

TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO
SEZIONE ESECUZIONI E FALLIMENTI

ESECUZIONE IMMOBILIARE
N.138/2021 R.G.E.I

PROMOSSA DA

Giudice dell'Esecuzione: Ill.ma Dott. ssa Cristina NICOLO'

NOTA INTEGRATIVA RELAZIONE PERITALE

Grosseto, 5 agosto 2024

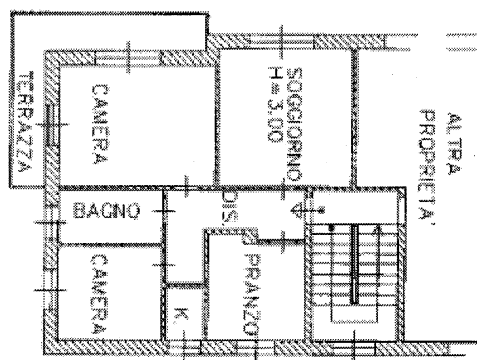
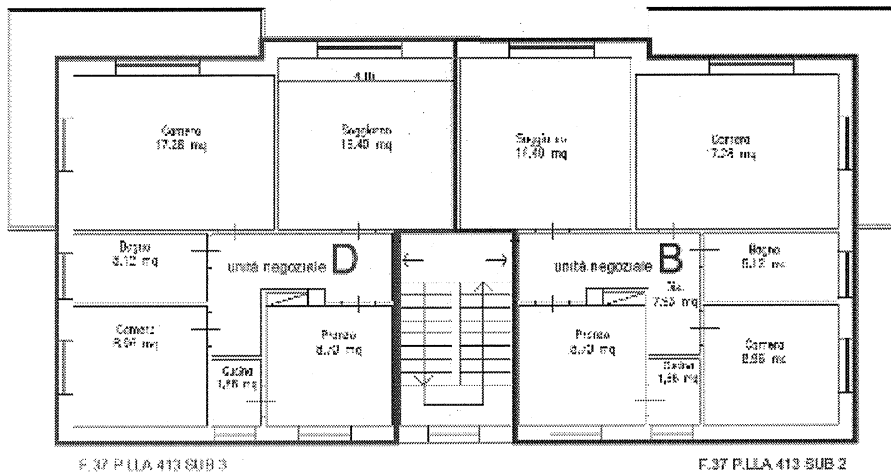
Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Arch. Maria Pia MARSILI

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione, sito nel comune di Campagnatico, è composto da **N.5 UNITA'NEGOZIALI**, dettagliatamente descritte nella relazione peritale depositata in Cancelleria il 15.05.2024,

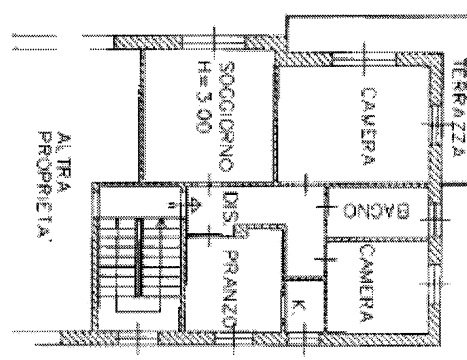
Relativamente all'**UNITA'NEGOZIALE "B"** (foglio di mappa 37, particella 413 sub.2) e all'**UNITA'NEGOZIALE "D"** (foglio 37, particella 413 sub.3), costituite dai due appartamenti ad uso civile abitazione con accesso dal civico n. 1 della via Sant'Agata, rispettivamente **LOTTO 2** e **LOTTO 4** della perizia di stima. la sottoscritta, come già riportato in relazione al **paragrafo 6.1 CONFORMITÀ URBANISTICA**. segnala al G.E. quanto segue.

Durante il sopralluogo eseguito in data 28.09.2023, congiuntamente al custode delegato dott.ssa Simona TONINI e all'ing. Massimo COSTAGLIOLA, è stato constatato che le suddette unità immobiliari allo stato attuale presentano delle difformità rispetto allo stato legittimo e alla consistenza catastale, come rappresentato nei sottostanti disegni.

