



*procedimento n. 3283/09*". In quella sede il Giudice ha anche autorizzato lo scrivente all'accesso ed all'estrazione di copia del frazionamento e della sentenza resi nel giudizio n. 3283/09.

### **OPERAZIONI PERITALI**

Il supplemento di incarico è stato finalizzato a chiarire gli aspetti relativi agli atti di provenienza dei beni, con particolare riferimento alle sorti della piccola rata di terreno di cui la particella n. 846, nonché fornire indicazioni aggiornate in merito agli esiti del giudizio civile n. 3283/2009.

A tal fine innanzitutto è stato sollecitato, non senza difficoltà, lo studio notarile del Notaio Dr. Galletti a correggere le quote di diritto indicate negli atti di rettifica del 2008.

Di recente, solo dopo molti tentativi e colloqui, è emerso che lo studio notarile si è deciso ad apportare le necessarie correzioni agli atti di rettifica, nonché ovviamente alle relative note di trascrizione. Di ciò si parlerà diffusamente in seguito, anche se a tutt'oggi le trascrizioni erranee non risultano annotate per correzione.

Riguardo invece alla causa n. 3283/2009, sono state acquisite le copie del frazionamento nonché delle sentenze emesse, i cui effetti verranno spiegati meglio in seguito.

E' stato poi eseguito un sopralluogo in data 2/02 u.s., previa convocazione inviata agli Esecutati ed ai Legali (**All. n. 1 – convocazione**), durante il quale è stato visionato lo stato attuale dei luoghi, con riferimento alla materializzazione, ancora parziale, della "nuova" linea dividente le corti pertinentziali.

Il sopralluogo si è svolto alla presenza del proprietario delle corti confinanti, Sig. Valerio Bianchini, nonché del suo tecnico di fiducia Geom. Massimiliano Tonzani (**All. n. 2 – verbale di sopralluogo**); l'Esecutato Sig. XXXXXXXXXX, pur

avvisato a mezzo mail e telefonicamente, non è intervenuto. L'Esecutata Sig.ra [REDACTED], presente nella propria abitazione durante il sopralluogo, non ha partecipato alle verifiche svolte all'esterno.

Al termine del sopralluogo il Geom. Tonzani ha preannunciato che era in fase di presentazione la pratica edilizia per la apposizione della recinzione dividente le corti e che ne avrebbe fornito copia allo scrivente, per opportuna conoscenza.

Infatti in data 15.02.2022 ha inviato copia della SCIA prot. 30518/2022 del 8/02/2022 (**All. n. 3 - SCIA con elaborati tecnici**)

Nel frattempo sono stati chiesti chiarimenti ai Legali delle parti nel procedimento n. 3283/2009, con particolare riferimento alla trascrizione della sentenza emessa dal Giudice. L'Avv. [REDACTED], che tutela il Sig. [REDACTED] nella procedura di cui sopra, ha risposto a mezzo pec (**All. n. 4 - corrispondenza con i Legali**).

L'Avvocato Soriani ha contattato telefonicamente lo scrivente confermando quanto già illustrato dall'Avvocato Pula nella risposta via pec.

Infine,

- presa visione dello stato dei beni;
- effettuato l'aggiornamento catastale;
- acquisita tutta la documentazione tecnica e le informazioni ritenute utili;

lo scrivente riassume il lavoro svolto nella seguente relazione peritale, come qui di seguito.

- **CHIARIMENTI IN MERITO ALLA RATA DI TERRENO DI CUI LA PARTICELLA N. 846 DEL FOGLIO N. 89:**

Si riporta innanzitutto, per comodità di lettura, lo stralcio della precedente CTU nel quale si faceva riferimento alla particella n. 846.

*"Trattando dei beni censiti al Catasto Terreni occorre segnalare la problematica relativa alla **particella n. 846 del foglio n. 89**, attualmente censita come "seminativo arborato" di classe 2, con superficie catastale pari a mq 735, catastalmente - ed erroneamente - intestata al solo Bianchini Diego per i diritti di 2/3 della piena proprietà.*

***Orbene detta particella in occasione dell'atto di donazione e divisione risalente all'anno 2001 era stata trattata a tutti gli effetti come "corte comune"; si vedano a tal proposito le pagine 3, 5, 6, 7, nonché le relative note di trascrizione n. 5042 e 5043 di formalità.***

*Le volontà delle parti, ripetutamente riportata e descritta nell'atto di cui sopra, era pertanto ben chiara ed evidente: la particella n. 846, unitamente al subalterno 1 della particella n. 766 (corrispondente al vano scale ed alla rata scoperta circostante l'edificio di cui la particella n. 766), andava considerata come "corte comune", da associare pro quota a tutte le unità immobiliari costituenti la palazzina di cui la particella n. 766.*

