato alla ex Legge 1089/39.



oooooooooooooooooooo

4.3 - Valore del compendio immobiliare

Per svolgere l'incarico conferitomi, lo scrivente normalmente utilizza il metodo cosiddetto sintetico comparativo, più recentemente formalizzato secondo procedure standard internazionali (IVS), europee (EVS) ed italiane (Norme UNI 11612:2015)¹² come MCA (Market Comparison Approach), basato sul confronto tra gli immobili oggetto di stima ed un insieme di immobili simili od assimilabili (cosiddetti comparabili) trasferiti o pubblicizzati (asking prices) nel medesimo periodo della data di riferimento per la stima, con prezzi e caratteristiche note, ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Leggendo la relazione di stima del fallimento _____, allegata agli atti di causa e redatta dall'Arch. Francesco Capani oggi C.T.P. dell'attore, ho rilevato che i beni di perizia sono stati stimati nel mese di marzo 2018 con i seguenti valori:

unità immobiliare 1	appartamento e accessori	€ 340.000,00
unità immobiliare 2	area urbana	€ 80.000,00
unità immobiliare 3	locale deposito	€ 108.000,00
somma complessiva		€ 528.000,00

§

Dalla descrizione dei beni e dal sopralluogo effettuato, la valutazione del più probabile valore di mercato dei beni che costituiscono comproprietà, rientrano nella categoria degli immobili a civile abitazione e accessori e il metodo di stima, normalmente usato è la comparazione con beni simili come già riferito. Essendoci una stima depositata in Tribunale di Firenze (datata marzo

¹² La Tecnoborsa - Codice delle Valutazioni Immobiliari - A.B.I. - Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie, 2018 - UNI 11612:2015 per gli aspetti relativa alla stima del valore di mercato degli immobili



2018), lo scrivente ritiene inutile una ulteriore comparazione di beni simili, ritenendo invece opportuno fondare la stima attuale sulla congruità dei valori già stimati. Lo scrivente ritiene altresì che i valori di stima della citata perizia sono congrui per l'epoca di stima. Infatti i valori unitari a metro quadro riportati nella perizia citata sono pressoché rispondenti alle valutazioni degli osservatori immobiliari più importanti:

- Consulente Immobiliare - si rileva che nel Comune di Firenze nel territorio zona Mantignano-Ugnano si hanno i seguenti valori medi:

<i>tipologia</i>	<i>valore €/mq anno 2018</i>	<i>valore €/mq anno 2020</i>
residenziale	€ 1.650,00	€ 1.800,00
locale accessori	€ 950,00	€ 1.000,00
garage	€ 1.500,00	€ 1.500,00

- Agenzia delle Entrate - valori O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate per la zona Mantignano-Ugnano, si hanno i seguenti valori medi:

<i>tipologia</i>	<i>valore €/mq anno 2018</i>	<i>valore €/mq anno 2020</i>
residenziale	€ 1.750,00	€ 1.850,00
locale accessori	€ 1.000,00	€ 1.100,00
garage	€ 1.500,00	€ 1.500,00

§

Lo scrivente stante il periodo di forte incertezza economica, ritiene di diminuire i singoli valori di stima applicando un coefficiente di detrazione per adeguare il valore delle unità immobiliari al mercato attuale, che tenga conto anche della riduzione di valore per il periodo di fermo e/o rallentamento mercato per la pandemia covid-19.

Inoltre per valutare un corretto prezzo, che tenga conto della divisione tra comproprietari del compendio immobiliare, ritengo di applicare una ulteriore riduzione della stima di ogni singola unità immobiliare l'aliquota dal 2% al 5%.



§

L'unità immobiliare 1 – appartamento - descritta in narrativa a seguito del sopralluogo e delle considerazioni fatte, ritiene di diminuire il valore di stima della perizia del fallimento, applicando un coefficiente che tenga conto del periodo di riferimento e dell'emergenza covid-19, reputando corretto applicare un'aliquota pari a:

€ 340.000,00	x	8,00%	=	€ 312.800,00
--------------	---	-------	---	--------------

come già riferito, per valutare il corretto prezzo a seguito della divisione tra comproprietari si applica anche la seguente aliquota di detrazione:

valore del più probabile valore di mercato dell'immobile 1	€ 312.800,00	x	
detrazione	2,00%	=	
sommano	€ 306.544,00		
Il più probabile valore di stima	€ 307.000,00		

§

L'unità immobiliare 2 – area urbana - descritta in narrativa a seguito del sopralluogo e delle considerazioni fatte, applico aliquota maggiore essendo più difficoltoso l'eventuale vendita separata ma comunque un resede che può ospitare posti auto, quindi:

€ 80.000,00	x	15,00%	=	€ 68.000,00
-------------	---	--------	---	-------------

e il prezzo corretto finale, per la divisione tra comproprietari, si applica l'aliquota seguente:

valore del più probabile valore di mercato dell'immobile 1	€ 68.000,00	x	
detrazione	5,00%	=	
sommano	€ 64.600,00		



Il più probabile valore di stima € 65.000,00

§

L'unità immobiliare 3 – locale deposito - descritta in narrativa a seguito del sopralluogo e delle considerazioni fatte, ricordo che deve essere demolito il locale deposito (ordinanza del Comune di Firenze), quindi oltre l'aliquota di detrazione dovrà tenere conto anche della demolizione e ripristino dell'area e l'area può essere attrezzata a pertinenza, posti auto, etc., pertanto si ha:

€ 108.000,00	x	20,00%	=	€ 86.400,00
--------------	---	--------	---	-------------

e per il prezzo finale (divisione tra comproprietari) applico stessa aliquota:

valore del più probabile valore di mercato dell'immobile 1	€ 86.400,00	x	
detrazione	5,00%	=	
sommano	€ 82.080,00		
Il più probabile valore di stima	€ 82.000,00		

