

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

-

^^^^^^

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Perugia, 5 ottobre 2023

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

Il sottoscritto Dott. Andrea Arcelli, nominato C.T.U. nell'E.I. in oggetto con provvedimento notificato tramite pec del 17.5.2023, ha accettato, con **invio telematico del 28.5.2023**, il seguente incarico:

*"Provveda l'esperto, prima di ogni altra attività, a controllare la completezza dei documenti di cui agli artt. 567 co. 2, 498 co. 2 e 599 co. 2 c.p.c., segnalando **immediatamente** (senza attendere, quindi, la scadenza del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti o inidonei;*

*qualora l'esperto abbia verificato che la suddetta documentazione è completa ed idonea, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, **comunichi alle parti** a mezzo posta, e-mail o pec **l'inizio delle operazioni peritali**, da intraprendersi entro 30 giorni dal conferimento dell'incarico;*

provveda quindi:

- 1) all'**esatta individuazione** dei beni oggetto del pignoramento secondo le risultanze dei pubblici registri immobiliari, comprensiva dei confini, e all'identificazione catastale dell'immobile, distinguendo, in caso di più debitori comproprietari o più esecutati, la **natura** del diritto a ciascuno spettante e le rispettive **quote** di spettanza, evidenziando l'eventuale non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati all'atto di pignoramento ed indicando tutti gli ulteriori elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento;*
- 2) ad una **sommatoria elencazione e descrizione sintetica** dei beni, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni, ecc.) delle caratteristiche e della destinazione della zona e dei servizi da essa offerti; degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli*



eventuali millesimi di parti comuni, identificando ciascun immobile con una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;

3) *a verificare il **titolo di proprietà** e la sussistenza di eventuali diritti di comproprietà (specificando se si tratta di comunione legale tra coniugi o altro) o di altri diritti parziali, ovvero indicando chiaramente il diverso diritto o quota pignorata, distinguendola per ciascuno dei debitori esecutati;*

4) *ad individuare lo **stato di possesso** del bene, con l'indicazione, se occupato dall'esecutato o da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento e alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, ovvero alla sussistenza di eventuali controversie pendenti e all'eventuale data di rilascio fissata; si precisa che, in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;*

5) *ad individuare l'esistenza di **formalità, vincoli o oneri**, anche di natura condominiale, gravanti sul bene distinguendo tra quelli che resteranno a carico dell'acquirente (es. domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, pesi o limitazioni d'uso - oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione -, vincoli derivati da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, vincoli connessi con il carattere storico-artistico) e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente (iscrizioni, pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli, difformità urbanistico - edilizie, difformità catastali);*

6) *a fornire **altre informazioni** per l'acquirente, concernenti:*

- a. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie),*



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

- b. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute,
- c. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia,
- d. eventuali cause in corso;

7) ad individuare i **precedenti proprietari nel ventennio** elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore procedente;

8) alla verifica della **regolarità edilizia e urbanistica** del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di **agibilità** dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del **certificato di destinazione urbanistica** previsto dalla vigente normativa. In caso di esistenza di opere abusive, della possibilità di sanatoria ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 e dell'art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 6.6.2001 n. 380 e degli eventuali costi della stessa che potranno essere considerati nella stima del valore; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6 della Legge 28.2.1985 n. 47 ovvero dell'art. 46, co. 5 del Decreto del Presidente della Repubblica del 6.6.2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti. Tutti i costi ipotizzabili per la regolarizzazione urbanistica, edilizia o catastale saranno quindi indicati dal perito e considerati ai fini della stima;



- 9)** *ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla **formazione di uno o più lotti** (preferibilmente in numero minore possibile, in modo da contenere costi ed operazioni). Nel caso in cui la formazione di più lotti comporti attività necessarie per il frazionamento, il perito indicherà comunque nella perizia il valore di un lotto comprensivo degli immobili non frazionati, nel caso chiedendo l'autorizzazione al G.E. a procedere ad effettuare il frazionamento necessario per formare più lotti ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 10)** *alla **descrizione analitica** di ciascuno dei beni compresi nel lotto [un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone ecc.)" con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima" di cui sub 2]; ad indicare la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, ecc.) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);*
- 11)** *a verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia*



di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

- 12)** *che risulti l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- 13)** *ad accertare, con adeguata motivazione, il **valore di mercato** dell'immobile con indicazione del criterio di stima utilizzato, anche in relazione ad eventuale incidenza sul valore dello stesso della condizione di regolarità (o meno) amministrativa, e di stato libero o meno esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura e la assenza di garanzia per vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi; altri oneri o pesi; e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; consideri, a tal fine, anche l'assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente; dovrà essere indicato il valore di ciascun cespite, anche in caso sia compreso nello stesso lotto;*
- 14)** *ad identificare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e a esprimere il proprio motivato parere sulla **comoda divisibilità** del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura;*



*qualora ritenga il bene non comodamente divisibile, provveda ad indicare i rispettivi titoli di provenienza di tutti i comproprietari e le trascrizioni ed iscrizioni a loro carico nel ventennio antecedente, anche eventualmente predisponendo una **bozza di ordinanza di divisione** secondo il modello reperibile in Cancelleria;*

15) *ad **allegare** a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definita valutazione e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare, a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;*

16) *a procedere ad **accesso forzoso**, autorizzandolo sin da ora, con ausilio della forza pubblica e di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti siano irreperibili o non collaborino ai fini del sopralluogo, dopo l'invio di almeno una raccomandata a.r., previa comunicazione al G.E. dell'intenzione di procedere all'accesso forzoso;*

17) *a riferire immediatamente al giudice circa ogni **richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali**, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori (con divieto, pertanto, al perito di sospendere le operazioni in assenza di specifico provvedimento del G.E.);*

18) *in caso di oggettiva difficoltà a terminare l'incarico nel termine assegnato, a formulare tempestiva, e comunque anteriore alla scadenza del termine stesso, istanza di proroga del termine per il deposito della relazione di stima e conseguente rinvio dell'udienza per il rispetto dei termini di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., provvedendo altresì alla notifica alle parti; il mancato deposito nei termini originariamente assegnati o*

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

successivamente prorogati verrà valutato ai fini della liquidazione dell'acconto, del compenso finale e - in caso di particolare gravità - ai fini della revoca dell'incarico e della segnalazione al Presidente del Tribunale per l'eventuale cancellazione dall'elenco degli esperti stimatori.

