

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

All'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione

Dott. Giulia Busti

Esecuzione Immobiliare n. 20/2026 R.G. promossa da

- CERVED CREDIT MANAGEMENT Spa (per RIENZA SPV Srl)

**(Avv. Paolo Cutini, Avv. Marco Pesenti e Avv. Margherita
Domenegotti)**

contro

- XXXXXXXXXXXX

^^^^^^

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Perugia, 4 maggio 2026

Il C.T.U.

Dott. Andrea Arcelli



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Andrea Arcelli", written over a horizontal line.

Il sottoscritto Dott. Andrea Arcelli, nominato C.T.U. nell'E.I. in oggetto con provvedimento notificato tramite pec del 18.3.2026, ha accettato, con **invio telematico del 20.3.2026**, 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** 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 10 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),

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 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 **inviarne 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 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

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

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 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
SOMMARIA ELENCAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA	pag. 13

A. DUE UFFICI IN COMUNE DI CORCIANO, FRAZ. ELLERA,

VIA ANTONIO GRAMSCI 8/A

RELAZIONE DI STIMA

A.1 Individuazione catastale	pag. 15
A.2 Titolo di proprietà	pag. 18
A.3 Stato di possesso	pag. 18
A.4 Formalità, vincoli e oneri	pag. 19
A.5 Informazioni condominiali	pag. 21
A.6 Precedenti proprietari nel ventennio	pag. 22
A.7 Situazione urbanistica, vincoli, regolarità edilizia e agibilità	pag. 23
A.8 Descrizione analitica	pag. 27
A.9 Formazione dei lotti e valore di mercato	pag. 30
A.10 Comoda divisibilità	pag. 33

**B. AREA URBANA DI 1.478 MQ IN ZONA PRA/1 DEL COMUNE DI
CORCIANO, FRAZ. CAPOCAVALLO, VIA GIOVANNI BATTISTA**

DELLA PORTA

RELAZIONE DI STIMA

B.1 Individuazione catastale	pag. 34
B.2 Titolo di proprietà	pag. 35
B.3 Stato di possesso	pag. 38
B.4 Formalità, vincoli e oneri	pag. 38
B.5 Precedenti proprietari nel ventennio	pag. 38
B.6 Situazione urbanistica e vincoli	pag. 42
B.7 Descrizione analitica	pag. 44
B.8 Valutazione	pag. 45

C. ADEMPIMENTI FINALI COMUNI AI CESPITI

C.1 Invio copia della perizia	pag. 47
C.2 Accesso agli immobili	pag. 47
C.3 Richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali	pag. 47
C.4 Osservanza del termine di deposito	pag. 47

ALLEGATI	pag. 48
-----------------	---------

RIEPILOGO	pag. 51
------------------	---------

^^^^^

^^^^

OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni si sono **aperte il 2.4.2026**, ore 9.30, presso lo studio del C.T.U., come da comunicazione inviata per pec al creditore procedente e all'esecutata nonché per conoscenza sempre tramite pec all'I.V.G. il 26.3.2026 (allegato n. 1). Con la comunicazione è stata richiesta alle parti copia degli eventuali contratti di affitto e dei documenti comprovanti la regolarità

catastale ed edilizia dei beni. All'incontro del 2.4.2026 non sono intervenute le parti né propri rappresentanti.

Le operazioni peritali hanno poi richiesto:

- **sopralluogo del 2.4.2026**, ore 11.20, notificato unitamente all'inizio o.p., nel corso del quale il C.T.U. ha visionato i beni oggetto del presente procedimento (area urbana di Capocavallo e uffici di Ellera nel Comune di Corciano) alla presenza del Dott. [REDACTED] liquidatore della società esecutata, di XXXXXXXXXXXX, socio della società esecutata, e del rappresentante dell'I.V.G.; di tale sopralluogo l'I.V.G. ha redatto i verbali in allegato n. 2;
- accessi presso l'**Agenzia delle Entrate di Perugia**, Sezione Pubblicità Immobiliare, per visionare i titoli di provenienza dei beni e per effettuare ispezioni aggiornate delle proprietà;
- accessi telematici presso l'**Agenzia delle Entrate di Perugia**, Sezione Servizi Catastali, per scaricare i documenti catastali dei beni;
- richiesta tramite pec all'**Agenzia delle Entrate di Perugia** di eventuali contratti di affitto e/o comodato sui beni;
- accesso all'**Ufficio Urbanistica del Comune di Corciano** per richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica, verificare i permessi edilizi e sanitari dei beni pignorati ed estrarne copia, nonché per avere chiarimenti circa la proprietà del terreno di Capocavallo, previe richieste di accesso agli atti inoltrate tramite portale;
- richiesta tramite mail all'**amministratore del condominio Ellera 2000** dei dati condominiali relativi ai negozi di Ellera.

^^^^^

^^^

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.:

- iscrizione a ruolo del 29.1.2026,
- contratto condizionato di mutuo fondiario Sciarra n. 178448 del 26.9.2005
in forma esecutiva con riduzione di mutuo e ipoteca Sciarra n. 196046 del
29.9.2011 in forma esecutiva (alcune pagine mancanti);
- atto di precetto a favore di Rienza SPV Srl del 31.7.2025;
- atto di pignoramento immobiliare dell'1.12.2025;
- istanza di vendita del 19.2.2026;
- relazione notarile depositata il 2.3.2026.

^^^^

^^^

SOMMARIA ELENCAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA

I beni pignorati sono indicati nell'**atto di pignoramento immobiliare
n. 5716 del 26.1.2026** trascritto con nota n. 3519 r.p. del 18.2.2026 a
favore di Rienza SPV Srl e contro XXXXXXXXXXXX (nota di trascrizione in
allegato n. 3).

Sono rappresentati da:

- A. Due uffici in Comune di Corciano, frazione Ellera, via Antonio Gramsci 8/A;**
- B. Area urbana di 1.478 mq in zona PRA/1 del Comune di Corciano, frazione Capocavallo, via Giovanni Battista della Porta.**

I cespiti A e B, tra loro eterogeni, indipendenti e distanti, sono di seguito trattati separatamente allegando i documenti specifici; la visura catastale per soggetto e l'ispezione ipotecaria a nome XXXXXXXXXXXX e il Certificato di Destinazione Urbanistica, comuni tra tutti gli immobili pignorati, sono invece prodotti negli allegati nn. 4, 5 e 6.

