

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA
ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. n. 485/09

Avv. Lanfranco Bricca
contro

Avv. Mariella Billi

RELAZIONE TECNICA

G.E. dott. Francesca Altrui
C.T.U. dott. agr. Maria Teresa Pegiati



La sottoscritta dott. agr. Maria Teresa Pegiati Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva n. 485/2009 [REDACTED] contro [REDACTED], è stata invitata, con provvedimento del 15.06.2016 dal G.E. Francesca, Altrui a provvedere: a redigere aggiornamento della bozza dell'ordinanza di vendita alla luce della permuta intervenuta aver verificato l'avvenuta registrazione e trascrizione della permuta e della corretta rinnovazione del pignoramento.

In evasione all'incarico la scrivente ha effettuato tutte le verifiche richieste da G.E. presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare e Servizi catastali al fine di relazionare quanto segue.

Premesso che:

- 1) a seguito di verifiche effettuate in sede di consulenza tecnica d'ufficio erano emerse situazioni ostative la vendita dei beni compresi nel lotto n.1 identificati catastalmente al C.F. comune di Tuoro sul Trasimeno Fg. [REDACTED] part. [REDACTED] graffata alla part. [REDACTED] sub [REDACTED] per la non rispondenza dei beni nel loro stato di godimento alle planimetrie catastali e la non corrispondenza degli stessi nel loro stato di godimento rispetto al titolo di provenienza
- 2) in base all'autorizzazione del G.E. venivano effettuati tutte la variazioni catastali atte a poter identificare catastalmente con precisione i beni di proprietà degli esecutati secondo l'atto di provenienza
- 3) in base a questi nuovi identificativi veniva perdisposto l'atto di permuta a rogito dott. Roberto Dante Cogliandro notaio in Perugia rep. n. [REDACTED] racc. [REDACTED] del [REDACTED] che ha portato ad allineare quindi lo stato di fatto con lo stato di diritto e legittimare l'attuale stato di proprietà dei beni

tutto ciò in premessa, il CTU :

- 1) ha redatto una nuova bozza di ordinanza di vendita nella quale, per il lotto n. 1, si è tenuto conto dell'atto di provenienza dei beni, dei nuovi identifica-

tivi catastali e dell'atto di permuta. **Si fa presente però che ad oggi i beni oggetto di permuta non sono stati volturati (vedi pagina 5 di questa relazione e alleg. n. 6).** Tale bozza di ordinanza di vendita viene allegata a parte alla presente relazione

- 2) ha verificato l'avvenuta registrazione dell'atto di permuta a rogito dott. Roberto Dante Cogliandro notaio in Perugia rep. n. [redacted] racc. [redacted] del [redacted] avvenuta in data [redacted] estremi della registrazione: Agenzia delle Entrate Ufficio T3H di Perugia [redacted] numero [redacted] (alleg. n. 1)
- 3) ha verificato l'avvenuta trascrizione dell'atto di permuta a rogito dott. Roberto Dante Cogliandro notaio in Perugia rep. n. [redacted] racc. [redacted] del [redacted] al numero di Registro Particolare [redacted] e Registro Generale [redacted] del [redacted] (alleg. n. 2)
- 4) ha verificato l'avvenuta trascrizione dell'atto costitutivo di diritti reali a titolo gratuito a rogito dott. Roberto Dante Cogliandro notaio in Perugia rep. n. [redacted] racc. [redacted] del 07.05.2015 al numero di Registro Particolare [redacted] e Registro Generale [redacted] del [redacted] (alleg. n. 3)
- 5) ha verificato l'avvenuta iscrizione ipotecaria in estensione sulle particelle Comune di Tuoro sul Trasimeno C.F. Fg. [redacted] part. [redacted] sub [redacted] e part. [redacted] sub [redacted] Ipoteca giudiziale n. [redacted] del [redacted]. Questa ipoteca viene iscritta ad estensione dell'ipoteca iscritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data [redacted] al n. [redacted] (alleg. n. 4)
- 6) ha verificato l'avvenuta trascrizione di PIGNORAMENTO sulle particelle Comune di Tuoro sul Trasimeno C.F. Fg. [redacted] part. [redacted] sub [redacted] part. [redacted] sub [redacted]. Questo atto è stato trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia in data [redacted] al n. [redacted] (alleg. n. 5).

Pertanto in base:

all'atto di provenienza e quindi alla consistenza primitiva dei beni pignorati

alle modifiche intervenute nel tempo sia nella consistenza fisica che catastale rispetto all'atto di provenienza

all'identificativo catastale che compare nel pignoramento trascrizione n. [redacted] del [redacted] C.F. Fg. [redacted] part. [redacted] graffata alla part. [redacted] Sub [redacted]

a tutte le variazioni catastali avvenute sulla storica particella C.F. Fg. [redacted] part. [redacted] graffata alla part. [redacted] Sub [redacted] dalla quale sono derivate le attuali particelle che identificano i beni nell'attuale stato di consistenza,

all'atto di permuta a rogito dott. Roberto Dante Cogliandro notaio in Perugia rep. n. [redacted] racc. [redacted] del [redacted] trascritto al n. [redacted] e all'atto costitutivo di diritto di servitù di passaggio a rogito dott. Roberto Dante Cogliandro notaio in Perugia rep. n. [redacted] racc. [redacted] del [redacted] trascritto al numero di Registro Particolare [redacted] e Registro Generale [redacted] del [redacted] che, di fatto, hanno portato ad riallineare la situazione giuridica di proprietà alla situazione di pacifico godimento, fatto salvo quanto previsto nell'art. 16 del sopracitato atto