§

Pertanto la valutazione complessiva del compendio immobiliare è la seguente:

unità immobiliare 1	appartamento e accessori	€ 307.000,00
unità immobiliare 2	area urbana	€ 65.000,00
unità immobiliare 3	locale deposito	€ 82.000,00
somma complessiva		€ 454.000,00

ove si evince che dalla stima del fallimento per complessive € 528.000,00 è stato calcolato un complessivo abbattimento di circa il 15%.

oooooooooooooooooooo

4.4 - Divisibilità dell'appartamento e dell'area urbana

Per rispondere al quesito è stato eseguito uno studio sulla fattibilità della divisione del fabbricato unità immobiliare 1, per creare unità immobiliare



derivata con le minime caratteristiche consentite dal R.U.¹³ del Comune di Firenze, ed in sostanza quelle più importanti che deve avere il quartiere derivato e quello che rimane, sono:

- 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.

4.4.1 - comoda divisibilità

In materia di divisione giudiziale, la comoda divisibilità di un immobile può ritenersi legittimamente praticabile solo quando risulti rigorosamente accertata la ricorrenza dei suoi presupposti, costituiti dalla realizzabilità del frazionamento dell'immobile, senza notevole deprezzamento, e la possibilità di formare in concreto porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento, non compromesso da servitù, pesi o limitazioni eccessivi, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso.

Pertanto tale discrezionalità nel definire frazionabile una unità immobiliare, come per il caso di specie, però, non è assoluta, ma deve essere legata a dei parametri.

Quindi il bene è comodamente divisibile quando:

¹³ Il Regolamento Urbanistico in vigore del Comune di Firenze.



- (1) sotto l'aspetto strutturale, il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento
- (2) che, tramite il frazionamento, possano formarsi delle parti separate del bene senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi
- (3) la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene
- (4) il frazionamento non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso.

Invece non è comodamente divisibile e quindi non procedibile in una divisione giudiziale, quando i punti da 1 a 4 sono parzialmente e/o totalmente negativi.

.....

4.4.2 - porzione appartamento per

Per il caso di specie e precisamente per l'unità immobiliare 1, durante le operazioni peritali sono state rilevate due soluzioni, ma non escludo che ce ne possono essere altre.

§

Chiaramente per operare un frazionamento è necessario eseguire delle attività professionali non contemplate nella presente perizia, che intende invece dare risposta al quesito indicando se c'è, oppure non ci possa essere, la possibilità di frazionare e chiaramente gli importi determinati sono di massima e possono essere affinati, precisi e univoci soltanto quando sono eseguite le seguenti attività, non rientranti come già detto nella presente relazione, ossia:

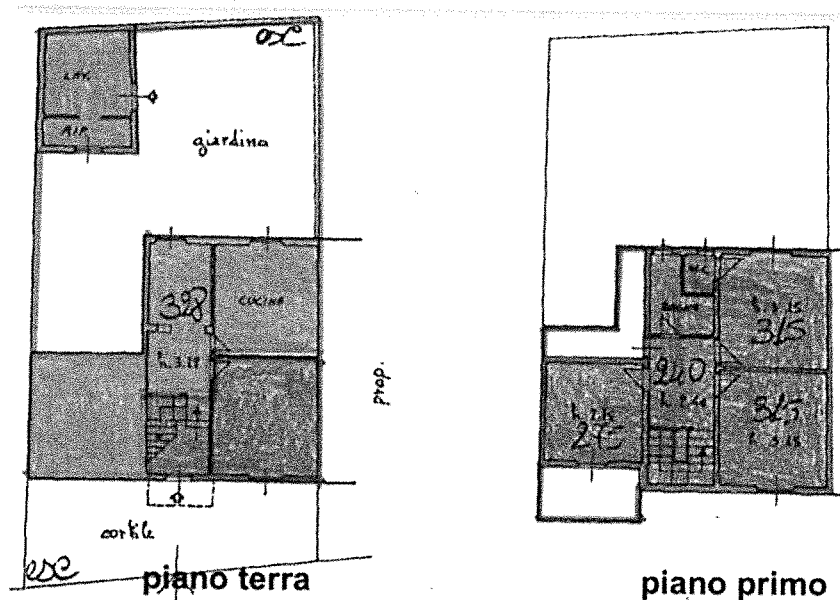


- rilievo dettagliato della parte architettonica e strutturale dell'unità immobiliare
- rilievo degli impianti tecnologici
- progetto di massima con richiesta futura di parere di fattibilità al Comune di Firenze, per individuazione delle superfici, vani abitabili, parti a comune, etc.
- progetto esecutivo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

§

1^a soluzione: considerando un frazionamento orizzontale trasformando il garage in vano abitabile e il resede tergale in uso e proprietà all'unità immobiliare più piccola. 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.

§



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



Nel grafico sopra riportato è evidenziata con colore arancione l'unità immobiliare più piccola, che sarà composta da tre vani oltre accessori esterni, mentre l'unità più grande evidenziata con colore verde si sviluppa totalmente al piano primo salvo l'accesso dal piano terra.