***Per tale motivo nelle note di trascrizione per la rata di cui la particella n. 846 venne indicata la natura "E", cioè ente comune, omettendo di indicare le quote di proprietà trasferite con l'atto di donazione-divisione.***

*Stando a tale impostazione la natura catastale della particella n. 846 doveva essere mutata in "corte" o "bene comune non censibile", eliminando le indicazioni relative alla ditta catastale ed alle quote di proprietà spettanti a ciascuno dei Comproprietari della porzioni edificate facenti parte del fabbricato di cui la particella n. 766.*

*Così non è avvenuto e, sulla base del fatto che la particella risultava ancora censita al Catasto Terreni, con propria ditta catastale, un altro Notaio, dopo*

*essersi trovato ad autenticare una scrittura privata con cui nel 2007 venivano trasferiti diritti di proprietà su una delle porzioni abitative rientranti nella particella n. 766 predetta (unità al piano secondo sottotetto di cui al sub. 5, oggi sub. 6), benché fossero a parere dello scrivente ben chiari ed esaustivi i contenuti e le volontà dell'atto dell'anno 2001, si è sentito costretto, nel 2008 e quindi a posteriori, a far sottoscrivere alle due sorelle dell'odierno Esecutato due distinte scritture private autenticate, in rettifica all'atto del 2007 di cui sopra, con le quali ha fatto precisare che si dovevano intendere come trasferiti anche i diritti di comproprietà pari a 2/3 della piena proprietà ed 1/3 della nuda proprietà sulla predetta "corte" di cui la particella n. 846.*

*Ne è derivata, ovviamente, una apposizione di riserva in visura per "atti passaggi intermedi non esistenti" perché la quota di diritto indicata dal Notaio non era mai stata acquisita dalla Venditrice Sig.ra Silvia Bianchini (né tantomeno dall'altra sorella Sig.ra Caterina Bianchini), come d'altra parte ben desumibile dalla visura catastale storica della stessa particella n. 846.*

*A parere dello scrivente la Venditrice poteva essere semplicemente considerata come comproprietaria pro quota di una corte comune; diversamente, al massimo, poteva essere considerata proprietaria di diritti pari a 2/9 della piena proprietà ed un ulteriore 1/9 di nuda proprietà.*

*Ne è peraltro derivata anche una ditta catastale attuale incompleta, che indica solo parte dei diritti di proprietà sul bene.*

*Il Notaio a seguito di richiesta inviata dallo scrivente ha precisato che l'identificazione come ente comune ("E") della particella n. 846 nell'atto del 2001 è da ritenere non corretta poiché la predetta particella è tuttora accatastata al C.T.*

*Pertanto ha chiarito che, con le scritture private in rettifica, è stata inserita la*

*particella n. 846 come corte comune (quale è) e sono state indicate le quote di comproprietà allineandole a quelle del suddetto atto di divisione.*

*A modesto parere dello scrivente persistono le problematiche sopra rilevate e non risultano esaustive né convincenti le spiegazioni fornite dal Notaio".*

Oltre a quanto riportato sopra, già contenuto nella precedente CTU, bisogna prendere atto che - evidentemente - la volontà delle sorelle dell'Esecutato e figlie della Esecutata è stata quella di cedere al fratello tutti i diritti a loro spettanti sulla particella n. 846.

L'errata indicazione dell'entità di detto diritto in capo a ciascuna delle venditrici verrà - sulla base di quanto assicurato dallo studio notarile Dr. Galletti - sanata con annotazioni in rettifica.

Resta il fatto che la proprietà di questa rata di terreno è oggi quindi tutta in capo agli Esecutati ed in particolare i diritti di 2/3 della piena proprietà ed 1/3 della nuda proprietà in capo a [REDACTED] e 1/3 di usufrutto in capo a [REDACTED].

Tuttavia essa, considerandone con ogni probabilità la natura di "ente comune", alla stregua del sub. 1 della particella n. 766, **NON è stata indicata nell'atto di pignoramento.**

Così facendo, però, a parere dello scrivente, si creano inevitabili problematiche a carico della futura appetibilità e fruibilità dei beni, visto che detta particella n. 846 rappresenta, a tutti gli effetti, un'area di uso comune, utilizzata per il transito verso valle (**unica via di accesso ai terreni di cui le particelle n. 845, 847 e 918, nonché all'annesso di cui le particelle n. 529 e 268 sub. 8**) e destinata in parte ad orto, giardino ed area di installazione del serbatoio interrato del GPL.

