DOTT. ANDREA ARCELLI
VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG
TEL. E FAX 0755057550 - CELL. 3356186804
andreaarcelli@libero.it; a.arcelli@epap.conafpec.it

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

All'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Elena Stramaccioni

Esecuzione Immobiliare n. 249/2014 R.G. promossa da

-

(Avv.)

contro

-

(Avv.

^^^^^^

SUPPLEMENTO DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Perugia, 11 aprile 2023

Il C.T.U.

Dott. Andrea Arcelli

DOTT. ANDREA ARCELLI
VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG
TEL. E FAX 0755057550 - CELL. 3356186804
andreaarcelli@libero.it; a.arcelli@epap.conafpec.it

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto Dott. Andrea Arcelli, nominato il 13.2.2023 esperto estimatore nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto in sostituzione del P.A. Giuseppe Rossi, ha ricevuto, nel corso dell'udienza online del 9.3.2023, l'incarico di **rispondere a quanto rilevato dal Delegato alla Vendita, Rag. Luca Millucci, nella relazione dell'1.3.2023** in merito a possibili problemi sulla vendita degli immobili segnalati dall'Avv. con email del 21.7.2022 nell'interesse della confinante

°°°°°

La presente relazione si articola nei seguenti paragrafi:

OPERAZIONI PERITALI pag. 2

PROBLEMI EVIDENZIATI DAL DELEGATO pag. 3

^^^^^^

^^^^

OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali hanno richiesto:

- **sopralluogo del 23.3.2023**, notificato alle parti con pec del 9.3.2023 (allegato n. 1), nel corso del quale il C.T.U. ha visionato i beni alla presenza di , coniuge di , informata del sopralluogo con email del 15.3.2023 indirizzata all'Avv. ; al sopralluogo non hanno partecipato l'esecutato né suoi rappresentanti;
- accessi telematici presso l'**Agenzia delle Entrate di Perugia**, Sezione Catastale, per verificare i dati catastali dei beni.

^^^^^^

^^^^

DOTT. ANDREA ARCELLI
VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG
TEL. E FAX 0755057550 - CELL. 3356186804
andreaarcelli@libero.it; a.arcelli@epap.conafpec.it

PROBLEMI EVIDENZIATI DAL DELEGATO

Nella relazione dell'1.3.2023 il Rag. Luca Millucci riporta due possibili problemi per la vendita giudiziaria sollevati dall'Avv. nell'interesse di . , confinante dell'esecutato.

1. **Comune Tuoro s. T. - C.T. Fg. 20, part. 410**

Il **primo problema** riguarda la **part. 410 del Fg. 20 (C.T.).**

Si tratta di una **piccola rata di terreno censita al C.T. come Area Rurale di 2 mq di proprietà di** . . (visura in allegato n. 2).

