

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. 254/2017 R.G. promossa da**

**- JULIET SPA**

**(Avv. Antonio Coaccioli)**

**contro**

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

**(Avv. Francesco Mangano)**

^^^^^

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Perugia, 27 luglio 2022

Il C.T.U.

Dott. Andrea Arcelli



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

Il sottoscritto Dott. Andrea Arcelli, nominato con provvedimento del 4.5.2022 notificato il 5.5.2022 Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto in sostituzione del Geom. Nicola Bazzucchi, ha accettato, con deposito telematico del 10.5.2022, l'incarico di integrare la perizia del precedente C.T.U.

ooooo

La presente relazione si articola nei seguenti paragrafi:

<b>OPERAZIONI PERITALI</b>	pag. 3
<b>SEGNALAZIONE PRELIMINARE DEL 24.5.2022</b>	pag. 4
<b>RELAZIONE DI STIMA</b>	
1. Individuazione catastale	pag. 7
2. Sommara elencazione e descrizione sintetica	pag. 11
3. Titolo di proprietà	pag. 11
4. Stato di possesso	pag. 11
5. Formalità, vincoli e oneri	pag. 11
6. Situazione contributi PSR	pag. 13
7. Precedenti proprietari nel ventennio	pag. 13
8. Situazione urbanistica, regolarità edilizia, agibilità e vincoli	pag. 18
9. Formazione di uno o più lotti	pag. 20
10. Descrizione analitica	pag. 20
11. Valore di mercato	pag. 25
12. Comoda divisibilità	pag. 27
13. Allegati	pag. 28
14. Invio copia della perizia	pag. 29

15. Accesso agli immobili	pag. 29
16. Richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali	pag. 29
17. Osservanza del termine di deposito	pag. 30
<b>RIEPILOGO</b>	pag. 31

^^^^^^

^^^^

### **OPERAZIONI PERITALI**

Le operazioni peritali si sono **aperte il 24.5.2022** con notifica tramite pec del 13.5.2022 inviata al creditore procedente, a quelli intervenuti, alla società esecutata e all'I.V.G. per conoscenza (allegato n. 1/a). Con la notifica dell'inizio operazioni peritali è stata richiesta alle parti copia degli eventuali contratti di affitto e dei documenti comprovanti la regolarità catastale ed edilizia del bene. All'incontro del 24.5.2022 non sono intervenute le parti né propri rappresentanti.

Le operazioni peritali hanno richiesto:

- **sopralluogo del 24.5.2022**, preannunciato insieme all'inizio operazioni peritali (allegato n. 1/a), nel corso del quale il C.T.U. ha potuto visionare gli immobili pignorati alla presenza del rappresentante dell'I.V.G. e ..... omissis .....
- deposito telematico di **segnalazione preliminare del 24.5.2022** per avere autorizzazioni relative allo svolgimento dell'incarico;
- incontro del 14.6.2022 a Gualdo Tadino presso lo studio del **Geom. Giuseppe Passeri**, progettista dei fabbricati;
- contatti telefonici con il **Geom. Alvaro Fumanti** che ha eseguito gli adempimenti catastali dei fabbricati;

- **sopralluogo del 5.7.2022**, alla presenza della Sig.ra Rosanna Gatti, per reperire ulteriori informazioni sullo stato degli immobili;
- incontro del 5.7.2022 a Gubbio presso lo studio del **Dott. Cesare Becchetti**, responsabile dei fascicoli delle domande di finanziamento PSR Umbria presentate per i beni pignorati;
- accessi telematici presso l'**Agenzia delle Entrate di Perugia**, Sezione Pubblicità Immobiliare e Catastale, per accertare i dati catastali degli immobili pignorati e verificare i gravami aggiornati al 20.7.2022;
- n. 1 accesso dell'8.6.2022 all'**Ufficio Urbanistica del Comune di Gualdo Tadino**, preceduto da richiesta accesso atti, per verificare i permessi edilizi e sanitari dei beni pignorati.

^^^^^

^^^^

#### **SEGNALAZIONE PRELIMINARE DEL 24.5.2022**

Si riporta la segnalazione preliminare depositata il 24.5.2022:

*” Il sottoscritto Dott. Andrea Arcelli, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare in oggetto in sostituzione del Geom. Nicola Bazzucchi con provvedimento notificato il 5.5.2022 con l'incarico di **integrare la perizia del precedente C.T.U.** come da provvedimento del 7.9.2021,*

*premesso*

- *che il **pignoramento trascritto il 22.6.2017 al n. 11027** ha per oggetto, tra gli altri beni, l'unità immobiliare individuata al C.F. del Comune di Gualdo Tadino con il **Foglio 27, part. 658 (senza sub.), cat. D/10;***

- che tale unità immobiliare, già indicata nel titolo esecutivo iscritto il 30.7.2010 al n. 4394, era già stata **soppressa con Denuncia di Variazione n. 3593.1 del 15.2.2012** con la quale venivano **costituite**, al suo posto, le seguenti unità immobiliari:
    - . **Fg. 27, part. 658/2, cat. D/10,**
    - . **Fg. 27, part. 658/3, cat. D/10,**
    - . **Fg. 27, part. 658/4, cat. D/10,**con diritti sul bene comune Fg. 27, part. 658/1;
  - che dalle risultanze catastali tali unità immobiliari sono rappresentate da **tre edifici per l'allevamento avicolo (censiti con i subb. 2, 3 e 4)** con la corte (sub. 1);
  - che nel corso del sopralluogo del 24.5.2022 il sottoscritto ha constatato che **sono ultimati solo l'edificio rappresentato dal sub. 2 e una porzione (circa la metà) del sub. 3, mentre della restante parte del sub. 3 e dell'edificio individuato con il sub. 4 esistono solo la fondazione, i pilastri e parte delle tamponature ma mancano copertura, finiture e impianti;**
  - che **la perizia del precedente C.T.U., Geom. Nicola Bazzucchi, del 27.5.2019 si riferisce alla sola part. 658/2**, peraltro riportata con una consistenza di gran lunga inferiore a quella effettiva (1.096 mq invece di 1.700 mq circa) e non dà conto delle partt. 658/3 e 658/4;
  - che infine nel fascicolo di causa **manca il Certificato di Destinazione Urbanistica** relativo anche alle particelle pignorate censite al C.T.;
- ritenuto
- che **l'oggetto delle vendita siano tutte le unità immobiliari**