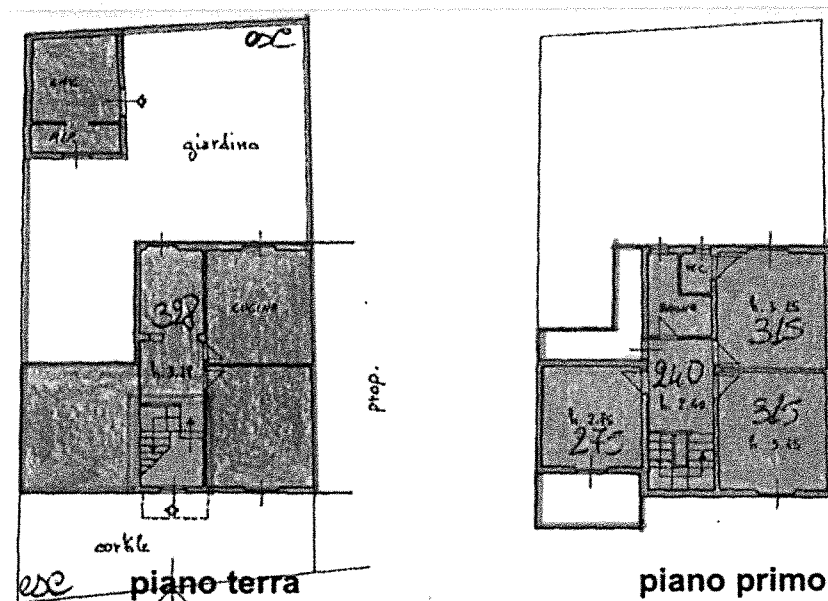
Le superfici delle due unità immobiliari, ad esclusione degli accessori esterni, terrazze e resede tergale è riportata nella tabella di seguito, ossia:

superficie lorda <i>arancione</i>	62,00
superficie lorda <i>verde</i>	110,00
<i>sommano</i>	172,00

§

2^a soluzione: considerando sempre un frazionamento orizzontale e sempre trasformando il garage in vano abitabile e il resede tergale in uso e proprietà all'unità immobiliare posta al piano terra.

§



7. Illustrazione: soluzione 2 - l'unità immobiliare più piccola è colorata di verde

La soluzione del grafico soprastante, è pressoché simile alla precedente, salvo che l'unità immobiliare al piano terra ha un vano in più, come meglio si



evince nel grafico di seguito riportato.

Le superfici delle due unità immobiliari, ad esclusione degli accessori esterni, terrazze e resede tergal è riportata nella tabella di seguito, ossia:

superficie lorda <i>arancione</i>	88,00
superficie lorda <i>verde</i>	84,00
<i>sommano</i>	<i>172,00</i>

§

Il costo di massima, risultante da esperienza professionale e dei colloqui con i Consulenti di parte durante le operazioni peritali, deve almeno contenere le seguenti opere di divisione consistenti in sintesi:

- opere murarie per la divisione interna
- opere per la creazione di un nuovo bagno nell'unità derivata
- opere per la creazione degli impianti separati alle unità immobiliari
- opere per la finitura dell'unità derivata e dell'unità principale con materiali non di lusso ma medio-economico

si ritiene che i detti lavori per la soluzione 1 o 2 possano essere stimati considerando un prezzo unitario a metro quadro di ristrutturazione da circa € 500,00/m² a € 800,00/m² di superficie lorda.

Per redigere un computo metrico la soluzione 1 o 2 è indifferente, ma lo scrivente C.T.U. ritiene di considerare la soluzione 1 con l'unità derivata più piccola (colore arancione) e quindi con valore di mercato minore rispetto alla 2 soluzione. Nella tabella che segue vengono parametrizzati i lavori da eseguire in una normale ristrutturazione del caso di specie, ossia:

Valore totale della ristrutturazione

unità immobiliare - arancione	€ 700,00	m ² 62,00	€ 43.400,00
unità immobiliare - verde	€ 700,00	m ² 110,00	€ 77.000,00



somma arrotondata | € 120.400,00

Dalla somma stimata dei lavori è possibile inserire una detrazione per minimi costi considerando che alcune porzioni del quartiere del piano primo non saranno oggetto di lavori per il frazionamento, quindi la ristrutturazione sarà eseguita per le restanti parti e pertanto dalla parametrizzazione dei lavori di cui alla tabella che segue, ritengo di parametrizzare i lavori che sicuramente dovranno essere eseguiti e pertanto:

Suddivisione dei costi ristrutturazione			percentuale lavori per eseguire il frazionamento	
Cantiere	4,00%	€ 4.816	80,00%	€ 3.852,80
Opere strutturali, opere murature e edili	20,00%	€ 24.080	20,00%	€ 4.816,00
Divisioni murature interne	7,00%	€ 8.428	35,00%	€ 2.949,80
Intonaci	8,00%	€ 9.632	35,00%	€ 3.371,20
Serramenti	5,00%	€ 6.020	20,00%	€ 1.204,00
Impianto idrico-sanitario (bagno)	12,00%	€ 14.448	60,00%	€ 8.668,80
Impianto elettrico	8,00%	€ 9.632	70,00%	€ 6.742,40
Impianto termico	15,00%	€ 18.060	50,00%	€ 9.030,00
Pavimenti e rivestimenti	10,00%	€ 12.040	30,00%	€ 3.612,00
Impianto smaltimento liquami	3,00%	€ 3.612	20,00%	€ 722,40
Tinteggiature, verniciature, finiture varie	8,00%	€ 9.632	30,00%	€ 2.889,60
sommano	100,00%	€ 120.400		€ 47.859,00
Spese tecniche (progetti, DL, sicurezza)	a stima			€ 15.000,00
Spese per frazionamento, tributi, etc.				
sommano				€ 62.859,00
Imprevisti al 5%				€ 3.142,95
totale arrotondato				€ 66.000,00

§

Faccio presente che per la ristrutturazione/frazionamento, in base alla tipologia di intervento potranno tenere conto anche delle vigenti tipologie di agevolazioni fiscali che attualmente sono le seguenti:

- agevolazione per il recupero del patrimonio edilizio - 50% - fra cui si cita il



rifacimento degli intonaci e tinteggiature, rifacimento delle parti condominiali, gronde, copertura, etc.