**Si ritiene quindi opportuno che il pignoramento venga integrato indicando anche i diritti di piena proprietà, come sopra spettanti, sulla rata di terreno**

**censita al C.T. del Comune di Perugia, al foglio 89 particella n. 846.**

**- ESITI DEL PROCEDIMENTO N. 3283/2009:**

La causa civile n. 3283/2009 ha avuto ad oggetto l'azione di regolamento dei confini ex art. 950 c.c. e domanda di usucapione.

Era emerso infatti che l'edificio di cui fanno parte le porzioni pignorate, organizzato con unica scala di accesso centrale, che è utilizzata da tutte le unità immobiliari urbane che lo compongono (comprese altre non oggetto di esecuzione), aveva una posizione effettiva in mappa catastale diversa da quella rappresentata al momento del suo inserimento nella mappa stessa, risalente all'inizio degli anni '80 del secolo scorso (mentre l'edificazione risaliva al decennio precedente).

Ciò ha spinto il Sig. [REDACTED], proprietario delle porzioni abitative poste sull'altro lato della scala centrale, nonché delle rate di corte pertinenziale poste in adiacenza a quelle afferenti alle porzioni pignorate, a citare in causa gli Esecutati e l'altra comproprietaria non eseguita.

Già nel primo elaborato peritale redatto dallo scrivente era stato dato conto dell'esistenza della causa civile n. 3283/2009, riportando anche i dettagli relativi alle varie fasi di svolgimento dello stesso, con riferimento alla consulenza tecnica disposta dal Giudice.

Per motivi di praticità e completezza, si riepiloga ed integra quanto già riportato nel primo elaborato.

Dunque nella causa in oggetto è stata disposta una prima consulenza tecnica, assegnata al CTU Arch. Rebecca Radi, al fine di determinare l'esatta linea di confine tra le proprietà di parte attrice ([REDACTED]) e parte convenuta ([REDACTED] e [REDACTED] - eseguiti, [REDACTED] e [REDACTED] - non eseguita), specificando altresì se la scala all'interno del fabbricato fosse o meno nella

proprietà del Sig. [REDACTED].

L'espletata CTU ha chiarito che: *"Il fabbricato plurifamiliare risulta traslato rispetto alla linea di mezzeria che lo divideva in parti uguali e simmetriche, verso il terreno di proprietà di [REDACTED]".* Ha precisato inoltre che: *"Dai sopralluoghi nelle zone interessate è emerso che non esistono termini di confine (cippi, picchetti, manufatti ....) atti a determinare una differente posizione della linea di confine e pertanto si può sostenere che nulla è cambiato rispetto a quella rilevata ed usata nei vecchi precedenti frazionamenti".*

Riguardo poi alla proprietà del vano scale ha chiarito che: *"Una porzione del fabbricato di [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], distinto al N.C.E.U. part. 766 sub. 2, 3, 4, 6 e la scala, bene comune individuato con il sub. 1, ricadono nella proprietà di [REDACTED] distinta con la particella n. 767".*

Non essendo poi stato possibile raggiungere un accordo conciliativo in corso di causa il CTU concludeva consigliando quanto segue a tutti i tecnici, già coinvolti dalle parti: *"di redigere, a loro carico, un opportuno frazionamento dei terreni e delle porzioni di fabbricati ricadenti, per [REDACTED], parte attrice, al Catasto Terreni del Comune di Perugia, fg. 89 part.lla n. 767, 268, al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Perugia, Fg. 89 part.lla 767, sub. 1-2-3-4-5, per [REDACTED], [REDACTED], parti convenute, al Catasto Terreni del Comune di Perugia, Fg. 89 part.lla n. 766, 529, 845, al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Perugia, Fg. 89, con part.lla 766, sub. 1-2-3-4-6, individuando fra l'altro, l'area ove dovrà essere iscritta la servitù di passaggio che possa favorire l'uso comune della scala".*

Sulle risultanze della CTU di cui sopra (già allegata al precedente elaborato di stima – si veda l'Allegato n. 4) il Giudice Dr. Antonio Contini ha emesso una

prima sentenza (sentenza non definitiva) n. 201/2020 pubblicata il 10/02/2020 (**All. n. 5 - copia sentenza n. 201/2020**).

