

TRIBUNALE DI GROSSETO
SEZIONE CIVILE

Procedura di esecuzione immobiliare n. 224/2017 R.G.E.I.

Promossa da

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

[REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione

DOTT.SSA CRISTINA NICOLO'

Perizia di stima a firma del C.T.U.

GEOM. NICOLA TOGNARINI



Indice

| | |
|------------|---------|
| Quesito 1 | pag. 6 |
| Quesito 2 | pag. 9 |
| Quesito 3 | pag. 10 |
| Quesito 4 | pag. 10 |
| Quesito 5 | pag. 11 |
| Quesito 6 | pag. 11 |
| Quesito 7 | pag. 11 |
| Quesito 8 | pag. 12 |
| Quesito 9 | pag. 12 |
| Quesito 10 | pag. 13 |
| Quesito 11 | pag. 13 |
| Quesito 12 | pag. 13 |



RELAZIONE TECNICA DI STIMA INTEGRATIVA

redatta dal Geom. Nicola Tognarini su incarico dell'Illustrissimo Giudice Dott.ssa Cristina Nicolò del Tribunale di Grosseto per l'Esecuzione Immobiliare n. 224/2017 R.G.E.I., riunita con l'esecuzione immobiliare n. 82/2021, promossa da [REDACTED] contro il [REDACTED]

Io sottoscritto Geom. Nicola Tognarini, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Grosseto al n. 1351, con studio in Grosseto Via Ravel n. 19, nominato C.T.U. da codesto Tribunale all'Udienza in data 19/01/2022, in sostituzione del precedente C.T.U. Geom. Feoli Sara, ho effettuato il sopralluogo e le verifiche finalizzate all'integrazione della precedente perizia già depositata dal C.T.U. Geom. Feoli Sara, a seguito dell'ulteriore bene pignorato nell'E.I. n. 82/2021 riunita alla presente, provvedendo a rispondere per tale ulteriore unità immobiliare ai quesiti già precedentemente posti:

1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, comma 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultra ventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

2) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

3) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca individuazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

4) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

5) indichi, l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

6) indichi, la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione alla normativa urbanistico



Studio Tecnico Geom. Nicola Tognarini

Via Ravel n. 19, 58100 Grosseto

– edilizia, accerti (tramite accertamento della verifica della legittimità urbanistico-edilizia da richiedere agli Uffici Pubblici preposti) la tipologia degli abusi riscontrati, indicando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47;

7) **dica**, se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8) **dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

9) **accerti**, se l'immobile è libero o occupato, acquisisca il titolo legittimamente in possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito il L. 18 Maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

11) **indichi**, l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi rimarranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

12) **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

CONSIDERAZIONI PRELIMINARI

A seguito della lettura della perizia di stima depositata dal precedente C.T.U. geom. Feoli Sara, risulta doversi effettuare alcune precisazioni in merito a quanto relazionato.

All'interno della perizia si legge che l'unità immobiliare ad uso abitativo risulta comporsi di una corte esclusiva; tuttavia a seguito di verifiche di carattere catastale ed ipotecario, è emerso che tale corte, circostante al fabbricato ad uso abitativo, non risulta di proprietà esclusiva ma censita autonomamente al foglio 75 particella 531 sub. 3 del Comune di Roccastrada e classificata come bene comune non censibile all'abitazione (sub. 4) e all'autorimessa (sub.5); precisando che tale sub. 3 non risulta essere stato oggetto di pignoramento e pertanto del tutto estraneo alla presente procedura.



A seguito di quando precisato si ritiene di dover rettificare quanto relazionato dal precedente C.T.U. in merito ad alcuni aspetti della perizia:

- Sotto il punto di vista della regolarità catastale veniva precedentemente relazionato che *“Il censimento catastale dell’abitazione e dell’autorimessa sono risultati coerenti con lo stato attuale pertanto non si rileva la necessità di eseguirne alcun aggiornamento. Non risultano invece censiti né la tettoia né la rimessa attrezzi in legno; tuttavia la scrivente non ha ritenuto opportuno procedere al censimento di detti manufatti considerata la possibilità di facile rimozione dei medesimi con ripristino dello stato ante operam”*. Considerato che i detti manufatti non censiti ricadono sulla corte comune e precisato che tale sub. 3 è estraneo alla procedura, se ne evince che i beni oggetto di precedente pignoramento (sub. 4 e 5) risultano conformi alle risultanze catastali, per quanto dichiarato dalla precedente C.T.U. e che i manufatti non regolari non devono essere trattati in questa sede.
- Sotto l’aspetto urbanistico la precedente C.T.U. relazionava che *“Per quanto attiene ai manufatti destinati all’alloggiamento degli impianti, alla rimessa attrezzi in struttura lignea ed alla tettoia, non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia ad essi riconducibile”*. Considerato sempre che tali manufatti descritti risultano ricadere sulla corte comune estranea alla presente procedura, la considerazione espressa dalla Geom. Feoli risulta tuttavia importante sotto l’aspetto puramente descrittivo dello stato dei luoghi, anche in considerazione del fatto che alcuni di detti manufatti (vedasi locale alloggiamento impianti) risultano a servizio del fabbricato abitativo oggetto di pignoramento, ospitando impianti ad esso riservati e che pertanto eventuali loro irregolarità potranno in futuro ripercuotersi anche sui beni oggetto di pignoramento.
- Sotto l’aspetto valutativo e di determinazione della superficie commerciale, risulta invece condivisibile quanto relazionato dalla Geom. Feoli, e cioè l’inclusione della superficie della corte comune nella quantificazione del valore dei beni. Tutto ciò in ragione del fatto che la corte comune risulta essere comune esclusivamente ai sub. 4 e 5, entrambi oggetto di procedura esecutiva ed entrambi facenti parte del medesimo lotto di vendita, consentendo pertanto al futuro aggiudicatario dei beni di disporre liberamente della corte comune al pari



di una corte in proprietà esclusiva. Ne consegue che tale area seppur comune, nel caso specifico contribuisce ad aumentare il valore e l'appetibilità dell'intero lotto di vendita.

Sotto l'aspetto delle quote di possesso delle unità immobiliari ad uso abitativo (sub. 4) ed autorimessa (sub. 5), a seguito della ricostruzione delle trascrizioni è emerso che il [REDACTED] [REDACTED] detiene una quota di piena proprietà pari ad 1/4, mentre [REDACTED] [REDACTED] detiene una quota di piena proprietà pari a 3/4 in regime di comunione dei beni, così come correttamente indicato nel primo atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione. Dalle risultanze di tipo catastale invece, emerge che in visura tali quote di proprietà non risulta essere allineate ma sono ancora presenti le suddivisioni tra le quote di nuda proprietà e di usufrutto, venute meno sia per consolidazione, in quanto la [REDACTED] [REDACTED] divenuta proprietaria delle quote sia di nuda proprietà che di usufrutto, sia per decesso dell'originario usufruttuario [REDACTED] [REDACTED] deceduta nel [REDACTED] [REDACTED].

Risulta pertanto necessario procedere alla voltura catastale per riunione di usufrutto, al fine di allineare i dati dei soggetti intestatari presenti in visura, con il reale stato di possesso desumibile dagli atti di compravendita.

RISPOSTA AI QUESITI

Si provvede a rispondere ai quesiti posti, limitatamente all'ulteriore bene entrato a far parte della procedura esecutiva, a fronte di riunione con l'E.I. n. 82/2021.

1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, comma 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;



predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca l'atto di provenienza ultra ventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

Ulteriore bene oggetto di procedura:

- Unità immobiliare identificata all'Agenzia delle Entrate direzione provinciale di Grosseto, ufficio provinciale territorio servizio catasto terreni, al Comune di Roccastrada, foglio 75, particella 887, qualità incolto sterile, consistenza 36 mq, r.d. € 0,00 r.a. € 0,00, destinato a piccolo appezzamento di terreno, situato nel Comune di Roccastrada, Frazione Sassofortino, in Via della Sorgente snc, p.t.; bene pignorato per la quota di piena proprietà pari ad 1/1.

