

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'III.mo Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Sara Fioroni

Esecuzione Immobiliare n. 82/2023 R.G. promossa da

- IMPIANTI ELETTRICI CIVILI E INDUSTRIALI GHISI ORFEO

(Avv. Vincenzo Ponti e Avv. Giulia Passeri)

contro

(Avv. Cristiano Petterini e Avv. Raffaello Potalivo)

^^^^^

SECONDO SUPPLEMENTO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Perugia, 22 aprile 2024

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

Il sottoscritto Dott. Andrea Arcelli, già nominato C.T.U. nell'E.I. in oggetto il 16.5.2023, ha ricevuto, nel corso dell'udienza online del 7.3.2024, il seguente supplemento di incarico:

""Provveda ad effettuare la pratica relativa all'accatastamento dell'impianto fotovoltaico"".

ooooo

La presente relazione si articola nei seguenti paragrafi:

OPERAZIONI PERITALI	pag. 2
ACCATAMENTO IMPIANTO FOTOVOLTAICO	pag. 3
RIEPILOGO	pag. 5

^^^^^

^^^^

OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali hanno richiesto:

- **elaborazione in data 8.4.2024 della Denuncia di Variazione** utilizzando la procedura Docfa, versione 4.00.5 (identificativo pratica 000AG786A) (allegato n. 1);
- **trasmissione in data 10.4.2024 della Denuncia di Variazione** all'Agenzia delle Entrate attraverso il canale telematico Sister (codice invio 204658859) (allegato n. 2);
- **approvazione in data 11.4.2024 della Denuncia di Variazione** da parte dell'Agenzia delle Entrate (pratica n. PG0045798) (allegato n. 3);
- accessi all'Agenzia delle Entrate attraverso il canale telematico Sister per scaricare la **visura storica aggiornata** del bene pignorato (allegato n. 4)



e la **nuova planimetria** (allegato n. 5)

^^^^^^

^^^^

ACCATASTAMENTO IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Come già riferito nella ctu del 5.10.2023 e nel successivo supplemento del 22.2.2024, la necessità dell'accatastamento dell'impianto fotovoltaico deriva da quanto prescrive la circolare n. 27/E del 13.6.2016 dell'Agenzia delle Entrate: *"Laddove tali installazioni (gli impianti fotovoltaici) siano pertinenze di unità immobiliari a destinazione speciale [...] (Gruppo D) [...] sussiste l'obbligo di dichiarazione di variazione da parte del soggetto interessato, per la rideterminazione della rendita dell'unità immobiliare di cui risulta pertinenza, allorquando le componenti immobiliari rilevanti ai fini della stima catastale di tale impianto ne incrementano il valore capitale di una percentuale pari al 15%".*

La pratica di accatastamento dell'impianto fotovoltaico è consistita in una Denuncia di Variazione catastale con procedura Docfa con la quale si è:

- **modificata la planimetria catastale,**
- **aggiornata la rendita catastale,**

dell'unità immobiliare pignorata.

La nuova **planimetria catastale** prevede, in aggiunta ai preesistenti Piano Terra e Primo Piano, anche il Piano Copertura con la graficizzazione dei moduli fotovoltaici (120 moduli ciascuna della superficie di 1,645 x 0,983 m).

Per determinare la **rendita catastale** attribuibile all'impianto fotovoltaico si sono seguiti i parametri suggeriti dall'Agenzia delle Entrate che



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

prevedono per impianti entrati in vigore prima del 2016 un valore di **€/kWp 900,00** riferito al biennio 1988-89 (periodo di riferimento delle vigenti Rendite Catastali); l'impianto fotovoltaico in esame ha assunto dunque la seguente rendita catastale pari al 2% del valore (la potenza dell'impianto di kWp 27,60 è arrotondata a kWp 28):

$$\text{€/kWp } 900,00 \times \text{kWp } 28 \times 0,02 = \mathbf{\text{€ } 504,00}$$

Tale importo, sommato a quello già agli atti del laboratorio artigianale di **€ 3.168,00**, dà una nuova rendita catastale dell'unità immobiliare pignorata pari a **€ 3.672,00**.