^^^^^

^^^^

^^^^

^^^^

^^^^

^^^^

^^^^

^^^^

^^^^

^^^^

^^^^

^^^^

^^^^

^^^^

^^^^

^^^^

^^^^

^^^^

^^^^

^^^^

A. DUE UFFICI IN COMUNE DI CORCIANO, FRAZIONE ELLERA,

VIA ANTONIO GRAMSCI 8/A

RELAZIONE DI STIMA

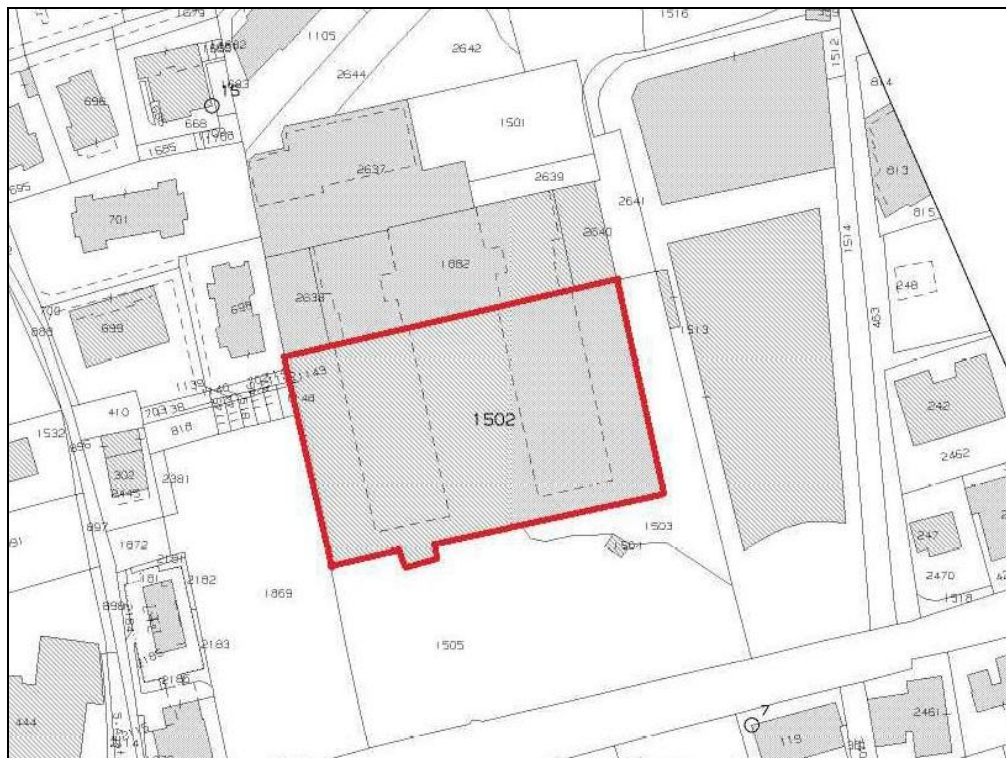
^^^^^

A.1 Individuazione catastale

<u>DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' DI 1/1</u> <u>SPETTANTI A XXXXXXXXXXXX (CF [REDACTED])</u> <u>SU:</u>								
Comune di Corciano								
<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	39	1502/81	A/10	1	3,5	70 mq	939,95
A/2	F	39	1502/82	A/10	1	7	167 mq	1.879,90
Totale								2.819,85
Intestazione catastale: XXXXXXXXXX con sede in Corciano – proprietaria per 1/1								
La part. 1502 del C.F. è formata da due edifici (denominati X e Y) per un totale di circa 250 u.i.u. tra appartamenti, uffici, negozi e garage, oltre ai beni comuni non censibili; la part. 1502 è individuata al C.T. con il medesimo mappale (E.U. di 5.693 mq)								
Beni comuni non censibili ai subb. 81 e 82 sono le partt. 1502/4 (atrio, scale, vano ascensore, locale contatore e autoclave edificio Y, scala A), 1502/6 (piastra al piano terra di collegamento tra gli edifici X e Y) e 1502/8 (porticato edificio Y)								
Confini: Sub. 81: XXXXXXXX, residua proprietà XXXXXXXXXXXX, parti comuni, salvo altri; Sub. 82: XXXXXXXX, residua proprietà XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX, parti comuni, salvo altri								

In allegato n. 7 è riportata la documentazione catastale dei due uffici
integrativa della visura per soggetto già prodotta in allegato n. 4.

Lo stato di fatto degli edifici compresi nella part. 1502 coincide con il
loro ingombro nella mappa catastale; di seguito è riportato un estratto della
mappa in cui si nota che la part. 1502 è costituita da due edifici paralleli
congiunti posteriormente con quelli individuati dalla part. 1882 e un piazzale
di raccordo.



Estratto della mappa catastale

Le planimetrie catastali delle u.i.u. partt. 1502/81 e 1502/82 sono conformi allo stato di fatto per l'ingombro esterno e la distribuzione interna dei vani ad eccezione delle seguenti difformità:

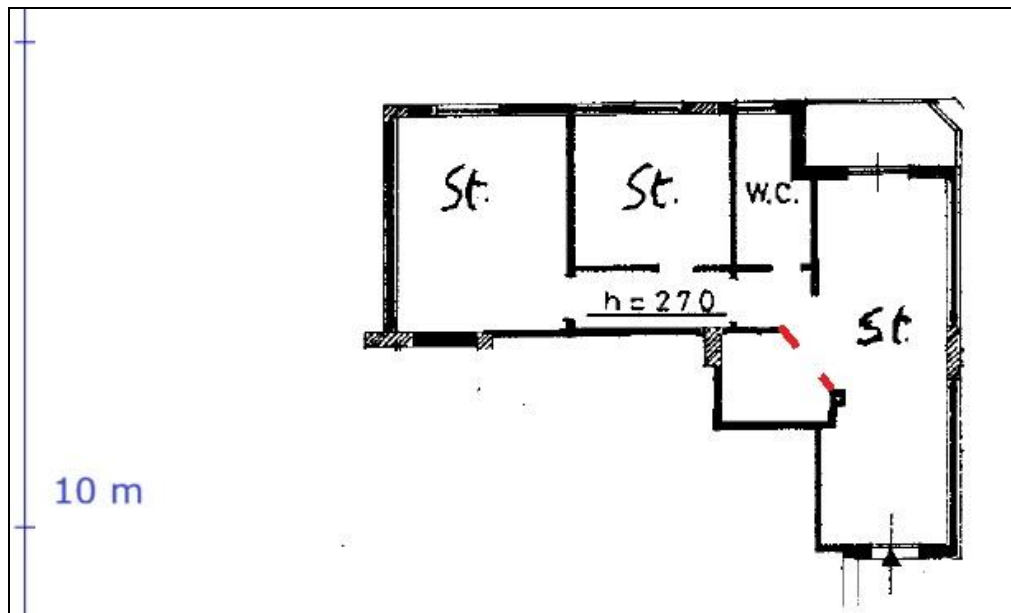
- nel sub. 81 è stato ricavato un ripostiglio chiudendo con pannello di cartongesso con porta una porzione del locale di ingresso dell'ufficio;
- nel sub. 82 è stato spostato di circa 40 cm un tramezzo tra due locali attigui aumentando la superficie di uno dei due e diminuendo di conseguenza quella dell'altro.

Negli estratti delle planimetrie catastali di seguito prodotte sono riportati in rosso i nuovi tramezzi e il giallo quelli spostati.