all'estensione di un nuovo pignoramento sulle particelle Comune di Tuoro sul Trasimeno C.F. Fg. [redacted] part. [redacted] sub [redacted] e part. [redacted] sub [redacted] per le quote di diritto spettanti agli esecutati

considerando quindi in sintesi l'atto di provenienza, i nuovi identificativi catastali e l'atto di permuta, i beni di proprietà degli esecutati [redacted] e [redacted] [redacted], ciascuno proprietario per i diritti di $\frac{1}{2}$ e quindi per l'intero, **il LOTTO n. 1** può essere così identificato catastalmente:

L'Agenzia delle Entrate Ufficio provinciale di Perugia - Territorio - Servizi Catastali, comune censuario di Tuoro sul Trasimeno (alleg. n. 6):

Appartamento e fondi (due locali al P.T. e strutture sulla corte):

C.F. via George Byron n.55, Fg. [redacted] part. [redacted] graffata alla part. [redacted] sub [redacted] P. T-1, cat. A/3, cl 2, cons. vani 8 e R.C. € 433,82 e

C.F. via George Byron n.55, Fg. [redacted] part. [redacted] sub [redacted] P. 1, cat. A/3, cl 2, cons. vani 1,5

e R.C. € 81,34

Corte esclusiva Comune di Tuoro sul Trasimeno così individuate:

C. T.: Fg. [redacted] part. [redacted] Ente Urbano, superficie 0.06.11 Ha.

B.C.N.C. per i complessivi diritti di ½ Comune di Tuoro sul Trasimeno così individuato:

C.F. Fg. [redacted] part. [redacted] sub [redacted]

Si fa comunque presente che ad oggi non è stata presentata la voltura relativa ai beni oggetto dell'atto di permuta, in quanto nell'atto stesso di permuta, a rogito dott. Roberto Dante Cogliandro notaio in Perugia rep. n. [redacted] racc. [redacted] del [redacted] trascritto ai numeri n. [redacted] e [redacted] era presente una condizione sospensiva (art. 16 dell'atto) per la quale i creditori dovevano liberare da gravami, con atti di consenso, alcuni beni identificati al C.F. Fg. [redacted] part. [redacted] sub [redacted] part. [redacted] sub [redacted] Tale condizione per la sottoscritta si è avverata, però ad oggi, si ribadisce, non è stato ancora redatto un verbale notarile che abbia di fatto cancellato la condizione sospensiva. Una volta redatto tale verbale, registrato e trascritto potrà essere presentata la voltura che porterà ad intestare i beni conformemente all'atto di permuta.

Letto, confermato e sottoscritto

Perugia 11.07.2016

Il C.T.U.

dott. agr. Maria Teresa Pegiati

catastalmente allora identificato con la particella n. [redacted] graffata alla part. [redacted] sub [redacted] comprende ora la particella n. [redacted] graffata alla part. [redacted] sub [redacted] la part. n. [redacted] sub [redacted] la part. n. [redacted] sub [redacted] e la part. [redacted] sub [redacted]

Oggi i beni pignorati sono più correttamente così identificati: Piena proprietà degli esecutati C.F. comune Tuoro sul Tradimento: Fg. [redacted] particella n. [redacted] graffata alla part. [redacted] sub [redacted] e part. [redacted] sub [redacted] Piena proprietà della corte esclusiva: C.T. Fg. [redacted] part. [redacted] Diritti di 1/2 sul bene condominiale: C.F. B.C.N.C. Fg. [redacted] la part. n. [redacted] sub [redacted]

Le particelle C.F. Fg. [redacted] numero [redacted] sub [redacted] e numero [redacted] sub [redacted] sono state oggetto a permuta e cedute dagli esecutati al confinante non esecutato signor [redacted] a fronte della cessione fatta da [redacted] agli esecutati della quota di diritto di 1/2 sulla particella C.F. Fg. [redacted] numero [redacted] sub [redacted] trascrizione Reg. part. n. [redacted] del [redacted]

Quindi concludendo la particella [redacted] sub [redacted] non era compresa nella particella pignorata n. [redacted] graffata alla part. [redacted] sub [redacted] come può essere dimostrato dalla planimetria della stessa particella (alleg. 2).

Detto quanto sopra, dopo le variazioni catastali avvenute, dopo l'atto di permuta e la rinuncia del creditore procedente al pignoramento sulla particella [redacted] sub [redacted] al pari della particella [redacted] sub [redacted] in quanto ambedue facenti parte dei beni provenienti dallo stesso titolo originario e ciò dimostra la volontà che il creditore aveva di colpire tutta la proprietà nulla escluso (vedi planimetria alleg. n. 3), ma considerando che il pignoramento era incardinato su uno stato di fatto non corrispondente ad uno stato di diritto, si ritiene che su ambedue le particelle potrebbe essere comunque richiesta la restrizione del pignoramento questo in eccesso rispetto alla rispondenza catastale planimetrica dei beni all'epoca del pignoramento, ma in linea con la situazione di diritto ad oggi ripristinata.

Letto, confermato e sottoscritto

Perugia 06.12.2016

Il C.T.U.

dott.ssa agr. Maria Teresa Pegiati