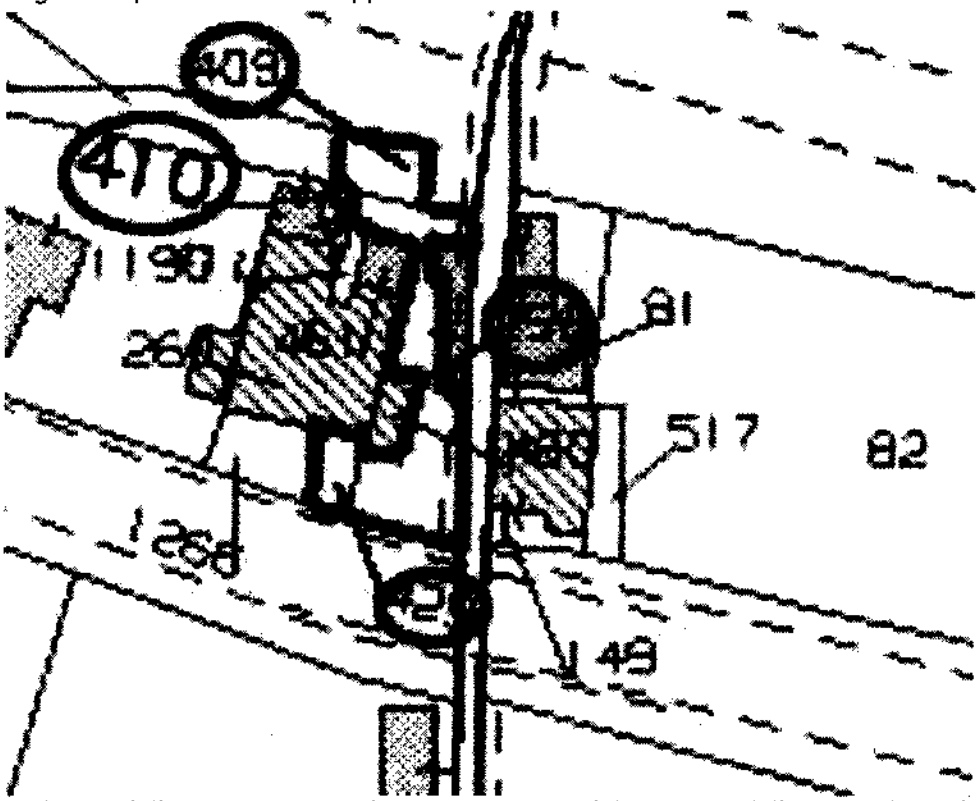


Part. 410 rivestita di edera all'interno della corte recintata dell'esecutato

Questa piccola particella è di fatto **compresa nella corte** individuata dalla **part. 259 sub. 1** (al C.F. bene comune non censibile ai subb. della part. 259), dalla **part. 409** (al C.T. sede ferroviaria e di proprietà dell'esecutato) e dalla **part. 429** (al C.T. accessorio comune ad enti rurali o ad enti rurali ed urbani - partita 2). In allegato n. 3 è riportato l'estratto di mappa di cui di

DOTT. ANDREA ARCELLI
VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG
TEL. E FAX 0755057550 - CELL. 3356186804
andreaarcelli@libero.it; a.arcelli@epap.conafpec.it

seguito si produce uno sviluppo.



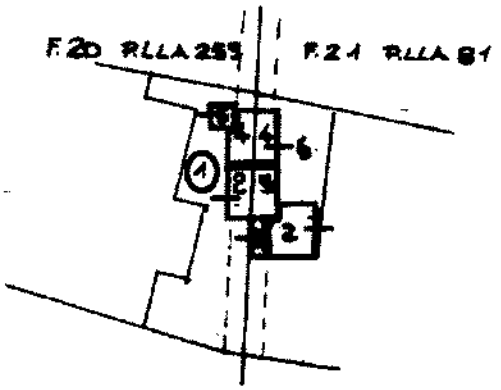
Sviluppo della mappa catastale C.T. part. 410 del Fg. 20 e della corte di cui fa parte. Si noti che le partt. 259 del Fg. 20 e 81 del Fg. 21 concorrono a formare un unico edificio costruito sopra l'alveo del fosso indicato in mappa

Nel corso del sopralluogo del 23.3.2023, si è appurato che l'intera corte come sopra individuata, compresa la part. 410, è di fatto **ad uso esclusivo dell'esecutato** dato che:

- la **part. 259 sub. 1**, pur essendo al C.F. bene comune ai subb. della part. 259 (tutti dell'esecutato tranne il sub. 4 graffato con il sub. 4 della part. 81 di proprietà della confinante), è di fatto pertinenza delle sole unità immobiliari dell'esecutato (sub. 5 e sub. 2 graffato con il sub. 3 della part. 81) dato che il sub. 4 (di proprietà) ha accesso esclusivamente dal lato est dell'edificio individuato dalle partt. 259 e 81 e non utilizza la corte sub. 1 (si vedano l'elaborato planimetrico in allegato n. 4 - di cui si produce di seguito uno sviluppo - e l'elenco subalterni in allegato n. 5).

