TRIBUNALE DI SIENA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudizio di divisione nell' Esecuzione immobiliare n. 22/2010

Promossa da

Contro

Giudice dell'Esecuzione Dott. Avv. Flavio MENNELLA

PREMESSE GENERALI.

Nella udienza del 19 Settembre 2013 il G.O.T. Avv. Flavio Mennella, affidava alla sottoscritta Geom. Cresti Simonetta, il seguente incarico:

"Accerti il CTU a seguito dell'avvenuto deposito della separazione consensuale tra i coniugi e la regolarità e la continuità delle trascrizioni sui bene e l'eventuale divisibilità dei beni ai fini del richiesto giudizio di divisione"

Termine concesso per il deposito della relazione peritale giorni 60.

****

Risposta ai quesiti:

I beni oggetto della presente , così come descritti nel pignoramento immobiliare trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Siena in data 19.03.2010 al n. 2856 Reg.Gen., n. 1653 reg. part. pres. N. 19 sono costituiti da:

19 NOV. 2013

1)Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga (SI) e situato nel medesimo comune in Via Martin Luther King, loc. Pianella, piano 1S, F° 62, p.lla 243, Sub.4, categoria C/6, Classe 7, consisntenza mq. 30, del quale, il debitore è proprietario per ½ (un mezzo) in regime di beni con la Sig.ra

2) Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga e situato nel medesimo comune in Via Martin Luther King , piano 1S-T, F° 62, p.lla 243, Sub.1, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 6 vani, del quale il debitore è proprietario per ½ in regime di dei beni con la Sig.ra

Verifica della regolarità e continuità delle trascrizioni:

In base ai documenti e registri della Conservatoria dei registri Immobiliari di Siena, i beni stessi risultano essere stati oggetto dei seguenti passaggi di proprietà e/o atti trascritti, ultraventennali:

1-Indicazione analitica dei passaggi di proprietà:

APPARTAMENTO

•Dati catastali – Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga –

- F° 62 p.lla 243, Sub. 1/12, Cat. A/2, cl.3, consistenza vani 6, rendita €. 666,23

Situazione degli intestati fino al 18.03.1983:

- nato a (SI) il c.f. per 582/1000;

, nato a (SI) il c.f.

usufruttuario per 209/1000;

nato a (SI) usufruttuario per 209/1000;

, nata a (SI) il proprietaria per 418/1000;

, nata a Montevarchi (AR) il 01.01.1918 c.f.

esufruttuaria per 209/1000

Situazione degli intestati dal 18.03.1983 al 28.04.1983:

nato a il c.f.

prop, per 1000/1000

Atto pubblico per divisione a rogito Notaio L. Vannisanti di Siena del 18.03.1983, rep. N. 25980, reg. all'UR di Siena il 22.03.1983, vl. 193, n. 861

Situazione degli intestati dal 28.04.1983 al 24.02.1992:

nato a (SI) il

proprietario per 1000/1000

Bene pervenuto con atto di acquisto a rogito Notaio Nannini di Siena, del 28.04.1983, rep. n. 16196 , registrato all'UR di Siena in data 06.05.1983, vol.194 n. 1261.

Situazione degli intestati dal 24.02.1992 al 14.06.2000:

nata a il c.f.

, proprietaria per 1000/1000

Bene pervenuto in successione per causa morte del 24.02.1992 Voltura n . 1004 .1/2000 , registrata all' UR di Siena, in data 30.07.1992 Vol. 516 n.57

Situazione degli intestati dal 14.06.2000 al 18.08.2003:

nato a il c.f.

proprietario per 1000/1000

Bene pervenuto con atto di acquisto a rogito Notaio Zanchi di Siena del 14.06.2000, rep. n. 15863

Situazione degli intestati dal 18.08.2003 al 21.05.2005:

. nato a il c.f.