Storia catastale al ventennio:

Il bene oggetto di relazione, in data antecedente al ventennio possedeva i seguenti identificativi catastali:

- Comune di Roccastrada, foglio 75, particella 590;

Successivamente il bene è stato interessato da un aggiornamento catastale del 27/11/2008 prot. GR0261926 per frazionamento, a seguito del quale i data catastali sono stati variati acquisendo i seguenti identificativi:

- Comune di Roccastrada, foglio 75, particella 887, qualità Castagneto da Frutto, classe 2, consistenza 36 mq, r.d. € 0,04 r.a. € 0,02;

Inoltre si è provveduto a depositare variazione colturale (modello 26), al fine di allineare la qualità colturale presente nell'archivio catastale, con il reale stato dei luoghi. Successivamente a tale aggiornamento accettato il 10/06/2022, il bene ha acquisito i seguenti identificativi:

- Comune di Roccastrada, foglio 75, particella 887, qualità incolto sterile, consistenza 36 mq, r.d. € 0,00 r.a. € 0,00;



Storia ipotecaria al ventennio:

Alla data odierna il bene cui sopra risulta essere intestato alla [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] detentrica della quota di piena proprietà complessiva pari ad 1/1.

La Sig.ra [REDACTED] è divenuta proprietaria del suddetto bene, a seguito di Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Baldassarri Roberto, del 30/01/2009 rep. n. 29087, trascritto a Grosseto il 23/02/2009 al r.g. n. 2671 e r.p. n. 1794, contro il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] e la [REDACTED] C.F.: [REDACTED].

A loro volta il [REDACTED] e la [REDACTED] divennero proprietari a seguito di Atto Compravendita ai rogiti del Notaio Giorgio Ciampolini, del 21/02/1990 rep. n. 91827, trascritto a Grosseto il 13/03/1990 al r.g. n. 6054 e r.p. n. 3765.

Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

A seguito di ispezione ipotecaria effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Grosseto servizio di pubblicità immobiliare, si elencano le formalità ricadenti all'interno del ventennio in esame:

- Ipoteca Giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Grosseto, servizio pubblicità immobiliare, al reg. part. 805 e reg. gen. 5811 del 02/05/2018 per la somma di € 115.000,00 a garanzia di capitale di € 104.217,71, interessi € 6.690,63 e spese € 4.091,66; a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F.: [REDACTED] contro la [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] il tutto derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Grosseto in data 09/09/2017 con rep. n. 1362/2017. Ipoteca riferita alla quota di piena proprietà pari ad 1/1 del bene identificato al Comune di Roccastrada foglio 75 p.lla 887, oltre altri beni e contro altri soggetti.
- Trascrizione, verbale di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Grosseto servizio di pubblicità immobiliare, al reg. part. 8313 reg. gen. 11077 del 02/07/2021; a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F.: [REDACTED] contro la [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] il tutto derivante da Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Grosseto in data 10/06/2021 con rep. n. 975. Ipoteca riferita alla quota di piena proprietà pari ad 1/1 del bene identificato al Comune di Roccastrada foglio 75 p.lla 887.



Per quanto attiene ai due beni identificati al foglio 75 particella 531 sub. 4 e 5, si segnala che oltre alle formalità già descritte nella relazione del C.T.U. Geom. Feoli, ad oggi risulta essere stata trascritta la formalità riferita all'accettazione tacita di eredità.

2) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

A seguito del sopralluogo effettuato in data 04/05/2022 è emerso che l'immobile oggetto della presente relazione integrativa risulta essere un piccolo appezzamento di terreno situato all'interno della frazione di Sassofortino nel Comune di Roccastrada.

Il bene, raggiungibile percorrendo strade urbane ed extra urbane secondarie, risulta essere localizzato in un'area periferica del centro abitato, servita da trasporti pubblici e servizi al consumo di prima necessità. Le percorrenze verso i centri abitati limitrofi sono: Roccastrada 9 km circa, Roccatederighi 3 km circa, Ribolla 10 km circa e Grosseto 30 km circa.

L'immobile posto al piano terreno, risulta essere un piccolo appezzamento pavimentato a battuto di cemento e avente lieve pendenza, assolvente alla funzione di piccola rampa per l'accesso all'adiacente autorimessa identificata alla particella 531 sub. 5, avente un buono stato manutentivo e privo di delimitazione o materializzazione sul posto dei propri confini; il tutto per una superficie catastale complessiva pari a 36 mq.