I contenuti della sentenza non definitiva sono i seguenti:

*“Il Tribunale ordinario di Perugia, in persona del giudice monocratico in epigrafe, ogni diversa eccezione o deduzione rigettata o assorbita, così provvede non definitivamente nella causa in epigrafe:*

- *Dichiara l’usucapione: - della proprietà della frazione del suolo su cui giace la metà ovest del fabbricato censito a N.c.e.u. del Comune di Perugia al foglio 89, part. 767 e 766, a favore dei convenuti titolari di diritti reali sulle unità abitative, frazione individuata come area che oltrepassa la linea dividente tra i fondi di cui al foglio 89, part. 268 e 845, tracciata nel 1970; - della proprietà del suolo su cui giacciono le scale comuni all’edificio predetto, e delle scale stesse, in comunione tra i convenuti e ██████████; - a favore di ██████████ ██████████, della proprietà della frazione dell’appartamento posto al lato ovest del primo piano dell’edificio e della frazione della rimessa attrezzi censita alla particella 529 foglio 89 unitamente alla relativa proprietà del suolo, nonché della proprietà della frazione del locale soffitta della medesima porzione di edificio, frazione individuata come area che oltrepassa la linea dividente tracciata nel 1970; - a favore di ██████████, della frazione della proprietà del compendio composto dal locale garage posto al piano terra lato ovest dell’edificio, oltre che dell’appartamento posto al piano terra dell’edificio lato ovest, frazione individuata come area che oltrepassa la linea dividente tracciata nel 1970; - a favore di ██████████, del diritto di usufrutto sulle frazioni di beni dei figli ora indicati;*
- *Dichiara che il confine tra i fondi individuati al foglio 89, part. 268 e part. 845,*

*è quello che risulta come individuato dalla seguente descrizione: - il confine segue la linea retta verde nell'allegato n. 26 dell'elaborato di consulenza tecnica di ufficio depositato il 23 febbraio 2018 e corre quindi lungo una linea che attraversa i seguenti due punti: a) un punto posto al margine della strada a 30,57 metri dal punto di conclusione sulla strada della recinzione posta a sud est del fondo individuato al foglio 89, part. 268; b) un punto coincidente con lo spigolo punto di intersezione tra le particelle foglio n. 89 part. n. 845, 268 e 1332; - nel punto dove interseca i fabbricati, il confine segue il margine del suolo usucapito dai convenuti;*

- *Dispone la delimitazione del confine, mediante picchettamento, a spese comuni tra le parti, nella misura del 50 % a carico di Valerio Bianchini e del 50 % dei convenuti”.*

L'ulteriore corso del giudizio è stato poi caratterizzato da un altro incarico tecnico con CTU affidata al Geom. Luca Caini che, correggendo preliminarmente le planimetrie catastali, per le ragioni esposte nella sentenza non definitiva, ha provveduto alla formazione del progetto di frazionamento, individuando le porzioni dei beni usucapiti, così da consentire la trascrizione nei registri immobiliari.

Quindi con sentenza n. 960/2021 pubblicata il 29/06/2021 (**All. n. 6 - copia sentenza n. 960/2021**) il Giudice ha ordinato la trascrizione:

- a favore di [REDACTED], per i diritti reali come in sentenza non definitiva, quanto alle particelle Catasto Fabbricati Comune di Perugia, foglio 89, part. 767, sub. 9 e 10;
- a favore di [REDACTED], per i diritti reali come in sentenza non definitiva, quanto alle particelle Catasto Fabbricati Comune di Perugia, foglio 89, part. 767, sub. 7 e 8.

Ha ordinato quindi la trascrizione della sentenza non definitiva, integrata con i dati catastali aggiornati attribuiti alle porzioni oggetto di usucapione, come derivanti dal frazionamento e riaccatastamento operati dal CTU Geom. Caini.

Dal punto di vista dello stato di godimento delle due porzioni abitative, al piano primo e secondo, oggetto di pignoramento, nonché del vano scala centrale comune, nulla è di fatto cambiato, ma è mutata l'identificazione catastale dei beni ed inoltre la proprietà sulle porzioni ricadenti in area di proprietà di terzi è stata sancita dalle sentenze sopra citate.

Le risultanze catastali attuali derivano dalle variazioni e correzioni introdotte dal CTU Geom. Caini ed in particolare:

- riguardo al Catasto Terreni:

- con **Tipo Mappale prot. 44753 del 1/06/2021** è stato corretto l'inserimento in mappa della porzione di edificio ricadente nella particella n. 766;

- con **Tipo Mappale prot. 44785 del 1/06/2021** è stato corretto l'inserimento in mappa della porzione di edificio ricadente nella particella n. 767, nonché della porzione di annesso ricadente nella particella n. 268;

- riguardo al Catasto Fabbricati:

- con **DOCFA prot. 46736 del 9/06/2021** sono stati ridefiniti i beni comuni non censibili sia per la parte ricadente nella particella n. 766 (con il sub. 7, la corte scoperta pertinenziale), sia per la parte ricadente nella particella n. 767 (con il sub. 6 la metà nord del vano scala centrale). In realtà, a ben vedere, il CTU ha ridefinito graficamente anche l'ingombro del sub. 1 della particella n. 767 che oggi corrisponde, oltre alla corte scoperta circostante la porzione di edificio, anche alla metà sud del vano scala. E' evidente che su tale metà si esercita comunque il diritto di passaggio anche in favore delle porzioni abitative

pignorate, che utilizzano il vano scala centrale come unica via di accesso ai piani superiori;

- con **DOCFA prot. 46737 del 9/06/2021** sono state ridefinite le unità immobiliari poste al piano terra, non oggetto di pignoramento, di proprietà delle Sig.re **[REDACTED]**;

- con **DOCFA prot. 46738 del 9/06/2021** sono state ridefinite le unità immobiliari poste al piano primo e secondo, oggetto di pignoramento, di proprietà dei Sig.ri **[REDACTED]**, esegutati;

- con **DOCFA prot. 46761 del 9/06/2021** sono stati ridefiniti gli annessi o porzioni di essi, nonché la corte pertinenziale, di cui la particella n. 268, dando origine ai subalterni 7 ed 8, Quest'ultimo corrisponde a porzione dell'annesso precedentemente ed interamente censito come particella n. 529, di proprietà del Sig. Diego Bianchini, oggetto di pignoramento;

A complemento si allega copia delle variazioni catastali, già allegate dal Geom. Caini al suo elaborato peritale (**All. n. 7 - copia variazioni catastali a firma del CTU Geom. Luca Caini**).

Si segnala comunque che non vi è stato alcun sviluppo in merito a quanto segnalato e consigliato dal primo CTU (Arch. Radi) ovvero che venisse evidenziata anche l'area ove si sarebbe dovuta iscrivere la servitù di passaggio che potesse consentire e favorire l'uso comune della scala.

Lo stesso CTU ha poi riepilogato le risultanze catastali, anche a mezzo di planimetrie illustrative, nella parte conclusiva dell'elaborato e si ritiene utile allegarle anche alla presente relazione, per comodità di lettura (**All. n. 8 - elaborati grafici illustrativi CTU Geom. Luca Caini**).

In merito a ciò si segnalano due anomalie:

- la porzione di annesso che a seguito delle variazioni catastali introdotte dal CTU viene identificata come subalterno 8 della particella n. 268 è tuttora intestata a [REDACTED], mentre per le porzioni abitative il CTU ha provveduto a far attribuire la intestazione catastale aggiornata con i soggetti in favore dei quali è stata riconosciuta l'usucapione con la sentenza non definitiva. In ogni caso si ritiene che l'intestazione catastale potrà essere meglio attribuita a seguito della trascrizione della sentenza definitiva.
- il CTU ha stranamente suddiviso il vano scala in due porzioni, entrambe qualificate come beni comuni non censibili, ed in particolare la porzione di pianerottolo e rampa sul lato nordest con il subalterno 6 della particella n. 767; la porzione di pianerottolo e rampa sul lato sudovest con il subalterno 1 della particella n. 767. **Non si capisce l'utilità di frazionare in due subalterni il vano scala, visto che si tratta di scala a rampa unica e l'usucapione è stata dichiarata sull'intero vano scala, in comunione tra i convenuti ed il Sig. [REDACTED] (si veda a tale proposito la sentenza non definitiva.**

Resta da dire degli esiti del procedimento e delle sentenze sullo stato di godimento delle aree scoperte circostanti l'edificio.

Il punto in cui ha inizio la linea dividente le due corti pertinenziali di diversa proprietà (particelle n. 766 e 767) è al momento contrassegnato a monte da un picchetto (si vedano le foto n. 1, 2, 7, 8).

E' evidente che nel momento in cui il confinante Sig. [REDACTED] realizzerà la recinzione in corrispondenza della dividente catastale annetterà anche parte dell'area scoperta che fino ad oggi è stata in godimento agli Esecutati, lasciando loro - e futuri aventi causa - la sola possibilità di passaggio pedonale per accedere al vano scala (foto n. 9 e 10); al momento non possono essere fornite indicazioni

precise poiché la recinzione non è stata realizzata, né purtroppo si ricavano indicazioni (grafiche o descrittive) nelle CTU redatte.

Proseguendo verso il lato di valle dell'edificio la posizione della linea dividente è indicata dalla presenza di segni di colore rosso sia in corrispondenza della parete di valle, ove il segno cade circa a metà della porta carrabile del garage (porzione non pignorata) (si veda la foto n. 6), sia in corrispondenza della parete dell'annesso (si veda la foto n. 5).

