

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. Franco Colonna**

**Esecuzione Immobiliare n. 254/2017 R.G. promossa da**

**- JULIET SPA**

**(Avv. Antonio Coaccioli)**

**contro**

**- .....OMISSIS.....**

**(Avv. Francesco Mangano)**

^^^^^^

**SUPPLEMENTO DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Perugia, 13 gennaio 2023

Il C.T.U.

Dott. Andrea Arcelli



### **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Il sottoscritto Dott. Andrea Arcelli, già nominato esperto estimatore nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto, ha ricevuto, con provvedimento del 22.9.2022, l'**autorizzazione a svolgere le attività di cui alla propria istanza del 24.5.2022** consistenti nel:

- **produrre il Certificato di Destinazione Urbanistica** relativo ai beni pignorati,
- **regolarizzare la situazione catastale** degli immobili.

oooo

La presente relazione si articola nei seguenti paragrafi:

<b>OPERAZIONI PERITALI</b>	pag. 2
<b>RELAZIONE DI STIMA</b>	
1. Certificato di Destinazione Urbanistica	pag. 3
2. Regolarizzazione catastale	pag. 3

^^^^^

^^^^

### **OPERAZIONI PERITALI**

Le operazioni peritali hanno richiesto:

- **invio di pec al Comune di Gualdo Tadino** per la richiesta del C.D.U. dei beni pignorati;
- **sopralluogo del 10.1.2023** nel corso del quale il C.T.U. ha accertato che gli immobili non hanno subito variazioni rispetto alla stesura della perizia del 27.7.2022;
- accessi telematici presso l'**Agenzia delle Entrate di Perugia**, Sezione Catastale, per regolarizzare la situazione dei beni, sia al C.T. che al C.F.

^^^^^

^^^^

### **1. Certificato di Destinazione Urbanistica**

(documentazione urbanistica in allegato n. 1)

Su richiesta del C.T.U. inoltrata con pec del 29.11.2022, il Comune di Gualdo Tadino ha rilasciato il **C.D.U. n. 134 prot. n. 33283 del 5.12.2022** (allegato n. 1/a) da cui risulta che i terreni pignorati hanno destinazione:

**Zone agricole E 3 – Aree di particolare interesse agricolo.**

Tale destinazione urbanistica risulta anche nella perizia del 27.7.2022.

^^^^^

### **2. Regolarizzazione catastale**

(documentazione catastale in allegato n. 2)

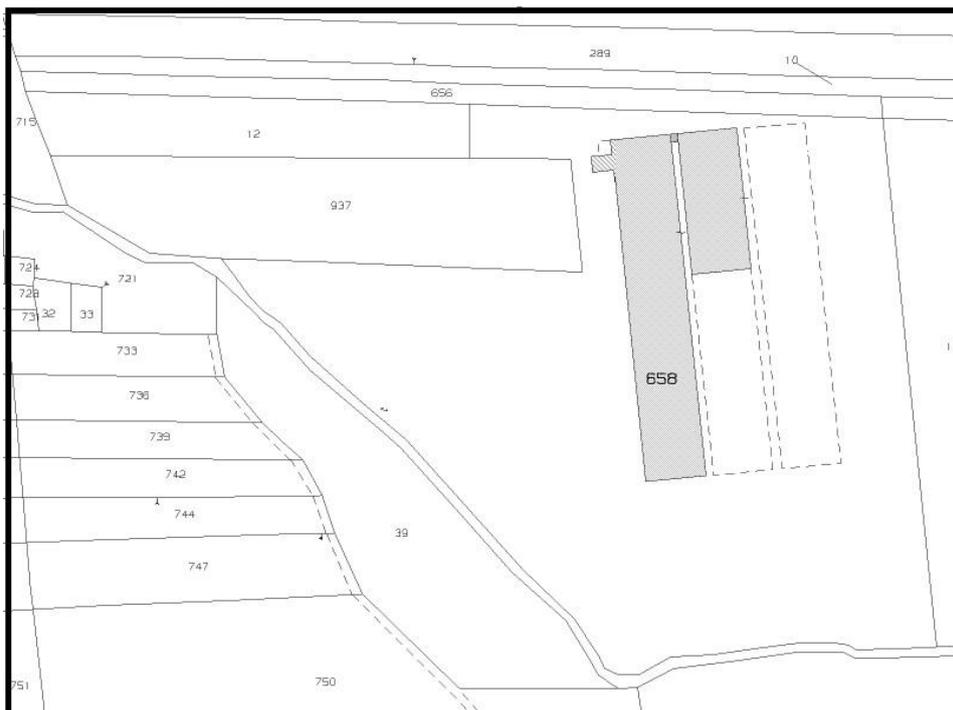
La regolarizzazione catastale dei beni pignorati ha riguardato sia il C.T. che il C.F.