- bonus facciate 90% agevolazioni per interventi finalizzati al restauro delle strutture opache della facciata, su ornamenti e fregi, etc.
- EcoBonus 110% che comprende: isolamento termico delle superfici opache verticali e orizzontali che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio; interventi sulle parti comuni degli edifici per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti (se riscaldamento centralizzato) con efficienza almeno pari alla classe A anche abbinati all'installazione di impianti fotovoltaici, etc.
- SismaBonus 110% che comprende: adeguamenti e miglioramenti sismici, miglioramenti statici o riparazioni puntuali di porzione di fabbricato ad esempio parte o completa struttura portante della copertura se risulta non più idonea, paramenti murari, etc..

Tutte le agevolazioni godono della possibilità della cessione del credito. Le agevolazioni riguardano lavori alle facciate e copertura, che non sono stati oggetto di stima negli interventi e pertanto l'eventuale risparmio dei lavori stimati si avrà in parte per l'impianto termico (ecobonus), o con la cessione del credito, oppure con il recupero dell'imposta nel corso dei successivi 5 anni o 10 anni in alcuni casi.

ooooo

4.4.3 - area urbana per

Per l'unità immobiliare 2, area urbana, non necessita di eseguire nessun lavoro poiché è già accorpata all'unità immobiliare di proprietà della convenuta e gli altri comproprietari _____ a e _____, ed



inoltre è già individuata catastalmente.

oooooooooooooooooooo

4.5 - Verifica convenienza divisibilità appartamento

Dalla stima dei valori di ristrutturazione delle unità immobiliari, in considerazione della comoda divisibilità, ritengo di effettuare le seguenti considerazioni.

oooooo

4.5.1 - sotto l'aspetto strutturale

Nelle soluzioni 1 e 2 per il frazionamento dell'unità immobiliare, vengono realizzate due unità immobiliari distinte e, nella soluzione 1 è attuabile la cessione della quota più piccola alla parte convenuta con conguaglio poiché si configura un quartiere avente quota concreta e suscettibile di autonomo e libero godimento.

oooooo

4.5.2 - problemi tecnici

I costi per il frazionamento non sono eccessivi, ma per rendere autonomi i due quartieri sarà comunque necessario una completa ristrutturazione per la divisione degli impianti e il cambio di destinazione del garage a abitazione; quindi la spesa del frazionamento è impegnativa nei costi.

oooooo

4.5.3 - originaria destinazione

La divisione dell'immobile non incide sull'originaria destinazione del bene, salvo il cambio di destinazione del garage in vano abitabile da integrare ad una delle due unità immobiliari.

oooooo



4.5.4 - deprezzamento del bene

Dare risposta certa a quest'ultimo quesito non è semplice, poiché se deve essere considerato soltanto il mero valore dell'immobile e detratto i costi per il frazionamento, la convenienza non c'è poiché dalle valutazioni delle due unità immobiliari, considerando i valori unitari indicati si avrebbe:

unità derivata 1 (colore arancione) - dal calcolo della superficie lorda oltre gli accessori e già considerato ristrutturato con medio livello per le finiture, il valore non dovrebbe essere inferiore a quanto riportato nella seguente tabella:

appartamento	superficie	valore al mq	stima
abitazione	62,00	€ 2.000,00	€ 124.000,00
accessori	a stima		€ 20.000,00
totale			€ 144.000,00

e considerando i lavori per la nuova ristrutturazione che rende il quartiere più appetibile, ritengo di applicare un coefficiente di valorizzazione pari a:

valore del più probabile valore di mercato dell'immobile 1	€ 144.000,00	x
aliquota per aumentare il valore	5,00%	=
sommano		€ 151.200,00
Il più probabile valore di stima		€ 151.000,00

§

unità derivata 2 (colore verde) - dal calcolo della superficie lorda oltre gli accessori e ferme le stesse considerazioni dell'unità "arancione", si ha:

appartamento	superficie	valore al mq	stima
abitazione	110,00	€ 2.000,00	€ 220.000,00
accessori	a stima		€ 5.000,00
totale			€ 225.000,00

e con il coefficiente di valorizzazione:



valore del più probabile valore di mercato dell'immobile 1	€ 225.000,00	x
aliquota per aumentare il valore	5,00%	=
sommano	€ 236.250,00	
Il più probabile valore di stima	€ 236.000,00	

§

Pertanto dai valori di stima delle unità immobiliari frazionate il valore di stima stato attuale e considerando i costi dei lavori si ha la seguente differenza:

<i>stato dell'immobile</i>			<i>valore stimato</i>
stato attuale rivalutato (unità immobiliare 1)			€ 307.000,00
stato futuro divisione	unità 1 - arancione	€ 151.000,00	€ 387.000,00
	unità 2 - verde	€ 236.000,00	
differenza			€ 80.000,00
costo dei lavori di ristrutturazione			€ 66.000,00
Totale			€ 14.000,00

Dalla differenza tra i valori stato attuale rivalutato, valore di mercato delle due unità immobiliari oggetto di frazionamento e dell'esecuzione dei lavori, si rileva che c'è importo negativo e quindi ritengo che non sia conveniente per la divisione giudiziale, salvo che la differenza del valore sia accollata dalla parte che ne vuole la porzione.