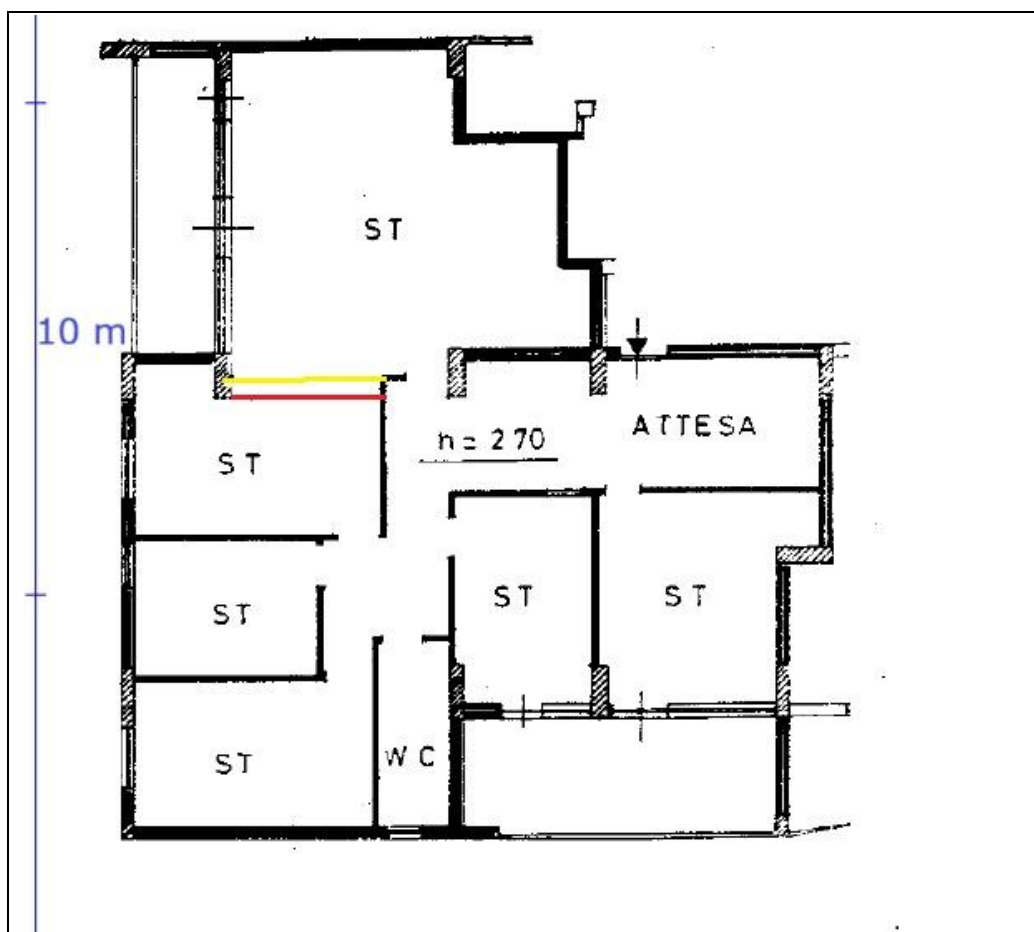
ooo

ooo

ooo



Planimetria catastale ufficio sub. 81



Planimetria catastale ufficio sub. 82

E' agli atti l'elaborato planimetrico parziale dell'edificio.

^^^^^

A.2 Titolo di proprietà

I diritti pignorati sono pervenuti alla società esecutata con atto Sciarra n. 147021 del 14.11.2002 trascritto il 15.11.2002 al n. 19607 r.p. con annotazione per cancellazione condizione sospensiva atto Sciarra n. 147732 del 29.11.2002 trascritta il 9.12.2002 al n. 3488 r.p. e rettifica atto Anedda Angioy n. 204979 del 27.5.2024 trascritto il 31.5.2024 al n. 11570 r.p. (note di trascrizione in allegati nn. 8/a e 8/b e titolo in allegato n. 8/c).

^^^^^

A.3. Stato di possesso

Come risulta dalla attestazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Perugia dell'1.4.2026 prot. n. 76221 del 15.4.20226 (allegato n. 9) non risultano contratti di locazione/comodato stipulati dalla società esecutata sugli immobili tranne:

- un contratto di comodato gratuito del 25.7.2007 registrato a Perugia il 25.7.2007 al n. 8716, serie 3 con il quale è stato ceduto il godimento di una porzione (non specificata) dell'ufficio part. 1502/82 a XXXXXXXX;
- un secondo contratto di comodato gratuito dell'1.6.2017 registrato a Perugia il 13.6.2017 al n. 2782, serie 3 con il quale è stato ceduto il godimento di una stanza e di servizio igienico dell'ufficio part. 1502/82 a XXXXXXXXXX.

In entrambi i casi si tratta tuttavia di contratti di natura gratuita e quindi non opponibili all'aggiudicatario, pur essendo stati registrati prima della trascrizione del pignoramento, e che comunque non risultano esercitati dai comodatari.

Al momento del sopralluogo infatti (verbali in allegato n. 2):

- l'ufficio sub. 81 è occupato da XXXXXXXXXXXXX, socio della società esecutata, che vi esercita l'attività di geometra e vi detiene i relativi strumenti e documenti tecnici; questo ufficio è inoltre la sede legale di XXXXXXXXXXXXX, che vi detiene i documenti contabili, e di XXXXXXXXXXXX, entrambe non operative e in liquidazione (liquidatore [REDACTED])
- l'ufficio sub. 82 invece è in custodia dell'I.V.G. nell'ambito dell'E.I. n. 13-25; al suo interno sono presenti beni mobili (in particolare tavoli da disegno tecnici) di proprietà del socio XXXXXXXXXXXXX a da lui abbandonati.

^^^^^

A.4 Formalità, vincoli e oneri

Dalla documentazione ex art. 567 c.p.c. aggiornata al 19.2.2026, dall'ispezione ipotecaria al 20.3.2026 in allegato n. 5 e dalle ulteriori indagini eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia risultano:

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **n. 11397 r.p. del 2.9.1983** r.p. per convenzione atto Donati Guerrieri del 4.8.1983 n. 174907;
- **n. 13157 r.p. del 4.9.1984** per convenzione per lottizzazione atto Donati Guerrieri del 23.6.1984 n. 181230;
- **n. 4871 r.p. del 19.4.1985** per convenzione a modifica atto Donati Guerrieri del 16.3.1984 n. 179327;
- **n. 12587 r.p. del 24.9.1987** per convenzione per lottizzazione a rettifica

atto Donati Guerrrieri dell'1.6.1987 n. 204924;

- **n. 5834 r.p. del 5.5.1988** per convenzione per lottizzazione a rettifica
atto Donati Guerrrieri del 26.1.1988 n. 210095;
- **n. 1086 r.p. dell'11.1.1991** per convenzione per lottizzazione atto
Sciarra del 14.12.1990 n. 5536;
- **n. 4709 r.p. del 23.3.1995** per convenzione integrativa atto Sciarra del
22.2.1995 n. 54825;
- **n. 11282 r.p. del 25.7.1995** per servitù elettrodotto atto Sciarra n.
59206 del 5.7.1995.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura

- **n. 1606 r.p. del 24.1.2025** a favore di BCC NPLS 2019 Srl e contro
XXXXXXXXXXXX per pignoramento immobiliare (solo sul negozio part.
1502/82, oltre ad altri beni non compresi nel presente procedimento);
- **n. 3519 r.p. del 18.2.2026** a favore di Rienza SPV Srl e contro
XXXXXXXXXXXX per pignoramento immobiliare (su entrambi i negozi e
anche sull'area urbana oggetto del presente procedimento).

Iscrizioni Ipotecarie

- **n. 2195 r.p. del 9.4.2003** a favore di Banca di Mantignana – Credito
Cooperativo Umbro Scarl e contro XXXXXXXXXXXX per ipoteca volontaria
per € 206.000,00 (solo sul negozio part. 1502/82) di durata di 15 anni,
rinnovata per altri 15 anni con iscrizione **n. 996 r.p. del 29.3.2023**;
- **n. 3509 r.p. del 22.5.2008** a favore di Banca di Mantignana – Credito
Cooperativo Umbro Scarl e contro XXXXXXXXXXXX per ipoteca volontaria
per € 300.000,00 di durata di 3 anni (solo sul negozio part. 1502/81),
non rinnovata.

^^^^^

A.5 Informazioni condominiali

Gli immobili compresi nella part. 1502 fanno parte del Condominio Ellera 2000 amministrato da XXXXXXXXXXXX con regolamento atto Sciarra n. 71910 del 6.8.1996 trascritto il 2.9.1996 al n. 11367 r.p.