#### Catasto Terreni

Il 12.12.2022 è stato presentato al C.T. il **Tipo Mappale n. PG0164425 del 13.12.2022 in atti dalla stessa data (n. 164425.1/2022)** per eliminare dalla mappa della part. 658 del Fg. 27 la geometria dei fabbricati da ritenere non costruiti ai sensi della normativa catastale (porzione sud del capannone centrale e intero capannone est) e per introdurre in mappa il piccolo corridoio di collegamento tra il capannone ovest e quello centrale (T.M. in allegato n. 2/a). Al T.M. ha fatto poi seguito l'**istanza n. PG0003028 dell'11.1.2023** presentata dallo scrivente per chiedere l'inserimento in mappa delle linee tratteggiate, indicanti il contorno dei corpi di fabbrica demoliti, non inserite al momento dell'approvazione del

T.M.; tale istanza è stata riscontrata con **Variazione d'Ufficio n. PG0003053 dell'11.1.2023.**

In allegato n. 2/b si produce il nuovo estratto di mappa della part. 658, un cui stralcio è riportato di seguito, e in allegato n. 2/c la visura catastale storica aggiornata della particella.



*Estratto di mappa part. 658 aggiornato*

#### Catasto Fabbricati

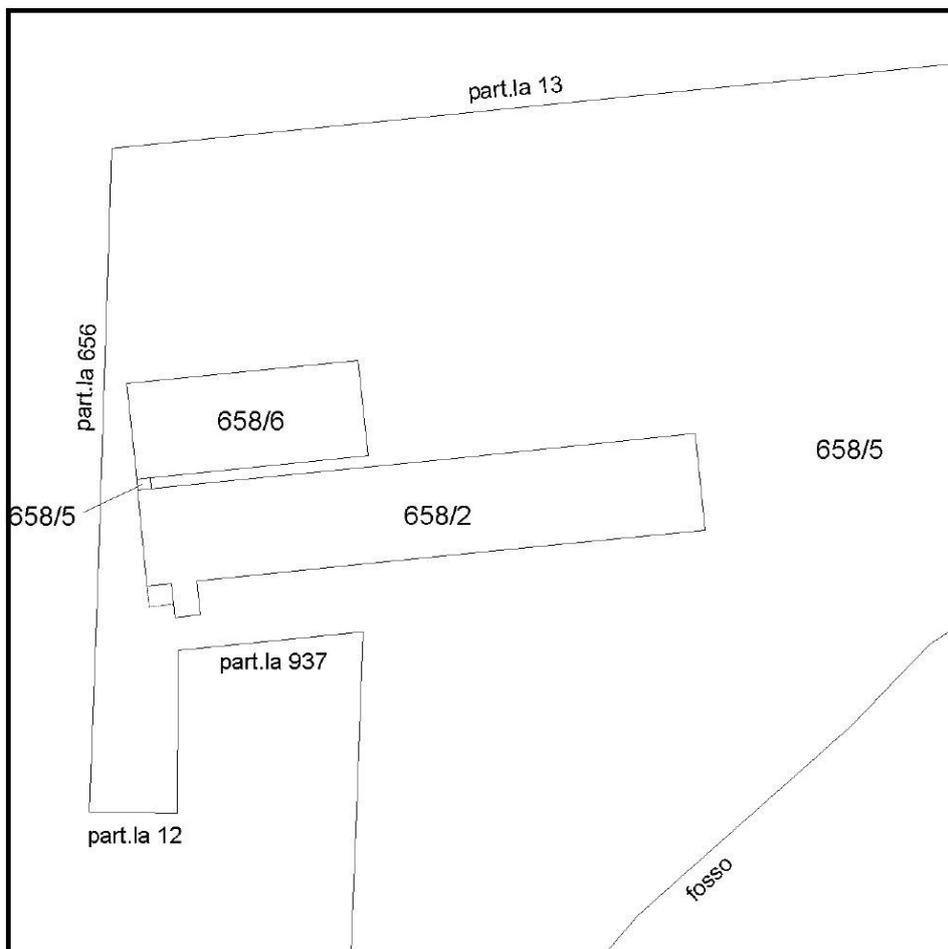
Il 2.1.2023 sono state presentate al C.F.:

- la **Denuncia di Variazione n. PG0000128 del 3.1.2023 in atti dalla stessa data (n. 128.1/2023)** per produrre una planimetria in scala corretta dell'unità immobiliare **sub. 2** (capannone ultimato a ovest) (D.V. in allegato n. 2/d); (D.V. con annotazione: classamento e rendita proposti - d.m. 701/94);
- la **Denuncia di Variazione n. PG0000140 del 3.1.2023 in atti dalla stessa data (n. 128.1/2023)** per sopprimere il bene comune sub. 1 (corte) e le unità immobiliari sub. 3 (capannone centrale ultimato solo in parte) e

sub. 4 (capannone est non ultimato) e costituire il nuovo bene comune **sub. 5** (corte comune comprensiva anche del sedime degli edifici non ultimati e del piccolo corridoio di collegamento tra il capannone ovest e quello est) e la nuova unità immobiliare **sub. 6** (porzione ultimata del capannone centrale) (D.V. in allegato n. 2/e); (D.V. con annotazione: classamento e rendita proposti - d.m. 701/94).

Si precisa che la D.V. n. PG0000140 del 3.1.2023 è stata gravata da sanzione per tardiva dichiarazione oltre 2 anni con ravvedimento operoso.

Negli allegati nn. 2/f, 2/g, 2/h, 2/i, 2/l, 2/m, 2/n, 2/o, 2/p e 2/q si producono i documenti catastali aggiornati con le D.V. presentate dal C.T.U.; di seguito è riportato uno stralcio dell'elaborato planimetrico.



Elaborato planimetrico part. 658 aggiornato

oooooo

In conclusione i dati catastali aggiornati degli immobili pignorati sono:

<b>DATI CATASTALI AGGIORNATI</b> <b><u>in rosso i dati modificati con la presente regolarizzazione catastale</u></b>								
<b>DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' ESCLUSIVA</b> <b>SPETTANTI A</b> <b>.....OMISSIS.....</b> <b>PER 1/1 SU:</b>								
<b>Comune di Gualdo Tadino</b>								
<b>Rif.</b>	<b>Cat.</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Qualità</b>	<b>Classe</b>	<b>Superf. mq</b>	<b>R.D. €</b>	<b>R.A. €</b>
A/1	T	27	12	Semin	2	2.100	6,51	9,76
A/2	T	27	656	Semin	2	1.455	4,51	6,76
A/3	T	27	937	Semin	2	4.260	13,20	19,80
<b>Rif.</b>	<b>Cat.</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part./ Sub.</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consist.</b>	<b>Sup. cat. mq</b>	<b>R.C. €</b>
A/4 (*)	F	27	658/2	D/10	/	/	/	3.424,00
A/5 (*)	F	27	658/6	D/10	/	/	/	1.396,00
L' intestazione catastale del bene pignorato è: .....omissis....., propr. per 1/1.								
(*) Il classamento e la rendita delle u.i.u. sub. 2 e sub. 6 sono proposti ai sensi del d.m. 701/94.								
La part. 658 del C.F. è formata dalle 2 unità immobiliari pignorate e dalla part. 658/5, bene comune non censibile a tutti i subb.; la part. 658 è individuata al C.T. con il medesimo mappale (E.U. di 20.517 mq), anch'esso riportato nell'atto di pignoramento e nelle relativa nota di trascrizione.								
Confini: .....omissis....., salvo altri.								

^^^^^

A parte è prodotto il bando di vendita aggiornato con i nuovi dati catastali.

^^^^^

^^^^

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

Copia della presente perizia è stata inviata con pec del 13.1.2023:

- al creditore procedente all'indirizzo: coaccioli@pec.studiocoaccioli.it,
- ai creditori intervenuti agli indirizzi:
  - . laura.giacobbo@ordineavvocativicenza.it (per Ska Srl),
  - . ebe.nannei@milano.pecavvocati.it (per Vittoria Assicurazioni Spa)
  - . alessandro.fratini@avvocatiperugiapec.it (per Armando Srl),
  - . umb.procedure.cautelari.immob.conc@pec.agenziariscossione.gov.it  
(per Agenzia delle Entrate - Riscossione Spa),
- alla società esecutata costituita all'indirizzo:  
francesco.mangano@avvocatiperugiapec.it,
- al custode giudiziario all'indirizzo: ivgumbriaimmobili@pec.it.

^^^^^

^^^^

Perugia, 13 gennaio 2023

Il C.T.U.

Dott. Andrea Arcelli



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Andrea Arcelli".