

Andrea Ciubini
Geometra

TRIBUNALE DI FIRENZE
III SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI
GE. DOTT. SA FRANCESCA ROMANA BISEGNA
R.G. 494/2017

PROMOSSA DA
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO – AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE

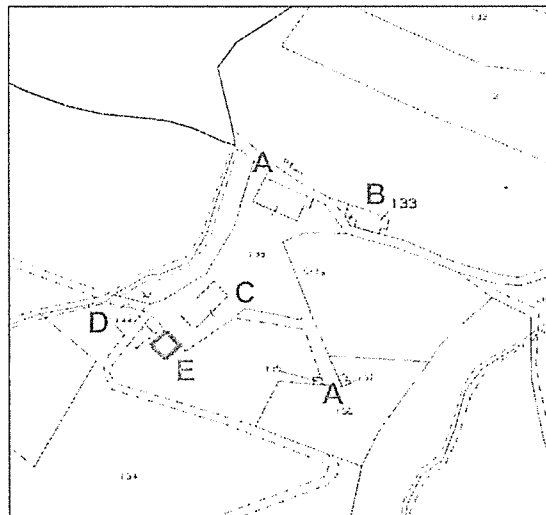
CONTRO

Il sottoscritto Geom. Andrea Ciubini, a seguito della richiesta da parte del GE Dott.ssa Francesca Romana Bisegna di integrazione della perizia già depositata nel gennaio 2020, evidenzia quanto segue.

Il Lotto pignorato è un complesso immobiliare è costituito da una serie di fabbricati e terreni, posti in comune di Pontassieve, località Colognole, con unico accesso lungo via di Colognole al civico 63, attualmente destinato ad agriturismo.

Il complesso si compone dei seguenti immobili, il fabbricato principale, distinto dalla lettera "A", nel quale risiede l'esecutato e costituito da due appartamenti, altro fabbricato distinto dalla lettera "B", costituito da due due appartamenti, un fabbricato a destinazione di magazzino distinto dalla lettera "C", una piscina distinta dalla lettera "D", un locale abusivo distinto alla lettera "E", oltre a terreni.

Il tutto meglio riportato nello schema sotto riportato.



Studio via B. Latini n. 4, 50133 Firenze, tel. 055-505853, e-mail: studiotecnicoingeo@libero.it



Andrea Ciubini
Geometra

Descrizione delle unità immobiliari:

Unità immobiliare "A1" – RESIDENZIALE -

Trattasi di unità immobiliare facente parte di un fabbricato di remota costruzione, in muratura portante, dislocata su due livelli, in ottimo stato di manutenzione, con impianti funzionanti ed in efficienza.

Piano terreno

L'accesso avviene dall'esterno attraverso una loggia ed il piano terreno risulta composto da una cucina ed un'ampia sala pranzo soggiorno, nella quale ha inizio la scala di collegamento al piano primo.

Si precisa che la parete dividente l'unità immobiliare con quella adiacente (A2) non è stata realizzata.

Fanno parte dell'unità immobiliare due piccoli manufatti esterni con accesso dai terreni di proprietà, dei quali uno destinato a burraia.

Piano primo

Il piano primo è composto da cinque locali principali, quattro bagni ed un disimpegno.

Unità immobiliare "A2" – RESIDENZIALE -

Trattasi di unità immobiliare facente parte di un fabbricato di remota costruzione, in muratura portante, dislocata a piano terreno, in buono stato di manutenzione, con impianti funzionanti ed in efficienza, composta da cucina – pranzo, camera e bagno. Si precisa che il tramezzo dividente l'unità immobiliare con quella adiacente (A1) non è stato realizzato.

A piano terreno è presente un locale caldaia, a comune tra le unità immobiliari A1 e A2, con accesso dall'unità A2.

Unità immobiliare "B1" – RESIDENZIALE -

Trattasi di unità immobiliare facente parte di un fabbricato di remota costruzione, in muratura portante, dislocata su due livelli, in ottimo stato di manutenzione, con impianti funzionanti ed in efficienza.

Piano terreno

L'accesso al piano terreno avviene attraverso una piccola scala esterna che immette nel locale soggiorno. Il piano terreno risulta composto da una cucina e locale pranzo soggiorno, nella quale ha inizio la scala di collegamento al piano primo.

Piano primo

Il piano primo è composto da una camera con accesso diretto al servizio igienico.

Unità immobiliare "B2" – RESIDENZIALE -

Trattasi di unità immobiliare facente parte di un fabbricato di remota costruzione, in muratura portante, dislocata su due livelli, in ottimo stato di manutenzione, con impianti funzionanti ed in efficienza, dotata di piccolo resede esclusivo.

