

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

RELAZIONE TECNICA

CHIARIMENTI

nell'ES.IMM. 06-2016 R.G.ES.

CORDUSIO RMBS SECURISATION SRL

e per essa **doBANK**

oggi **DOVALUE**

AVV. ANTONIO BELLONI

c.

██████████+1

ILL. MO GIUDICE DELLE ESECUZIONI

DR. ssa SARA FIORONI

La sottoscritta, Dr.ssa Agr. Gerardina Ioli, agronomo libero professionista nominato CTU nell'Esecuzione immobiliare in epigrafe, in data 17/01/2017, riceveva incarico in data 09/12/25 di depositare relazione circa la richiesta di chiarimenti operata dall'IVG Custode che recita come di seguito *“si chiede pertanto se allo stato attuale l'appartamento pignorato risulterebbe intercluso e quindi inaccessibile se non transitando esclusivamente attraverso proprietà di terzi”* con riferimento all'immobile pignorato censito al Fg. 39 Catasto Fabbricati del Comune di Perugia particella 49 subalterno 3 graffata alla



particella 132 e subalterno 4 graffata alla particella 133 (si precisa che per brevità e praticità i due subalterni pignorati e quello adiacente saranno menzionati nei presenti chiarimenti senza citare le relative graffature).

OPERAZIONI PERITALI

- Facendo seguito alla richiesta di chiarimenti pervenuta dall'IVG e quindi all'incarico successivo ricevuto dalla S.V., a partire dalla consulenza tecnica d'ufficio redatta nell'ottobre del 2017 e relativa documentazione tecnica, la scrivente effettuava un accurato approfondimento tecnico circa le aree di accesso all'immobile pignorato;
- Effettuava una nuova indagine relativa ai passaggi del bene pignorato e di quello adiacente e poi un'ispezione ipotecaria relativa ai titoli aventi ad oggetto il subalterno adiacente che risulterebbe ad oggi interposto tra le scale comuni di accesso e l'appartamento oggetto di esecuzione, intercludendone di fatto l'accesso (**Allegato 1. Formalità bene adiacente sub. 8 originario e sub. 15 derivato**);
- Richiedeva poi presso l'Agenzia delle Entrate l'atto di compravendita relativo al subalterno adiacente all'immobile pignorato (sub. 15 part. 49) e che in data 02/12/2025 veniva intercluso all'accesso al Custode per la consueta ricognizione periodica, in precedenza effettuata regolarmente (**Allegato 2. Atto di compravendita subalterno 15 adiacente ai beni pignorati**);
- La scrivente accedeva poi in più fasi all'Archivio Notarile Distrettuale di Perugia e ricostruiva attraverso la consultazione ed analisi degli atti notarili ivi conservati, tutti i passaggi di proprietà relativi al bene pignorato e al bene adiacente fino a giungere alla prima identificazione planimetrica del relativo piano dell'edificato di maggiori dimensioni nel quale sono ubicati. A tal proposito si precisa che una dettagliata identificazione delle aree comuni si rendeva possibile grazie alla collaborazione del



personale dell'archivio notarile che si offriva di indagare tutti i volumi contenenti i rogiti del notaio Giuseppe Briganti, all'epoca della ctu irreperibili per errata indicazione della data di uno dei rogiti in uno dei manoscritti consultati;

- Tenuto conto dell'accatastamento allegato all'atto di provenienza, presentato in epoca estremamente recente (27/04/2025) del subalterno 15 adiacente ai sub, 3 e 4 pignorati e che appunto intercluderebbe l'accesso a questi ultimi, la scrivente effettuava un accesso presso l'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio (ex Catasto) chiedendo la consultazione della documentazione depositata presso i competenti uffici relativa all'accatastamento del subalterno 8 che è stato soppresso per dare origine all'attuale sub. 15. Si precisa tuttavia che date le tempistiche di 40 giorni (si veda attestazione ricevuta) necessarie per l'acquisizione della documentazione richiesta non se ne potrà disporre per la redazione dei presenti chiarimenti, limitandosi essenzialmente a riportare quanto è stato riferito per le vie brevi circa la suddetta documentazione e supportato comunque dalle visure catastali acquisite (**Allegato n.3. Ricevuta di accesso e di notifica ai controinteressati**);

Infine verificati gli atti di provenienza e relative planimetrie allegate, verificata la documentazione tecnica catastale ed ipotecaria in approfondimento al fine di chiarire quanto richiesto la scrivente