**derivanti dalla part. 658/- originariamente indicata nel titolo  
esecutivo;**

*considerato*

- **che la situazione catastale degli immobili non è conforme alla realtà con la conseguenza che verrebbero posti in vendita beni accatastati come edifici ultimati e funzionanti quando parte di essi non sono stati completati;**
- **che il *Certificato di Destinazione Urbanistica* non risulta in atti;**
- **che il *valore stimato della part. 958/2* (l'unica descritta e valutata dal Geom. Nicola Bazzucchi) *non appare congruo essendo stata individuata la medesima unità immobiliare con una consistenza molto diversa da quella effettiva* (1.096 mq invece di 1.700 mq circa),**

*per quanto sopra*

*chiede al G.E. l'autorizzazione a*

- 1) **regolarizzare la situazione catastale dei beni;**
- 2) **reperire il C.D.U. dei beni;**
- 3) **procedere ad un'*integrale valutazione dei beni* dato che la perizia in atti valuta beni difformi da quelli presenti.**

*Con osservanza."*

In attesa di riscontro a predetta segnalazione, il C.T.U., al fine di rispettare il termine del 22.8.2022, **redige la presente relazione senza procedere alla regolarizzazione catastale e senza richiedere il *Certificato di Destinazione Urbanistica***; nella presente relazione il sottoscritto pertanto si limita, come da quesito, a **integrare la perizia del**

**27.5.2019 del Geom. Nicola Bazzucchi già in atti individuando gli immobili con gli attuali estremi catastali e trattando gli aspetti che in suddetta perizia non appaiono coerenti con le effettive caratteristiche dei beni.**

^^^^^^

^^^^

**RELAZIONE DI STIMA**

^^^^^^

**1. Individuazione catastale** (documentazione catastale in allegato n. 2)

I beni pignorati sono indicati nell'**atto di pignoramento immobiliare n. 2956 del 29.5.2017 trascritto con nota n. 11027 del 22.6.2017 a favore di Nuova Banca delle Marche Spa e contro ..... omissis .....**

Il pignoramento recepisce, **per gli immobili censiti al C.F.**, gli stessi dati catastali del titolo esecutivo (contratto condizionato di mutuo agrario Napolitano n. 32504 del 22.7.2010 iscritto il 30.7.2010 al n. 4394 reso definitivo con atto Fino n. 244289 dell'11.1.2012 annotato il 9.2.2012 al n. 456) e individua catastalmente gli immobili come segue:

ooo

ooo

ooo

ooo

ooo

ooo

ooo

ooo

<b>DATI CATASTALI IN PIGNORAMENTO</b> <b>(in arancione i dati non attuali)</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/-	D/10	/	/	/	10.189,10
L'intestazione catastale dei beni pignorati è: ..... omissis .....								
La part. 658 del C.F. pignorata è formata <b>dalla sola unità immobiliare pignorata</b> ed è individuata al C.T. con il medesimo mappale (E.U. di <b>20.217 mq</b> ), anch'esso riportato nell'atto di pignoramento e nelle relativa nota di trascrizione.								
Confini: ..... omissis ....., salvo altri.								

La part. 658/- del C.F. compresa nel pignoramento individuava però delle preesistenti stalle per suini acquistate dalla società eseguita con atto Napolitano n. 32503 del 22.7.2010 trascritto il 30.7.2010 al n. 12601; dopo l'acquisto, le stalle sono state demolite per costruire al loro posto capannoni per l'allevamento di galline ovaiole introdotti nella mappa del C.T. con Tipo Mappale n. 36838.2/2012 del 9.2.2012 e accatastati al C.F. con successiva Denuncia di Variazione n. 3593.1/2012 del 15.2.2012.

L'attuale situazione catastale, già vigente alla data del pignoramento (29.5.2017) nonché al momento della stesura della perizia del Geom. Nicola Bazzucchi in atti (27.5.2019), è dunque:

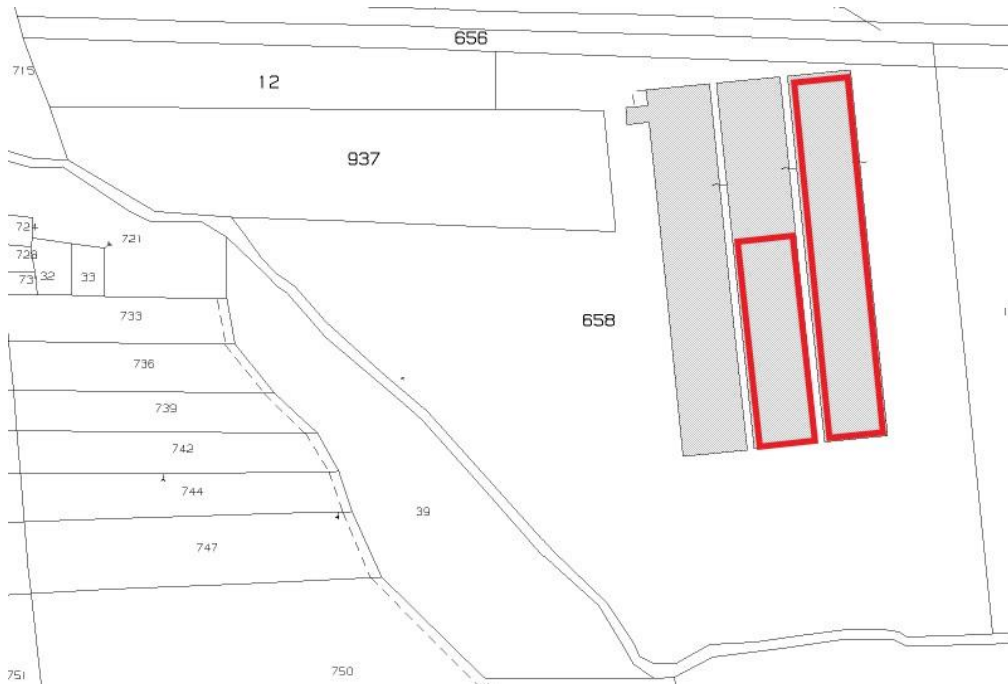
ooo



<b>DATI CATASTALI ATTUALI</b> <b>(in verde i dati diversi da quelli del pignoramento)</b>								
<b>DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' ESCLUSIVA</b> <b>SPETTANTI A</b> .....OMISSIS..... <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	/	/	/	3.810,40
A/5	F	27	658/3	D/10	/	/	/	3.390,00
A/6	F	27	658/4	D/10	/	/	/	3.390,00
L'intestazione catastale del bene pignorato è: ..... omissis .....								
La part. 658 del C.F. è formata dalle 3 unità immobiliari pignorate e dalla part. 658/1, 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.								

I dati catastali delle partt. 658/2, 658/3 e 658/4, derivanti, come detto, dal **Tipo Mappale n. 36838.2/2012 del 9.2.2012** e dalla successiva **Denuncia di Variazione n. 3593.1/2012 del 15.2.2012**, sono relativi a tre capannoni di cui però allo stato attuale sono stati completamente costruiti solo quello individuato con part. 658/2 e una parte di quello individuato con la part. 658/3; per la restante parte del capannone individuato con la part. 658/3 e per l'intero capannone individuato con la part. 658/4 i lavori di costruzione si sono interrotti allo stato di fondazioni, pilastri e parte delle tamponature laterali, senza tetto e copertura né impianti.

Si ravvisa inoltre che le planimetrie al C.F. sono disegnate in scala 1:500 ma inserite in un cartiglio in scala 1:200 con conseguente difformità delle misure degli edifici.



*Estratto di mappa del C.T. con evidenziate le parti non ultimate; i tre capannoni sono censiti al C.F. con il sub. 2 (quello ultimato a ovest), il sub. 3 (quello ultimato in parte al centro) e il sub. 4 (quello non ultimato a est); l'area esterna della part. 658 è individuata al C.F. con il sub. 1 bene comune non censibile*

**Non risultando conformità tra la situazione reale dei beni e quella catastale, sarà dunque necessario:**

- presentare al C.T. un Tipo Mappale per demolizione parziale per l'eliminazione dalla mappa della geometria dei fabbricati (porzione sud del capannone centrale e intero capannone est) da ritenere non costruiti ai sensi della normativa catastale;
- presentare al C.F. una Denuncia di Variazione per sopprimere le unità immobiliari sub. 3 e sub. 4 e costituire:
  - . al posto del capannone centrale (sub. 3), due unità immobiliari rappresentate dalla porzione ultimata del capannone centrale (a cui sarà

da attribuire la cat. D/10) e dal sedime del capannone non ultimato (area urbana - cat. F/1);

. al posto del capannone est (sub. 4), un'area urbana rappresentata dal sedime non ultimato - cat. F/1;

- inserire le planimetrie (anche del sub. 2) nel cartiglio corretto.

^^^^^

## **2. Sommara elencazione e descrizione sintetica**

**Diritti di piena proprietà esclusiva su complesso immobiliare (fabbricati e terreno pertinenziale) destinato all'allevamento di galline ovaiole in Comune di Gualdo Tadino, loc. San Lazzaro - Casa Ribacchi.**

^^^^^

## **3. Titolo di proprietà**

Il pignoramento colpisce i diritti di piena proprietà esclusiva spettanti a Società Agricola Rosi di Federica Rosi e C. Sas.

^^^^^

## **4. Stato di possesso**

Al momento del sopralluogo il bene è risultato nella disponibilità della società proprietaria che vi esercita attività di allevamento.

^^^^^

## **5. Formalità, vincoli e oneri** (documentazione ipotecaria in allegato n. 3)

Dal Certificato del notaio Dott.ssa Maria Pantalone Balice del 5.7.2017 e dalle ulteriori indagini eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia a tutto il 20.7.2022 risultano:

### **Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

- **n. 22667 del 10.11.2006** a favore di ..... omissis ..... per servitù

di distanza.

**Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura**

Trascrizioni

- **n. 11027 del 22.6.2017** a favore di Nuova Banca delle Marche Spa e contro ..... omissis ..... per pignoramento immobiliare su:

Comune di Gualdo Tadino, Fg. 27:

. C.T. partt. 937, 656, 658 (E.U.) e 12,

. C.F. part. 658/-.

Iscrizioni Ipotecarie

- **n. 4394 del 30.7.2010** a favore di Banca delle Marche Spa e contro ..... omissis ..... per ipoteca volontaria per € 1.600.000,00 su:

Comune di Gualdo Tadino, Fg. 27:

. C.T. partt. 14, 656, 658 (E.U.) e 12,

. C.F. part. 658/-,

con annotazione **n. 456 del 9.2.2012** per erogazione a saldo;

- **n. 1121 del 18.4.2013** a favore di Ska Srl e contro ..... omissis ..... per ipoteca giudiziale per € 91.000,00 su:

Comune di Gualdo Tadino, Fg. 27:

. C.T. partt. 12, 656 e 937,

. C.F. partt. 658/2, 658/3, 658/4;

- **n. 251 del 25.1.2017** a favore di Casse di Risparmio dell'Umbria e contro ..... omissis ..... per ipoteca giudiziale per € 150.000,00 su (tra gli altri immobili):

Comune di Gualdo Tadino, Fg. 27:

. C.T. partt. 658 (E.U.), 12, 656 e 937,

. C.F. partt. 658/2, 658/3, 658/4, 658/1 (b.c.n.c.).