Piano terreno

L'accesso al piano terreno avviene attraverso due piccole scale esterne indipendenti che immettano rispettivamente nel locale soggiorno / pranzo e nel locale camera.

Il piano terra risulta composto da una cucina e locale pranzo soggiorno, nella quale ha inizio la scala di collegamento al piano primo oltre a locale camera.

Piano primo

Il piano primo è composto da una camera oltre servizio igienico.

Studio via B. Latini n. 4, 50133 Firenze, tel. 055-505853, e-mail: studiotecnicoingeo@libero.it



Andrea Ciubini
Geometra

Unità immobiliare "C" – MAGAZZINO -

Trattasi di fabbricato terra tetto di remota costruzione, in muratura portante, dislocato su due livelli tra loro indipendenti. L'immobile risulta composto a piano terreno da tre locali principali, tutti con accesso verso l'esterno, mentre il piano seminterrato è composto da due cantine con più accessi esterni.

Piscina "D"

Trattasi di piscina di forma rettangolare con spazio pavimentato circostante.

Abuso "E"

Locale seminterrato con una superficie di circa 20 mq oltre una loggia di circa 10 mq. Il vano si presenta allo stato grezzo con pareti eseguite in blocchi di cls. a vista e solaio di copertura in lamiera grecata a vista e priva di pavimentazione. L'altezza interna è di circa 2,37 m e non sono presenti impianti o infissi.

Appezamenti di terreni

Vari appezzamenti di terreno che circondano i fabbricati sopra descritti. Tali terreni sono principalmente a destinazione di uliveto, seminativo e bosco. È presente anche un vigneto con superfici di oltre un ettaro. Si precisa che i terreni sono dislocati lungo un pendio.

MOTIVAZIONI LOTTO UNICO:

Le motivazioni per le quali è stato formato un Lotto unico nella perizia, sono essenzialmente di carattere funzionale ed economico ed impiantistico, in particolare si rileva che l'accesso al compendio pignorato è unico ed avviene, come sopra descritto, attraverso un'unica strada interna che si dirama dal cancello ubicato lungo la via di Colognole.

Per quanto riguarda l'impianto di adduzione gas GPL è unico per tutti i fabbricati con un unico contatore, ed ugualmente la fornitura di acqua potabile è unica per tutti i fabbricati che avviene attraverso un unico contatore (come descritto in perizia).

Attualmente è insediata una attività di agriturismo che necessita dei terreni per continuare ad esercitare tale attività, pertanto anche i terreni sono a servizio dell'attività agrituristica.

Ulteriormente si deve rilevare che i vari fabbricati presenti nel compendio non sono dotati di un sufficiente resede esclusivo, pertanto non è individuabile all'interno della proprietà una porzione autonoma ed indipendente ad ogni singolo immobile.

Inoltre la suddivisione in lotti andrebbe a svalutare il compendio immobiliare date le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

In merito alla possibilità di separare una delle unità residenziali, in particolare Unità A o Unità B, si rileva quanto segue.

Attualmente le unità residenziali sono catastalmente suddivise in quattro appartamenti due nell'Unità A e due nell'Unità B.

I due appartamenti dell'unità A sono di fatto uniti tra loro per la mancanza della parete che li divide, come riportato in perizia, inoltre nelle Unità A è residente la Sig.ra (esecutata).

Studio via B. Latini n. 4, 50133 Firenze, tel. 055-505853, e-mail: studiotecnicoingeo@libero.it



Andrea Ciubini
Geometra

Le due unità residenziali individuate dalla lettera "B" non hanno una resede di pertinenza esclusivo, tale da renderle autonome. Pertanto in caso di vendita separata l'eventuale acquirente avrebbe solo la possibilità di accesso all'unità immobiliare senza un'area a parcheggio, né tantomeno una resede di pertinenza dove poter stare e pertanto diventerebbe inappetibile sul mercato immobiliare vista la posizione all'interno di altra proprietà.

Pertanto la vendita separata di una unità residenziale ad oggi è possibile, ma con le limitazioni sopra ricordate, che di fatto limiterebbero di molto l'appetibilità sul mercato, viceversa si dovrebbero eseguire preventivamente delle opere di suddivisione impiantistica con i conseguenti costi economici e tempi di progettazione ed esecuzione, oltre ad effettuare dei frazionamenti catastali dei terreni per dare delle pertinenze esterne sia per i resedi che per le aree a parcheggio in modo da rendere autonoma l'unità immobiliare oggetto di alienazione.

Firenze, li 30 gennaio 2022

Il C.T.U.
Geom. Andrea Ciubini

Studio via B. Latini n. 4, 50133 Firenze, tel. 055-505853, e-mail: studiotecnicoingeo@libero.it