*L'esperto, terminata la relazione, dovrà **inviare copia** ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi e ad allegare all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii.*

Il G.E.:

ASSEGNA al C.T.U. termine sino a 30 giorni prima della prossima udienza per il deposito telematico presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione dei seguenti atti:

quale atto principale, in formato rigorosamente PDF nativo testuale con la perizia, senza allegati,

in allegato, un'ulteriore copia della perizia, in file denominato "perizia" in formato Word contenente la relazione peritale,

gli allegati alla perizia quali singoli allegati, ciascuno denominato con descrizione sintetica del documento,

quale ulteriore allegato, in formato Word, bozza di ordinanza di vendita in cui dovranno essere riportati in ciascun lotto i seguenti dati: la corretta e attuale indicazione dei dati catastali, dei confini, dell'ubicazione degli immobili, l'esatta descrizione dei diritti che vengono posti in vendita, precisando per ciascuno immobile i diritti e le quote eventualmente spettanti a ciascuno esecutato con l'indicazione sintetica della presenza 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

eventuali vincoli o gravami giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità o meno di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, lo stato di occupazione e gli estremi dell'eventuale titolo di occupazione (contratto di affitto o locazione),

in allegato un'ulteriore copia della perizia denominata "copia perizia privacy" con omissis dei dati personali del debitore e degli eventuali terzi (anche delle fotografie con opportuni oscuramenti).

Contestualmente al deposito telematico dovrà riconsegnare in Cancelleria la documentazione tecnica e una copia di cortesia di quanto già depositato telematicamente, contestualmente al deposito telematico (e comunque non oltre 7 giorni oltre lo stesso).

In assenza di provvedimenti espressi dal G.E. o da altri giudici competenti, il perito estimatore non potrà interrompere o sospendere le operazioni peritali neppure in presenza di richiesta delle parti o di terzi.

AUTORIZZA il C.T.U., al fine dell'incarico conferito, ad accedere ad ogni documento mancante concernente gli immobili pignorati, necessario o utile per l'espletamento dell'incarico (con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile), in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, acquisendone anche copia semplice, non trovando applicazione nel caso di specie i limiti di cui alla L. 31/12/96 n. 675 come modificata; autorizza altresì il C.T.U. a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo agli esecutati ovvero all'occupante l'immobile pignorato;

DISPONE che il C.T.U depositi la relazione di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata con il presente provvedimento, come previsto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;

AVVISA le parti che copia della perizia sarà loro inviata dal perito al momento del deposito a mezzo pec ovvero, se non sia possibile, a mezzo fax o posta ordinaria. Ai sensi



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

dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. le parti potranno, sino a 15 giorni prima dell'udienza, inviare note di osservazioni alla relazione di stima direttamente all'esperto estimatore con gli stessi mezzi; in tal caso l'esperto dovrà comparire all'udienza per rendere i chiarimenti, come espressamente previsto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c.;

AUTORIZZA le parti, qualora abbiano provveduto nel termine sopra indicato alla trasmissione al perito, a depositare in tempo utile per l'udienza le stesse note.

AVVERTE le parti che, in mancanza dell'invio all'esperto delle note nel termine indicato, di contro, non potranno essere formulate osservazioni alla perizia che possano chiedere chiarimenti da parte dell'esperto.

ooooo

La presente relazione si articola nei seguenti paragrafi:

OPERAZIONI PERITALI	pag. 11
DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C. E SUCC. MODD.	pag. 13
RELAZIONE DI STIMA	
1. Individuazione catastale	pag. 13
2. Sommara elencazione e descrizione sintetica	pag. 15
3. Titolo di proprietà	pag. 15
4. Stato di possesso	pag. 15
5. Formalità, vincoli e oneri	pag. 16
6. Informazioni condominiali	pag. 17
7. Precedenti proprietari nel ventennio	pag. 17
8. Situazione urbanistica, vincoli, regolarità edilizia e agibilità	pag. 18
9. Descrizione analitica	pag. 20
10. Impianto fotovoltaico	pag. 24
11. Formazione di uno o più lotti	pag. 28



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

12. Valore di mercato	pag. 28
13. Comoda divisibilità	pag. 29
14. Allegati	pag. 30
15. Invio copia della perizia	pag. 31
16. Accesso all'immobile	pag. 31
17. Richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali	pag. 31
18. Osservanza del termine di deposito	pag. 32
RIEPILOGO	pag. 33

^^^^^^

^^^^

OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali si sono aperte il 16.6.2023, come da comunicazione inviata per pec al creditore procedente e per raccomandata online all'esecutata, nonché per conoscenza sempre tramite pec all'I.V.G. (allegato n. 1/-). Con la comunicazione è stata richiesta alle parti copia degli eventuali contratti di affitto e dei documenti comprovanti la regolarità catastale e edilizia del bene. All'incontro del 16.6.2023 non sono intervenute le parti né propri rappresentanti.

Le operazioni peritali hanno inoltre richiesto:

- **pec al Comune di Gualdo Tadino del 30.5.2023 e successivo accesso all'Ufficio Urbanistica** per verificare la destinazione urbanistica e i permessi edilizi e sanitari del bene pignorato;
- **deposito del 31.5.2023 di segnalazione preliminare** sulla circostanza che il certificato notarile ventennale agli atti è riferito al 6.12.2022, data precedente a quella della trascrizione del pignoramento avvenuta il



2.5.2023;