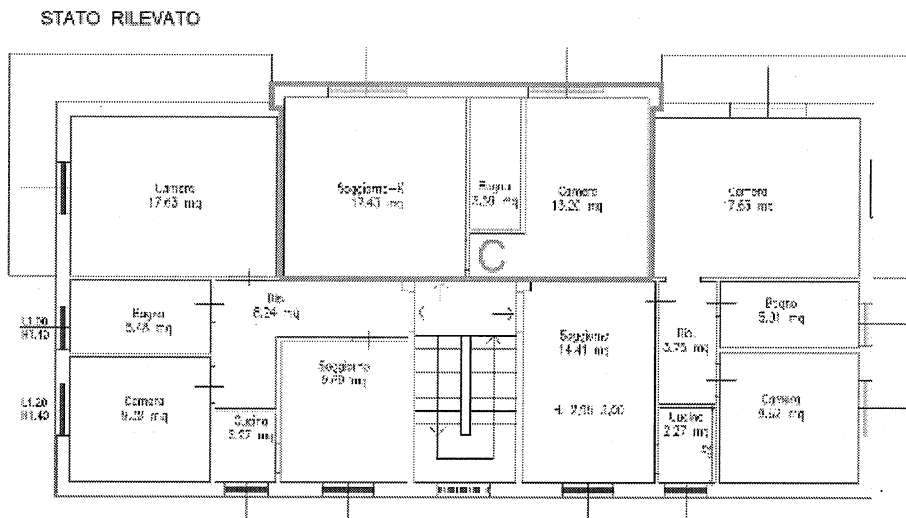
STATO LEGITTIMO
PERMESSO DI COSTRUIRE
N. 8 DEL 22.05.1987



UNITA' NEGOZIALE D
f.37 particella 413 sub.3 LOTTO 4



UNITA' NEGOZIALE B
f. 37 particella 413 sub.2 LOTTO 2



Nel dettaglio, comparando la planimetria allegata al titolo edilizio originario con la planimetria/pianta dello stato attuale redatta dalla scrivente, oltre a difformità interne ed esterne, si rileva che l'**UNITA' NEGOZIALE B** e l'**UNITA' NEGOZIALE D**, oggetto del pignoramento per quote diverse come più avanti specificato, sono state modificate ed è cambiata la loro consistenza.

Porzione della particella 413 sub 3 e porzione della particella 413 sub 2, corrispondenti ai locali soggiorno dei rispettivi appartamenti, a seguito di parziali opere di demolizione e ricostruzione sono state accorpate per realizzare una nuova unità immobiliare indicata nella planimetria Stato rilevato con la **lettera C**.

L'**unità immobiliare "C"** ha accesso dal vano scala condominiale tramite l'apertura di una nuova porta, presenta una Superficie Utile Lorda pari a 35,06 mq ed è costituita da un soggiorno con parete cottura, una camera e un bagno.

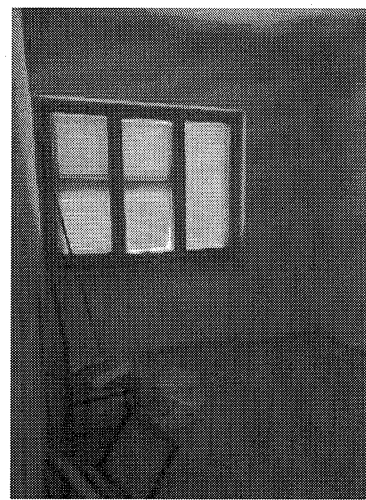


Foto n.1-Vista ingresso unità immobiliare C Foto n.2-Vista camera unità immobiliare C

