

TRIBUNALE DI FIRENZE

Causa Civile: CURATELA FALLIMENTO --- OMISSIS --- / --- OMISSIS ---

-

N. Ruolo: 11277/2016

G.D: Dr.ssa Rosa Selvarolo

Studio Tecnico
Geom. FRANCESCO ZINGONI
Via Benedetto Accolti, 25
50126 FIRENZE
Tel. 0556800332 mail:
f.zingoni.fi@gmail.com pec:
francesco.zingoni@geopec.it

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO (BOZZA PRELIMINARE)

PREMESSA

In sede di udienza di giuramento del 27/03/2018, l'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Rosa Selvarolo ha nominato Consulente Tecnico d'Ufficio il sottoscritto Geom. Francesco Zingoni domiciliato in Firenze - Via Benedetto Accolti 25, conferendo l'incarico di rispondere al seguente

QUESITO

“Attraverso l'analisi della documentazione in atti e soprattutto attraverso l'esame dei luoghi verifichi il Consulente se l'immobile oggetto del presente giudizio sia divisibile in natura, se sia possibile che ambedue gli immobili ad uso abitativo possano usufruire del terreno caduto nella divisione e con quali modalità e predisponga delle ipotesi di divisione in cui i lotti derivanti dalla divisione abbiano valore più o meno analogo”.

Il termine concesso per il deposito della perizia è stato stabilito entro 50 giorni dalla data di inizio operazioni peritali, e quindi per il 9/06/2018.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Le operazioni peritali si sono svolte mediante contatti ed incontri, in studio e presso i luoghi oggetto di causa, volti anche ad individuare una linea condivisa tra le parti.

In data 19 Aprile 2018 presso i luoghi oggetto di causa in Montelupo località Turbone, erano presenti con il c.t.u. Geom. Zingoni:

- Dott. Luciano Bertolini
- --- Omissis ---

Venivano individuate le linee divisorie da riportare sulla mappa per il frazionamento del resede. Si concordava nell'individuare tali linee secondo uno schema grafico allegato. Nella sostanza appariva come la più equa la suddivisione della particella 447 secondo una linea che va dall'asse del fabbricato (comprensivo della loggia attualmente presente solo in mappa ma non sui luoghi), alla metà della linea di confine con la particella 547. Venivano quindi rinviate le operazioni peritali in data da stabilirsi, in modo da valutare anche i costi del frazionamento ipotizzato.

In data 17 Maggio 2018 presso lo studio del ctu erano presenti con il c.t.u. Geom. Zingoni:

- Dott. Luciano Bertolini
- Avv. Angelo Sorba
- Ing. Roberto Batisti
- --- Omissis ---

In riferimento alle soluzioni di frazionamento ipotizzate in sede di sopralluogo per operazioni peritali del 19/04 u.s. il ctu anticipava ai presenti che secondo il proprio giudizio, la soluzione apparentemente più vantaggiosa ai fini di una maggior valorizzazione del complesso immobiliare, è quella riportata con linea rossa nello schema allegato al verbale.

Il ctu si riservava di produrre preventivo dettagliato di spesa per il frazionamento del terreno nel caso in cui sia necessario rilievo strumentale con l'intervento di un ausiliario topografo.

I rappresentanti delle parti dichiaravano di condividere tale impostazione fatto salvo l'osservazione dell'Ing. Batisti il quale esprimeva preferenza per un frazionamento anche della particella 547.

Il Dott. Bertolini ribadiva che lo scopo della ctu è quello di individuare la soluzione più conveniente ai fini della vendibilità dell'immobile.

Con l'incontro si dichiaravano concluse le operazioni peritali.

In data 31/05/2018 il ctu trasmetteva la relazione preliminare alle parti, dando termine fino al 5/06/2018 per la produzione delle eventuali osservazioni.

STATO DEI LUOGHI E ANALISI DEGLI ATTI DI CAUSA

L'oggetto di esame è costituito da un edificio bifamiliare "terratetto" destinato a civile abitazione in corso di completa ristrutturazione, posto in Comune di Montelupo Fiorentino, località Il Corvo, Via Turbone 83-85, con annesso terreno tergale.

Appartamento A: cantina al piano interrato; soggiorno, cucina e disimpegno al piano terreno; due camere, bagno e disimpegno al piano primo; camera, soggiorno, disimpegno e bagno al piano secondo.

Appartamento B: cantina al piano interrato; soggiorno, cucina e disimpegno al piano terreno; due camere, bagno e disimpegno al piano primo.

Terreno tergale: appezzamento di terreno a destinazione agricola, attualmente a comune tra le due unità immobiliari, costituito da una striscia di terreno incolto compreso tra il prospetto tergale del fabbricato ed il torrente Turbone, per una consistenza complessiva pari a circa mq 872.

Allo stato attuale le opere strutturali dell'immobile sono sostanzialmente completate, mentre opere impiantistiche, infissi e finiture sono da realizzare totalmente.

L'accesso ai due immobili avviene formalmente dal passaggio a comune individuato dalla particella catastale 50 del foglio di mappa 24, collegata alla pubblica via di Pulica mediante un ripido sentiero attraverso il bosco (ex mulattiera) attualmente in pessime condizioni di uso e manutenzione. Nei fatti l'accesso avviene consuetudinariamente dalla strada privata che costeggia il Torrente Turbone, attraverso un guado o attraverso una passerella pedonale priva di titolo edilizio legittimante.