In relazione alla dichiarazione dell'amministratore del 27.4.2026 (allegato n. 10), resa su richiesta del C.T.U., e ad ulteriori ricerche effettuate dallo scrivente risulta:

- millesimi:
 - . Tabella A: generali comproprietà intero condominio:
sub. 81: 3,493; sub. 82: 13,201,
 - . Tabella A1: generali comproprietà comparto 1:
sub. 81: 8,053; sub. 82: 30,434,
 - . Tabella B1: spese scala AY e ascensore:
sub. 81: 10,301; sub. 82: 29,440;
- spese ordinarie annue di gestione esercizio 1.1.2025 – 31.12.2025:
sub. 81: € 422,16; sub. 82: € 1.064,08;
- spese straordinarie per lavori di manutenzione straordinaria appaltati con delibere assembleari avvenute il 14.5.2025 e il 16.7.2025 (rifacimento manto di copertura, sostituzione parapetti balconi e installazione nuove canne fumarie):
sub. 81: € 7.083,75; sub. 82: € 9.550,21;
- debito nei confronti del condominio per l'anno in corso (esercizio 2026) e quello precedente (esercizio 2025):
 - . rate spese ordinarie scadute e non pagate:

sub. 81: € 35,00; sub. 82: € 144,58,

. rate spese straordinarie scadute:

sub. 81: € 7.083,75; sub. 82: € 9.550,21;

- cause in corso: in fase di intimazione di pagamento per rate spese straordinarie scadute e non pagate.

^^^ ^^

A.6 Precedenti proprietari nel ventennio

Nel ventennio precedente la trascrizione del pignoramento del **18.2.2026**, gli uffici hanno subito i seguenti trasferimenti di proprietà e modifiche di individuazione catastale:

- al **18.2.2006** entrambe le unità immobiliari pignorate erano già censite al C.F. come all'attualità;
alla stessa data le partt. 1502/81 e 1502/82 erano già di proprietà di XXXXXXXXXXXX che le aveva acquistate da XXXXXXXXXXXX con atto Sciarra n. 147021 del 14.11.2002 trascritto il 15.11.2002 al n. 19607 r.p. con annotazione per cancellazione condizione sospensiva atto Sciarra n. 147732 del 29.11.2002 trascritta il 9.12.2002 al n. 3488 r.p. e rettifica per errata indicazione del codice fiscale della società acquirente con atto Anedda Angioy n. 204979 del 27.5.2024 trascritto il 31.5.2024 al n. 11570 r.p.

Per quanto esposto:

- **esistono regolari trascrizioni a favore della società eseguita sugli uffici pignorati;**
- **gli estremi catastali dei beni pignorati corrispondono a quelli risultanti al Catasto.**

^^^^^

A.7 Situazione urbanistica, vincoli, regolarità edilizia e agibilità

Situazione urbanistica

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica in allegato n. 6

l'area dove ricadono i beni è compresa:

- nel vigente P.R.G. parte strutturale interamente nella macroarea n. 5 -
Insediamenti esistenti che non rivestono carattere storico;
- nel vigente P.R.G. parte operativa Zona Csa - Zone per nuovi insediamenti
residenziali sottoposte a strumenti urbanistici attuativi operanti.

Vincoli

I beni non ricadono in aree tutelate sottoposte a vincoli.

Regolarità edilizia e agibilità

Dagli accessi agli atti inoltrati al Comune di Corciano (istanza n. 21818 del 30.3.2026 - prot. n. 13453 del 31.3.2026 convertita nella pratica n. 75/26/ACC.ATTI prot. n. 13970 del 2.4.2026 - allegato n. 11/a) risulta il rilascio delle seguenti autorizzazioni edilizie e sanitarie:

- **Concessione Edilizia n. 6540 prot. n. 9202 dell'11.6.1992** a nome
XXXXXXXXXXXX (allegato n. 11/b) per la costruzione di un complesso
immobiliare dello stesso volume urbanistico di quello realizzato ma di
differente conformazione;
- **Concessione Edilizia n. 7525 prot. n. 14717 del 16.11.1992** a nome
XXXXXXXXXXXX (allegato n. 11/c) per una prima variante in relazione alla
quale gli uffici pignorati sono stati autorizzati per un ingombro analogo a
quello realizzato ma per una differente ripartizione interna;
- **Concessione Edilizia n. 8772 prot. n. 573 del 3.6.1995** a nome

XXXXXXXXXX (allegato n. 11/d) per una seconda variante in cui è stata confermato l'ingombro esterno degli uffici ma è stato autorizzata una ripartizione interna diversa da quella della CE n. 7525/92.

Dal confronto tra lo stato di fatto e quanto autorizzato con la CE n. 573/95 emergono alcune **difformità**; in particolare:

- . uno studio oggi facente parte dell'ufficio sub. 81 era compreso nell'ufficio sub. 82,
- . sempre nell'ufficio sub. 81 è stato ricavato un corridoio che disimpegna i due studi oggi presenti,
- . nell'ufficio sub. 81 è stata chiusa una porzione dell'ingresso-sala operativa con un tramezzo per realizzare un piccolo ripostiglio (difformità riscontrabile anche nella planimetria catastale),
- . nell'ufficio sub. 82 un tramezzo divisorio tra due studi adiacenti è stato spostato di circa 40 cm (difformità riscontrabile anche nella planimetria catastale),
- . nell'ufficio sub. 82 è stata infine spostata una porta dall'ingresso al corridoio.

Nell'estratto del grafico approvato con la CE n. 573/95 di seguito prodotto sono evidenziate le difformità riscontrate (in rosso i tramezzi realizzati ma non autorizzati, in giallo quelli autorizzati ma non realizzati);

- **CILA n. 77/25 prot. n. 20845 del 5.6.2025** al XXXXXXXXXXXXX (allegato n. 11/e) per manutenzione straordinaria complesso immobiliare;
- **SCIA n. 111/25 prot. n. 21457 del 10.6.2025** al XXXXXXXXXXXXX (allegato n. 11/f) per manutenzione straordinaria complesso immobiliare;
- **Abitabilità parziale dell'1.8.2001** relativo alla scala A dei blocchi X e Y

(civici 8/A e 10/A) per un totale di 60 appartamenti (allegato n. 11/g).