Ne deriva che la recinzione verrà realizzata in corrispondenza della linea che congiunge i due segni di colore rosso, lasciando la possibilità di passaggio sul lato di valle per l'accesso al locale uso garage (che comunque corrisponde a porzione non pignorata, poiché di proprietà della Sig.ra [REDACTED]).

Infatti, come accertato dalla prima CTU, la posizione della linea catastale dividente le particelle 766 e 767 e poi, proseguendo verso valle, le particelle 268 e 845, lambendo anche la particella n. 529, non corrisponde alla linea virtuale che passa al centro della palazzina abitativa.

Nei lunghi tratti in cui non è presente alcuna materializzazione fisica ciò non comporta allo stato particolari disagi o modifiche, visto che non vi sono ostacoli fisici o limiti materializzati; tuttavia il Sig. [REDACTED] provvederà già nelle prossime settimane ad installare la recinzione e pertanto vi sarà una demarcazione fisica netta tra i terreni dei diversi proprietari.

Come già detto, nella zona a ridosso dell'edificio, dovrà ovviamente essere garantito il mantenimento dell'accesso al vano scala condominiale (sul lato est, a monte dell'edificio) e l'accesso al garage sul lato ovest, di valle.

Più a valle, invece, la recinzione arriverà fino al confine della proprietà del Sig. [REDACTED], ovvero al punto di incrocio delle linee dividenti le particelle n.

268, 845, 918 e 1332, intercettando tuttavia, sul suo cammino, la parete dell'annesso di cui la particella n. 529 (foto n. 5).

Ciò è ben rilevabile nella mappa aggiornata, ove compare una piccola porzione di annesso che viene a ricadere all'interno della particella n. 268, di proprietà del Sig. [REDACTED]. Per tale motivo la recinzione dovrà essere interrotta a ridosso della parete di monte dell'annesso e poi di nuovo iniziare a valle dell'annesso stesso, fino al confine di valle.

Dal punto di vista catastale la particella n. 529 non è stata interessata dalle variazioni introdotte dal CTU e pertanto **presenta una configurazione non conforme (come anche la relativa planimetria catastale)** poiché l'annesso è risultato, come l'edificio principale, traslato verso sudest.

Ai fini della realizzazione di detta recinzione, per la quale il Sig. [REDACTED] ha già presentato la SCIA prot. 30518/2022 del 8/02/2022, vi è la complicità rappresentata dal fatto che a valle dell'annesso vi è, oltre ad un corpo di fabbrica abusivo, un enorme accumulo di materiali di scarto, rottami, e residui vari, che occorrerà spostare e smaltire.

A tal fine, con separata comunicazione ed istanza, lo scrivente ritiene utile segnalare al Giudice l'opportunità di nominare un custode giudiziario, tenuto conto del vistoso aumento del materiale di scarto e di ingombranti accumulati nel terreno dal 2019 ad oggi.

**- IDENTIFICAZIONE CATASTALE AGGIORNATA DEI BENI IMMOBILI  
PIGNORATI :**

Gli approfondimenti tecnici svolti nella causa civile n. 3283/2009 hanno portato a

“correggere” la posizione in mappa dell’edificio, che oggi non si trova più equamente suddiviso nelle due particelle n. 766 e 767 (**All. n. 9 - estratto di mappa aggiornato**).

Anche l’annesso posto a valle, oggetto di pignoramento, ricade oggi in parte all’interno di proprietà di terzi, ovvero della particella n. 268. Tuttavia in questo caso, a differenza dell’edificio abitativo, il CTU è intervenuto solo sulla porzione che è risultata ricadere nella particella n. 268, lasciando immodificata (e quindi difforme, poiché sovradimensionata) la residua porzione, ancora identificata come particella n. 529.

In definitiva i beni risultano attualmente così censiti al C.F. del Comune di Perugia, al **folio n. 89**:

**Catasto Fabbricati:**

<b>part.</b>	<b>sub.</b>	<b>categoria</b>	<b>consistenza</b>	<b>sup. catastale</b>	<b>piano</b>	<b>note</b>
766	10	A/2	5,5 vani		primo	ex part. 766 sub. 4
767	9	A/2	2,5 vani		primo	ex part. 766 sub 4
766	11	A/2	5 vani		secondo	ex part. 766 sub. 5
767	10	A/2	2,5 vani		secondo	ex part. 766 sub. 5
529	-	C/2	33 mq	39 mq	terra	annesso rurale, <u>accatast. difforme</u>
268	8	C/2	11 mq			porzione di annesso, conforme

Spettano alle porzioni abitative di cui sopra i diritti pro quota sui beni comuni non censibili e più precisamente:

- Sul vano scala comune, censito con i subalterni 1 e 6 della particella n. 767 del foglio n. 89, in linea con i contenuti e previsioni di cui le sentenze rese nella causa civile n. 3283/2009.
- Sulla corte scoperta comune a tutti i subalterni della particella n. 766 del foglio n. 89, attualmente censita come subalterno 7 della medesima particella.