- **sopralluogo del 16.6.2023**, notificato insieme all'inizio o.p., nel corso del quale il C.T.U. ha visionato l'unità immobiliare pignorata alla presenza di:
 - . Sig. Orfeo Ghisi, creditore procedente,
 - . Avv. Giulia Passeri, legale del creditore procedente,
 - . Geom. Sandro Passeri, C.T.P. del creditore procedente,
 - . del rappresentante dell'I.V.G.;
- **pec al G.S.E. Spa del 30.6.2023 con successive richieste di integrazione con pec del 4.8.2023 e del 25.9.2023** per chiedere informazioni sulle convenzioni stipulate tra l'esecutata e il G.S.E. Spa relative all'impianto fotovoltaico presente sulla copertura dell'edificio pignorato;
- **deposito del 18.7.2023 di istanza di proroga di 30 giorni** (concessa dal G.E. con possibilità di deposito della c.t.u. **fino al 17.10.2023**) e di richiesta di autorizzazione ad accatastare l'impianto fotovoltaico (questa invece negata);
- **pec all'Agenzia delle Entrate del 27.7.2023** per chiedere copia degli eventuali contratti di affitto o comodato stipulati dall'esecutata sul bene pignorato;
- accessi presso **l'Agenzia delle Entrate di Perugia, Sezione Pubblicità Immobiliare**, per effettuare un'ispezione aggiornata della proprietà;
- accessi presso **l'Agenzia delle Entrate di Perugia, Sezione Servizi Catastali**, per scaricare i documenti catastali del bene.



^^^^^

^^^^

DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C. E SUCC. MODD.

Il fascicolo di causa contiene la seguente documentazione ex art. 567

c.p.c. e succ. modd.:

- decreto ingiuntivo depositato il 21.4.2023;
- atto di precetto di pagamento notificato il 7.2.2023 e depositato il 21.4.2023;
- iscrizione a ruolo della procedura esecutiva depositata il 21.4.2023;
- copia della nota di trascrizione di pignoramento immobiliare n. 8676 del 2.5.2023 relativo al verbale di pignoramento immobiliare n. 1435 del 14.4.2023 depositata il 5.5.2023;
- istanza di vendita depositata il 5.5.2023;
- intervento del creditore Agenzia delle Entrate – Riscossione depositato il 12.5.2023;
- relazione ventennale notarile aggiornata al 6.12.2022 depositata il 5.5.2023.

^^^^^

^^^^

RELAZIONE DI STIMA

^^^^^

1. Individuazione catastale (Documentazione catastale in allegato n. 2)

Il bene pignorato è indicato **nell'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**



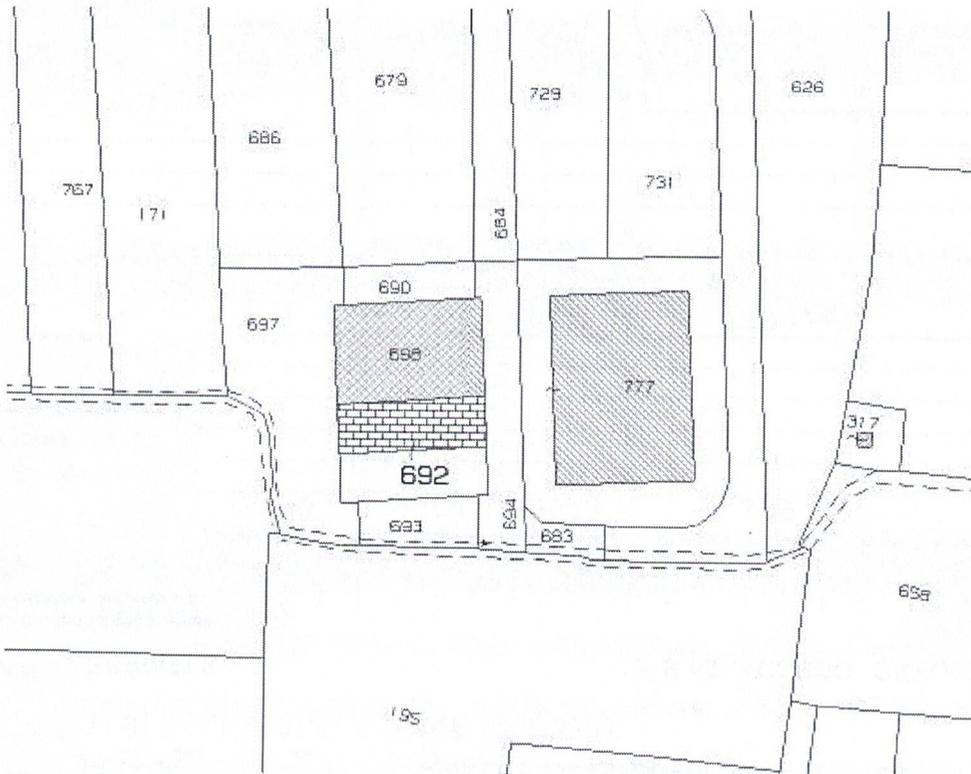
DOTT. ANDREA ARCELLI
VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG
TEL. E FAX 0755057550 - CELL. 3356186804
andreaarcelli@libero.it; a.arcelli@epap.conafpec.it

I beni pignorati sono individuati come segue:

<u>DIRITTI DI PROPRIETA' SUPERFICIARIA DI 1/1</u> <u>SPETTANTI A</u>								
Comune di Gualdo Tadino								
<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/-	D/7	-	-	-	3.168,00
L'instestazione catastale del bene pignorato è: Comune di Gualdo Tadino, propr. per l'area, propr. superficaria 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 opr. area), diritti esecutato (propr. superf.) e (propr. area), salvo altri.								

In allegato n. 2 è prodotta la documentazione catastale del bene.

Nella mappa del C.T. la part. 692 ha contorno coincidente con l'ingombro del
fabbricato.



Mappa catastale (originale in scala in all. 2/c)

La planimetria catastale del C.F. è conforme alla situazione effettiva dell'unità



immobiliare, tranne alcune lievi difformità interne illustrate al par. 8. Si
precisa inoltre che sulla copertura del fabbricato insiste un impianto
fotovoltaico non accatastato.