Proprietario per 1/6 ;

nata a il

c.f , proprietaria per 1/6 ;

nata a il c.f.

proprietaria per 2/6 ;

nata a (SI) il

c.f proprietaria per 2/6

Bene pervenuto in successione per causa morte del 18/08/2003 registrata all'UE di Milano il 17.02.2006 al n. 389

Situazione degli intestati dal 21.05.2005 al 02.04.2007:

nato a il c.f

Proprietario per 1/4 ;

nata a il

c. , proprietaria per 1/4 ;

nata a il c.f.

, proprietaria per 2/4 ;

Successione per causa morte di a registrata all'UE di

MI) il al n. 3826

Situazione degli intestati dal 02.04.2007 al 09.05.2012:

nata a il c.f.

prop. per ½ in regime di

con

- nato a il c.f.

prop. per ½ in regime di

con

Bene pervenuto con atto di acquisto a rogito Notaio Zanchi di Siena, del 02.04.2007, rep. n. 25171

Situazione degli intestati dal 09.05.2012:

- **nata a il c.f.**

prop. per 1/1

Situazione derivante da trasferimento immobili a seguito di omologa di separazione del Tribunale di Siena in data 09.05.2012 rep. n. 350/2012

GARAGE

•Dati catastali – Catasto Terreni del Comune di Castelnuovo Berardenga –

F°62, p.lla n. 243, Sub.4, cat. C/6, cl.7, consistenza mq. 30, rendita €. 100,71

Situazione degli intestati fino al 18.03.1983:

- nato a (SI) i c.f.
prop, per 582/1000;
- , nato a (SI) il c.f.
usufruttuario per 209/1000;
nata a (SI) il
proprietaria per 418/1000;

Situazione degli intestati dal 18.03.1983 al 28.04.1983:

nato a (SI) il c.f.
prop, per 1000/1000

Atto pubblico per divisione a rogito Notaio L. Vannisanti di Siena del 18.03.1983, rep. N. 25980, reg. all'UR di Siena il 22.03.1983, vl. 193, n. 861

Situazione degli intestati dal 28.04.1983 al 24.02.1992:

nato a (SI) il
proprietario per 1000/1000

Bene pervenuto con atto di acquisto a rogito Notaio Nannini di Siena, del 28.04.1983, rep. n. 16196 , registrato all'UR di Siena in data 06.05.1983, vol.194 n. 1261.

Situazione degli intestati dal 24.02.1992 al 14.06.2000:

nata a il c.f.
proprietaria per 1000/1000

Bene pervenuto in successione per causa morte del 24.02.1992 Voltura n . 1004 .1/2000 , registrata all' UR di Siena, in data 30.07.1992 Vol. 516 n.57

Situazione degli intestati dal 14.06.2000 al 18.08.2003:

- nato a il c.f.

proprietario per 1000/1000

Bene pervenuto con atto di acquisto a rogito Notaio Zanchi di Siena del 14.06.2000, rep. n. 15863

Situazione degli intestati dal 18.08.2003 al 21.05.2005:

- nato a il c.f

Proprietario per 1/6 ;

nata a Milano il

c.f. , proprietaria per 1/6 ;

nata a il , c.f.

proprietaria per 2/6 ;

- nata a il

c.f , proprietaria per 2/6

Bene pervenuto in successione per causa morte del 18/08/2003 registrata all'UE di Milano il 17.02.2006 al n. 389

Situazione degli intestati dal 21.05.2005 al 02.04.2007:

nato a il c.f.

Proprietario per 1/4 ;

- nata a il

c.f , proprietaria per 1/4 ;

- nata a il c.f.

proprietaria per 2/4 ;

Successione per causa morte di gistrata all'UE di LONATO (MI) il 21.02.2006 al n. 3826

Situazione degli intestati dal 02.04.2007 al 09.05.2012:

- , nata a il c.f.
prop. per ½ in regime di
con
- ato a Siena, il c.f.
rop. per ½ in regime di
con .