Il vecchio bene comune non censibile, identificato come subalterno 1 della particella n. 766 del foglio n. 89, è stato ovviamente soppresso poiché non aveva pieno riscontro nella realtà.

Ai fini dell'accesso alle due abitazioni è inoltre concesso il diritto di passaggio sulla rata di corte, posta a monte e ad est dell'edificio, posta in continuità con la residua superficie di corte, rientrante nella particella n. 766, così come verrà ad essere delimitata a seguito dell'apposizione della recinzione che realizzerà il Sig.

XXXXXXXXXX (in difformità, quindi, rispetto alla planimetria stato di progetto di cui alla SCIA presentata, ma comunque in mancanza di indicazioni grafiche o descrittive desumibili dalle CTU).

#### **Catasto Terreni:**

<b>foglio</b>	<b>particella</b>	<b>qualità</b>	<b>classe</b>	<b>sup. catastale</b>	<b>R.D.</b>	<b>R.A.</b>
89	529	ente urbano	-	39 mq	-	-
89	845	sem. arborato	2	1.830 mq	€ 12,76	€ 9,92
89	847	sem. arborato	2	266 mq	€ 1,85	€ 1,44
89	918	sem. arborato	2	1.280 mq	€ 8,92	€ 6,94

A complemento descrittivo si allegano le visure catastali attuali (**All. n. 10 – visure catastali C.F. e C.T.**).

L'intestazione catastale attuale delle porzioni immobiliari pignorate appare

conforme agli effettivi diritti di proprietà, ad eccezione della porzione di annesso di cui il subalterno 8 della particella n. 268 (ancora intestato al Sig. [REDACTED]) e delle particelle n. 845 e 847, ove insieme alla presenza di un diritto di usufrutto in ragione di 1/3 si indica nel contempo un diritto di piena proprietà 1/1 in capo al Sig. [REDACTED].

Si ribadisce infine che la ditta catastale delle unità immobiliari urbane oggetto di usucapione è stata attribuita in sede di accatastamento e non per voltura catastale (a seguito di trascrizione di titolo di acquisizione).

Quanto alla descrizione dei beni, si rimanda a quanto già contenuto nell'elaborato peritale già depositato, precisando tuttavia che nell'abitazione posta al piano secondo, apparentemente disabitata, non risulta più residente l'Esecutato Sig. [REDACTED]

A complemento descrittivo si rimanda alle ulteriori fotografie scattate in data 2/02/2022, alle **planimetrie catastali attuali**, ed alla **foto aerea con sovrapposizione catastale da CTRonWeb - WebGIS (All. n. 11 - elaborato planimetrico, planimetrie catastali e foto aerea)**.

Anche per le consistenze si rimanda al precedente elaborato planimetrico.

#### **4) VERIFICHE URBANISTICHE:**

Si rimanda a quanto già illustrato nel precedente elaborato peritale, anche in riferimento alla natura e classificazione dei terreni secondo lo strumento urbanistico comunale vigente.

Per la realizzazione della recinzione dividente le corti pertinenziali alle due porzioni di edificio, si rimanda al titolo di cui l'allegato n. 3, precisando comunque che la recinzione dovrà essere interrotta - o realizzata in posizione diversa - nelle

zone a ridosso dell'edificio principale, ove deve essere consentito l'accesso da parte degli Esecutati alle porzioni oggetto di pignoramento, accedendo al vano scala dal lato di monte.

#### **5) CRITERI, METODI E GIUDIZIO DI STIMA:**

Si rimanda a quanto già riportato ed illustrato nel precedente elaborato peritale.

#### **6) BANDO DI VENDITA:**

Si conferma la formazione di **due lotti** da destinare alla vendita, per le motivazioni già riportate nella precedente CTU.

In particolare: un lotto contiene al suo interno l'unità abitativa del piano primo, cui viene abbinata la rata di terreno posta più a valle (part. 918); l'altro lotto contiene l'unità abitativa del piano secondo sottotetto (di minori dimensioni rispetto all'altra), cui viene abbinata la rata di terreno di maggiori dimensioni, con entrostante annesso in stato di fatiscenza.

