

Dott. Alfio Bagalini
C.da Castelletta n. 23 – 63831 Rapagnano (FM)
tel. 0734.633322 – fax 0734.632627
e.mail: bagalini@studiobci.eu
p.e.c.: alfio.bagalini@epap.conafpec.it



udienza del 10.07.2018

TRIBUNALE DI FERMO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 129/2011

Oggetto: richiesta di relazione scritta in merito alla comoda divisibilità dei beni staggiti da parte del G.E. dott. Francesco Ferretti (verbale di udienza del 13.02.2018)

PREMESSA

Il Giudice dell'Esecuzione dott. Francesco Ferretti, letti gli atti e documenti della procedura; a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 13/02/2018; ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

Premesso e considerato che:

- l'atto di pignoramento in atti, trascritto in data 24.6.2011 al r.p. n. 3147 e al r.g. n. 5152, colpisce l'intera proprietà dei seguenti beni:

- ✓ Immobile 1: complesso di fabbricati a destinazione agrituristica e agricola, sito in Sant'Elpidio a Mare (FM), Via Guido Rossa n. 267, distinto in Catasto Fabbricati di detto Comune al fg. 17, part. 471, in testa a XXXXXX XXXXX (debitore esecutato) per la quota di ½ e XXXXXX XXXXX (condebitore esecutato) per la quota di ½;
- ✓ Immobile 2: appezzamento di terreno a destinazione mista, artigianale/industriale, residenziale e viabilità, sito in Sant'Elpidio a Mare (FM), distinto in Catasto Terreni di detto

Comune al fg. 17, part. 165, 408 e 460 (porzione), in testa a XXXXXX XXXXX (debitore esecutato) per la quota di $\frac{1}{2}$ e XXXXXX XXXXX (condebitore esecutato) per la quota di $\frac{1}{2}$;

- ✓ Immobile 3 appezzamento di terreno a destinazione agricola, sito in Sant'Elpidio a Mare (FM), distinto in Catasto Terreni di detto Comune al fg. 17, 460 (porzione), in testa a XXXXXX XXXXX (debitore esecutato) per la quota di $\frac{1}{2}$ e XXXXXX XXXXX (condebitore esecutato) per la quota di $\frac{1}{2}$;

- dall'integrazione peritale depositata il 25.1.2018 e dalla relazione notarile in atti emerge, invece, che i suddetti immobili sono tutti in comproprietà tra XXXXXX XXXXX (debitore esecutato) per la quota di $\frac{2}{4}$, XXXXXX XXXXX (condebitore esecutato) per la quota di $\frac{1}{4}$ e XXXXXX XXXXX (comproprietaria non debitrice) per la quota di $\frac{1}{4}$;

- appare pertanto necessario, anche al fine di salvaguardare il principio di continuità delle trascrizioni, disporre la rettifica della trascrizione del pignoramento, da effettuarsi contro gli effettivi proprietari e per le rispettive quote di proprietà;

- risulta inoltre necessario valutare, ai sensi dell'art. 600 c.p.c., la possibile separazione in natura (in termini di comoda divisibilità) della quota pari a $\frac{3}{4}$ spettante ai debitori sui beni staggiti;

- l'eventuale vendita dell'intero, resa possibile dal regime di comunione legale intercorrente sui beni pignorati tra l'esecutato XXXXXX XXXXX e la comproprietaria non debitrice XXXXXX XXXXX (cfr. Cass. Civ., Sez. 3, Sentenza n. 6575 del 14/03/2013), necessita in ogni caso della previa acquisizione della documentazione *ex* art. 567 c.p.c. (certificazione notarile concernente le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'intero bene staggito e relative ai venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento) relativamente all'intero immobile, e ciò anche ai fini dell'eventuale integrazione del contraddittorio ai sensi dell'art. 1113, co. 3, c.c. (la relazione notarile in atti riguarda, infatti, le sole quote dei debitori),

P.Q.M.

Visti gli artt. 567 e 600 c.p.c.,

DISPONE

che il perito già nominato risponda con relazione scritta, da depositarsi nel termine di 30 gg. prima della prossima udienza, sulla comoda divisibilità dei beni staggiti (con la quota di $\frac{3}{4}$ da assegnarsi alla procedura e di $\frac{1}{4}$ da assegnarsi alla comproprietaria non debitrice), formando se del caso anche più progetti divisionali.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

1. VALORE DEI BENI PERZIATI DALLO SCRIVENTE IN SEDE DI PRIMA PERIZIA

Lo scrivente fa rilevare come, in sede di perizia depositata su incarico del G.E. in data 17.06.2016, dell'intero compendio immobiliare oggetto di pignoramento siano stati individuati n. 3 immobili omogenei per destinazione urbanistica ed economica. In particolare:

- **Immobilabile 1:** fabbricati a destinazione agrituristica e ad uso fienile;
- **Immobilabile 2:** area a destinazione urbanistica mista, artigianale/industriale, residenziale e viabilità
- **Immobilabile 3:** area a destinazione agricola

Allegato n. 1 – Planimetria catastale con individuazione degli immobili.

Lo scrivente nella medesima perizia aveva quindi proceduto alla stima del valore del compendio determinando altrettanti valori di mercato che tenessero in debita considerazione le condizioni attuali del mercato immobiliare, oltre che la funzionalità economica dei beni ed il loro stato manutentivo. Il valore del compendio immobiliare, distinto per lotti, è stato quindi così determinato:

Bene stimato	Descrizione	Valore determinato [euro]
Immobilabile 1	Fabbricati a destinazione agrituristica (fabb. A e B) e ad uso fienile (fabb. C)	1.395.000
Immobilabile 2	Area a destinazione urbanistica mista, artigianale/industriale, residenziale e viabilità	145.000
Immobilabile 3	Area a destinazione agricola	320.000

2. VERIFICA DELLA COMODA DIVISIBILITA' DEI BENI STAGGITI

Considerata l'eterogeneità dei beni individuati (immobili 1 – 2 – 3) oltre che la loro netta distinzione e individuazione fisica, lo scrivente ritiene opportuno, ai fini dell'ottemperanza alle disposizioni del G.E., formulare il seguente progetto divisionale:

Lotto	Immobili	Valore	Destinazione	Incidenza del valore sul compendio
1	1	1.395.000	Assegnato alla procedura	75% (3/4)
2	2 e 3	465.000	Assegnato alla comproprietaria non debitrice (sig.ra XXXXXX XXXXX)	25% (1/4)
		1.860.000		

Tale progetto divisionale aggrega ulteriormente i beni per omogeneità di destinazione economica. In particolare si ha l'unione dei terreni che, seppur con destinazione urbanistica sia agricola sia

edificabile, sono tutt'oggi a destinazione di fatto agricola e, in ogni caso, costituiscono un unico corpo. In contrapposizione ai terreni si ha invece la totalità dei fabbricati aziendali.

Allegato n. 2 – Planimetria catastale con individuazione dei lotti del progetto divisionale.

La divisione proposta risulta certamente comoda e:

- non presuppone la necessità di frazionamenti catastali di sorta;
- non determina conguagli in denaro.

Tanto lo scrivente doveva riferire in evasione all'incarico ricevuto

Rapagnano (FM) lì 07.06.2018

Allegati:

1. Planimetria catastale con individuazione degli immobili;
2. Planimetria catastale con individuazione dei lotti del progetto divisionale.

Il CTU
Alfio Bagalini agronomo