Con la presentazione della Denuncia di Variazione l'identificativo catastale del laboratorio artigianale (**part. 692/-**) è stato soppresso e il bene pignorato, a seguito dell'ampliamento conseguente all'aggiunta dell'impianto fotovoltaico, ha assunto il **nuovo identificativo catastale part. 692/1**.

Di seguito gli estremi catastali aggiornati (in rosso i dati variati):

Comune di Gualdo Tadino							
<u>Cat.</u>	<u>Foglio</u>	<u>Part./ Sub.</u>	<u>Categoria</u>	<u>Classe</u>	<u>Consist.</u>	<u>Sup. cat.</u>	<u>R.C.</u>
F	79	692/1	D/7	-	-	-	3.672,00

^^^

^^^

^^^

^^^

^^^

^^^

^^^



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

RIEPILOGO

**Atto di pignoramento immobiliare n. 1435 del 14.4.2023
trascritto con nota n. 8676 del 2.5.2023
a favore di Ghisi Orfeo e contro**

ooo

LOTTO UNICO

**DIRITTI DI PROPRIETA' SUPERFICIARIA DI 1/1
DI DURATA PARI A 99 ANNI DECORRENTI DAL 4.2.2004
SPETTANTI A**

Laboratorio artigianale con area scoperta e con sovrastante impianto fotovoltaico in Comune di Gualdo Tadino, Zona Industriale Sud

<u>Rif.</u>	<u>Cat.</u>	<u>Foglio</u>	<u>Part./ Sub.</u>	<u>Categoria</u>	<u>Classe</u>	<u>Consist.</u>	<u>Sup. cat.</u>	<u>R.C.</u>
A/1	F	79	692/1	D/7	-	-	-	3.672,00

L'instestazione catastale del bene pignorato è:
Comune di Gualdo Tadino, propr. per l'area,
propr. superficiaria di 1/1.

La part. 692 del C.F. è formata dalla sola u.i.u. pignorata.
La part. 692 è individuata al C.T. con il medesimo mappale (E.U. di 501 mq).

Confini: (propr. superf.) e Comune di Gualdo Tadino (propr. area), e residui diritti esecutato (propr. superf.) e Comune di Gualdo Tadino (propr. area), salvo altri.

Valore base € 67.000,00 (euro sessantasettemila/00)

^^^^^

Invio copia della perizia

Copia della presente perizia è stata inviata ai creditori, all'esecutata e,
per conoscenza, all'I.V.G. per pec agli indirizzi:

- pontivincenzo@pec.it
- giulia.passeri@avvocatiperugiapec.it
- protocollo@pec.agenziariscossione.gov.it
- comunicazioni@pec.unicredit.eu
- comune.gualdotadino@postacert.umbria.it



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

- cristiano.petterini@avvocatispoieto.legalmail.it
- raffaello.potalivo@avvocatiperugiapec.it
- sandro.passeri@geopec.it
- ivgumbriaimmobili@pec.it

(ricevute in allegato n. 6).

^^^^^^

Allegati

- n. 1 – Denuncia di Variazione dell'8.4.2024
- n. 2 – Ricevuta trasmissione D.V.
- n. 3 – Approvazione D.V.
- n. 4 – Visura storica aggiornata
- n. 5 – Nuova planimetria
- n. 6 – Ricevute invio relazione

^^^^^^

A parte è prodotto il **nuovo bando di vendita con identificazione catastale aggiornata.**

^^^^^^

^^^^

Con quanto riferito si ritiene assolto l'incarico ricevuto.

^^

Perugia, 22 aprile 2024

Il C.T.U.

Dott. Andrea Arcelli



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



Andrea Arcelli