Bene pervenuto con atto di acquisto a rogito Notaio Zanchi di Siena, del 02.04.2007, rep. n. 25171

Situazione degli intestati dal 09.05.2012:

- **nata a il c.f.**
prop. per 1/1

Situazione derivante da trasferimento immobili a seguito di omologa di separazione del Tribunale di Siena in data 09.05.2012 rep. n. 350/2012

2) Elenco delle formalità pregiudizievoli:

-Iscrizione n. 1267 reg. part. , n. 4358 Reg.Gen., pres. n.161 del 06.04.2007 (Atto Notaio Zanchi Mario rep. n. 25172/10332 del 02.04.2007) di ipoteca volontaria, a favore di BANCASCIANO Credito Cooperativo Società Cooperativa., derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario €. 150.000,00 cap., tot. €. 300.000,00 di anni 20, contro per la quota di ½ diritto di proprietà e per la quota di ½ diritto di proprietà gravante su beni ubicati in Comune di Castelnuovo Berardenga (SI) censiti al

Catasto Fabbricati F° 62 p.lla 243 Sub.1/12, e F° 62, p.lla 243, Sub. 4 .

-Trascrizione Reg.Gen. n. 2856, reg. part. n. 1653, pres. n. 19 del 19.03.2010 atto giudiziario del 02.02.2010 rep. n.10 per **verbale di pignoramento immobiliare** a favore di

contro . per la quota di ½ per il diritto di proprietà gravante su beni ubicati in Comune di Castelnuovo Berardenga(SI) censiti al Catasto Fabbricati F° 62 p.lla 243 Sub. 1/12 e F°62, p.lla 243 Sub. 4.

Dalle verifiche effettuate, emergono sostanzialmente due dati rilevanti:

-la data di esecuzione del pignoramento immobiliare del **2.2.2010** trascritto in data **19.03.2010** e la data di trascrizione del trasferimento immobili a seguito di omologa di separazione del **9.05.2012** trascritto in data **29.06.2012 , quindi successivo alla data di esecuzione e di trascrizione del pignoramento immobiliare.**

La trascrizione relativa all'atto di separazione con il quale viene ceduta la quota indivisa pari a ½ dei beni in oggetto dal Sig. .. (parte esecutata) alla Sig.ra . ai sensi e per gli effetti dell'art. 2913 c.c. , **non è efficace** nei confronti del creditore procedente e degli intervenuti nella procedura, in quanto avvenuta dopo la trascrizione del pignoramento.

Art. 2913 Codice Civile. Inefficacia delle alienazioni del bene pignorato.

2913. Inefficacia delle alienazioni del bene pignorato.

Non hanno effetto in pregiudizio del creditore pignorante [c.c. 2910; c.p.c. 491] e dei creditori che intervengono nell'esecuzione [c.p.c. 498] gli atti di alienazione dei beni sottoposti a pignoramento [c.c. 2906, 2919] , salvi gli effetti del possesso di buona fede [c.c. 1153] per i mobili non iscritti in pubblici registri [c.c. 815, 2644, 2649, 2683, 2906, 2919; disp. att. c.c. 245].

Comoda divisibilità dei beni

In base al P.R.G. del Comune di Castelnuovo Berardenga, l'immobile in oggetto insiste nella zona classificata B2 –*Insediamenti recenti a prevalente uso residenziale*, mentre ai sensi del Regolamento Urbanistico adottato dallo stesso comune l'immobile insiste nella Zona B1 di Pianella -*Insediamenti esistenti a prevalente carattere residenziale muniti delle opere di urbanizzazione primaria. Classe di valore 8. U.T.O.E. 4 .*

Per quanto concerne la possibilità di frazionare le unità immobiliari esistenti, per la Zona in oggetto viene fatto riferimento a quanto disposto dall'Art. 31.3 delle N.T.A. del R.U. :

3. *"I comparti sono identificati graficamente con numero a cui nelle tabelle parametriche di cui all'art.32 corrispondono i dati e i parametri urbanistici necessari per la realizzazione dell'intervento di nuova edificazione. Gli indici di edificabilità sono valutati in ragione della S.T. secondo quanto definito all'art.13. La superficie minima di un lotto per una nuova costruzione non può essere inferiore a mq. 500.* ***Le nuove unità immobiliari ad uso abitativo non possono essere inferiori a mq. 80 di S.U.L."***

Le caratteristiche dimensionali dell'appartamento non consentono di ottenere mediante frazionamento in due unità immobiliari, il

raggiungimento delle superfici minime consentite, pertanto **non è possibile** addivenire alla comoda divisibilità dei beni .

