



STUDIO TECNICO DOTT. MATTEO PENNACCHI

AGRONOMO

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA**

**III SEZIONE CIVILE**

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Sig. Giudice dell'Esecuzione:**

**Dott.ssa Sara Fioroni**

**Procedura esecutiva iscritta al n. 185/2022 R.G.E.**

**Promossa da**

**BANCO DESIO E DELLA BRIANZA SPA**

**(Avv.to Agata Nasini)**

**Contro**

**████████████████████**

**OGGETTO:**

**“Risposte alla richiesta di integrazione alla CTU”**



Il sottoscritto Matteo Pennacchi, Dott. Agronomo libero professionista con Studio in Perugia in Via dei Cospiratori n. 11, iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia al numero 961 ed all'albo dei Consulenti Giudiziari del Tribunale della medesima città al numero 2269, già nominato Esperto CTU nella Procedura Esecutiva sopra menzionata, depositava in data 15 maggio 2023 la propria Relazione Tecnica d'Ufficio.

In data 6 settembre 2023 l'Avv.to Francesco Latini, in qualità di professionista delegato, richiedeva che il Giudice dell'Esecuzione disponesse l'integrazione della CTU con il seguente quesito: ***“chiarisca il CTU inequivocabilmente quali gravami resteranno a carico dell'acquirente e quali gravami saranno cancellati / regolarizzati ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente”***.

Il Giudice dell'Esecuzione, pertanto, disponeva che lo scrivente redigesse detta integrazione da depositare entro il 5 ottobre 2023.

Ricevuto l'incarico, lo scrivente dapprima riesaminava il proprio elaborato peritale, successivamente all'esame del quale predisponendo la presente che, per facilità di lettura, riporta di seguito trascrizioni, iscrizioni ed annotazioni, così come riportate nella CTU, ed indicava quanto richiesto dall'Avv.to Latini.

Per la valutazione del quesito richiesto, il sottoscritto ha proceduto a consultare gli Artt. 2668bis c.c., 2668ter c.c., 2847 c.c., 2878 c.c., oltre all'Art. 586 c.p.c.

Sulla base di quanto sopra si desume:

- Trascrizione - Verbale di pignoramento immobili del 17/09/2022, Repertorio 3660, trascritto a Perugia il 10/10/2022, 21069 del Registro Particolare, 29702 del Registro Generale, a favore di Banco di Desio e della Brianza SpA contro **Le [redacted]** (All. n. 4 alla CTU) – cancellata;
- Annotazione – Inefficacia parziale del 02/10/2014, Repertorio 259242/56664, trascritto a Perugia il 13/11/2014, 2307 del Registro Particolare, 23539 del



- Registro Generale, contro [REDACTED] (All. n. 5 alla CTU) – rimane a carico dell'acquirente, salvo che il creditore sia soddisfatto integralmente nella Procedura;
- Trascrizione – Cessione diritti edificatori ex art. 2643 n. 2 bis c.c. del 29/10/2013 a rogito Notaio P. M. Pettinacci di Assisi, Repertorio 256945/55259, trascritto a Perugia il 06/12/2013, 19166 del Registro Particolare, 27868 del Registro Generale, a favore di Sepioni Siro contro [REDACTED] (All. n. 6 alla CTU) – rimane a carico dell'acquirente, salvo che il creditore sia soddisfatto integralmente nella Procedura;
  - Trascrizione – Revoca atti soggetti a trascrizione del 24/03/2011, Repertorio 67, trascritto a Perugia il 21/07/2011, 13149 del Registro Particolare, 19478 del Registro Generale, a favore di Gruppo Valigi Italy Srl contro [REDACTED] (All. n. 7 alla CTU) – rimane a carico dell'acquirente, salvo che il creditore sia soddisfatto integralmente nella Procedura;
  - Trascrizione – Revoca atti soggetti a trascrizione del 24/03/2011, Repertorio 45, trascritto a Perugia il 04/07/2011, 11793 del Registro Particolare, 17512 del Registro Generale, a favore di F.lli Valigi Srl contro [REDACTED] (All. n. 8 alla CTU) – rimane a carico dell'acquirente, salvo che il creditore sia soddisfatto integralmente nella Procedura;
  - Iscrizione - Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 31/03/2010 a rogito Notaio P. M. Pettinacci di Assisi, Repertorio 245387/48263, trascritto a Perugia il 23/04/2010, 2207 del Registro Particolare, 10623 del Registro Generale, a favore di Banca Popolare di Spoleto SpA contro [REDACTED] (All. n. 9 alla CTU) – cancellata;
  - Iscrizione - Ipoteca legale del 28/11/2005, Repertorio 40372, trascritto a Perugia il 07/12/2005, 11231 del Registro Particolare, 41448 del Registro Generale, a favore di So.Ri.T. SpA contro [REDACTED] (All. n. 10 alla CTU) –



cancellata;