Ribadisco nuovamente che, per avere certezza dei costi e relativo impianto edilizio per il frazionamento è necessario che le parti si attivino per un incontro professionale come sopra ampiamente descritto, con possibilità (remota) che dale le normative vigenti sia anche inibito il frazionamento.

oooooooooooooooooooo

4.6 - Quote e conguaglio per ciascun comproprietario

Con i valori di stima periziati, frutto delle stime unità immobiliari stato attuale, stima (sommatoria) dei lavori da eseguire per la divisione dell'unità immobiliare 1



e dalla valutazione quote reali di proprietà, lo scrivente C.T.U. determina le quote di assegnazione unità immobiliari richiesti dal quesito con conguagli, che tengono conto:

- (a) assegnazione della porzione più piccola del quartiere dell'unità immobiliare 1 alla parte _____ tenendo conto della propria quota di comproprietà e dell'esborso della differenza dei lavori
- (b) assegnazione alla parte _____ (anche le altre due proprietarie contumace _____ e _____, dell'area urbana identificata nell'unità immobiliare 2, tenendo conto della propria quota di comproprietà
- (c) assegnazione al fallimento della restante porzione del fabbricato unità immobiliare 1 e unità immobiliare 3, tenendo conto secondo lo scrivente C.T.U. che la vendita potrà essere eseguita successivamente alla fattibilità del frazionamento e dei lavori di divisione, ed anche il fallimento dovrà provvedere unitamente alla Sig.ra _____ gli altri comproprietari di incaricare un professionista per la redazione delle necessarie pratiche e successivamente un'impresa per eseguire i lavori.

Per eseguire i conguagli e calcoli del valore attuale nelle seguenti tabelle sono riportate le quote di comproprietà di stima attuale dei beni, nello stato attuale e considerando già divise le unità immobiliari 1 e ovviamente le unità immobiliari 2 e 3, pertanto si ha:

TABELLA 1 - CON PREZZO DI STIMA DELLO STATO ATTUALE

unità immobiliari 1	nome	quota		importo pro-quota
Attore (Avv. Cassi)		840	1512	€ 170.555,56
		252	1512	€ 51.166,67



Convenuto (Avv. Gaviraghi)		252	1512	€ 51.166,67
		42	1512	€ 8.527,78
Convenuto (Avv. Cecconi)		21	1512	€ 4.263,88
		21	1512	€ 4.263,88
		12	1512	€ 2.436,51
		12	1512	€ 2.436,51
		12	1512	€ 2.436,51
		12	1512	€ 2.436,51
Convenuto (Avv. Bencini)		3	1512	€ 609,13
		3	1512	€ 609,13
		3	1512	€ 609,13
		3	1512	€ 609,13
		12	1512	€ 2.436,51
Convenuto (Avv. Barabino)		4	1512	€ 812,17
		4	1512	€ 812,17
		4	1512	€ 812,17
<i>somma proprietà</i>		1512	1512	
<i>totale</i>				€ 307.000,00

§

TABELLA 2 - CON PREZZO DI STIMA DELLO STATO ATTUALE

unità immobiliari 2-3	nome	quota		importo pro-quota	
				unità 2	unità 3
Attore (Avv. Cassi)		112	504	€ 14.444,44	€ 18.222,22
Convenuto (Avv. Gaviraghi)		84	504	€ 10.833,33	€ 13.666,67
		14	504	€ 1.805,56	€ 2.277,78
Convenuto (Avv. Cecconi)		7	504	€ 902,78	€ 1.138,89
		7	504	€ 902,78	€ 1.138,89
Convenuto (Avv. Bencini)		4	504	€ 484,13	€ 571,43
		4	504	€ 484,13	€ 571,43
		4	504	€ 484,13	€ 571,43
		4	504	€ 484,13	€ 571,43
		1	504	€ 121,03	€ 142,86
		1	504	€ 121,03	€ 142,86
		1	504	€ 121,03	€ 142,86
		1	504	€ 121,03	€ 142,86



		4	504	€ 484,13	€ 571,43
Convenuto (Avv. Barabino)		86	504	€ 10.408,73	€ 12.285,71
Contumace		86	504	€ 10.408,73	€ 12.285,71
		84	504	€ 10.166,67	€ 12.000,00
<i>somma proprietà</i>		⁵⁰ ₄	504	€ 62.777,79	€ 76.444,45
<i>totale</i>				€ 139.222,24	

§

TABELLA 3 - CON PREZZO DI STIMA DELLO STATO FUTURO FRAZIONATO

unità immobiliari 1	nome	quota		importo pro-quota	
				arancione	verde
Attore (Avv. Cassi)		840	1512	€ 83.888,89	€ 131.111,11
		252	1512	€ 25.166,67	€ 39.333,33
Convenuto (Avv. Gaviraghi)		252	1512	€ 25.166,67	€ 39.333,33
Convenuto (Avv. Cecconi)		42	1512	€ 4.194,44	€ 6.555,56
		21	1512	€ 2.097,22	€ 3.277,78
		21	1512	€ 2.097,22	€ 3.277,78
Convenuto (Avv. Bencini)		12	1512	€ 1.198,41	€ 1.873,02
		12	1512	€ 1.198,41	€ 1.873,02
		12	1512	€ 1.198,41	€ 1.873,02
		12	1512	€ 1.198,41	€ 1.873,02
		3	1512	€ 299,60	€ 468,25
		3	1512	€ 299,60	€ 468,25
		3	1512	€ 299,60	€ 468,25
		3	1512	€ 299,60	€ 468,25
		12	1512	€ 1.198,41	€ 1.873,02
Convenuto (Avv. Barabino)		4	1512	€ 399,48	€ 624,34
		4	1512	€ 399,48	€ 624,34
		4	1512	€ 399,48	€ 624,34
<i>somma proprietà</i>		1512	1512	€ 151.000,00	€ 236.000,00
<i>totale</i>				€ 387.000,01	

ooooo

4.6.1 - assegnazione a unità derivata e conguaglio

Il quesito chiede se sia possibile l'assegnazione dell'appartamento derivato



alla Sig.ra _____ in questo caso quello più piccolo e cioè l'unità immobiliare "arancione".