ooo

ooo

ooo

ooo

ooo

ooo

ooo

ooo

ooo

ooo

ooo

ooo

ooo

ooo

ooo

ooo

ooo

ooo

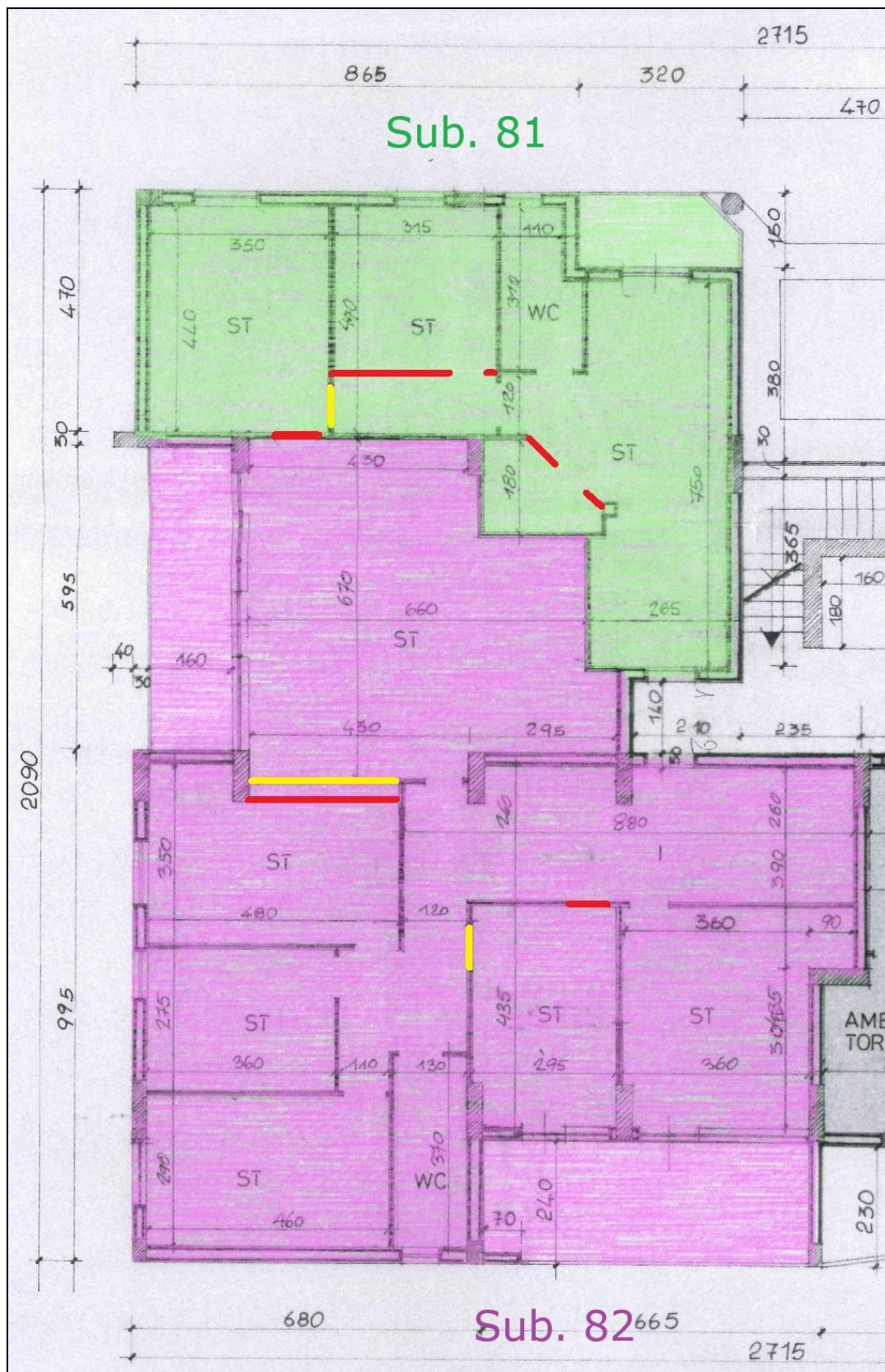
ooo

ooo

ooo

ooo

ooo



Estratto pianta CE n. 8772/95 con diffinità

Da quanto esposto risulta che **i beni pignorati sono regolari dal punto di vista edilizio** ad eccezione delle **difformità** interne sopra elencate in parte presenti anche nelle planimetrie catastali. Trattandosi di difformità interne che non modificano la superficie e il volume dei beni, si ritiene possa essere ottenuta la conformità con titolo abilitativo in sanatoria al costo, comprensivo di spese tecniche amministrative anche per la regolarizzazione catastale, di circa € 1.500,00 ad unità immobiliare.

Risulta rilasciata **abitabilità** ad appartamento.

^^^^^

A.8 Descrizione analitica (documentazione fotografica in allegato n. 12)

Gli uffici sono ubicati nella frazione Ellera di Corciano in via Antonio Gramsci 8/A, a breve distanza dal confine con il Comune di Perugia.

La proprietà è facilmente accessibile ed è situata in un contesto urbano fornito dei principali servizi, fortemente connesso anche con la città di Perugia; la **zona** è sede di insediamenti residenziali, commerciali e direzionali.

Le partt. 1502/81 e 1502/82 fanno parte di un **edificio** (blocco Y), che fa a sua volta parte di un grande complesso immobiliare sviluppatosi negli anni '90 costituito da due fabbricati (blocco X a ovest e blocco Y a est) di 9 piani fuori terra più seminterrato di pianta rettangolare e tra loro paralleli con piastra intermedia di raccordo; sono presenti negozi al piano terra, uffici e abitazioni ai piani superiori, garage al piano sottostrada.

A loro volta i due fabbricati e la piastra di raccordo sono congruamente distanziati dalla sede viaria di via Gramsci (l'arteria principale dell'abitato di Ellera) sulla quale si affacciano con il loro lato minore, attraverso spazi destinati a corsia per autobus, parcheggi e verde, mentre sul retro è presente

un parcheggio pubblico pluripiano.



Complesso immobiliare Ellera 2000

L'edificio ha struttura portante verticale in c.a., solai misti, tamponature in parte in laterizio e in parte in muratura intonacata, tetto a capanna in parte sfalsata con copertura in tegole.

Entrambi gli uffici sono situati al primo piano della scala A del blocco Y e sono raggiungibili con ascensore e scale condominiali che permettono di accedere a un pianerottolo nel quale i due uffici hanno ingressi l'uno di fronte all'altro.

L'ufficio sub. 81 (superficie commerciale 69 mq e altezza 2,70 m) è formato da un ingresso-locale operativo con terrazzo e piccolo ripostiglio, corridoio che disimpegna due studi e un servizio igienico; l'affaccio è verso la piastra condominiale e l'esposizione è a ovest.

L'ufficio sub. 82 (superficie commerciale 163 mq e altezza 2,70 m) è formato invece da un ingresso - sala di aspetto che disimpegna un locale operativo e, attraverso un corridoio, cinque studi di dimensioni variabili e un servizio igienico; sono inoltre presenti due terrazzi; l'affaccio è verso via Gramsci e verso una strada di scorrimento laterale; l'esposizione è a sud e a est.

In entrambi gli uffici le pareti sono intonacate e tinteggiate; i pavimenti sono in gres; i servizi igienici sono dotati di lavabo, vaso e piatto doccia e hanno pavimento in monocottura presente anche alle pareti; gli infissi delle porte sono in legno tamburato, quelli delle finestre in legno douglas con doppi vetri e serrande in PVC; i portoni di ingresso sono blindati.

Nell'**ufficio part. 1502/81** sono presenti l'impianto elettrico, tuttora funzionante, l'impianto di riscaldamento autonomo alimentato da caldaia a metano, da tempo non operativa; gli elementi radianti sono a termoconvettori con termosifone in alluminio nel servizio igienico.

Nell'**ufficio part. 1502/82** invece tutti gli impianti (elettrico, di riscaldamento autonomo alimentato da caldaia a metano con termoconvettori e termosifone in alluminio nel servizio igienico, di condizionamento con elemento esterno che alimenta termoconvettori) sono invece non operativi perché staccati.

ooo

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

ooo

Le dimensioni dei beni (superficie commerciale comprensiva dei muri

interni ed esterni per l'intero, di quelli a confine con altre unità immobiliari e parti comuni per ½ e altezza) sono le seguenti:

<u>Destinazione</u>		<u>Superficie lorda mq</u>	<u>Coef. riduz.</u>	<u>Superficie comm. mq</u>	<u>Superficie comm. arroton. mq</u>	<u>Altezza</u>
Ufficio (part. 1502/81)	Sup. coperta	68	1	68	69	2,70
	Terrazzo	5	0,30	1,5		
Ufficio (part. 1502/82)	Sup. coperta	155	1	155	163	2,70
	Terrazzi	26	0,30	7,8		

Le superfici commerciali delle due unità immobiliari, rilevate dalle misurazioni effettuate, risultano leggermente difformi da quelle catastali.