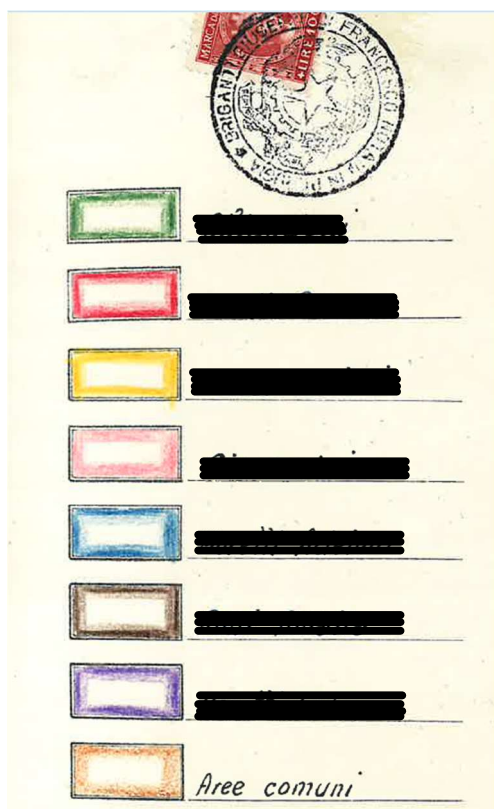
RELAZIONA

quanto segue

- dall'indagine condotta in approfondimento circa le provenienze, anche remote, dei beni pignorati si conferma, come già riportato nel primo elaborato peritale, che **l'accesso all'appartamento pignorato deve avvenire da corridoio di accesso comune, così come identificato nella planimetria che si riporta a seguire con**

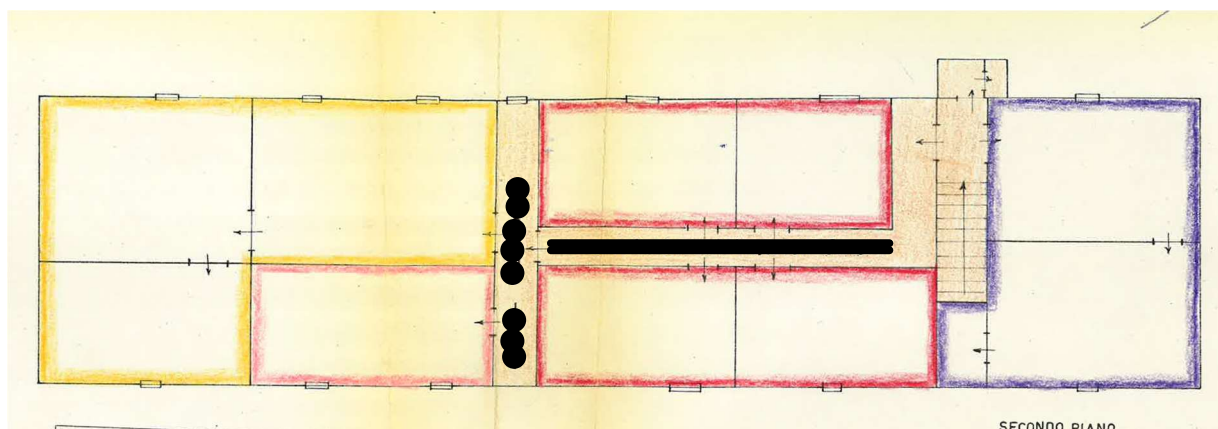


relativa legenda, allegata all'atto Notaio Briganti del 4 maggio 1956 repertorio 15478, laddove sono dettagliatamente riportate sia le ripartizioni dei vani per ciascun titolo di proprietà ed intestatario che le relative aree comuni al piano secondo dell'edificato posto in Località Tavernacce, nel quale sono ubicati i subalterni pignorati:



Come da leggenda e allegato A all'atto G. Briganti rep. 15478 è possibile constatare come il corridoio di accesso al subalterno pignorato di colore nocciola sia identificato come area comune.

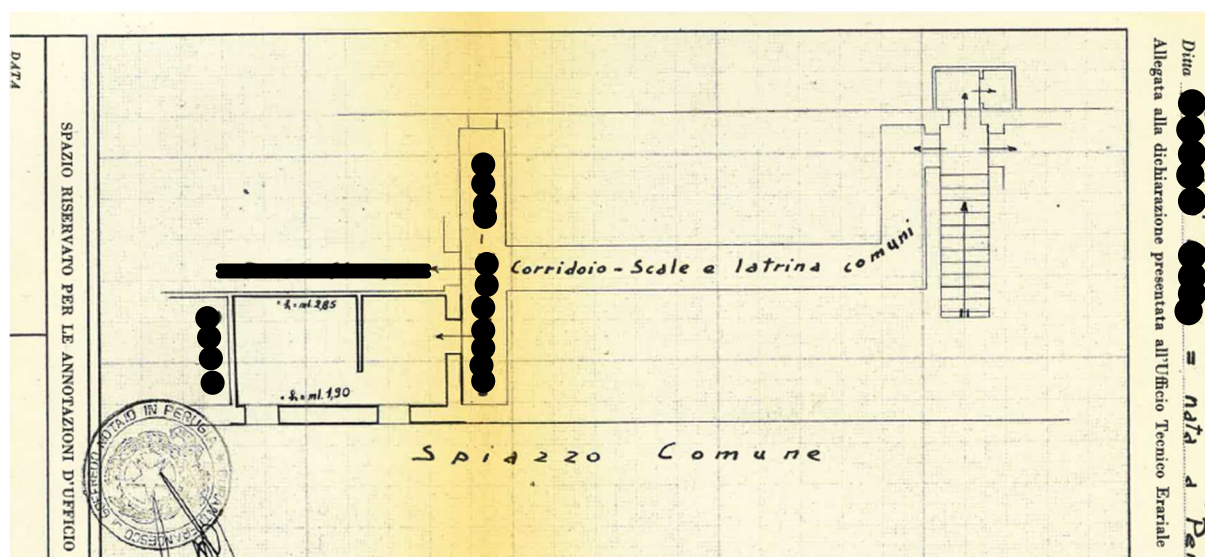
Si precisa come i beni pignorati ai subalterni 3 e 4 della particella 49, Fg. 39 del C.F. di Perugia siano indicati, nell'atto del 1956, rispettivamente con il colore giallo (proprietà [redacted]) e rosa (proprietà [redacted]) mentre il subalterno adiacente è indicato con il colore fucsia (Proprietà [redacted]). È graficamente inequivocabile come la proprietà [redacted] [redacted], adiacente al bene pignorato sia attraversata dal corridoio comune, sebbene si tratti di una condizione molto singolare. Nel suddetto corridoio di accesso vengono anche indicati i nominativi dei proprietari che condividono tali aree comuni.