§

Il conguaglio che dovrà provvedere a restituire agli altri comproprietari è stato calcolato in due versioni:

- 1^a - considerando soltanto il valore dell'unità immobiliare 1 intera con stima stato attuale senza considerare il valore delle opere da eseguire che saranno suddivise tra il fallimento e _____, il valore delle comproprietà da restituire è già riportato nella tabella 1 del paragrafo 4.6
- 2^a - considerando il valore dell'unità immobiliare derivata compreso l'esecuzione dei lavori, che dovranno tutti sostenere, salvo la quota eccedente degli stessi che sarà addebitata o alla Sig.ra _____ al Fallimento. Nel conteggio è compreso anche la quota del fallimento e chiaramente non sarà oggetto di restituzione

Pertanto si ha:

valore unità immobiliare derivata dopo lavori e frazionamento	€ 151.000,00
quota spettante valore "u.i. Arancione" (tabella 3)	€ 25.166,67
sommano	€ 125.833,34
differenza esclusiva della Sig.ra _____	-€ 14.000,00
sommano	€ 139.833,34
quote fallimento	€ 109.055,56
totale da suddividere agli altri comproprietari	€ 30.777,78

I conguagli della somma da suddividere agli altri comproprietari è inserita nella seguente tabella, con ragguaglio delle quote non dovendo suddividere la quota della Sig.ra _____, ossia:

unità immobiliare	nome	quota	importo pro-quota
-------------------	------	-------	-------------------



arancione	aggiornate		
Attore (Avv. Cassi)			
Convenuto (Avv. Gaviraghi)			
	42	1512	€ 7.694,45
Convenuto (Avv. Cecconi)	21	1512	€ 3.847,22
	21	1512	€ 3.847,22
	12	1512	€ 2.198,41
	12	1512	€ 2.198,41
	12	1512	€ 2.198,41
	12	1512	€ 2.198,41
Convenuto (Avv. Bencini)	3	1512	€ 549,60
	3	1512	€ 549,60
	3	1512	€ 549,60
	3	1512	€ 549,60
	12	1512	€ 2.198,41
Convenuto (Avv. Barabino)	4	1512	€ 732,80
	4	1512	€ 732,80
	4	1512	€ 732,80
somma proprietà		168 1512	€ 30.777,74

oooooo

4.6.2 - assegnazione a ' _____ unità immobiliare 2

Il quesito chiede se sia possibile l'assegnazione dell'area urbana alla Sig.ra _____ ; per quanto accertato agli atti di causa l'area urbana è integrata nella già proprietà della _____

Il conguaglio che dovrà provvedere a restituire agli altri comproprietari è il seguente:

Stima all'attualità dell'unità immobiliare 2 (area urbana)	€ 65.000,00
quota già in possesso dei tre proprietari (tabella 2)	€ 30.984,13
totale da suddividere agli altri comproprietari	€ 34.015,87

I conguagli della somma da suddividere agli altri comproprietari risulta dalla seguente tabella, con ragguglio delle quote, ossia:



unità immobiliari 2	nome	quota		importo pro-quota
Attore (Avv. Cassi)		112	504	€ 15.362,01
Convenuto (Avv. Gaviraghi)		84	504	€ 11.521,51
Convenuto (Avv. Cecconi)		14	504	€ 1.920,25
		167	504	€ 960,13
		7	504	€ 960,13
Convenuto (Avv. Bencini)		4	504	€ 548,64
		4	504	€ 548,64
		4	504	€ 548,64
		4	504	€ 548,64
		1	504	€ 137,16
		1	504	€ 137,16
		1	504	€ 137,16
		1	504	€ 137,16
		4	504	€ 548,64
Convenuto (Avv. Barabino)				
somma proprietà		248	504	€ 34.015,87

ooooo

4.6.3 - assegnazione al Fallimento

Dai calcoli delle assegnazioni a _____ e _____, al _____, spetterà il resto delle quote, eseguendo i calcoli considerando sia lo stato attuale e sia con l'unità immobiliare 1 frazionata, ossia:

1) Valore immobili stato attuale

Valore unità immobiliari 1, 2 e 3	€ 454.000,00
Quote complessive comproprietari unità immobiliari 1, 2 e 3	€ 199.611,11
totale	€ 254.388,89

2) Valore immobili frazionati compreso lavori

Valore unità immobiliari 1, 2 e 3	€ 534.000,01
Quote complessive comproprietari unità immobiliari 1, 2 e 3	€ 330.888,90



	totale	€ 203.111,11
--	---------------	---------------------

oooooooooooooooooooo

4.7 - Verifica trascrizioni e iscrizioni a carico dei singoli comproprietari

Dalla verifica delle ispezioni ipotecarie nel ventennio dei singoli comproprietari, è stato eseguito ispezione telematica in data 08/02/2021 (allegato 8a, 8v), ove si evince che:

allegato	nominativo	elenco sintetico delle formalità	
		trascrizioni contro	iscrizioni
8a	—	reg.gen.13542/1987, reg.gen.4144/1990, reg.gen.6970/1996, reg.gen.14284/1997, reg.gen.24429/2010, reg.gen.33521/2016	reg.gen.24382/1993, reg.gen.4970/1994, reg.gen.5328/2001, reg.gen.13880/2012
8b			reg.gen.4970/1994
8c	—		
8d		reg.gen.13821/2014, reg.gen.8049/2017, reg.gen.42482/2017	reg.gen.1059/2008
8e	-	reg.gen.13821/2014, reg.gen.8049/2017, reg.gen.42482/2017, reg.gen.33409/2019, reg.gen.49559/2019	reg.gen.3227/1989, reg.gen.31409/2005, reg.gen.5520/2009, reg.gen.9996/2013
8f	—	reg.gen.24821/1987, reg.gen.35186/1987, reg.gen.13822/2014, reg.gen.32170/2015, reg.gen.8048/2017	
8g		reg.gen.908/1992, reg.gen.23905/1997, reg.gen.17202/2008, reg.gen.12705/2009	
8h	-----		
8i	..		
8l	(		
8m	(		
8n			reg.gen.25163/2014