^^^^^

## **6. Situazione contributi PSR**

La società esecutata ha presentato:

- PSR Umbria 2007-2013 - Intervento 1.2.1 - domanda di sostegno SIAR n. 2010/3325 per l'acquisto del complesso immobiliare già destinato ad allevamento di suini e per la costruzione del capannone ovest: importo liquidato nel 2015 per scorrimento graduatoria di € 251.003,00 a fronte di investimenti da rendiconto di € 418.740,00;
- PSR Umbria 2014-2020 - Intervento 4.1.1 - domanda di sostegno SIAR n. 2017/4070 per la costruzione del capannone centrale e la realizzazione di impianto fotovoltaico: domanda ammissibile ma non finanziata.

^^^^^

## **7. Precedenti proprietari nel ventennio**

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

### **Part. 12 - C.T. Seminativo di 2^ di 2.100 mq**

- al **22.6.1997** l'immobile era già censito come all'attualità; a tale data i diritti di proprietà spettavano all'Amministrazione della Provincia di Perugia che li aveva acquistati da ..... omissis ..... per atto Segretario Provinciale del 29.11.1982 n. 10653 trascritto il 17.1.1983 al n. 717;
- il **9.4.1998** la part. 12 è pervenuta a ..... omissis ..... con atto Provincia di Perugia n. 13957 trascritto il 27.4.1998 al n. 5510;

- l'**8.3.2001** la part. 12 è pervenuta a ..... omissis ..... con atto di fusione di società per incorporazione Brunelli n. 82810 trascritto il 9.4.2001 al n. 5533 e rettifica del 6.8.2009 n. 13674;
- l'**8.3.2001** la part. 12 è pervenuta a ..... omissis ..... per atto di mutamento ragione sociale Brunelli n. 82810 trascritto il 9.4.2001 al n. 5534;
- il **22.7.2010** la part. 12 è pervenuta a ..... **omissis** ..... per atto Napolitano n. 32503 trascritto il 30.7.2010 al n. 12601.

**Part. 656 – C.T. Seminativo di 2^ di 1.455 mq**

- al **22.6.1997** l'immobile era compreso nella part. 11 del C.T.; a tale data i diritti di proprietà spettavano all'..... omissis ..... che li aveva acquistati da ..... omissis ..... per atto Segretario Provinciale del 29.11.1982 n. 10653 trascritto il 17.1.1983 al n. 717;
- il **9.4.1998** la part. 11 è pervenuta a Molino Popolare Altotiberino Sc..... omissis ..... arl con atto Provincia di Perugia n. 13957 trascritto il 27.4.1998 al n. 5510;
- l'**8.3.2001** la part. 11 è pervenuta ..... omissis ..... con atto di fusione di società per incorporazione Brunelli n. 82810 trascritto il 9.4.2001 al n. 5533 e rettifica del 6.8.2009 n. 13674;
- l'**8.3.2001** la part. 11 è pervenuta a ..... omissis ..... per atto di mutamento ragione sociale Brunelli n. 82810 trascritto il 9.4.2001 al n. 5534;
- il **19.4.2010** è stato presentato il Tipo di Frazionamento n. 118819.1/2010 con il quale è stata soppressa la part. 11 e originata, tra le altre, la part. 656 (attuale situazione catastale);

- il **22.7.2010** la part. 656 è pervenuta a ..... **omissis** ..... per atto Napolitano n. 32503 trascritto il 30.7.2010 al n. 12601.

**Part. 937 – C.T. Seminativo di 2<sup>^</sup> di 4.260 mq**

- al **22.6.1997** l'immobile era compreso nella part. 14 del C.T.; a tale data i diritti di proprietà spettavano all'..... omissis ..... che li aveva acquistati da ..... omissis ..... per atto Segretario Provinciale del 29.11.1982 n. 10653 trascritto il 17.1.1983 al n. 717;
- il **9.4.1998** la part. 14 è pervenuta a ..... omissis ..... con atto Provincia di Perugia n. 13957 trascritto il 27.4.1998 al n. 5510;
- l'**8.3.2001** la part. 14 è pervenuta a ..... omissis ..... con atto di fusione di società per incorporazione Brunelli n. 82810 trascritto il 9.4.2001 al n. 5533 e rettifica del 6.8.2009 n. 13674;
- l'**8.3.2001** la part. 14 è pervenuta a ..... omissis ..... per atto di mutamento ragione sociale Brunelli n. 82810 trascritto il 9.4.2001 al n. 5534;
- il **22.7.2010** la part. 14 è pervenuta a ..... **omissis** ..... per atto Napolitano n. 32503 trascritto il 30.7.2010 al n. 12601;
- il **9.2.2012** è stato presentato il Tipo di Frazionamento n. 36838.1/2012 con il quale è stata soppressa la part. 14 e originata, tra le altre, la part. 937 (attuale situazione catastale).

**Part. 658 – C.T. Ente Urbano di 20.517 mq**

- al **22.6.1997** l'area oggi individuata al C.T. con la part. 658 era compresa nelle partt. 13, 15, 40 e 222; a tale data i diritti di proprietà su tali particelle spettavano all'..... omissis ..... che li aveva acquistati da ..... omissis ..... per atto Segretario Provinciale del 29.11.1982 n.