DOTT. ANDREA ARCELLI
VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG
TEL. E FAX 0755057550 - CELL. 3356186804
andreaarcelli@libero.it; a.arcelli@epap.conafpec.it

ELABORATO PLANIMETRICO



FOGLIO 20 PLLA 259
SUB 1 BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE) in uso esclusivo
SUB 2 GARAGE AL PIANO TERRA unito alla part. 81/3
SUB 4 CANTINA AL PIANO TERRA unito alla part. 81/4
SUB 5 RIPOSTIGLIO AL PIANO TERRA

FOGLIO 21 PLLA 81
SUB 2 MAGAZZINO AL PIANO TERRA
SUB 3 GARAGE AL PIANO TERRA
SUB 4 CANTINA AL PIANO TERRA
SUB 5 AREA URBANA
SUB 6 BENE COMUNE NON CENSIBILE (corte) AI SUB 2-3-4

Sviluppo dell'elaborato planimetrico C.F. part. 259 del Fg. 20

- la **part. 409** è, come detto, di proprietà dell'esecutato;

- la **part. 429**, pur essendo al C.T. accessorio comune, è di fatto pertinenza dei soli beni dell'esecutato.

L'intera corte peraltro è utilizzata dall'esecutato in modo esclusivo, oltre che come pertinenza delle sue unità immobiliari della part. 259, anche per accedere nell'abitazione censita con la part. 260 sub. 2 oggetto di pignoramento.

La part. 410 è compresa dunque all'interno della corte utilizzata esclusivamente dall'esecutato; la corte ha accesso solo tramite un cancello su via . ed è completamente delimitata da recinzione.

DOTT. ANDREA ARCELLI
VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG
TEL. E FAX 0755057550 - CELL. 3356186804
andreaarcelli@libero.it; a.arcelli@epap.conafpec.it



Ingresso corte da via

La part. 410 tuttavia non è stata acquistata dell'esecutato con l'atto di provenienza dei beni pignorati (atto n. del 15.1.1994) e pertanto è rimasta di proprietà dei venditori (e), danti causa della confinante

La situazione non crea comunque problemi nella vendita giudiziaria. La part. 410, non oggetto di pignoramento né compresa nell'ordinanza di vendita, rimarrà di proprietà di : tuttavia potrebbe essere opportuno chiarire nell'ordinanza di vendita che l'aggiudicazione non riguarda la piccola rata di terreno part. 410 che, pur in godimento dell'esecutato, rimane di proprietà di

Si segnala infine che nella vendita giudiziaria non potranno essere intestate all'aggiudicatario la part. 259 sub. 1 né la part. 429 entrambe non intestabili e volturabili; la part. 259 sub. 1 è infatti un bene comune non

DOTT. ANDREA ARCELLI
VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG
TEL. E FAX 0755057550 - CELL. 3356186804
andreaarcelli@libero.it; a.arcelli@epap.conafpec.it

censibile (corte) ai subb. della part. 259, mentre la part. 429 è un accessorio censito alla partita 2 del C.T.

°°°°°

2. Comune Tuoro s. T. - C.F. Fg. 21, part. 81 sub. 6

Il **secondo problema** sollevato dal Delegato alla Vendita riguarda la **part. 81 sub. 6 del Fg. 21 (C.F.)**.

Si tratta di una **corte censita al C.F. come bene comune non censibile ai subb. 2, 3 e 4 della part. 81** (visura in allegato n. 6 ed estratto di mappa in allegato n. 7 di cui si produce uno sviluppo a pag. 8).