^^^^^

2. Sommara elencazione e descrizione sintetica

**Diritti di proprietà superficaria di 1/1 di durata pari a 99 anni
su laboratorio artigianale con area scoperta e con sovrastante impian-
to fotovoltaico in Comune di Gualdo Tadino, Zona Industriale Sud.**

^^^^^

3. Titolo di proprietà (Documentazione proprietà in allegato n. 3)

Il pignoramento colpisce i diritti di proprietà superficaria di 1/1 della
durata di 99 anni spettanti _____ i proprietà dell'area su cui
insiste l'opificio pignorato è del Comune di Gualdo Tadino. La proprietà
superficaria è pervenuta con convenzione ai sensi dell'art. 27 della legge n.
865/71 per l'attuazione del piano delle aree destinate ad insediamenti
produttivi - Zona Artigianale Sud - lotto n. 17/R1, rogito notaio Fabi n. 46229
del 4.2.2004 trascritto ai nn. 4292 e 4294 del 4.2.2004 (in allegato n. 3/-
copia della convenzione estratta dalla perizia del Geom. Sandro Passeri agli
atti).

^^^^^

4. Stato di possesso (Documentazione possesso in allegato n. 4)

Il laboratorio è in uso all'esecutata che gestisce un'attività di
commercializzazione di articoli da regalo e religiosi.

Al momento del sopralluogo nell'immobile erano depositati articoli religiosi e
da regalo su scaffalature metalliche ma il laboratorio era privo di forniture



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

essenziali quali il collegamento all'acquedotto e alla rete fognaria, nonché alla corrente elettrica.

Alla specifica richiesta del C.T.U. (pec del 27.7.2023) l'Agenzia delle Entrate ha risposto inviando, con pec del 21.8.2023, la dichiarazione in allegato n. 4/- da cui emerge che a nome dell'esecutata per l'immobile pignorato non risultano contratti di affitto o comodato.

^^^^^

5. Formalità, vincoli e oneri (Documentazione ipotecaria in allegato n. 5)

Dalla documentazione ex art. 567 c.p.c. aggiornata al 6.11.2022, dai documenti nel fascicolo di causa e dalle ulteriori indagini eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia a tutto il 29.5.2023 risultano (ispezione ipotecaria in allegati n. 5/-):

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **nn. 4292 e 4294 del 4.2.2004** per convenzione edilizia con il Comune di Gualdo Tadino relativa al lotto 17/R1 della zona PIP Artigianale Sud.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura

Trascrizioni

- **n. 8676 del 2.5.2023** a favore di Ghisi Orfeo e contro
per pignoramento immobiliare.

Iscrizioni

- **n. 1922 dell'8.3.2005** a favore della Banca dell'Umbria 1462 Spa e contro
per ipoteca volontaria per € 200.000,00;
- **n. 957 dell'8.4.2014** a favore di Ghisi Orfeo e contro
per ipoteca giudiziaria per € 50.000,00;
- **n. 1365 del 6.4.2022** a favore dell'Agenzia delle Entrate – Riscossione e



contro _____ per ipoteca conc. amministrativa-riscossione
per la somma di € 140.285,16.

^^^^^^

6. Informazioni condominiali

Gli immobili non fanno parte di condominio.

^^^^^^

7. Precedenti proprietari nel ventennio

Nel ventennio precedente la trascrizione del pignoramento il bene oggetto del presente procedimento ha subito i seguenti trasferimenti di proprietà e modifiche di individuazione catastale:

- al **2.5.2003** l'edificio di cui fa parte l'u.i.u. pignorata non era stato ancora costruito; al C.T. il terreno, oggi individuato dalla part. 692 Ente Urbano di 501 mq, era censito al C.T. con le partt. 692, 696 e 699 (ex 680/c, 685/c e 687/c), Seminativo di 3^, con superficie complessiva di 501 mq;
- alla stessa data del 2.5.2003 il terreno era di proprietà del Comune di Gualdo Tadino che l'aveva acquistato l'11.12.1997 con atto Fabi n. 5938 trascritto il 5.1.1998 al n. 57;
- il **4.2.2004** il Comune di Gualdo Tadino ha stipulato la convenzione edilizia Fabi n. 46229 trascritta il 4.2.2004 ai nn. 4292 e 4294 con la quale ha assegnato il diritto di superficie di 1/1 ai sensi dell'art. 27 della legge n. 865/71 a _____ sul terreno individuato con le partt. 692, 696 e 699 di 501 mq; con la stessa convenzione il Comune di Gualdo Tadino ha assegnato all'esecutata anche il diritto superficie di 1/2 sul terreno individuato con le partt. 690, 693, 694 e 697 di 1.656 mq non oggetto di pignoramento ma facenti parte del medesimo lotto 17/R1;



- il **7.5.2007** è stato redatto il Tipo Mappale n. 289026.1/2007 con il quale è stato introdotto in atti il fabbricato pignorato e le partt. 692, 696 e 699 sono state fuse nell'attuale part. 692, Ente Urbano di 501 mq;
- il **23.6.2011** è stata presentata la Denuncia di Nuova Costruzione n. 5433.1/2011 per costituire l'unità immobiliare pignorata.

Per quanto esposto:

- **esistono regolari trascrizioni a favore dell'esecutata sul bene pignorato;**
- **il bene pignorato è intestato al Catasto in modo corretto.**

^^^^^

8. Situazione urbanistica, vincoli, regolarità edilizia e agibilità

Situazione urbanistica

L'edificio di cui fa parte l'u.i.u. pignorata è compreso:

- nel vigente PRG, parte strutturale approvata con DCC n. 63 del 4.8.2006 e successive varianti, in Insediamenti esistenti di impianto recente o che non rivestono valore storico all'interno di Ambiti urbani e insediamenti;
- nel vigente PRG, parte operativa, in Zone per attività produttive in essere o in corso di attuazione sulla base di P.A. approvati con SC max = 50% di SF (art.3.2.2 NTA).

Vincoli

L'intera zona non ricade in aree sottoposte a vincoli.