Occorre tuttavia ricordare che, in mancanza di trascrizione della sentenza definitiva nel giudizio n. 3283/2009, non vi è continuità storica delle trascrizioni per le porzioni, da destinare alla vendita, di cui la particella n. 767 subalterni n. 9 e 10 nonché la particella n. 268 subalterno 8. **Pertanto i lotti formati e descritti di seguito non sono da considerare immediatamente destinabili alla vendita giudiziaria.**

Viene riportata pertanto qui di seguito la descrizione dei due lotti formati, da utilizzare per le vendite giudiziarie, omettendo al momento di includere la



[REDACTED]

**LOTTO N. 2 (SOSPESO)**

**Diritti di piena proprietà per l'intero spettanti, quanto ai diritti di 2/3 della piena proprietà ed 1/3 della nuda proprietà a [REDACTED]**

[REDACTED]

[REDACTED], su porzione immobiliare ad uso abitativo, facente parte di edificio di maggiore consistenza, sita in Comune di Perugia, Frazione Colle Umberto, via Capannacce n. 20, censita al C.F. al foglio n. 89 particella n. 766 sub. 11, categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale 92 mq, rendita € 322,76 e particella n. 767 sub. 10, categoria A/2, classe 4, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 22 mq, rendita € 161,39, con diritti pro quota su vano scale comune, censito con la particella n. 767

subalterni 1 e 6, e corte scoperta pertinenziale circostante censita al C.F. al foglio n. 89 particella n. 766 sub. 7, bene comune non censibile; l'unità immobiliare è rappresentata da unità abitativa, posta al piano secondo sottotetto, composta da ampio soggiorno, cucina, ripostiglio, piccolo disimpegno, due camere, due bagni e due piccoli terrazzi, allo stato attuale apparentemente disabitata, il tutto in discreto stato; appezzamento di terreno agricolo, con entrostante annesso rurale fatiscente, con difformità edilizie, il tutto sito nelle immediate vicinanze ed a valle dell'edificio di cui fa parte la porzione abitativa di cui sopra; l'annesso è censito - in modo e con intestazione parzialmente difforme - al C.F. del Comune di Perugia al foglio n. 89 particella n. 529, categoria C/2, classe 4, consistenza 33 mq, superficie 39 mq, rendita catastale € 51,13 e particella n. 268 subalterno 8, categoria C/2, classe 4, consistenza 11 mq, superficie catastale 14 mq, rendita € 17,40; l'area di sedime e l'area agricola circostante sono censite al C.T. del Comune di Perugia al foglio n. 89 particella n. 529, ente urbano, superficie catastale mq 39, senza redditi; particella n. 845, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale Ha 0.18.30, R.D. € 12,76, R.A. € 9,92; particella n. 847, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale Ha 0.02.66, R.D. € 1,85, R.A. € 1,44, il tutto esteso tra coperto e scoperto su di una superficie catastale di Ha 0.21.35, corrispondente a piccolo appezzamento di forma quadrangolare, attualmente in massima parte incolto ed in stato di abbandono, in parte utilizzato come viabilità e piazzale, parzialmente ingombro di rottami e materiale abbandonato, avente accesso da via Capannacce attraversando la particella n. 846, non pignorata; la particella n. 847 è gravata da servitù reale e perpetua di passaggio trascritta al n. 5044 di formalità in data 30/03/2001, in

favore delle particelle n. 918 e 846; l'edificio abitativo e corte circostante sono stati interessati dalla causa civile n. 3283/2009, giudizio di regolamento dei confini e conseguente apposizione di termini, conclusosi con sentenza definitiva, non ancora trascritta, e riconoscimento di usucapione; a confine con: [REDACTED]

Valore: € 85.000,00

7) ELEMENTI NECESSARI PER LA VENDITA E RELATIVO DECRETO DI TRASFERIMENTO:

Ai fini della vendita è necessario che vi sia la continuità storica delle trascrizioni, a tutt'oggi mancante per le porzioni di beni acquisite per usucapione, in quanto la sentenza non è stata trascritta.

Inoltre, ai fini della fruibilità e migliore appetibilità dei beni, lo scrivente ritiene che il pignoramento immobiliare debba essere esteso anche all'area di cui la particella n. 846.

Si allega infine attestazione di avvenuta spedizione della presente relazione a mezzo lettera raccomandata agli Esecutati e a mezzo pec ai Creditori (**All. n. 12 - attestazioni avvenuto invio**).

Tanto si doveva in evasione all'incarico ricevuto.

Perugia, 18/02/2022

Allegati nel testo n. 12

e servizio fotografico illustrativo

Il perito stimatore

Dott. Agr. Paolo Pizzichelli