- Iscrizione - Ipoteca legale del 15/09/2003, Repertorio 2612, trascritto a Perugia il 08/10/2003, 6676 del Registro Particolare, 27607 del Registro Generale, a favore di So.Ri.T. SpA contro [REDACTED] (All. n. 11 alla CTU) – prescritta ai sensi dell’Art. 2847 c.c.;
- Trascrizione - Verbale di pignoramento immobili del 09/11/2002, Repertorio 222, trascritto a Perugia il 04/12/2002, 20763 del Registro Particolare, 30889 del Registro Generale, a favore di Petrini SpA oggi immobiliare alimentare Bastia SpA in liquidazione contro [REDACTED] (All. n. 12 alla CTU) – ad oggi, ai sensi dell’Art. 2668ter c.c., la trascrizione ha perso efficacia ed è da ritenersi, pertanto, cancellata ex lege;
- Trascrizione - Verbale di pignoramento immobili del 09/11/2002, Repertorio 1, trascritto a Perugia il 04/12/2002, 20762 del Registro Particolare, 30888 del Registro Generale, a favore di Petrini SpA oggi immobiliare alimentare Bastia SpA in liquidazione contro [REDACTED] (All. n. 13 alla CTU) – ad oggi, ai sensi dell’Art. 2668ter c.c., la trascrizione ha perso efficacia ed è da ritenersi, pertanto, cancellata ex lege;
- Trascrizione - Verbale di pignoramento immobili del 31/07/2002, Repertorio 0/2, trascritto a Perugia il 25/09/2002, 16383 del Registro Particolare, 23867 del Registro Generale, a favore di Meliorbanca Gallo & C. SpA contro [REDACTED] [REDACTED] (All. n. 14 alla CTU) – ad oggi, ai sensi dell’Art. 2668ter c.c., la trascrizione ha perso efficacia ed è da ritenersi, pertanto, cancellata ex lege;
- Trascrizione – Revocazione donazione del 28/11/1998, Repertorio 0/3, trascritto a Perugia il 22/04/1999, 5378 del Registro Particolare, 8432 del Registro Generale, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SpA contro [REDACTED] [REDACTED] (All. n. 15 alla CTU) – ad oggi,



- ai sensi dell'Art. 2668bis c.c., la trascrizione ha perso efficacia ed è da ritenersi, pertanto, cancellata ex lege;
- Trascrizione – Revocazione donazione del 06/11/1997, Repertorio 0/202, trascritto a Perugia il 21/11/1997, 16696 del Registro Particolare, 23236 del Registro Generale, a favore di Banca Toscana SpA contro [REDACTED] [REDACTED] (All. n. 16 alla CTU) – ad oggi, ai sensi dell'Art. 2668bis c.c., la trascrizione ha perso efficacia ed è da ritenersi, pertanto, cancellata ex lege;
  - Trascrizione – Revocazione donazione del 06/11/1997, Repertorio 0/200, trascritto a Perugia il 21/11/1997, 16694 del Registro Particolare, 23234 del Registro Generale, a favore di Banca Toscana SpA contro [REDACTED] [REDACTED] (All. n. 17 alla CTU) – ad oggi, ai sensi dell'Art. 2668bis c.c., la trascrizione ha perso efficacia ed è da ritenersi, pertanto, cancellata ex lege;
  - Iscrizione - Ipoteca giudiziale del 08/03/1996, Repertorio 72, 652 del Registro Particolare, 4957 del Registro Generale, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SpA contro [REDACTED] (All. n. 18 alla CTU) – ad oggi, ai sensi dell'Art. 2847 c.c., la trascrizione ha perso efficacia ed è da ritenersi, pertanto, cancellata ex lege;
  - Iscrizione - Ipoteca giudiziale del 26/02/1996, Repertorio 49, 535 del Registro Particolare, 4177 del Registro Generale, a favore di Banca Toscana SpA contro [REDACTED] [REDACTED] (All. n. 19 alla CTU) – ad oggi, ai sensi dell'Art. 2847 c.c., la trascrizione ha perso efficacia ed è da ritenersi, pertanto, cancellata ex lege;
  - Trascrizione – Donazione accettata del 20/02/1996, Repertorio 56, 2722 del Registro Particolare, 3767 del Registro Generale, a favore di Benedetti Antonella e Benedetti Benildo contro Capezzali Marisa, Benedetti Benildo e Benedetti



Antonella (All. n. 20 alla CTU) – formalità non rientrante tra le pregiudizievoli e costituente anello della catena della provenienza ultraventennale;

- Trascrizione – Donazione accettata del 20/02/1996, Repertorio 55, 2721 del Registro Particolare, 3766 del Registro Generale, a favore di Benedetti Mauro e Benedetti Benildo contro Capezzali Marisa, Benedetti Benildo e Benedetti Mauro (All. n. 21 alla CTU) – formalità non rientrante tra le pregiudizievoli e costituente anello della catena della provenienza ultraventennale;
- Iscrizione - Ipoteca volontaria del 20/02/1996 a rogito Notaio M. Briganti di Bastia Umbra, Repertorio 43, 484 del Registro Particolare, 3754 del Registro Generale, a favore di Petrini SpA contro Benedetti Benildo e Capezzali Marisa (All. n. 22 alla CTU) – ad oggi, ai sensi dell'Art. 2847 c.c., la trascrizione ha perso efficacia ed è da ritenersi, pertanto, cancellata ex lege;
- Iscrizione – Concessione a garanzia di prestito a rogito Notaio M. Briganti di Bastia Umbra, Repertorio 72, 269 del Registro Particolare, 2261 del Registro Generale, a favore di Petrini SpA contro Benedetti Benildo e Capezzali Marisa (All. n. 23 alla CTU) – ad oggi, ai sensi dell'Art. 2847 c.c., la trascrizione ha perso efficacia ed è da ritenersi, pertanto, cancellata ex lege.

\* \* \* \* \*

Tanto si doveva in esecuzione dell'incarico ricevuto

Perugia, 5 ottobre 2023

L'ESPERTO

Dott. Agr. Matteo Pennacchi