L'unità immobiliare, come sopra composta e descritta, confina con particelle 531, 533 e 886 del foglio 75 del Comune di Roccastrada, salvo se altri.

La particella oggetto di relazione risulta essere utilizzata e classificata (dal Piano Operativo comunale) come area per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessorie, facente parte del tracciato della viabilità di Via della Sorgente. Tale classificazione ne limita il pieno godimento per usi personali e privati in quanto di fatto ad oggi il bene è classificabile come strada privata ad uso pubblico e pertanto non godibile come una viabilità pienamente privata.



Considerato che le medesime caratteristiche vengono possedute anche dalla particella 886, confinante con la particella 887, ne consegue che tutti i beni oggetto di esecuzione, non sono direttamente raggiungibili da una strada di proprietà pubblica ma bensì da una strada privata ad uso pubblico, salvo una futura acquisizione di tali aree da parte del Comune di Roccastrada.

Si segnala che in sede di sopralluogo la proprietaria [REDACTED] ha riferito che parte del muro di contenimento posto a monte della corte comune e del fabbricato abitativo, risulta essersi lesionato e sta lentamente cedendo, problematica non presente in sede di primo sopralluogo effettuato nell'anno 2019. Il tutto come constatato e come da documentazione fotografica che si provvede ad allegare.

A tal proposito si precisa che tale muro di contenimento è posto a sostegno di un terrapieno ricadente su altra proprietà, utilizzato come viabilità di accesso alla stessa.

3) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca individuazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

A seguito della lettura dell'atto di pignoramento immobiliare si rileva quanto segue:

La descrizione del bene oggetto di relazione, risulta essere corretta alla data di trascrizione del pignoramento.

4) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

Il bene risulta essere un appezzamento di terreno libero, censito al catasto terreni per il quale non si necessita procedere ad alcun aggiornamento planimetrico catastale in quanto privo di planimetria.



5) indichi, l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Gli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti nel Comune di Roccastrada al momento della stesura della presente perizia, risultano essere il Piano Strutturale approvato in ultima variante con D.C.C. n. 14 del 10/04/2019, come integrata dalla D.C.C. n. 43 del 19/09/2019, oltre al Piano Operativo approvato con D.C.C. n. 15 del 10/04/2019, come integrata dalla D.C.C. n. 44 del 19/09/2019.

Così come attestato tramite certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Roccastrada, il bene oggetto di relazione ricade nel territorio urbanizzato, in parte nel tessuto insediativo prevalentemente residenziale di assetto recente ed in parte nelle aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessorie.

6) indichi, la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione alla normativa urbanistico - edilizia, accerti (tramite accertamento della verifica della legittimità urbanistico-edilizia da richiedere agli Uffici Pubblici preposti) la tipologia degli abusi riscontrati, indicando se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47;

Trattandosi di bene classificato come appezzamento di terreni privo di alcun sovrastante manufatto, non si necessita della verifica della conformità urbanistica.

7) dica, se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Al fine di perseguire una vendita quanto più proficua dei beni, senza arrecare danno all'appetibilità degli stessi, si ritiene di dover procedere alla vendita dell'intero compendio oggetto di esecuzione tramite la formazione di un unico lotto.



Lotto Unico: Unità immobiliare ad uso abitativo identificata all'Agenzia delle Entrate direzione provinciale di Grosseto, ufficio provinciale territorio servizi catastali, al Comune di Roccastrada, foglio 75, particella 531, subalterno 4, categoria A/2, classe 4, consistenza 9,5 vani, rendita € 883,14, situato nel Comune di Roccastrada, in Via della Sorgente n. 4, piano T/1; bene pignorato per la quota di piena proprietà pari ad 1/1; oltre ad unità immobiliare ad uso autorimessa identificata all'Agenzia delle Entrate direzione provinciale di Grosseto, ufficio provinciale territorio servizi catastali, al Comune di Roccastrada, foglio 75, particella 531, subalterno 5, categoria C/6, classe 5, consistenza 39 mq, rendita € 132,94, situato nel Comune di Roccastrada, in Via della Sorgente n. 4, piano T; bene pignorato per la quota di piena proprietà pari ad 1/1; oltre unità immobiliare identificata all'Agenzia delle Entrate direzione provinciale di Grosseto, ufficio provinciale territorio servizi catastali, al Comune di Roccastrada, foglio 75, particella 887 qualità incolto sterile, consistenza 36 mq, r.d. € 0,00 r.a. € 0,00, destinato a piccolo appezzamento di terreno, situato nel Comune di Roccastrada, Via della Sorgente snc, piano T; bene pignorato per la quota di piena proprietà pari ad 1/1.

8) dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso è divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

L'immobile risulta essere stato pignorato per la quota di piena proprietà pari ad 1/1, non necessitando pertanto della verifica della sua divisibilità in natura.

9) accerti, se l'immobile è libero o occupato, acquisisca il titolo legittimamente in possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito il L. 18 Maggio 1978, n. 191; qualora



risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

Gli immobili oggetto di procedura esecutiva risultano essere liberi e non gravati da contratti di locazione, così come si evince dall'attestazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Grosseto in data 10/05/2022.

10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

L'immobile non risulta essere occupato dal coniuge del debitore esecutato.

11) indichi, l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi rimarranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Vincolistica:

Sull'area in cui ricade il bene oggetto di relazione si rileva la presenza del vincolo idrogeologico (Regio Decreto 3267/1923), oltre alla classificazione ad area a pericolosità geomorfologica media (G.2) così come da tavola G.06/3 del Piano Strutturale comunale.

Non si rilevano ulteriori vincoli od oneri, segnalando esclusivamente che su tale area ricade il passaggio per l'accesso all'autorimessa censita al foglio 75 particella 531 sub. 5, servitù non costituita o citata negli atti di provenienza.

Come già relazionato alla risposta dei quesiti 2 e 5, l'area oggetto di relazione risulta essere classificata in parte come area per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessorie, con tutte le limitazioni di uso e godimento che tale classificazione prevede.

12) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune



decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

In considerazione di quanto relazionato e delle caratteristiche dell'ultimo bene introdotto nella presente procedura esecutiva, si ritiene che tale ulteriore compendio non termini variazione del valore di stima già precedentemente quantificato dall'ex. C.T.U. Geom. Feoli Sara e che tale procedura di stima sia da ritenersi ancora attuale.

Per tale motivo si conferma il valore di stima calcolato e si provvede a descrivere il nuovo lotto unico di vendita:

Lotto Unico: Unità immobiliare ad uso abitativo identificata all'Agenzia delle Entrate direzione provinciale di Grosseto, ufficio provinciale territorio servizi catastali, al Comune di Roccastrada, foglio 75, particella 531, subalterno 4, categoria A/2, classe 4, consistenza 9,5 vani, rendita € 883,14, situato nel Comune di Roccastrada, in Via della Sorgente n. 4, piano T/1; bene pignorato per la quota di piena proprietà pari ad 1/1; oltre ad unità immobiliare ad uso autorimessa identificata all'Agenzia delle Entrate direzione provinciale di Grosseto, ufficio provinciale territorio servizi catastali, al Comune di Roccastrada, foglio 75, particella 531, subalterno 5, categoria C/6, classe 5, consistenza 39 mq, rendita € 132,94, situato nel Comune di Roccastrada, in Via della Sorgente n. 4, piano T; bene pignorato per la quota di piena proprietà pari ad 1/1; oltre unità immobiliare identificata all'Agenzia delle Entrate direzione provinciale di Grosseto, ufficio provinciale territorio servizi catastali, al Comune di Roccastrada, foglio 75, particella 887 qualità incolto sterile, consistenza 36 mq, r.d. € 0,00 r.a. € 0,00, destinato a piccolo appezzamento di terreno, situato nel Comune di Roccastrada, Via della Sorgente snc, piano T; bene pignorato per la quota di piena proprietà pari ad 1/1.