- 10653 trascritto il 17.1.1983 al n. 717;
- il **9.4.1998** le partt. 13, 15, 40 e 222 sono pervenute a ..... omissis  
..... con atto Provincia di Perugia n. 13957 trascritto il 27.4.1998 al n.  
5510;
  - l'**8.3.2001** le partt. 13, 15, 40 e 222 sono pervenute a ..... omissis  
..... con atto di fusione di società per incorporazione Brunelli n. 82810  
trascritto il 9.4.2001 al n. 5533 e rettifica del 6.8.2009 n. 13674;
  - l'**8.3.2001** le partt. 13, 15, 40 e 222 sono pervenute a ..... omissis  
..... per atto di mutamento ragione sociale Brunelli n. 82810 trascritto il  
9.4.2001 al n. 5534;
  - il **18.11.2002** le partt. 13, 15, 40 e 222 sono state oggetto della Tabella  
di Variazione n. 504891.1/2002 e sono state fuse nella nuova part. 13,  
Fabbricato d'accertare all'Urbano, di 27.160 mq;
  - il **21.6.2007** è stato presentato il Tipo Mappale n. 360318.1/2007 con il  
quale la part. 13 ha acquisito la qualità Ente Urbano, sempre di 27.160  
mq;
  - il **19.4.2010** è stato presentato il Tipo di Frazionamento e Mappale n.  
118819.1/2010 con il quale è stata originata, tra le altre, la part. 658,  
Ente Urbano di 20.217;
  - il **9.2.2012** è stato presentato il Tipo di Frazionamento n. 36838.1/2012  
con il quale la part. 658, Ente Urbano, ha assunto da consistenza di  
20.517 mq (attuale situazione catastale al C.T.) fondendosi con la part.  
938 (soppressa) derivante dalla part. 14.

**Part. 658 vari subalterni - C.F. D/10**

- al **22.6.1997** sul terreno occupato dai fabbricati oggi compresi nella part.



658 non erano presenti edifici accatastati al C.F.;

- l'**11.7.2008** è stata presentata la Denuncia di Nuova Costruzione n. 4923.1/2008 con la quale sono state costituite, tra le altre, l'unità immobiliare part. 13/5 di proprietà di ..... omissis ..... e la part. 13/1 bene comune non censibile ;
- il **5.5.2010** è stata presentata la Denuncia di Variazione n. 7460.1/2010 con la quale sono state soppresse le partt. 13/1 e 13/5 e costituita la part. 658/-;
- il **22.7.2010** l'unità immobiliare 658/- è pervenuta a ..... **omissis** ..... per atto Napolitano n. 32503 trascritto il 30.7.2010 al n. 12601;
- il **15.2.2012** è stata presentata la Denuncia di Variazione n. 3593.1/2012 con cui è stata soppressa l'unità immobiliare 658/- e sono state costituite le unità immobiliari partt. 658/2, 658/3 e 658/4 con la part. 658/1 bene comune non censibile (attuale situazione catastale al C.F.).

Per quanto esposto:

- **esistono regolari trascrizioni a favore degli esecutati sui beni pignorati;**
- **i beni pignorati non sono correttamente individuati al Catasto perché, come già riferito:**
  - . **l'unità immobiliare sub. 3 (capannone centrale) è ultimata e funzionante solo in parte;**
  - . **l'unità immobiliare sub. 4 (capannone est) non è ultimata e funzionante.**

^^^^^

^^^^

## **8. Situazione urbanistica, regolarità edilizia, agibilità e vincoli**

### **Situazione urbanistica**

Nel vigente PRG:

- parte strutturale: **Zona E3 - aree di particolare interesse agricolo**, ossia le porzioni nelle quali gli interventi consentiti debbono essere principalmente finalizzati alla valorizzazione ed all'incremento delle produzioni agricole (art. 5.1.4 NTA - tavola 2.2a);
- parte operativa: l'area è individuata nella tavola 4.2 San Facondino.

### **Regolarità edilizia e agibilità** (documentazione edilizia in allegato n. 4)

Da accesso al Comune di Gualdo Tadino risulta il rilascio dei seguenti titoli abilitativi e sanitari a nome della società esecutata avvenuto dopo l'acquisto della proprietà nel 2010:

- **D.I.A. n. 155 del 15.10.2010** (allegato n. 4/a) per rimozione e smantellamento copertura in lastre di fibra di amianto su immobili già destinati ad allevamento di suini e allo stato di fatto in disuso (stralcio alla richiesta di P.d.C. presentata il 7.4.2010 prot. n. 9771);
- **P.d.C. n. 76 del 15.6.2011** (allegato n. 4/b) per demolizione e ricostruzione di un complesso agricolo costituito da immobili originariamente destinati ad allevamento di suini e da destinare ad allevamento avicolo in variante alla D.I.A. n. 155 del 15.10.2010; il permesso riguarda la ristrutturazione del preesistente complesso zootecnico per suini realizzato con L.E. n. 36 e n. 36bis del 1973 con la costruzione di tre nuovi capannoni di 1.683 mq ciascuno destinati all'allevamento di galline ovaiole (denominati n. 1 - ovest -, n. 2 - centrale - e n. 3 - est) con accessori in aderenza al capannone ovest;

- **P.d.C. in sanatoria n. 23 del 19.4.2013 ai sensi dell'art. 17 della L.R. n.21/04** (allegato n. 4/c) per demolizione delle murature dei precedenti capannoni e costruzione di nuove murature perimetrali; come già detto, all'esito del P.d.C n. 76/11 del P.d.C. n. 23/13, la società esecutata ha realizzato solo il capannone ovest mentre per i capannoni centrale e est i lavori si sono interrotti allo stadio di fondazioni, pilastri in c.a. e parte delle tamponature laterali;
- **Agibilità del 27.8.2015** (allegato n. 4/d) per capannone ovest;
- **P.d.C. n. 59 del 14.12.2017** (allegato n. 4/e) per opere non ultimate nei termini; questo permesso si riferisce ai capannoni centrale e est, già autorizzati con i precedenti titoli abilitativi, ma, a differenza di quello a ovest, non ultimati; a seguito del rilascio di questo titolo abilitativo la società esecutata ha ultimato però solo una porzione del capannone centrale della superficie di 698 mq.