Regolarità edilizia e agibilità (Documentazione edilizia in allegato n. 6)

Da accesso agli atti inoltrato al Comune di Gualdo Tadino (pec del 30.5.2023 a cui il Comune ha attribuito il prot. n. 14876 del 30.5.2023) risulta il rilascio delle seguenti autorizzazioni edilizie e sanitarie:



- **Permesso di Costruire n. 508 del 4.3.2004** a nome _____
_____ per la costruzione dell'intero opificio artigianale
formato da una porzione di proprietà superficaria dell'esecutata e una
porzione di _____ (allegato n. 6/a);
- **D.I.A. n. 182 prot. n. 25284 del 25.7.2005 esecutiva dal 19.9.2005**
a nome _____ per variante al P.d.C. 508/04 per la
realizzazione di una zona al PT adibita a bagno, laboratorio ed ingresso
con scala per accedere al P1 adibito ad ufficio ed esposizione (allegato n.
6/b con tavole allegate);
- **D.I.A. n. 46 prot. n. 10128 del 16.3.2006 esecutiva dal 16.3.2006** a
nome _____ e _____ per variante al P.d.C. 508/04
per la diversa destinazione del soppalco, che però riguarda la sola
porzione di _____
- **Autorizzazione di agibilità n. 29 del 16.3.2006** a nome _____
_____ i lavori autorizzati (allegato n. 6/c);
- **D.I.A. n. 211 prot. n. 31895 del 1.12.2010 esecutiva dal**
20.12.2010 a nome _____ *per installazione*
dell'impianto fotovoltaico (allegato n. 6/d con tavole allegate).

Dal confronto tra i grafici approvati con la D.I.A. n. 182/05 e lo stato di fatto risulta che il fabbricato è conforme per la consistenza esterna mentre emergono alcune lievi difformità che riguardano la zona destinata al PT della zona soppalcata per la diversa collocazione dei tramezzi. L'impianto fotovoltaico è invece conforme ai grafici della D.I.A. n. 211/10 ma, come detto, non è accatastato.

Per le difformità urbanistiche riscontrate si ritiene sia possibile presentare una



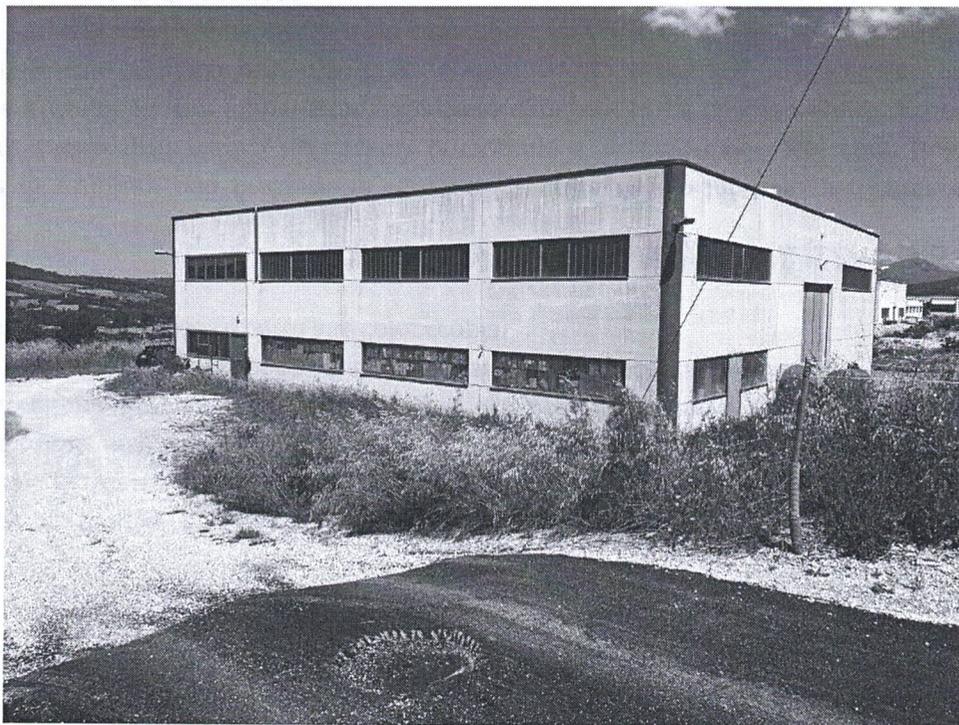
DOTT. ANDREA ARCELLI
VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG
TEL. E FAX 0755057550 - CELL. 3356186804
andreaarcelli@libero.it; a.arcelli@epap.conafpec.it

richiesta di conformità ai sensi dell'art. 154 della legge n. 1/15 della Regione dell'Umbria previa la verifica delle condizioni di ammissibilità edilizia.

^^^^^^

9. Descrizione analitica (Documentazione fotografica in allegato n. 7)

Il laboratorio artigianale è ubicato in Comune di Gualdo Tadino, nella frazione Gaifana, nella zona Artigianale Sud, a circa 2 km dal centro cittadino. La proprietà è facilmente accessibile deviando dalla Strada Flaminia su una strada di lottizzazione asfaltata; la **zona** è sede di insediamenti prevalentemente produttivi.



Laboratorio artigianale

L'**edificio** di cui fa parte l'u.i.u. pignorata, costruito a metà degli anni 2000, è formato da due unità produttive posizionate una, quella di proprietà superficaria dell'esecutata, sul fronte sud dell'edificio, la seconda, di proprietà superficaria di superficie doppia, sul fronte nord; le due unità



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

hanno ingressi separati e analoghe caratteristiche costruttive. La part. 692 pignorata comprende anche una corte scoperta antistante il capannone, mentre la maggior parte dell'area esterna attorno al capannone, censita con le partt. 690, 693, 694 e 697 di 1.526 mq, è di proprietà superficiale

per 1/2 ciascuno; si ribadisce tuttavia che i diritti dell'esecutata su tale area comune non sono stati pignorati e pertanto sono esclusi dalla presente valutazione.

L'intero edificio ha struttura portante verticale in pilastri prefabbricati in calcestruzzo armato vibrato (ditta SICAP) sostenuta, tramite cordolo perimetrale, da plinti di fondazione con tamponatura perimetrale in pannelli prefabbricati granigliati dello spessore di 20 cm; la copertura, sostenuta da travi sempre in c.a.p., è piana con copponi in calcestruzzo armato pedonabili e manto in fibrocemento.