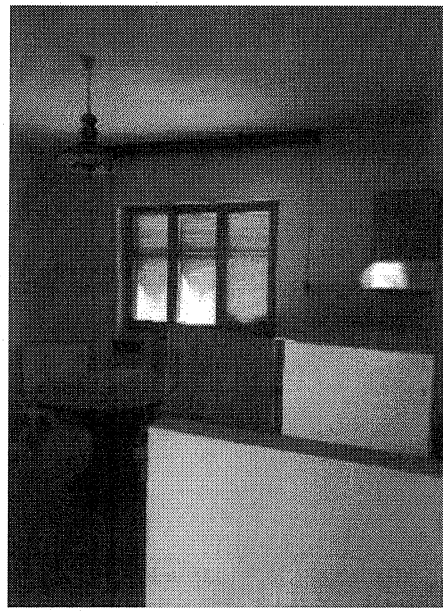
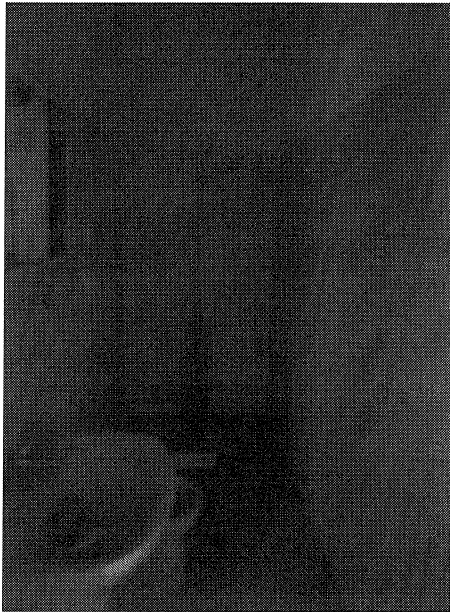


Foto n.3-Vista bagno unità immobiliare C Foto n.3-Vista soggiorno unità immobiliare C

Tale situazione rende di fatto non possibile la vendita delle unità negoziali particella 413 sub 2 e particella 413 sub 3, rispettivamente **LOTTO 2** e **LOTTO 4** della perizia di stima ed oggetto di esecuzione.

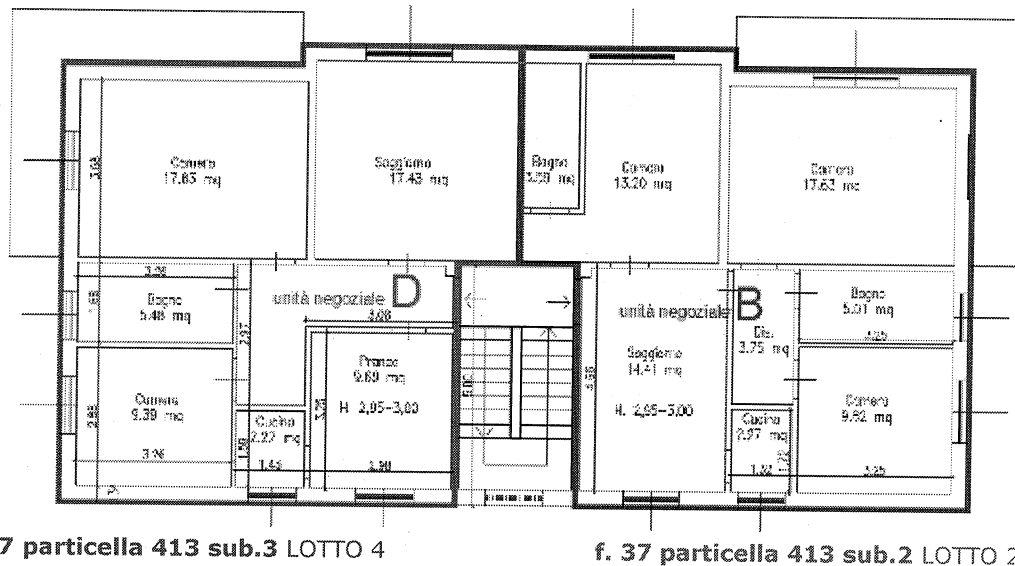
Per rendere i beni vendibili è necessario ripristinare la consistenza legittima delle suddette unità immobiliari e contestualmente, procedere alla regolarizzazione delle stesse per le modeste difformità interne ed esterne rilevate e dettagliatamente descritte nel paragrafo RISPOSTA AL 6°QUESITO della Relazione peritale.

Per la demolizione spontanea delle opere abusivamente realizzate senza titolo autorizzativo che hanno generato l'unità immobiliare C e il ripristino dello stato dei luoghi, è necessario presentare presso i competenti uffici comunali di Campagnatico una *CILA per il ripristino dello stato dei luoghi* ai sensi dell'art. 6 bis del DPR 380/2001, allegando elaborato grafico dello stato legittimo concessionato, dello stato rilevato e dello stato di ripristino, relazione tecnica descrittiva e documentazione fotografica.