Alla luce di quanto riferito, i capannoni ultimati sono regolari dal punto di vista edilizio e, per quanto riguarda quello ovest, anche sanitario; si ritiene inoltre che la situazione dei beni consenta all'aggiudicatario di richiedere l'agibilità per il capannone centrale e il titolo abilitativo per completare i capannoni non ultimati.

### **Vincoli**

Parte degli immobili è vincolata come **Fascia di rispetto dei corsi d'acqua** ai sensi del D.lgs. 42/2004, art.142, c.1, lett. c (parte strutturale - tavola 3.4).

Il rilascio dei titoli abilitativi sopra elencati è avvenuto a seguito delle seguenti autorizzazioni paesaggistiche:

- n. 7 dell'1.6.2011;
- n. 12 del 10.8.2012;
- n. 5 del 2.8.2018.

^^^^^^

### **9. Formazione di uno o più lotti**

La vendita viene effettuata in un unico lotto.

^^^^^^

### **10. Descrizione analitica** (documentazione fotografica in allegato n. 5)

Si tratta di un **complesso immobiliare destinato all'allevamento di galline ovaiole** formato da fabbricati e terreno pertinenziale ubicato in loc. San Lazzaro - Casa Ribacchi a circa 3,5 km a nord dal centro di Gualdo Tadino; il complesso, posizionato a circa 1 km dall'uscita Gualdo Tadino Nord della variante della strada statale 3, è facilmente raggiungibile percorrendo la strada provinciale 241 e da questa deviando su via Torre dei Belli una cui diramazione asfaltata conduce fino alla proprietà; tale diramazione è individuata in mappa con la part. 657 e su essa è costituita servitù di passaggio pedonale e carrabile di cui all'atto notaio Napolitano n. 32503 del 22.7.2010 trascritto il 30.7.2010 al n. 12602 contro ..... omissis ..... e a favore di ..... omissis .....

La **zona** è rurale ma sono diffusi anche insediamenti di tipo industriale e commerciale con residenze sparse.

L'attuale società esecutata ha acquistato la proprietà con il citato atto Napolitano n. 32503 del 22.7.2010 trascritto il 30.7.2010 al n. 12601; al tempo sui terreni, aventi la stessa superficie di quella attuale (28.332 mq compreso il sedime dei fabbricati), insisteva un vecchio complesso zootecnico

destinato all'allevamento di suini realizzato negli anni '70; il precedente complesso era costituito da 6 porcilaie, ciascuna di dimensioni di 50 x 17 m, per una superficie coperta totale di 5.100 mq.

Acquistata la proprietà, la società ha presentato un progetto, approvato con P.d.C. n. 76/11 e successiva variante in sanatoria n. 23/13, per la demolizione degli edifici esistenti e la realizzazione di **opifici per l'allevamento di galline ovaiole che consistevano in 3 grandi capannoni di 1.683 mq ciascuno** (dimensioni 99 x 17 m) con altezza in gronda di 2,50 m e 4,60 m al colmo (leggermente più grande quello a ovest per la presenza di un corpo in aderenza per servizi di 25 mq e una tettoia di 14 mq); tra i capannoni erano previsti due corridoi di collegamento di 5 mq ciascuno. Di questi capannoni però, come già detto, ne **è stato costruito nel 2012 per intero solo uno** (quello ad ovest), mentre **di quello centrale ne è stata realizzata nel 2018 solo una porzione di 698 mq** con il corridoio di collegamento al capannone ovest a seguito del rilascio del P.d.C. n. 59/17; **della rimanente porzione del capannone centrale e dell'intero capannone est sono presenti solo le fondazioni, i pilastri in c.a. e parte delle tamponature laterali la cui costruzione risale al 2012** (dati temporali forniti da ..... omissis ..... nel corso dei sopralluoghi e verificati attraverso le foto aeree del sito <https://siat.regione.umbria.it/paesaggineltempo/>).

ooo

ooo

ooo

ooo

ooo



Foto aerea da Maps Google: in rosso le parti non ultimate

I **due capannoni già realizzati** (come detto, uno interamente e uno solo in parte) hanno struttura portante verticale in pilastri di calcestruzzo armato gettati in opera con cordolo di fondazione sempre in c.a.; le tamponature, in parte intonacate e verniciate, sono in blocchetti di cemento; la pavimentazione è di tipo industriale in calcestruzzo liscio e livellato armato con rete metallica elettro-saldato; il tetto è a capanna sorretto da capriate metalliche zincate con copertura in pannelli sandwich coibentati. Sul colmo dei capannoni è presente un capolino per il ricambio naturale dell'aria assicurato anche da finestre perimetrali in acciaio zincato apribili con sistema automatico. Sul lato sud sono presenti aperture per l'ingresso di mezzi meccanici, mentre l'ingresso pedonale avviene dal lato nord.

Il capannone ovest (della superficie lorda totale di 1.683 mq) dispone internamente di un locale per l'allevamento di galline ovaiole di 1.615 mq e di un magazzino di 68 mq destinato a ispezione, raccolta, selezione, imballaggio delle uova e dove sono presenti le centraline di gestione dell'allevamento;

aderenti a questo capannone sono un corpo a uffici, spogliatoio e servizi igienici di 25 mq e una tettoia di 14 mq; nel capannone centrale costruito parzialmente (di superficie lorda totale di 698 mq) sono presenti un locale per l'allevamento di 672 mq e un magazzino di 26 mq per ispezione e raccolta collegato al magazzino del capannone ovest con un corridoio di 5 mq.