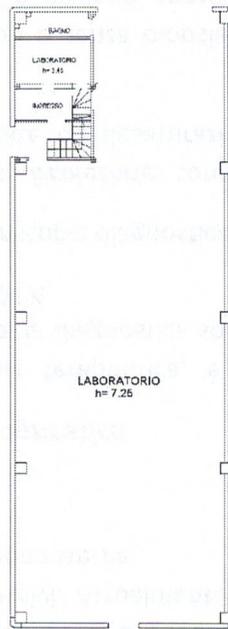
Il **laboratorio artigianale** oggetto di stima ha superficie lorda complessiva di 256,57 mq (27,15 x 9,45 m) e altezza di 7,25 m dal piano di pavimento fino all'estradosso di copertura. Come detto, questa porzione è adiacente a quella , con la quale ha in comune una parete divisoria.

Internamente è formato da un grande locale avente ingresso carrabile sul fianco ovest su un unico livello con una zona soppalcata in corrispondenza dello spigolo sud-ovest formata da ingresso pedonale, disimpegno, servizi igienici al PT e da ufficio e zona esposizione nel soppalco raggiungibile con una scala interna. Sussistono lievi difformità nella distribuzione interna degli spazi del PT della parte soppalcata rispetto sia al titolo abilitativo rilasciato per la sua costruzione (DIA n. 182/05) sia alla planimetria catastale.

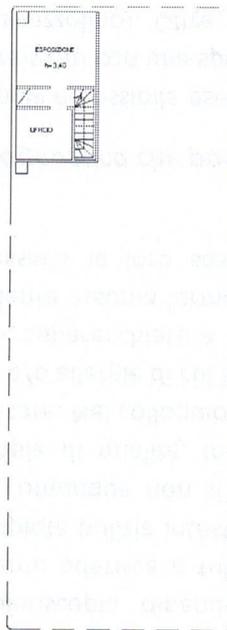


DOTT. ANDREA ARCELLI
VIA SETTEVALLI 133/C - 06129 PERUGIA PG
TEL. E FAX 0755057550 - CELL. 3356186804
andreaarcelli@libero.it; a.arcelli@epap.conafpec.it

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Planimetria catastale laboratorio artigianale (originale in scala in all. 2/f)

Il laboratorio è dotato di pavimentazione industriale al quarzo con infissi



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

metallici verniciati.

Attualmente il laboratorio non è allacciato alla rete idrica e alla rete fognaria, così come è staccato l'impianto elettrico; sulla copertura è installato un impianto fotovoltaico da 27,60 kWp che sarà descritto di seguito. Nel laboratorio, come già detto, sono conservati oggetti religiosi e da regalo collocati su scaffalature metalliche.

Antistante il laboratorio è presente una **corte esclusiva** (facente cioè parte della part. 692 pignorata) della superficie di 244,43 m con parziale copertura in pietrisco.

Le condizioni strutturali del laboratorio appaiono discrete ma si evidenzia la mancanza di collegamento ad acquedotto e alla fognatura nonché il distacco dell'impianto elettrico.

Come detto, la corte scoperta, oltre alla porzione compresa nella part. 692, comprende anche le partt. 690, 693, 694 e 697 sulle quali l'esecutata vanta i diritti di proprietà superficaria per 1/2 ma che non sono pignorate. La corte scoperta individuata da queste particelle è di fatto suddivisa in due:

- una parte (partt. 690, 694p e 697p), dotata di recinzione metallica su muretto e fondo pavimentato, delimita la proprietà) ed è utilizzata in modo esclusivo da quest'ultimo;
- una parte (partt. 693, 694p e 697p), con recinzione metallica parziale e con fondo prevalentemente inerbito, è utilizzata invece in modo esclusivo dall'esecutata e consente l'accesso al laboratorio artigianale pignorato.

All'esito della vendita giudiziaria sarà pertanto necessario istaurare una servitù di passaggio pedonale e carrabile sulla porzione di detta corte necessaria per accedere al laboratorio pignorato (partt. 693, 694p e 697p - Fg.



79).

Si precisa che allo scrivente non risulta l'esistenza di attestato di qualificazione energetica di cui al D.Lgs. 192/05 e succ. modd.

Le dimensioni del laboratorio (superficie commerciale comprensiva dei muri interni e esterni e altezze) sono le seguenti:

<u>Destinazione</u>	<u>Superficie lorda mq</u>	<u>Altezza m</u>
Laboratorio artigianale	256,57	7,25
Corte esclusiva	244,43	-

^^^^^

10. Impianto fotovoltaico (Documentazione impianto FV in allegato n. 8)

Sulla copertura del fabbricato artigianale è presente un **impianto fotovoltaico** di potenza pari a di 27,60 kWp realizzato nell'anno 2011.

L'impianto, autorizzato dalla già citata D.I.A. n. 211/10, è stato collaudato il 15.4.2011 (allegato n. 8/a) ed ha i seguenti codici identificativi:

- Numero identificativo G.S.E.: 218825
- POD: IT001E41586493
- Numero cliente: 413920841
- Numero Enel: T0209383.