^^^^^

A.9 Formazione dei lotti e valore di mercato

Trattandosi di due unità immobiliari tra loro indipendenti e in considerazione anche dei diversi vincoli gravanti su di essi, si ritiene opportuno eseguire la vendita in **due lotti** distinti.

La stima è effettuata adottando 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 e facendo riferimento alle caratteristiche estrinseche, intrinseche e giuridiche dei beni prima descritte.

In particolare si tiene conto per entrambi gli uffici della ubicazione in un ambito di buone condizioni con favorevole raccordo con il contesto urbano, dell'epoca di costruzione negli anni '90, del buon pregio architettonico, delle buone caratteristiche strutturali dell'edificio e delle discrete condizioni conservazione delle unità immobiliari pignorate e delle parti comuni. Per il

sub. 82 incidono in modo positivo i favorevoli esposizione e affaccio e l'attuale stato libero con custodia da parte dell'I.V.G.; nel sub. 81 è invece apprezzabile la superficie ridotta che ne facilita la commercializzazione mentre è da considerare l'attuale stato di occupazione senza titolo.

In base a tali caratteristiche si ritiene congruo attribuire un valore unitario di €/mq 1.250,00 ad entrambi gli uffici.

Tale valore rientra nei parametri indicati dal listino della Camera di Commercio di Perugia del IV trimestre 2025 (ultimo disponibile) che riporta una quotazione degli uffici in zona semiperiferica di Corciano tra €/mq 900,00 e 1.500,00 (allegato n. 13).

Si precisa inoltre:

- viene operata una riduzione del 7,5% dovuta alle specifiche condizioni della vendita nel processo esecutivo (assenza di garanzia per vizi);
- si applica una riduzione di € 1.500,00 per ciascun ufficio per spese amministrative e tecniche per la regolarizzazione edilizia e catastale;
- si applica un'ulteriore riduzione per debito condominiale relativo alle rate delle spese ordinarie e straordinarie scadute e non pagate degli ultimi due anni (esercizi 2025 e 2026).

ooo

ooo

ooo

ooo

ooo

ooo

ooo

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

LOTTO N. 1									
DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' DI 1/1 SPETTANTI A XXXXXXXXXXXX (CF [REDACTED]) SU:									
Ufficio in Comune di Corciano, frazione Ellera, via Antonio Gramsci 8/A Fg. 39, part. 1502/81									
Ufficio	€/mq	1.250	x	mq	69	=	€	86.250,00	€ 86.250,00
Totale (a)								€	86.250,00
Riduzione del 7,5% per vendita giudiziaria su totale (a)								€	6.468,75
Totale (b)								€	79.781,25
Detrazione per regolarizzazione edilizia e catastale								€	1.500,00
Totale (c)								€	78.281,25
Detrazione per debito condominiale ultimi due anni spese ordinarie								€	35,00
Detrazione per debito condominiale ultimi due anni spese straordinarie								€	7.083,75
Totale (d)								€	71.162,50
Aggiunta per arrotondamento								€	37,50
Valore base								€	71.200,00
euro settantunmiladuecento/00									

ooo

ooo

ooo

ooo

ooo

ooo

ooo

ooo

ooo

LOTTO N. 2									
DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' DI 1/1 SPETTANTI A XXXXXXXXXXXX (CF [REDACTED]) SU:									
Ufficio in Comune di Corciano, frazione Ellera, via Antonio Gramsci 8/A Fg. 39, part. 1502/82									
Ufficio	€/mq	1.250	x	mq	163	=	€ 203.750,00	€	203.750,00
Totale (a)								€	203.750,00
Riduzione del 7,5% per vendita giudiziaria su totale (a)								€	15.281,25
Totale (b)								€	188.468,75
Detrazione per regolarizzazione edilizia e catastale								€	1.500,00
Totale (c)								€	186.968,75
Detrazione per debito condominiale ultimi due anni spese ordinarie								€	144,58
Detrazione per debito condominiale ultimi due anni spese straordinarie								€	9.550,21
Totale (d)								€	177.273,96
Aggiunta per arrotondamento								€	26,04
Valore base								€	177.300,00
euro centosettantasettemilatrecento/00									

^^^^^

A.10 Comoda divisibilità

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

^^^^^

^^^^

^^^^

^^^^

^^^^

B. AREA URBANA DI 1.478 MQ IN ZONA PRA/1 DEL COMUNE DI
CORCIANO, FRAZ. CAPOCAVALLO, VIA GIOVANNI BATTISTA
DELLA PORTA

RELAZIONE DI STIMA

^^^^^

B.1 Individuazione catastale

<u>DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' DI 1/1</u> <u>SPETTANTI A XXXXXXXXXXXX (CF ██████████)</u> <u>SU:</u>								
Comune di Corciano								
<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>
B/1	F	10	729	F/1	-	954 mq	-	-
B/2	F	10	892	F/1	-	307 mq	-	-
B/3	F	10	923	F/1	-	217 mq	-	-
Totale						1.478 mq	-	-
Intestazione catastale: XXXXXXXXXXXX con sede a Corciano – proprietaria per 1/1								
Le unità immobiliari sono individuate al C.T. con i medesimi mappali (E.U. rispettivamente di 954 mq, 307 mq e 217 mq).								
Confini: Torrente Caina, strada pubblica, XXXXXXXX, parti comuni part. 56, salvo altri.								

In allegato n. 14 è riportata la documentazione catastale dei beni
integrativa della visura per soggetto già prodotta in allegato n. 4.

Di seguito si produce un estratto della mappa catastale.

ooo

ooo

ooo

ooo



Estratto di mappa partt. 729, 892 e 923

^^^ ^^

B.2 Titolo di proprietà

La piena proprietà esclusiva sull'area urbana è stata acquistata da XXXXXXXXXXXX con i seguenti atti:

- partt. 892 e 923 (al tempo comprese nella part. 56/7 del C.F. - bene comune non censibile): notaio Sciarra n. 179261 del 9.11.2005 trascritto il 16.11.2005 al n. 21718 r.p. (nota di trascrizione in allegato n. 15/a).

Con questo atto XXXXXXXXXXXX ha acquistato terreni (tra i quali la part. 56/7 che ha poi originato le partt. 892 e 923) con sovrastante un vecchio fabbricato da demolire per poi costruire un edificio plurifamiliare; in particolare le partt. 892 e 923 non sono state interessate direttamente dalla nuova costruzione: la part. 892 sarebbe dovuta essere destinata a parcheggio da cedere gratuitamente al Comune di Corciano e la part. 923

a parcheggio pubblico per attività commerciale;

- part. 729 (al tempo già censita al C.F. come Area Urbana F/1 per la maggior consistenza di 1.103 mq): notaio Sciarra n. 184305 del 27.7.2006 trascritto il 28.7.2006 al n. 15833 r.p. (nota di trascrizione in allegato n. 15/b).

Con questo atto XXXXXXXXXXXX ha acquistato la part. 729 da destinare a parcheggio da cedere gratuitamente al Comune di Corciano.