Per quanto precedentemente relazionato, in considerazione del fatto che i beni risultano essere stati pignorati per la quota di piena proprietà complessiva pari ad 1/1, si provvede a quantificare:



**VALORE LOTTO UNICO, PER LA QUOTA DI PIENA PROPRIETA' PARI AD 1/1 =
€. 296.000,00 € (euro duecentonovantaseimila,00)**

Grosseto 10/06/2022

L'esperto stimatore
Geom. Nicola Tognarini
(documento firmato digitalmente)

ALLEGATI:

- A) Documentazione fotografica
- B) Visura catastale storica
- C) Estratto di mappa catastale
- D) Elaborato planimetrico particella 531
- E) Ispezioni ipotecarie
- F) Attestazione dell'Agenzia delle Entrate verifica contratti di locazione
- G) Atto di provenienza e atto di provenienza ultra ventennale
- H) Certificato di destinazione urbanistica



TRIBUNALE DI GROSSETO

SEZIONE CIVILE

Procedura di esecuzione immobiliare n. 224/2017 R.G.E.I.

PRECISAZIONI TECNICHE RIGUARDANTI LA CORTE ESTERNA

La presente relazione di precisazione viene predisposta a seguito della richiesta avanzata dall'Ill.mo G.E. all'udienza del 22/02/2023 ed è finalizzata a meglio comprendere gli aspetti tecnici riguardanti la corte identificata al sub. 3.

Nella precedente perizia di stima depositata in data 10/06/2022 è stato precisato che la corte circostante l'abitazione ed adiacente all'autorimessa, non risulta formalmente classificata come corte esclusiva ma bensì come corte comune, in ragione del fatto che la stessa non è rappresentata nelle planimetrie catastali dell'abitazione e dell'autorimessa ma dispone di un identificativo catastale autonomo (sub. 3) che la classifica come bene comune non censibile. Tale identificativo catastale non risulta essere indicato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

La stessa corte comune risulta essere comune esclusivamente ai sub. 4 e 5, rispettivamente l'abitazione e l'autorimessa oggetto di pignoramento.

Considerato che sia l'abitazione che l'autorimessa risultano essere oggetto di pignoramento e raggruppati nel medesimo lotto di vendita, tutto ciò da luogo ad una particolare casistica di corte comune, cioè una corte che pur essendo formalmente classificata come bene comune, risulta di fatto utilizzabile alla pari di una corte esclusiva, in ragione del fatto che l'attuale proprietario oggi e l'aggiudicatario del lotto di vendita domani, sarà l'unico soggetto ad avere diritto su tale corte comune in quanto intestatario di entrambi i beni a cui la corte è comune.

In riferimento a quanto sostenuto dalla parte esecutata, la quale sostiene, che per le ragioni cui sopra, tale corte non possa essere oggetto di vendita, si precisa che allo stato attuale tale corte non sarà oggetto di vendita ma entrerà nella disponibilità dell'aggiudicatario in ragione della sua classificazione a bene comune non censibile, senza che vi siano problematiche di inaccessibilità ai beni o inutilizzo degli impianti, in ragione delle considerazioni sopra esposte e del fatto che l'aggiudicatario non dovrà condividere tale corte esclusiva con soggetti terzi.

Studio Tecnico Geom. Nicola Tognarini

Via Ravel n. 19, 58100 Grosseto

Va tuttavia precisato che sulla corte esclusiva ricadono n. 3 manufatti (locale tecnico, tettoia e rimessa attrezzi) non censiti catastalmente ed il mancato pignoramento di tale corte comune non consente al sottoscritto CTU di procedere agli aggiornamenti catastali ed alle valutazioni di tipo urbanistico riferite a tali beni irregolari, nonostante tali irregolarità siano da attribuire in capo al soggetto esecutato ed in futuro all'aggiudicatario del lotto unico di vendita; tutto ciò dovuto sempre alla particolare tipologia di bene comune non censibile, comune a più beni che tuttavia appartengono allo stesso soggetto e non ad un'entità "condominiale".

Per tali ragioni le considerazioni di carattere catastale ed urbanistico esposte nella perizia depositata in data 10/06/2022 non riguardano la corte comune censita al sub. 3 ed un eventuale estensione del pignoramento anche a tale corte, determinerebbe sicuramente considerazioni differenti e necessità di procedere ad aggiornamenti catastali che ad oggi gli enti pubblici non consentono proprio a causa dell'esclusione dal pignoramento immobiliare.

Con Osservanza.

Grosseto 05/08/2023

L'esperto stimatore

Geom. Nicola Tognarini

(documento firmato digitalmente)