8o		reg.gen.10335/2019	reg.gen.7716/1988
8p			
8q	-	reg.gen.15325/1982, reg.gen.37387/1990	reg.gen.4742/1989, reg.gen.16580/1989
8r	-		
8s	-		
8t		reg.gen.363/2005, reg.gen.15987/2013, reg.gen.31215/2013	reg.gen.21491/1998, reg.gen.33726/2007, reg.gen.40056/2016
8u		reg.gen.908/1992	
8v		reg.gen.21004/2019	

e dall'aggiornamento effettuato sono risultate le seguenti formalità (allegato 9a, 9f):

- 9473 del 26/05/1997, Pignoramento. PERENTO
- 4075 del 11/08/2014, Ipoteca. Grava Firenze F.9
- 913 del 06/02/2001, Ipoteca Legale emessa da Servizio Riscossioni Tributi Firenze il 10/02/2001 rep. 534 a favore

I sede Firenze, contro nato il
per L. 166.342.378 di cui L. 83.171.189 capitale. Grava
Firenze quota 83/240 terreno foglio di mappa 65 particella 251 e quota
203/240 Firenze urbano foglio di mappa 65 particella 253 sub.alterno 3
e particella 271. ACCESA

- 7899 del 12/07/2007, Ipoteca. COMUNICAZIONE n.4560 del
14/10/2013 di estinzione Totale dell'Obbligazione avvenuta in data
30/05/2013. Cancellazione Totale Eseguita in data 15/10/2013 .
- 15103 del 07/07/2010, Pignoramento Notificato il 14/06/2010 rep. 8120,
a favore Sede Montelupo Fiorentino, contro
nato il , grava beni Firenze quota 112/504
urbano foglio di mappa 65 particella 684 subalterno 1 e subalterno 2 e



quota 28/504 Firenze urbano foglio di mappa 65 particella 253 subalterno 1 e subalterno 2. ACCESO

- 2009 del 07/05/2012, Ipoteca Giudiziale Tribunale di Firenze del 11/10/2010 rep. 5326/2010 a favore _____ s.r.l. Sede San _____ contro _____ nato il _____ per € 8.400,00 di cui € 5.030,96 capitale. Grava quota 13/18 Firenze urbano foglio di mappa 65 particella 253 subalterno 1 e subalterno 2. ACCESA
- 1556 del 14/04/2013, Ipoteca. COMUNICAZIONE n.759 del 30/01/2020 di estinzione Totale dell'Obbligazione avvenuta in data 11/12/2019. Cancellazione Totale Eseguita in data 31/01/2020 .
- 22650 del 13/09/2016, Sentenza di Fallimento del Tribunale di Firenze 08/06/2016 rep.153/2016 a favore _____ contro _____ nato il _____ grava beni Firenze quota 112/504 urbano foglio di mappa 65 particella 684 subalterno 1 e particella 684 subalterno 2 e quota 28/504 urbano foglio di mappa 65 particella 253 subalterno 1 e particella 253 subalterno 2.
- 7269 del 27/10/2016, Ipoteca. Grava Firenze F.134.



5) OSSERVAZIONI

Dopo l'invio della bozza definitiva di C.T.U., i Consulenti e/o il legali delle parti hanno prodotto le loro note critiche unite alla presente relazione (allegato 10) e riprese di seguito insieme alle repliche del sottoscritto C.T.U..

oooooooooooooooooooo

5.1 - Osservazioni del C.T.P. Arch. Francesco Capanni

In data 11 marzo 2021 a mezzo mail l'Arch. Francesco Capanni ha provveduto ad inviare al sottoscritto C.T.U. le proprie osservazioni (vedi allegato 10a) ed in sintesi il C.T.P. osserva quanto segue.

§

Il C.T.P. Capanni riferisce le osservazioni sostanzialmente alla risposta al quesito sulla comoda divisibilità. Sostanzialmente il C.T.P. concorda con le valutazioni e ipotesi del C.T.U. sia per i valori di stima aggiornati, sia per il tipo di frazionamento e sia sulle motivazioni dei parametri per la "comoda divisibilità", salvo però indicare che ancora oggi non c'è certezza sulla fattibilità del progetto. Lo scrivente C.T.U. sulla fattibilità del frazionamento ha già ampiamente descritto in narrativa, ossia che è fattibile il frazionamento ma per avere la certezza del caso di specie necessita lo studio complessivo di tutta la realizzazione dell'opera e il deposito del progetto esecutivo nei competenti uffici comunali, oltre al pagamento degli oneri doverosi per tale opera.

Con riferimento invece all'esecuzione del frazionamento, il C.T.P. pone il problema dell'individuazione del tecnico, della ditta, di chi dovrà sostenere inizialmente i costi, dei tempi di realizzazione, etc.. Lo scrivente C.T.U. non può entrare nel merito delle scelte della proprietà o della procedura giudiziale



in essere ma, chiaramente, per portare a termine l'eventuale frazionamento per avere due unità immobiliari separate e quindi vendibili entrambi, nel caso di specie una delle seguenti possibilità possono essere attuate:

- viene indicato dai proprietari una figura professionale che esegua tutte le pratiche e la scelta della ditta con anticipo dei denari necessari da tutti i comproprietari
- vengo eseguiti dal fallimento e della ssendo i comproprietari con più quote e poi richiedere i conguagli alla vendita globale
- viene incaricato dal Tribunale con anticipo dei denari per eseguire i lavori.

Il tutto eseguito al fine di redigere i necessari conguagli economici tra tutte le parti (compreso il fallimento), atti notarili e quanto altro necessario al fine di rendere libera per il fallimento la vendita dell'unità immobiliare rimanente.