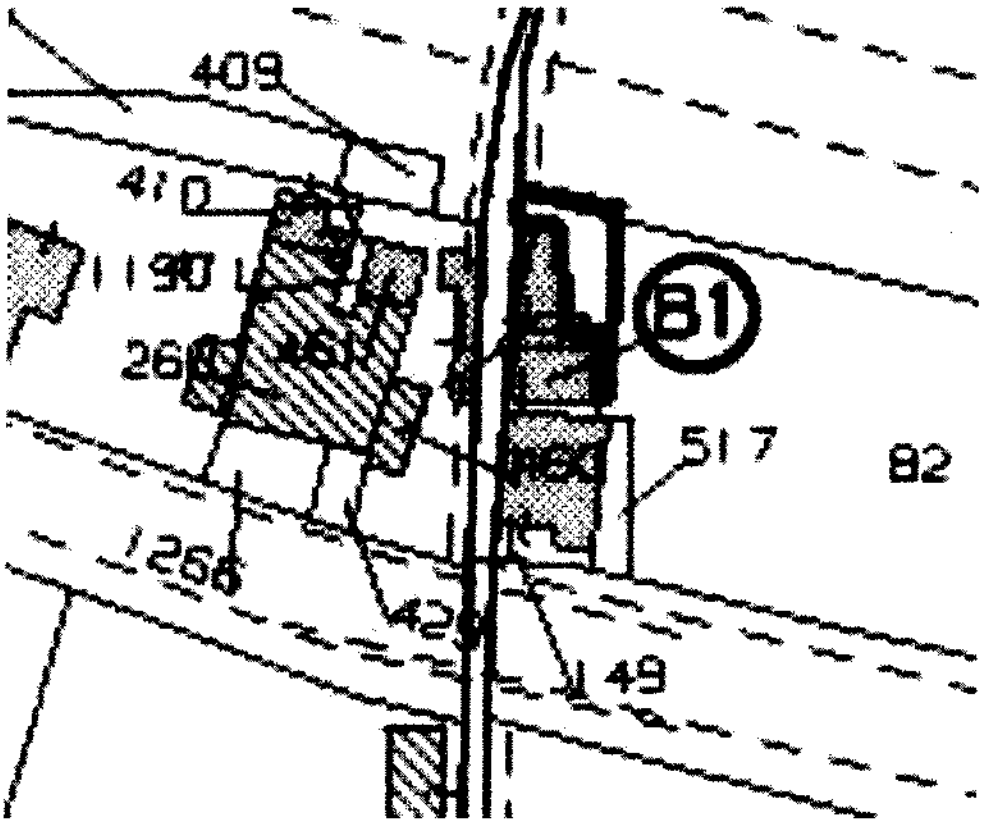
I subalterni della part. 81 individuano due unità immobiliari pignorate dell'esecutato (subb. 3 e 5) e due unità immobiliari (subb. 2 e 4) di

Si vedano a riguardo l'elaborato planimetrico in allegato n. 4 già citato e l'elenco subalterni in allegato n. 8.



Part. 81 sub. 6

DOTT. ANDREA ARCELLI
VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG
TEL. E FAX 0755057550 - CELL. 3356186804
andreaarcelli@libero.it; a.arcelli@epap.conafpec.it

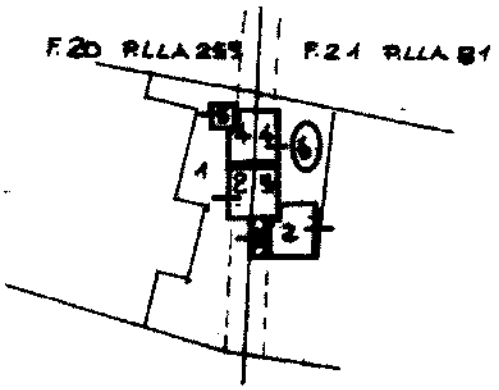


Sviluppo della porzione della mappa catastale C.T. part. 81 del Fg. 21 corrispondente al sub. 6 del C.F. Si noti che le partt. 259 del Fg. 20 e 81 del Fg. 21 concorrono a formare un unico edificio costruito sopra l'alveo del fosso indicato in mappa

Nel corso del sopralluogo del 23.3.2023, si è appurato che di fatto la corte **part. 81 sub. 6 viene utilizzata solo dalle unità immobiliari di proprietà** che hanno accesso ad essa da via tramite le partt. 517 e 82 sempre di proprietà : infatti le unità immobiliari sub. 2 e sub. 4 (quest'ultima graffata con il sub. 4 della part. 259) hanno ingresso dal lato est dell'edificio individuato dalle partt. 259 e 81, mentre l' unità immobiliare sub. 3 (graffata con il sub. 2 della part. 259) di proprietà (e anche il sub. 5 di cui la corte sub. 6 non è comunque pertinenza) hanno ingresso dal lato ovest attraverso la corte individuata dal sub. 1 della part. 259 prima illustrata, come si evidenzia nello sviluppo dell'elaborato planimetrico di seguito riportato.