Le galline sono allevate a terra su lettiera di superficie pari a circa il 33% del totale con posatoio su grigliato inclinato con mangiatoie e abbeveratoi; l'ovideposizione avviene su un nido metallico con trasportatore per convogliare le uova ai locali di servizio posizionati sul lato nord dei due capannoni; l'alimentazione è garantita attraverso distribuzione automatica da due silos. Da informazioni assunte nel corso dei sopralluoghi, si è appurato che l'approvvigionamento idrico per l'allevamento e per uso igienico avviene attraverso attingimento da un vicino corso d'acqua previa autorizzazione con cisterne di accumulo; lo smaltimento della pollina avviene invece attraverso trasporto su automezzi esternamente all'azienda, così come quello delle carcasse degli animali morti e delle uova non commerciabili; gli scarichi dei servizi igienici avviene tramite allaccio alla fognatura comunale.

Dei **capannoni non ultimati** risulta al momento, come già detto, la struttura portante verticale in pilastri di calcestruzzo armato gettati in opera delle dimensioni di 0,5 x 0,5 x 2,55 m (36 nel capannone est e 20 nella parte non ultimata del capannone centrale) con cordolo di fondazione (di sezione 0,80 x 0,50 m – misure desunte dai progetti approvati) sempre in c.a. lungo il perimetro degli edifici con collegamenti trasversali e parte delle tamponature laterali di altezza variabile da 0,90 a 1,30 m realizzata in blocchetti di cemento di spessore 30 cm.

Il complesso rispetta i requisiti previsti dalla normativa sul benessere animale delle galline ovaiole in allevamento in sistemi alternativi previsti dall'allegato B al D.Lgs. n. 267/2003 - Attuazione delle direttive 1999/74/CE e 2002/4/CE, per la protezione delle galline ovaiole e la registrazione dei relativi stabilimenti di allevamento; secondo i requisiti previsti da tale normativa nel capannone ovest sono allevabili 13.500 galline circa, mentre su quello centrale 5.600 circa.

Il **terreno**, di 28.332 mq compreso il sedime dei fabbricati, ha giacitura pianeggiante e buone caratteristiche di fertilità naturale. E' da considerare pertinenza dei fabbricati, imputabile per 13.332 mq ai capannoni già ultimati e per 15.000 mq a quelli non ultimati. Il terreno è in parte carrabile con massicciata in pietrisco e in parte incolto. Lungo il confine è presente una recinzione metallica in cattive condizioni.

Si precisa che allo scrivente non risulta l'esistenza di attestato di qualificazione energetica di cui al D.Lgs. 192/2005 e succ. modd.

ooo

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

ooo

ooo

ooo

ooo

ooo

ooo

ooo



<u>Destinazione</u>		<u>Superficie commerciale</u> <u>mq</u>	<u>Altezza m</u>
<b>Capannone ovest</b>	<b>Corpo principale</b>	1.683	4,60-2,50
	<b>Corpo in aderenza</b>	25	3,20-2,50
	<b>Tettoia</b>	14	3,30-2,80
<b>Corridoio di collegamento tra capannone ovest e centrale</b>		5	2,50
<b>Capannone centrale</b>	<b>Parte ultimata</b>	698	4,60-2,50
	<i>Parte non ultimata</i>	985	4,60-2,50
<i>Corridoio di collegamento tra capannone centrale e est (non costruito)</i>		5	2,50
<i>Capannone est non ultimato</i>		1.683	4,60-2,50
<b>Terreno pertinenziale di 28.332 mq (compreso sedime)</b>	<b>Ai capannoni ultimati</b>	13.332	/
	<b>Ai capannoni non ultimati</b>	15.000	/

^^^^^^

### **11. Valore di mercato**

La stima è effettuata con il metodo sintetico comparativo, consistente nel determinare il valore unitario dei beni 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.

Fanno eccezione la porzione non ultimata del capannone centrale e l'intero capannone est il cui valore è determinato in base al costo di ricostruzione deprezzato delle parti già realizzate. In allegato n. 6 è riportato il relativo conteggio ottenuto da:

- costo di cantiere, determinato con computo metrico estimativo in cui la tipologia e la quantità delle operazioni è desunto dagli elaborati

progettuali depositati in Comune e da quanto accertato in sede di sopralluoghi mentre i costi unitari sono quelli previsti dal vigente prezzario regionale (edizione 2021),

più

- spese generali stimate pari al 12% del costo di cantiere, meno
- vetustà e l'obsolescenza funzionale ed economica stimate pari al 20% del costo di costruzione a nuovo.

Si precisa che:

- il valore unitario dei capannoni ultimati è riferito alla superficie commerciale misurata in mq;
- al capannone ovest e alla porzione ultimata del capannone centrale si attribuisce il medesimo valore unitario ritenendo che la maggiore vetustà del primo sia compensata dalla maggiore incidenza delle strumentazioni ivi esistenti;
- il valore del terreno pertinenziale ai capannoni ultimati è compreso in quello dei relativi manufatti mentre quello del terreno pertinenziale ai capannoni non ultimati è valutato a parte assumendo come parametro la superficie misurata in mq;
- viene operata una riduzione del 7,5% dovuta alle specifiche condizioni della vendita nel processo esecutivo (assenza di garanzia per vizi);
- si considera infine la detrazione per le spese amministrative e tecniche per la regolarizzazione edilizia, sanitaria e catastale degli immobili stimata in € 3.400,00.