Per quanto sopra esposto e con riferimento alla relazione di stima redatta dalla sottoscritta in data 23.01.2012, di seguito viene allegata la descrizione dell'intero complesso immobiliare ai fini dell'ordinanza di vendita:

Lotto unico costituito da appartamento di civile abitazione , posto ai piani T e 1S e garage al piano 1S del fabbricato , ubicato in Comune di Castelnuovo Berardenga (SI), loc. Pianella, Via Martin Luther King n.29.

▶L'appartamento, cui si accede da vano scala condominiale, è composto da igresso-corridoio, soggiorno, cucina, due camere da letto ,rip., bagno e terrazzo.Completano la consistenza un locale disimpegno ed un w.c. ubicati al piano 1S , collegati da scala interna all'u.i. ed aventi h.utile pari a ml.1,82. Il tutto per la sup. commerciale di mq. 108,00.

L'u.i.realizzata nel 1983 è dotata di impianto idrico con approvvigionamento da acquedotto comunale, elettrico e di riscaldamento alimentato a metano, tutti autonomi, e conformi alla normativa vigente. Cerificazione energetica assente. Il bene risulta in buono stato conservativo ed è occupato dalla Sig.ra

comproprietaria al 50%.

Quanto sopra descritto è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga:

F° 62 p.lla 243, Sub. 1/12, Cat. A/2, cl.3, consistenza vani 6, rendita €. 666,23

▪Confini: Spazi condominiali,vano scala condominiale, prop. ditta intestata,prop. , prop.

►Garage posto al piano 1S del fabbricato civile ubicato in Via Martin Luther King. N.31, loc. Pianella, Comune di Castelnuovo Berardenga (SI) .

L'unità immobiliare, costituita da unico locale di forma regolare, della superficie commerciale di mq. 30,00 ed H. 1,82m, ha accesso autonomo, da resede pavimentato condominiale ed è comunicante con l'appartamento di cui sopra. Il garage dispone di porta di accesso metallica, pavimento in marmette di travertino, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati ed è dotato di impianto elettrico conforme alla L. 46/90 a comune con l'appartamento. Il cespite risulta in buono stato conservativo ed è utilizzato dalla Sig.ra comproprietaria al 50% .

Quanto sopra descritto è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnuovo Berardenga:

F°62, p.lla n. 243, Sub.4, cat. C/6, cl.7, consistenza mq. 30, rendita €. 100,71

▪Confini: spazi condominiali, prop. ditta intestata, prop.

Prezzo del lotto a base d'asta **€. 253.500,00 (euro duecentocinquantatremilacinquecento,00)**

La sottoscritta, con la speranza, di aver assolto all'incarico affidatole, ringrazia per la fiducia di cui è stata onorata.

Siena, lì 15.11.2013

Il C.T.U.
Geom. Simonetta Cresti

All. 1- Certificati catastali aggiornati

All. 2- Ispezioni Ipotecarie

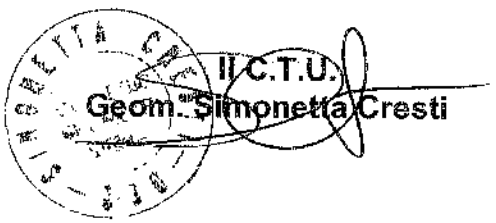
TRIBUNALE DI SIENA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudizio di divisione nell' Esecuzione immobiliare n. 22/2010

ALLEGATO 1

CERTIFICATI CATASTALI



Il C.T.U.
Geom. Simonetta Cresti