DOTT. ANDREA ARCELLI
VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG
TEL. E FAX 0755057550 - CELL. 3356186804
andreaarcelli@libero.it; a.arcelli@epap.conafpec.it

ELABORATO PLANIMETRICO



FOGLIO 20 P.LLA 259
SUB 1 BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE)
SUB 2 GARAGE AL PIANO TERRA
SUB 4 CANTINA AL PIANO TERRA
SUB 5 RIPOSTIGLIO AL PIANO TERRA

FOGLIO 21 P.LLA 81
SUB 2 MAGAZZINO AL PIANO TERRA
SUB 3 GARAGE AL PIANO TERRA unito alla part. 259/2
SUB 4 CANTINA AL PIANO TERRA unito alla part. 259/4
SUB 5 AREA URBANA
SUB 6 BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE)
AI SUB 2-3-4 in uso esclusivo

Sviluppo dell'elaborato planimetrico C.F. part. 81 del Fg. 21

La corte part. 81 sub. 6 è dunque di fatto di uso esclusivo della confinante con accesso solo tramite un cancello su via ed è collegata ad altra proprietà della medesima.

ooo

ooo

ooo

ooo

ooo

ooo

DOTT. ANDREA ARCELLI
VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG
TEL. E FAX 0755057550 - CELL. 3356186804
andreaarcelli@libero.it; a.arcelli@epap.conafpec.it



Ingresso corte da via

Anche in questo caso, a giudizio dello scrivente, **la situazione non ostacola la vendita giudiziaria. Il bene comune non censibile sub. 6 dalla part. 81 (corte) rimarrà tale anche all'esito della vendita giudiziaria nonostante che ne abbia di fatto uso esclusivo**; tuttavia potrebbe essere opportuno specificare nell'ordinanza di vendita che il sub. 3 della part. 81 (bene pignorato) ha diritti, almeno da quanto risulta in Catasto, sulla corte sub. 6 della part. 81 che però di fatto è di esclusivo godimento della confinante

^^^^^^

^^^^

Invio ctu

Copia della presente perizia è stata inviata con pec dell'11.4.2023 (ricevute in allegato n. 9):

DOTT. ANDREA ARCELLI
VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG
TEL. E FAX 0755057550 - CELL. 3356186804
andreaarcelli@libero.it; a.arcelli@epap.conafpec.it

- al creditore procedente all'indirizzo:

- ai creditore intervenuto all'indirizzo:

- all'esecutato all'indirizzo:

- al custode giudiziario e delegato alla vendita all'indirizzo:

  luca.millucci@odcecperugia.legalmail.it.

^^^^^^

^^^^

Allegati

n. 1 - Pec del 9.3.2023 di notifica sopralluogo alle parti

n. 2 - Visura catastale C.T. Fg. 20, part. 410

n. 3 - Estratto di mappa C.T. Fg. 20, part. 410

n. 4 - Elaborato planimetrico C.F. Fg. 20, part. 259 e Fg. 21, part. 81

n. 5 - Elenco subalterni C.F. Fg. 20, part. 259

n. 6 - Visura catastale C.F. Fg. 21, part. 81/6

n. 7 - Estratto di mappa C.T. Fg. 21, part. 81

n. 8 - Elenco subalterni C.F. Fg. 21, part. 81

n. 9 - Pec dell'11.4.2023 di consegna relazione e allegati alle parti

^^^^^^

^^^^

Con quanto riferito si ritiene assolto l'incarico ricevuto.

^^^^^^

^^^^

DOTT. ANDREA ARCELLI
VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG
TEL. E FAX 0755057550 - CELL. 3356186804
andreaarcelli@libero.it; a.arcelli@epap.conafpec.it

^^^

Perugia, 11 aprile 2023

Il C.T.U.

Dott. Andrea Arcelli