ooo

ooo

ooo

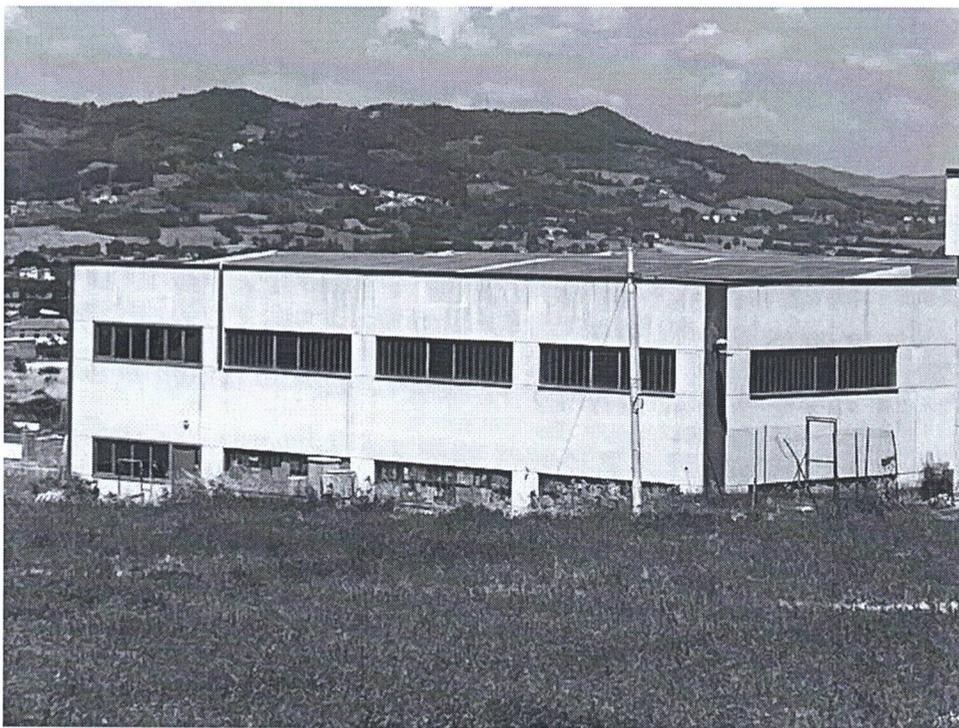
ooo

ooo

ooo

ooo





Impianto fotovoltaico sulla copertura del laboratorio artigianale

L'impianto è installato sulla copertura del fabbricato su pannelli sandwich coibentati e fissati tramite due orditure di profilati in alluminio alla struttura sottostante formata da shed con unica pendenza di falda, inclinata di 8° con esposizione sud-est (azimut -5°); si tratta di un impianto integrato totalmente all'edificio, ai sensi di quanto prevede il citato D.M. del 19.2.2007.

L'impianto utilizza un totale di **120 pannelli** Hyundai da 230 Wp ciascuno formati da celle di silicio policristallino disposti in 10 stringhe da 12 pannelli ciascuna. I pannelli hanno dimensione di 1,645 x 0,983 m con spessore di 35 mm per una superficie complessiva dell'impianto pari a 194 mq circa. I pannelli sono formati da celle montate su cristallo temperato con cornice di supporto in alluminio estruso e anodizzato.

Completano l'impianto **quadri elettrici** di sezionamento stringhe, **5 inverter**



Aros Sirio 6000 P per la trasformazione della corrente continua prodotta in corrente alternata e l'**interfaccia con la rete** collocato all'interno dell'edificio.

Con pec del 30.6.2023 il C.T.U. ha richiesto al G.S.E. i dati sulla produzione storica dell'impianto; in mancanza di risposta sul punto, si può calcolare la produttività dell'impianto fotovoltaico in base all'applicazione PVGIS della Commissione Europea che, in base ai dati dell'impianto, considera una **produzione annua di 32.000 kWh circa**, pari a 1.150 kWh circa per ogni kW di potenza dell'impianto; ciò nei primi anni di vita dell'impianto e ammettendo un perfetto funzionamento delle sue varie componenti.

Da un'analisi solo visiva dei componenti e dei quadri si è riscontrato un sufficiente stato di conservazione delle apparecchiature, quadri, interruttori e convertitori. Tutte le apparecchiature elettriche dell'impianto sono situate all'interno dell'immobile di cui sono pertinenza.

Si precisa tuttavia che il C.T.U. non dispone degli effettivi dati analitici di produzione e che non è stato possibile, in sede di sopralluogo, accertare il funzionamento dell'impianto.

Come risulta dalla dichiarazione rilasciata dal G.S.E. Spa (allegati nn. 8/b e 8/c), la ditta _____ PI 01901320547, beneficia degli incentivi previsti dal D.M. del 19 febbraio 2007 "**Secondo conto energia**" ed ha sottoscritto con il G.S.E. Spa:

- la **convenzione per la Tariffa Incentivante n. R01F24947707** beneficiando della tariffa incentivante di € 0,4220 per ogni kWh prodotto per un periodo di venti anni dal 12.4.2011;
- la **convenzione per il Ritiro Dedicato n. RID018081** di durata annuale con tacito rinnovo sempre a decorrere dal 12.4.2011; il ritiro dedicato



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

consiste nella cessione al G.S.E. di tutta l'energia elettrica prodotta dall'impianto che viene immessa in rete applicando il prezzo stabilito dall'Autorità per l'Energia oppure a un prezzo minimo stabilito dall'ARERA.

Si precisa che la ditta Impianti Elettrici Industriale ha promosso l'**Esecuzione Mobiliare (n.)** ai danni della ditta con pignoramento presso terzi dei proventi derivanti dall'impianto fotovoltaico notificato in data 3.3.2023.

In relazione a ciò, in base a quanto dichiarato dal GSE, risulta:

- che per la convenzione **Tariffa Incentivante (R01F24947707)**, di durata ventennale, è attiva una **cessione del credito** che manterrà la propria efficacia su tutti i crediti scaturenti dalla citata convenzione per tutta la durata ventennale della stessa, salvo richiesta di retrocessione del cessionario;
- che per la convenzione per il **Ritiro Dedicato (RID018081)**, di durata annuale con tacito rinnovo, il Giudice dell'E.M. GSE ha provveduto all'emissione di un'ordinanza di assegnazione in favore del precedente delle somme ad essa afferenti; la stessa dichiarazione del G.S.E. aggiunge che una decisione in merito all'opponibilità della cessione all'esecuzione mobiliare sarebbe stata presa in corso alla udienza del 20.9.2023, cosa che tuttavia, da quanto riferito dall'attore dell'E.M., non è avvenuta per la mancata comparizione all'udienza del G.S.E. A riguardo il C.T.U. ha comunque inviato una nuova pec al G.S.E. in data 25.9.2023 per richiedere ulteriori sviluppi a seguito dell'udienza del 20.9.2023 a cui, a tutt'oggi, non è pervenuta risposta.



In relazione a quanto esposto **il sottoscritto**, non avendo contezza dell'esito dell'E.M. sopra citata, **non considera ai fini della valutazione dell'impianto fotovoltaico i proventi derivanti dalle convenzioni con il G.S.E.** che di fatto, in caso di rinnovo annuale della convenzione di Ritiro Dedicato, esauriscono le possibili utilità dello stesso impianto, la cui efficacia produttiva si ritiene in ogni caso non superiore ai 20 anni.