Le opere per il ripristino consistono in:

- chiusura della porta aperta nel vano scala,
- chiusura della porta tra il soggiorno e la camera **dell'unità C** e apertura di una porta nel disimpegno dell'**UNITA'NEGOZIALE B**, in modo da ripristinare la consistenza **dell'Unità Negoziale B**
- apertura della porta tra la camera **dell'immobile C** e il soggiorno **dell'UNITÀ NEGOZIALE D**, in modo da ripristinare la consistenza **dell'Unità Negoziale D**

STATO DI RIPRISTINO



f.37 particella 413 sub.3 LOTTO 4

f. 37 particella 413 sub.2 LOTTO 2

Il costo delle opere interne di ripristino si stima in circa € 808,81, come da Computo metrico allegato (**Vedi Allegato n.1.**), a cui si aggiungono le spese tecniche per il professionista oltre oneri di legge e i relativi diritti comunali di segreteria in vigore al momento della presentazione.

Con la Comunicazione Fine Lavori della CILA è necessario allegare Dichiarazione di aggiornamento catastale predisponendo una variazione catastale delle due unità immobiliari con un costo complessivo stimato di circa € 1000,00, oltre oneri di legge

Con la presentazione di tale pratica sarà ripristinata la consistenza **dell'UNITA'NEGOZIALE B e dell'UNITA'NEGOZIALE D** in modo da identificare il **LOTTO 2** e il **LOTTO 4**, ma non di regolarizzare le difformità interne ed esterne riscontrate rispetto allo stato legittimo delle suddette unità immobiliari, come dettagliatamente descritto nella Relazione peritale depositata.

La sottoscritta evidenzia all'illustrissimo G.E che:

- **L'UNITA' NEGOZIALE B - LOTTO 2 - Appartamento di civile abitazione** posto al piano primo con accesso al civico n.1 della via Sant'Agata, censito al Catasto fabbricati del comune di Campagnatico nel **foglio di mappa 37, particella 413 sub.2, categoria catastale A/4,**

risulta:

- per la quota di 1/2 di proprietà della [REDACTED]

- **Esecutata**

- per la quota di 1/2 di proprietà [REDACTED]

Esecutato

- **L'UNITA' NEGOZIALE D -LOTTO 4- Appartamento di civile abitazione** posto al piano primo con accesso al civico n. 3 della via Sant'Agata censito al Catasto fabbricati del comune di Campagnatico nel **foglio di mappa 37, particella 413 sub.3, categoria catastale A/4**

risulta:

- per la quota di 1/2 di proprietà del [REDACTED]
[REDACTED] **Esecutato**
- per la quota di 1/2 di proprietà della [REDACTED]
[REDACTED] **- non Esecutata**

Relativamente all'**UNITA'NEGOZIALE "E"** costituita da **n. 2 piccoli appezzamenti di terreno agricoli** censiti all'Agenzia del Territorio di Grosseto - Catasto Terreni, Comune di Campagnatico al:

- **foglio di mappa 37, particella 550, qualità Uliveto classa, superficie mq (00.00.23 ha)**, reddito dominicale euro 0.02, reddito agrario euro 0.03
- **foglio di mappa 37, particella 553, qualità Uliveto classe 3, superficie mq (00.00.10 ha)**, reddito dominicale euro 0.01, reddito agrario euro 0.01

la sottoscritta segnala al G.E. quanto segue.

Nella Nota di Trascrizione Tacita di Eredità del 10.11.2022 - Atto notarile pubblico del 28.02.2005 ai rogiti Notaio in Grosseto Paola Maria Letizia USTICANO rep.n 27707/7652, nell'Unità negoziale 3, **non è riportata la particella 553 del foglio 37**, oggetto di esecuzione e pervenuta al [REDACTED], mentre è riportata erroneamente **la particella 563 del foglio 37** che, come si evince da visure allegate, è assolutamente estranea alla procedura.

La particella 563 al catasto terreni è indicata come Ente Urbano, al catasto fabbricati come corte esclusiva della particella 366 ed inoltre è localizzata in altra area rispetto ai beni oggetto della procedura.

(Vedi Allegati nn.2 e 3),

Grosseto, 6 agosto 2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Arch. Maria Pia MARSILI.

ELENCO ALLEGATI:

- Allegato 1 - Computo metrico opere di ripristino
- Allegato 2 - Visura catasto terreni storica p.553
- Allegato 3 - Visura catasto fabbricati/terreni p.563 -estratto di mappa