§

Per tutto quanto sopra e quanto riportato in narrativa, lo scrivente C.T.U. conferma le conclusioni nelle risposte ai capitoli 3 e 4 della presente relazione.

oooooooooooooooooooo

5.2 - Osservazioni del C.T.P. Geom. Maria Chiara Martino

In data 12 marzo 2021 a mezzo mail il Geom. Maria-Chiara Martino ha provveduto ad inviare al sottoscritto C.T.U. le proprie osservazioni (vedi allegato 10b) ed in sintesi il C.T.P. osserva quanto segue.

§

Il C.T.P. Martino riferisce le osservazioni esclusivamente per l'acquisizione del resede, già accorpato all'unità immobiliare di proprietà delle parti



indicato nella presente perizia quale
unità immobiliare 2.

Dalla lettura delle valutazioni del C.T.P. si evince che concorda con le valutazioni dello scrivente C.T.U. e sulla modalità di divisione delle porzioni oggetto di causa, ma riterrebbe che nella valutazione complessiva del dare/avere delle proprie parti si debba tenere conto delle altre valutazioni dei beni in comproprietà, ossia le unità immobiliari 1 e 3. Lo scrivente C.T.U. non disconosce la qualità del ragionamento del C.T.P. Martino sul conguaglio complessivo, ma le valutazioni dello scrivente sono esclusivamente con riferimento alla risposta ad un preciso quesito posto. Certamente se oltre alla assegnazione dell'unità immobiliare 2 alla parte

e , deve essere tenuto conto anche la cessione delle altre comproprietà dell'unità immobiliare 1 e 2, l'importo da versare sarà inferiore nella quantità ossia uguale (salvo verifica) dell'importo indicato dal C.T.P. Martino.

Mi permetto di indicare nella risposta alle osservazioni che, se andrà avanti la volontà di divisione delle unità immobiliari 1 - 2 e 3, è chiaro ed è anche ovvio che una volta diviso l'unità immobiliare 1 demolito il fabbricato dell'unità immobiliare 3 e redatto tutti gli adempimenti edilizi e catastali al fine delle regolari assegnazioni, i conguagli di denaro saranno complessivi di tutte le unità immobiliari e quindi alla parte

diminuisce l'importo da versare.

§

Per tutto quanto sopra e quanto riportato in narrativa, lo scrivente C.T.U. conferma le conclusioni nelle risposte ai capitoli 3 e 4 della presente



relazione.

oooooooooooooooooooo

5.3 - Osservazioni dell'Avv. Francesco Gaviraghi

Non sono pervenute osservazioni.

oooooooooooooooooooo

5.4 - Osservazioni dell'Avv. Andrea Cecconi

Non sono pervenute osservazioni.

oooooooooooooooooooo

5.5 - Osservazioni dell'Avv. Isabella Bencini

Non sono pervenute osservazioni.



6) CONCLUSIONI

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

§

Sintesi accertamenti: In base alla descrizione riportata nel capitolo 2 lo scrivente C.T.U. giunto per argomentazione dei fatti in risposta alla prima parte del quesito, **sostiene che le unità immobiliari sono quelle risultanti dalla perizia del fallimento e risulta che il fabbricato insistente nel terreno del lotto 3 è da demolire poiché non legittimo.**

§

Sintesi valutazioni: In base alla descrizione riportata nel capitolo 3 e alle valutazioni riportate nel capitolo 3 lo scrivente C.T.U. giunto per argomentazione dei fatti, **sostiene che le unità immobiliari allo stato attuale hanno i seguenti valori:**

unità immobiliare 1	appartamento e accessori	€ 307.000,00
unità immobiliare 2	area urbana	€ 65.000,00
unità immobiliare 3	locale deposito	€ 82.000,00
somma complessiva		€ 454.000,00

e in virtù del frazionamento dell'unità immobiliare 1, la parte convenuta
per acquistare la propria quota deve sostenere anche
quota parte delle spese di frazionamento e la parte convenuta
(oltre a) acquista la
proprietà esclusiva del resede unità immobiliare 2, con i seguenti importi
da corrispondere in proporzione alle proprie quote agli altri proprietari,
ossia:

unità immobiliare 1	per	€ 30.777,78
---------------------	-----	-------------



unità immobiliare 2 per	€ 34.015,87
-------------------------	-------------

mentre invece il resto delle unità immobiliari, saranno ripartite secondo le quote della vendita da parte del fallimento considerando l'unità immobiliare stato attuale o già frazionata, ossia:

unità immobiliare 1, 2, 3	Considerando stato attuale	€ 254.388,89
	Considerando u.i. 1 frazionata	€ 203.111,11

§

A seguito delle osservazioni ricevute dai tecnici Arch. Francesco Capanni e Geom. Maria-Chiara Martino vorrei maggiormente indicare che, se andrà avanti la volontà di divisione delle unità immobiliari 1 - 2 e 3, è chiaro ed è anche ovvio che, una volta diviso l'unità immobiliare 1 demolito il fabbricato dell'unità immobiliare 3 e redatto tutti gli adempimenti edilizi e catastali al fine delle regolari assegnazioni anche per l'unità immobiliare 2, i conguagli di denaro tra tutti i comproprietari saranno complessivi di tutte le singole quote delle tre unità immobiliari; quindi le valutazioni dei conguaglio eseguite per la parte

e per la parte

varierà poiché terrà conto oltre che del valore di cessione anche quello di vendita e quindi, eseguita la differenza tra i valori riportati nelle tabelle di calcolo del paragrafo 4.6, sarà indicato l'importo da versare.

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, 21 marzo 2021



Ing. Massimo Barbieri

Il Consulente Tecnico di Ufficio

(Ing. Massimo Barbieri)