Si rimane tuttavia a disposizione qualora **il G.E. ritenga che tali proventi possano essere di spettanza dell'aggiudicatario del procedimento di Esecuzione Immobiliare.**

Si precisa infine che l'impianto catastale costituisce autonoma unità immobiliare in base alla normativa catastale e appare pertanto necessario il suo accatastamento (circolare n. 27/E/2016 Agenzia delle Entrate).

^^^^^

11. Formazione di uno o più lotti

La vendita viene effettuata in un unico lotto.

^^^^^

12. Valore di mercato

La stima è effettuata adottando il metodo sintetico comparativo, consistente nel determinare il valore unitario del bene in base ai prezzi pagati per immobili simili assumendo come parametro la superficie commerciale totale e facendo riferimento alle caratteristiche estrinseche, intrinseche e giuridiche del bene.

Si precisa che:

- il valore unitario del laboratorio e dell'area scoperta esclusiva è riferito alla superficie commerciale misurata in mq;



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 valore della proprietà superficaria si ritiene pari a quello di proprietà piena data la lunga durata del diritto (99 anni);
- non si ritiene di attribuire valore all'impianto fotovoltaico per quanto evidenziato al cap. 10;
- viene operata una riduzione del 7,5% dovuta alle specifiche condizioni della vendita nel processo esecutivo (assenza di garanzia per vizi);
- si applica una detrazione per spese per adeguamenti edilizi e catastali stimata in € 1.500,00.

LOTTO UNICO								
<u>DIRITTI DI PROPRIETA' SUPERFICARIA DI 1/1</u>								
<u>SPEZZANTI</u>								
u:								
Laboratorio artigianale con area scoperta esclusiva e con sovrastante impianto fotovoltaico in Comune di Gualdo Tadino, Zona Industriale Sud								
C.F. Fg. 79, part. 692/-								
Laboratorio artigianale	€/mq	220,00	x	mq	256,57	= €	56.445,40	€ 61.334,00
Area scoperta esclusiva	€/mq	20,00	x	mq	244,43	= €	4.888,60	
Totale (a)							€	61.334,00
Riduzione del 7,5% per vendita giudiziaria su totale (a)							€	4.600,05
Totale (b)							€	56.733,95
Detrazione per adeguamenti edilizi e catastali							€	1.500,00
Totale (c)							€	55.233,95
Riduzione per arrotondamento							€	33,95
Valore base							€	55.200,00
euro cinquantacinquemiladuecento/00								

^^^^^^

13. Comoda divisibilità



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 pignoramento colpisce i diritti di piena proprietà esclusiva e di conseguenza non è necessario ricorrere a divisione.

^^^^^

14. Allegati

n. 1 - Comunicazione alle parti

1/- - Pec e raccomandata online del 30.5.2023

n. 2 - Documentazione catastale

2/a - Visura storica per immobile: C.F. - Fg. 79, part. 692/-

2/b - Visura storica per immobile: C.T. - Fg. 79, part. 692

2/c - Estratto di mappa: C.T. - Fg. 79, part. 692

2/d - Elaborato planimetrico: C.F. - Fg. 79, part. 692

2/e - Elenco subb.: C.F. - Fg. 79, part. 692

2/f - Planimetria: C.F. - Fg. 79, part. 692/-

n. 3 - Documentazione proprietà

3/- - Convenzione edilizia Fabi n. 46229/04

n. 4 - Documentazione possesso

4/- - Dichiarazione Agenzia delle Entrate

n. 5 - Documentazione ipotecaria

5/- - Ispezione

n. 6 - Documentazione edilizia

6/a - P.d.C. n. 508/04

6/b - D.I.A. n. 182/05 con grafici approvati

6/c - Autorizzazione di agibilità n. 29/06

6/d - D.I.A. n. 211/10 con grafici approvati

n. 7 - Documentazione fotografica



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

n. 8 - Documentazione impianto fotovoltaico

8/a - Certificato di collaudo del 15.4.2011

8/b - Dichiarazione G.S.E. Spa del 31.7.2023

8/c - Dichiarazione G.S.E. Spa del 9.8.2023

n. 9 - Ricevute invio C.T.U. al creditore procedente e agli esecutati

^^^^^

15. Invio copia della perizia

Copia della presente perizia è stata inviata al creditore procedente,
agli esecutati 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
-
- sandro.passeri@geopec.it
- ivgumbriaimmobili@pec.it

(ricevute in allegato n. 7).

^^^^^

16. Accesso all'immobile

Il C.T.U. ha effettuato accesso all'immobile pignorato il 16.6.2023
(interno e esterno).

^^^^^

17. Richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali

Non è stata avanzata richiesta di sospensione delle operazioni peritali.



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

^^^^^

18. Osservanza del termine di deposito

La perizia viene depositata nei termini con invio telematico odierno
beneficiando della proroga di 30 giorni concessa dal G.E.

^^^^^

^^^^

^^^^

^^^^

^^^^

^^^^

^^^^

^^^^

^^^^

^^^^

^^^^

^^^^

^^^^

^^^^

^^^^

^^^^

^^^^

^^^^

^^^^

^^^^

^^^^



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**

ooo

LOTTO UNICO

**DIRITTI DI PROPRIETA' SUPERFICIARIA DI 1/1
SPETTANTI A**

Diritti di proprietà superficaria di 1/1 su laboratorio artigianale con area scoperta e con sovrastante impianto fotovoltaico in Comune di Gualdo Tadino, Zona Industriale Sud

Rif.	Cat.	Foglio	Part./ Sub.	Categoria	Classe	Consist.	Sup. cat.	R.C.
A/1	F	79	692/-	D/7	-	-	-	3.168,00

L'instestazione catastale del bene pignorato è:
Comune di Gualdo Tadino, propr. per l'area,
propr. superficaria 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 € 55.200,00 (euro cinquantacinquemiladuecento/00)

^^^^^^

A parte è prodotto il bando di vendita.

^^^^^^

^^^^

Con quanto riferito si ritiene assolto l'incarico ricevuto.

^^

Perugia, 5 ottobre 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



Arcelli