Individuazione catastale

Al Catasto Fabbricati di Montelupo Fiorentino le due unità immobiliari risultano intestate a --- Omissis --- in regime di comunione dei beni con la coniuge --- Omissis ---, e sono così individuate come “unità in corso di definizione”:

- *Appartamento A:* Foglio 24, particella 49, sub. 500
- *Appartamento B:* Foglio 24, particella 49, sub. 501

Tale individuazione è derivante dalla denuncia di variazione per frazionamento protocollo n. FI0202392 del 25/07/2013 riferita alla sola definizione dei subalterni.

Non sono quindi presenti le planimetrie catastali, ma sono catastalmente individuabili le due unità.

Per quanto riguarda il resede tergale, questo è individuato al Catasto Terreni da due particelle del foglio di mappa 24: la particella 547 intestata al solo --- Omissis ---, di mq 410 destinata a vigneto di classe 2 R.D. € 2,86, R.A. € 2,33; la particella 447 intestata a --- Omissis --- in regime di comunione dei beni con la coniuge --- Omissis ---, di mq 462 destinata a vigneto di classe 2 R.D. € 3,22, R.A. € 2,62.

Titoli di proprietà

Il fabbricato con il resede tergale adiacente al fabbricato (particella 447) è pervenuto agli attuali proprietari --- Omissis --- e --- Omissis --- in forza di atto pubblico di acquisto rogato dal Not. Caramia rep. 81191/18213 del 26/06/1999, trascritto il 12/07/1999 r.p. 14644.

Il terreno compreso tra il torrente Turbone ed il resede tergale (particella 547) è pervenuto al --- Omissis --- (coniugato in regime di comunione legale dei beni con --- Omissis ---) in forza di atto privato di acquisto autenticato dal Not. Caramia rep. 90863/21426 del 15/12/2001, trascritto il 9/01/2002 r.p. 653.

RISPOSTA AL QUESITO

Il compendio immobiliare in esame è già nei fatti suddiviso in due unità immobiliari indipendenti, sia dal punto di vista catastale, sia fisicamente, fatta salva la mancanza di una parete divisoria nel piano cantina e la chiusura di un varco di collegamento tra le due u.i. al piano terreno, momentaneamente lasciato aperto per motivi di cantiere. Oggetto del quesito è dunque quello di valutare la frazionabilità del resede tergaie attualmente indiviso, in modo da valorizzare i due appartamenti vendibili separatamente, ciascuno avente un resede di proprietà esclusiva di superficie simile.

Dal punto di vista tecnico l'operazione catastale è fattibile in deroga al rilievo mappale strumentale. Ciò è possibile portando il resede dalla sezione terreni alla sezione urbana, annettendolo quindi come pertinenza del fabbricato – operazione consentita (salvo verifica) in quanto la superficie del terreno è inferiore a 10 volte quella del fabbricato. Successivamente si procede al frazionamento in due particelle di superficie simile mediante presentazione di elaborato planimetrico.

Le opzioni di frazionamento sono due:

- Opzione 1 – frazionamento della sola particella 447, lasciando la particella 547 a comune come accessibilità e spazio di manovra.
- Opzione 2 – frazionamento di entrambe le particella 447 e 547, generando due lunghi corridoi di accesso. **Da segnalare che in ogni caso l'accesso carrabile dal lato torrente Turbone non è legittimato da alcun titolo.**

A parere di questo ctu la soluzione maggiormente valorizzante per il fabbricato appare la prima, nella quale la particella di "accesso" resta a comune consentendo un minimo spazio di manovra. Diversamente nella seconda soluzione, la creazione di due strisce di terreno lunghe circa 80 metri con una larghezza che nel punto più stretto è di circa 4 metri appare meno valorizzante sia dal punto di vista estetico che funzionale.

I costi di frazionamento sono simili in entrambe le soluzioni e, qualora non sia richiesto il rilievo strumentale, si attestano tra i 2.000 e i 3.000 euro compreso diritti catastali.

Il valore dei due lotti, una volta effettuati i frazionamenti, saranno i seguenti:

LOTTO 1 (Appartamento A), identificato dal subalterno 500 della particella 49, attualmente "al grezzo", composto da tre piani fuori terra oltre piano interrato così suddivisi: cantina al piano interrato; soggiorno, cucina e disimpegno al piano terreno; due camere, bagno e disimpegno al piano primo; camera, soggiorno, disimpegno e bagno al piano secondo. Con annesso resede esclusivo tergale di mq 200 circa, cui si accede da resede a comune di circa mq 400.

A corpo = € 88.000,00

LOTTO 2 (Appartamento B), identificato dal subalterno 501 della particella 49, attualmente "al grezzo", composto da due piani fuori terra oltre piano interrato così suddivisi: cantina al piano interrato; soggiorno, cucina e disimpegno al piano terreno; due camere, bagno e disimpegno al piano primo. Con annesso resede esclusivo tergale di mq 200 circa, cui si accede da resede a comune di circa mq 400. **A corpo = € 55.000,00**

CONCLUSIONI

Da inserire a seguito di eventuali osservazioni tecniche delle parti.

Con la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi eventuale ulteriore chiarimento, ritengo l'incarico affidatomi completamente espletato.

Firenze, 31 Maggio 2018

Il C.T.U. Geom. Francesco Zingoni