



**TRIBUNALE ORDINARIO DI PERUGIA**  
**Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari**  
**R.G.E. N° 250/2009 120/2011 e 211/2013 riunite**

Il G.E.  
Dott. Sara Fioroni

\*\*\*

***C.R. FIRENZE MUTUI S.R.L***

---

***RELAZIONE ATTIVITA' CATASTALE ESEGUITA***

***CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:***

***Geom. Andrea Smacchia***  
*Via G. Boccaccio, 39*  
*06016 San Giustino (PG)*  
*338.35 91 211 – geom.andreamacchia@gmail.com –*  
*andrea.smacchia@geopec.it SMC NDR 92R13 C745L - 03484870542*



**TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA**

**Esec. Immobiliare n. 250/2009 -120/2011-211/2013 riunite**

**Giudice: Dott.ssa Sara Fioroni**

**Parti: C.R. Firenze Mutui S.r.l**

**Debitore:** [REDACTED]

Con provvedimento del G.E. Dott.ssa Sara Fioroni del 23.07.2024, il sottoscritto Geom. Andrea Smacchia, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia con il n° 5546, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Perugia con il n.545, Valutatore Immobiliare Certificato ai sensi della Norma UNI 11558:2014, n. 0272\_VI, con studio a San Giustino, via G. Boccaccio 39 è stato incaricato d in qualità di CTU di rispondere al seguente quesito: *"...provveda a ripristinare la situazione precedente alle operazioni di variazione catastale compiute dall'esecutata senza autorizzazione, con onere di depositare una relazione contenente le attività compiute entro il 31.01.2025, fermo restando la possibilità di chiedere una proroga del termine, ponendo le relative spese in via provvisoria a carico dei creditori procedenti pro quota..."*.

Il giorno 30.07.2024 il sottoscritto accettava l'incarico e prestava giuramento di rito. (All. n.1)

**DESCRIZIONE SINTETICA DELL'ATTIVITÀ SVOLTA**

È stata presa visione di tutta la documentazione catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia, a partire dagli elaborati grafici precedenti ed effettuando una ricostruzione catastale delle varie modifiche apportate fino alla data odierna.



In particolare lo scrivente si è focalizzato sulla variazione catastale indicata dal Custode Giudiziario Geom. Claudio Ceci.

Con la variazione, effettuata dall' [REDACTED] in data 29.11.2023, veniva modificata la corte esterna da “Foglio 10, Particella 92” a “Foglio 10, Particella 92, Subalterno 13”, censendola in maniera autonoma in Categoria F/1 (Area urbana) con Pratica n. PG0135340 in atti dal 30/11/2023 con causale “INDIVIDUAZIONE AREA URBANA”. (All. n.2)

Le quote provvisorie assegnate, da definire con atto legale, sono state indicate in modo arbitrario dal tecnico di parte.

### **DESCRIZIONE SITUAZIONE POST-VARIAZIONE CATASTALE (STATO ATTUALE)**

Sono stati presi contatti con gli uffici dell’Agenzia delle Entrate-Settore Territorio di Perugia per la definizione di quanto in oggetto. Si premette che non è stato possibile effettuare l’annullamento della pratica DOCFA presentata in quanto tale tipologia di operazione non è permessa.

Inoltre preme specificare che l’operazione catastale effettuata è stata possibile a decorrere dal 01.01.2025 in quanto, in base alla precedente normativa catastale, non sarebbe stato possibile trattare singolarmente la particella oggetto di incarico: fino al 31.12.2024, per qualsiasi intervento relativo ad un’unità immobiliare censita come Bene Comune Non Censibile, era necessaria la variazione anche di una ulteriore unità immobiliare.

Pertanto, per ottemperare all’incarico ricevuto, è stata presentata una dichiarazione di variazione catastale, Pratica n.PG0000157 in data 02.01.2025 in atti dal 07.10.2025 (All. n.3) con oggetto “Variazione della destinazione (da AREA URBANA a BCNC)”, con la quale è stata possibile la soppressione dell’identificativo originato dal tecnico [REDACTED] ed è stata originata una nuova unità immobiliare, rimuovendo le quote attribuite arbitrariamente dal tecnico di parte ed identificandola come Bene Comune non Censibile.



Il nuovo identificativo catastale originato è censito come segue. (All. n.4)

- Foglio **10**, Particella **92**, Sub. **14**, Bene Comune Non Censibile

San Giustino, 27.01.2025

Il Tecnico

Geom. Andrea Smacchia