Si precisa inoltre che nel medesimo atto a rogito notaio Dr. Giuseppe Briganti, anche nei patti e nel corpo dell'atto e precisamente alla pagina indicata con il numero 260, viene specificato che il *“corridoio rimane in condominio tra i tre acquirenti per quanto riguarda il primo tratto sino al limite della proprietà [REDACTED] il secondo tratto normale al primo rimane invece in condominio tra [REDACTED]”* (Allegato n.4. **Atto di compravendita G. Briganti rep.15478 con allegati per identificazione delle aree comuni**);

- dalla ricostruzione delle provenienze successive ed in particolare attraverso la planimetria allegata alla lettera A dell'atto Notaio Dr. Duranti del 13 luglio 1967, repertorio 30364 (**Allegato n.5. Atto di compravendita Duranti con allegato per identificazione aree comuni**), si riconferma sostanzialmente la suddetta identificazione delle aree comuni di accesso all'immobile pignorato.

Tale planimetria si riporta a seguire ed era già stata allegata alla consulenza tecnica d'ufficio redatta dalla scrivente, risultando coincidente con l'attuale identificazione catastale del subalterno 4, part. 39 pignorato;



- d'altra parte dall' accesso effettuato presso l'Agenzia dell'Entrate - ex catasto, secondo quanto riferito dai Tecnici alla scrivente la planimetria del subalterno 8, da cui deriva l'attuale subalterno 15 accatastato e compravenduto nel 2025, risulta smarrita, come risultante anche dalla relativa visura catastale laddove si cita una *“variazione del 19/04/2025 per presentazione planimetria mancante”* (**Allegato n. 6. Visura catastale storica subalterno 15**). La planimetria catastale del subalterno 8 originario non è quindi acquisibile, come pure sono reperibili elaborati planimetrici antecedenti rispetto a quello depositato nel 2025 concomitantemente con il recente accatastamento, finalizzato alla successiva cessione del sub.15;
- dagli atti di provenienza visionati e riguardanti i beni pignorati e quelli adiacenti sin dalla loro prima identificazione del 1956 (atto citato in precedenza) non è stata rintracciato alcun riferimento a variazioni delle aree comuni come sopra indicate né della ripartizione degli spazi in modo da poter consentire un diverso accesso ai subalterni 3 e 4 oggetto di pignoramento se non transitando attraverso il corridoio comune riportato nelle rappresentazioni grafiche allegate agli atti di compravendita (**Allegato 7. Atti di provenienza ulteriori che ricostruiscono i passaggi di proprietà**).

Pertanto, a conferma di quanto già riportato nella CTU e di quanto appositamente approfondito nel presente elaborato, in risposta alla richiesta di chiarimenti avanzata alla scrivente si

CONCLUDE

quanto segue:



- l'accesso all'immobile pignorato nella es. imm. 6-2026 identificato ai subalterni 3 e 4 della particella 49 al Foglio 39 del C.F. del Comune di Perugia è possibile solo transitando attraverso il corridoio comune così come rappresentato e identificato negli atti di provenienza citati nella presente relazione ed allegati: qualora non sia possibile transitare dal suddetto corridoio, l'appartamento in oggetto risulta quindi intercluso;

- da quanto è stato possibile verificare, **sebbene nella rappresentazione grafica catastale attuale tale corridoio risulti parte integrante della proprietà di Terzi** essendo stato ricompreso nel subalterno 15 della particella 49 al Fg. 39 del C.F. del Comune di Perugia, **non sono risultati ad oggi reperibili atti o documenti che possano supportare una variazione delle aree comuni e/o una conseguente eventuale fusione catastale del corridoio comune alla proprietà esclusiva del suddetto subalterno 15 adiacente ai beni pignorati**, come risulterebbe invece dalla planimetria datata 26/06/2025 e allegata ad atto di compravendita a rogito Notaio Barbarossa del 23/07/2025 al numero di rep.3100 (già allegata all'istanza dell'IVG).
Tanto si doveva in evasione all'incarico ricevuto,

Perugia li 04/01/2026

Allegati n.7.

Il CTU

Dr. ssa Gerardina Ioli