ooo

<b>LOTTO UNICO</b>										
<b>DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' ESCLUSIVA</b>										
<b>SPETTANTI A</b>										
<b>.....OMISSIS.....</b>										
<b>PER 1/1 SU:</b>										
<b>Complesso immobiliare destinato all'allevamento di galline ovaiole in</b>										
<b>Comune di Gualdo Tadino, loc. San Lazzaro - Casa Ribacchi</b>										
<b>Capannone ovest</b>	Corpo principale	€/mq	220	x	mq	1.683	=	€	370.260,00	
	Corpo in aderenza	€/mq	250	x	mq	25	=	€	6.250,00	
	Tettoia	€/mq	100	x	mq	14	=	€	1.400,00	
<b>Corridoio di collegamento</b> tra capannone ovest e centrale		€/mq	100	x	mq	5	=	€	500,00	
<b>Capannone centrale</b>	Parte ultimata	€/mq	220	x	mq	698	=	€	153.560,00	
	Parte non ultimata	Costo costruzione deprezzato (allegato n. 6)					=	€	35.043,83	
<b>Corridoio di collegamento</b> tra capannone centrale e est non costruito								=	€	0,00
<b>Capannone est</b> non ultimato		Costo costruzione deprezzato (allegato n. 6)					=	€	61.827,19	
<b>Terreno pertinenziale di 28.332 mq (compreso sedime)</b>	Ai capannoni ultimati	Compreso nel valore di fabbricati					=	€	0,00	
	Ai capannoni non ultimati	€/mq	2	x	mq	15.000	=	€	30.000,00	
Totale (a)								€	658.841,02	
Riduzione del 7,5% per vendita giudiziaria su totale (a)								€	49.413,08	
Totale (b)								€	609.427,09	
Detrazione per spese regolarizzazione edilizia, sanitaria e catastale								€	3.400,00	
Detrazione per arrotondamento								€	27,54	
<b>Valore base</b>								<b>€</b>	<b>606.000,00</b>	
<b>euro seicentoseimila/00</b>										

^^^^^

### **12. Comoda divisibilità**

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

^^^^^

### **13. Allegati**

n. 1 - Comunicazione alle parti di inizio operazioni peritali e sopralluogo

1/a - Pec del 13.5.2022

n. 2 - Documentazione catastale

2/a - Visura storica per immobile: C.T. Fg. 27, part. 12

2/b - Visura storica per immobile: C.T. Fg. 27, part. 656

2/c - Visura storica per immobile: C.T. Fg. 27, part. 658

2/d - Visura storica per immobile: C.F. Fg. 27, part. 658/1

2/e - Visura storica per immobile: C.F. Fg. 27, part. 658/2

2/f - Visura storica per immobile: C.F. Fg. 27, part. 658/3

2/g - Visura storica per immobile: C.F. Fg. 27, part. 658/4

2/h - Visura storica per immobile: C.T. Fg. 27, part. 937

2/i - Vax: C.T. Fg. 27 partt. 12, 656, 658, 937

2/l - Elaborato planimetrico: C.F Fg. 27 part. 658

2/m - Elenco subalterni: C.F Fg. 27 part. 658

2/n - Planimetria: C.F. Fg. 27 part. 658/2

2/o - Planimetria: C.F. Fg. 27 part. 658/3

2/p - Planimetria: C.F. Fg. 27 part. 658/4

n. 3 - Documentazione ipotecaria

3/a - Ispezione: ..... omissis .....

n. 4 - Documentazione edilizia

4/a - D.I.A. n. 155/2010

4/b - P.d.C. n. 76/2011

4/c - P.d.C. n. 23/2013

4/d - Agibilità del 27.8.2015

4/e - P.d.C. n. 59/2017

- n. 5 - Documentazione fotografica
- n. 6 - Costo ricostruzione deprezzato parti già costruite capannoni centrale e  
est
- n. 7 - Ricevute invio c.t.u. al creditore procedente e agli esecutati

^^^^^

**14. Invio copia della perizia** (ricevute in allegato n. 7)

Copia della presente perizia è stata inviata con pec del 27.7.2022:

- 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.

^^^^^

**15. Accesso agli immobili**

Il C.T.U. ha effettuato accesso agli immobili pignorati il 24.5.2022 e il  
5.7.2022 (esterno e interno).

^^^^^

**16. Richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali**

Non è stata avanzata richiesta di sospensione delle operazioni peritali.

^^^^^^

**17. Osservanza del termine di deposito**

La perizia viene depositata nei termini con invio telematico odierno.

^^^^^^

^^^^

^^^^

^^^^

^^^^

^^^^

^^^^

^^^^

^^^^

^^^^

^^^^

^^^^

^^^^

^^^^

^^^^

^^^^

^^^^

^^^^

^^^^

^^^^

^^^^

**RIEPILOGO**

**Atto di pignoramento immobiliare n. 2956 del 29.5.2017 trascritto con nota n. 11027 del 22.6.2017 a favore di Nuova Banca delle Marche Spa e contro ..... omissis .....**

**LOTTO UNICO**

**DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' ESCLUSIVA**

**SPETTANTI A**

**.....OMISSIS.....**

**PER 1/1 SU:**

**Comune di Gualdo Tadino**

<u>Rif.</u>	<u>Cat.</u>	<u>Foglio</u>	<u>Part.</u>	<u>Qualità</u>	<u>Classe</u>	<u>Superf. mq</u>	<u>R.D. €</u>	<u>R.A. €</u>
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
<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. mq</u>	<u>R.C. €</u>
A/4	F	27	658/2	D/10	/	/	/	3.810,40
A/5	F	27	658/3	D/10	/	/	/	3.390,00
A/6	F	27	658/4	D/10	/	/	/	3.390,00

L'intestazione catastale del bene pignorato è:

Società Agricola Rosi di Federica Rosi e C. Sas, propr. per 1/1.

La part. 658 del C.F. è formata dalle 3 unità immobiliari pignorate e dalla part. 658/1, 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).

Confini: ..... omissis ....., salvo altri.

**Valore base = € 606.000,00 (seicentoseimila/00)**

**La situazione catastale degli immobili pignorati non è conforme alla realtà come da segnalazione preliminare del 24.5.2022 e come evidenziato a pag. 7 e segg. della presente relazione.**

^^^^^

^^^^

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

A parte è prodotto il bando di vendita.

^^^^^^

^^^^

Con quanto riferito si ritiene assolto l'incarico ricevuto.

^^

Perugia, 27 luglio 2022

Il C.T.U.

Dott. Andrea Arcelli



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