Si rileva tuttavia che la costruzione del parcheggio pubblico non è stata realizzata **né risultano trascritti atti di cessione al Comune con i corretti estremi catastali delle particelle interessate.**

Risulta invece ai registri immobiliari **la Determinazione del Responsabile Area Lavori Pubblici del Comune di Corciano di individuazione del patrimonio pubblico n. 310 del 24.8.2021 – R.G. n. 761** (allegato 15/c) **trascritta il 6.10.2021 al n. 19750 r.p.** a favore del Comune di Corciano e contro XXXXXXXXXXXX (nota di trascrizione in allegato n. 15/d); questa trascrizione **grava però sulle partt. 729, 892 e 923 con gli errati estremi di identificazione del C.T.** (Ente Urbano) **e non con i corretti estremi catastali del C.F.** (unità immobiliari censite con la categoria Area Urbana F/1),

La qualità Ente Urbano del C.T., non intestabile né volturabile, non permette di identificare il bene immobile; tuttavia, dato che **alle partt. 729, 892 e 923 Ente Urbano del C.T. corrispondono le sole u.i.u. partt. 729, 892 e 923 - Area Urbana F/1 del C.F., si assume che l'atto amministrativo del Comune di Corciano** (comunque da rettificare) **intendesse effettivamente individuare le aree urbane oggetto del pignoramento e**

comprenderle nel patrimonio comunale.

Per accertare la proprietà dell'area urbana in oggetto il C.T.U. ha richiesto al Comune una dichiarazione in merito che è stata resa nel **C.D.U.** già prodotto in allegato n. 6 in cui il Comune cita testualmente: "**Le particelle risultano acquisite al patrimonio del Comune di Corciano con atto amministrativo trascritto a Perugia il 6.10.2021 Reg. Gen. n. 26803, Reg. Part. n. 19750, n. presentazione 46 e successiva rettifica trascritta il 3.09.2025 al servizio P.I. di Perugia Reg. Part. n. 18327, Reg. Gen. n. 24897**".

Pertanto nel corso del sopralluogo del 2.4.2026 XXXXXXXXXXXX, socio della società esecutata, ha dichiarato (verbale in allegato n. 2) che l'area in oggetto è stata ceduta al Comune di Corciano in ottemperanza ai titoli abilitativi rilasciati a XXXXXXXXXXXX per la costruzione del limitrofo edificio (PdC prot. n. 28062 del 5.6.2006 e PdC n. 678/08 del 14.7.2008) e che attualmente non è gestita dalla società esecutata ma presumibilmente dallo stesso Comune o comunque da terzi.

Per quanto sopra il C.T.U.,

- nonostante l'assenza di specifica trascrizione che attesti la cessione da parte di XXXXXXXXXXXX al Comune dell'area urbana pignorata;
- ma risultando comunque un atto amministrativo del Comune di Corciano di acquisizione dell'area urbana nel suo patrimonio immobiliare anche se ai registri immobiliari la trascrizione è avvenuta con errata indicazione catastale;

ritiene che i diritti di proprietà della società esecutata su questo cespite siano stati acquisiti dal Comune di Corciano.

^^^^^

B.3 Stato di possesso

Come detto, l'area in oggetto, che è sottoposta a regolare controllo della vegetazione, attualmente non è gestita dalla società esecutata ma, in base a quanto dichiarato dal socio XXXXXXXXXXXX (verbali in allegato n. 2), dal Comune di Corciano o da terzi.

^^^^^

B.4 Formalità, vincoli e oneri

Dalla documentazione ex art. 567 c.p.c. aggiornata al 19.2.2026, dall'ispezione ipotecaria al 20.3.2026 in allegato n. 5 e dalle ulteriori indagini eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Perugia risultano:

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- n. **19750 r.p. del 6.10.2021** a favore del Comune di Corciano e contro XXXXXXXXXXXX per individuazione del patrimonio pubblico (con errata individuazione catastale, si veda par. B.2) con rettifica (non inerente) trascritta il 3.9.2025 al n. 18327 r.p.;

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura

Trascrizioni

- n. **3519 r.p. del 18.2.2026** a favore di Rienza SPV Srl e contro XXXXXXXXXXXX per pignoramento immobiliare (anche sugli uffici compresi nei lotti nn. 1 e 2).

^^^^^

B.5 Precedenti proprietari nel ventennio

Nel ventennio precedente la trascrizione del pignoramento del **18.2.2026**, l'area urbana ha subito i seguenti trasferimenti di proprietà e

modifiche di individuazione catastale:

Part. 729:

- al **18.2.2006** la part. 729 era già censita al C.F. come Area Urbana F/1 per la maggior consistenza di 1.103 mq; la stessa u.i.u. era individuata al C.T. come Ente Urbano della medesima superficie di 1.103 mq;
alla stessa data la part. 729 era di proprietà di
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- il **27.7.2006** è stato stipulato l'atto Sciarra n. 184305 trascritto il 28.7.2006 al n. 15833 r.p. con il quale la part. 729, nella sua originaria consistenza di 1.103 mq, è stata acquistata da XXXXXXXXXXXX;
- il **4.8.2006** è stato presentato al C.T. il Tipo di Frazionamento n. PG0182619 con il quale è stata originata, tra le altre, la nuova part. 729, Ente Urbano della superficie di 954 mq (attuale situazione al C.T.);
- il **29.8.2006** è stata presentata la Denuncia di Variazione n. PG0197766 con la quale si è originata al C.F. la part. 729, Area Urbana F/1 di 954 mq (attuale situazione al C.F.);
- il **6.8.2021** è stato redatto l'atto amministrativo di individuazione del patrimonio pubblico n. 310/761 trascritto il 6.10.2021 al n. 19750 r.p. con il quale la part. 729 è stata compresa nel patrimonio del Comune di Corciano; come già detto, tale atto individua l'area urbana con gli errati estremi catastali del C.T. (Ente Urbano) e non con i corretti corrispondenti estremi del C.F. (Area Urbana F/1);

Part. 892:

- al **18.2.2006** il terreno oggi individuato con la part. 892 era compreso al C.F. nella part. 56/7, corte esterna b.c.n.c. a tutte le u.i.u. della part. 56;

l'intera part. 56 era individuata al C.T. come Ente Urbano della superficie di 2.345 mq;

alla stessa data il terreno oggi individuato con la part. 892 era già di proprietà di XXXXXXXXXXXX che aveva acquistato da XXXXXXXXXXXX tutte le u.i.u. della part. 56 (part. 56 subb. 1, 2, 4, 5 e 7) con atto Sciarra n. 179261 del 9.11.2005 trascritto il 16.11.2005 al n. 21718 r.p.;

- il **4.8.2006** è stato presentato al C.T. il Tipo di Frazionamento n. PG0182619, già citato trattando la part. 729, con il quale è stata originata la part. 892, Ente Urbano della superficie di 307 mq (attuale situazione al C.T.);
- il **29.8.2006** è stata presentata la Denuncia di Variazione n. PG0197766 con la quale si è originata al C.F. la part. 892, b.c.n.c.;
- il **31.8.2006** è stata presentata al C.F. la Denuncia di Variazione n. PG0199922 con la quale è stata cambiata la categoria della part. 892 da b.c.n.c. a Area Urbana F/1 (attuale situazione al C.F.);
nella stessa data, con pratica n. PG0199925, è stata riconosciuta la proprietà della part. 892 a XXXXXXXXXXXX;
- il **6.8.2021** è stato redatto l'atto amministrativo di individuazione del patrimonio pubblico n. 310/761 trascritto il 6.10.2021 al n. 19750 r.p. con il quale la part. 892 è stata compresa nel patrimonio del Comune di Corciano; come già detto, tale atto individua l'area urbana con gli errati estremi catastali del C.T. (Ente Urbano) e non con i corretti corrispondenti estremi del C.F. (Area Urbana F/1);

Part. 923:

- al **18.2.2006** il terreno oggi individuato con la part. 923 era compreso al

- C.F. nella part. 56/7, corte esterna b.c.n.c. a tutte le u.i.u. della part. 56;
la stessa part. 56 era individuata al C.T. come Ente Urbano della superficie di 2.345 mq;
alla stessa data il terreno oggi individuato con la part. 923 era già di proprietà di XXXXXXXXXXXX che aveva acquistato da XXXXXXXXXXXX tutte le u.i.u. della part. 56 (part. 56 subb. 1, 2, 4, 5 e 7) con atto Sciarra n. 179261 del 9.11.2005 trascritto il 16.11.2005 al n. 21718 r.p.;
- il **4.8.2006** è stato presentato al C.T. il Tipo di Frazionamento n. PG0182619, già citato trattando le partt. 729 e 892, con il quale la part. 56 ha acquisito la superficie di 2.038 mq, E.U.;
 - il **24.9.2008** è stato presentato al C.T. il Tipo di Frazionamento n. PG0319565 con il quale è stata originata la part. 923, Ente Urbano della superficie di 217 mq (attuale situazione al C.T.);
 - il **6.10.2008** è stata presentata la Denuncia di Variazione n. PG0335029 con la quale si è originata al C.F. la part. 923, Area Urbana F/1 (attuale situazione al C.F.);
 - il **6.8.2021** è stato redatto l'atto amministrativo di individuazione del patrimonio pubblico n. 310/761 trascritto il 6.10.2021 al n. 19750 r.p. con il quale la part. 923 è stata compresa nel patrimonio del Comune di Corciano; come già detto, tale atto individua l'area urbana con gli errati estremi catastali del C.T. (Ente Urbano) e non con i corretti corrispondenti estremi del C.F. (Area Urbana F/1).

Per quanto esposto:

- **il cespite è correttamente censito al C.F. come Area Urbana F/1;**
- come anche illustrato nel par. B.2, **il cespite risulta compreso nel**

**patrimonio del Comune di Corciano anche se nei registri
immobiliari risulta trascritta l'errata individuazione catastale del
C.T.**

^^^^^

B.6 Situazione urbanistica e vincoli

Situazione urbanistica

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica in allegato n. 6
l'area dove ricadono i beni è compresa:

- nel vigente P.R.G. parte strutturale interamente nella macroarea n. 1 -
Ambiti pianificati a supporto della funzionalità urbana - Spazi aperti di
connessione e ambiti di rispetto degli insediamenti;
- nel vigente P.R.G. parte operativa in zona PRA/1 - Aree di recupero
edilizio e ambientale e in parte strada di P.R.G.

L'area PRA/1 è un'area in cui è previsto il recupero del patrimonio
edilizio esistente e la riqualificazione urbanistica e ambientale con la
realizzazione di nuovi edifici con destinazione residenziale con il volume
massimo ammesso da P.R.G. di 2.000 mc e l'altezza massima di 9 m; il P.R.G.
prevede inoltre nella zona PRA/1 un parcheggio pubblico di superficie pari ad
almeno un terzo di tutta l'area da cedere a titolo gratuito all'Amministrazione
Comunale. Tale parcheggio è funzionale soprattutto alla limitrofa frazione di
Colle Umberto I in Comune di Perugia.

Come si è accertato a seguito dell'accesso agli atti n. 76/26 (istanza n.
21832 del 30.3.2026 - prot. n. 13470 del 31.3.2026 convertita nella pratica n.
76/26/ACC.ATTI prot. n. 13997 del 2.4.2026 - allegato n. 16/a), lo sviluppo
edilizio dell'area è già avvenuto con la demolizione del preesistente fabbricato

e la costruzione di un nuovo edificio plurifamiliare con l'utilizzo della volumetria ammessa al comparto, avvenuta, previa comunicazione di prescrizioni prot. n. 14997 del 5.5.2005 (allegato n. 16/b), con PdC prot. n. 28062 del 5.6.2006 - pratica n. 443/04 (allegato n. 16/c) e PdC n. 678/08 del 14.7.2008 - pratica 154/2008/P (allegato n. 16/d con grafico).

Come già riferito, l'area urbana pignorata era destinata al soddisfacimento del requisito del parcheggio previsto dal P.R.G.; una delle prescrizioni nella comunicazione prot. n. 14997/05 prima richiamata prevedeva infatti che il parcheggio sarebbe dovuto essere realizzato dalla società esecutata e poi ceduto gratuitamente al Comune di Corciano. In realtà il parcheggio da cedere al Comune (che in base al grafico allegato al PdC 678/08 - di cui è di seguito prodotto un estratto - era previsto solo sulle partt. 729 e 892 mentre sulla part. 923 era previsto un parcheggio pubblico per attività commerciale) non è stato realizzato e non risultano trascrizioni di cessione dell'area urbana al Comune, anche se, come già detto nel par. B.2, la stessa area è stata compresa tra i beni del patrimonio comunale trascrivendo erroneamente il relativo atto amministrativo con gli estremi del C.T.

ooo

ooo

ooo

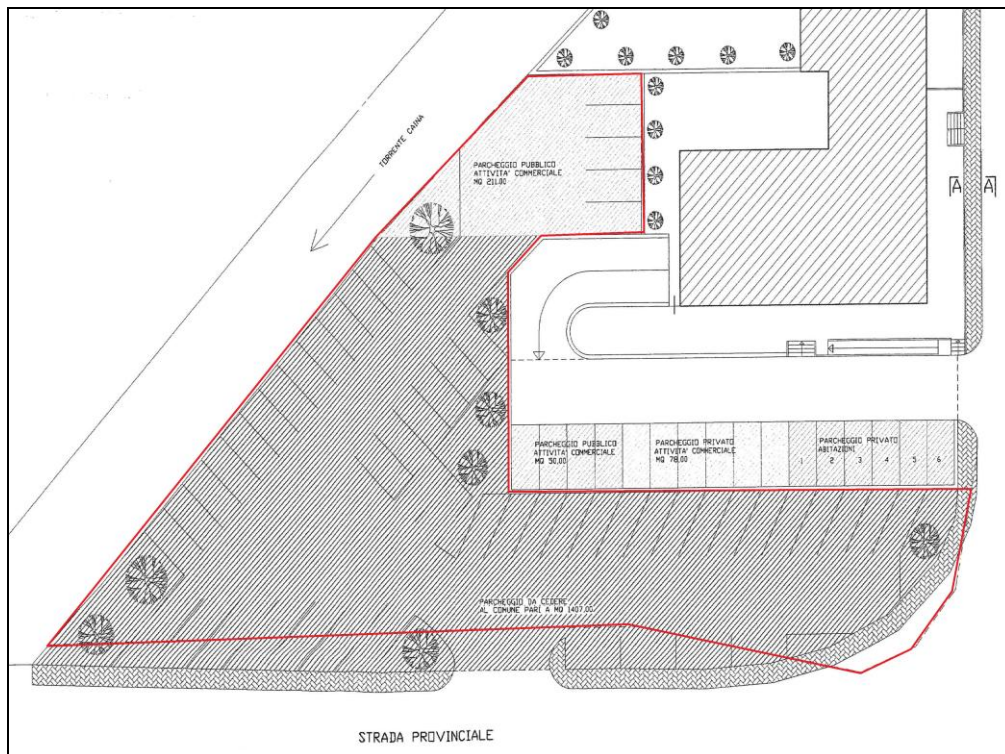
ooo

ooo

ooo

ooo

ooo



Estratto grafico PdC n. 678/08

Vincoli

L'area urbana non ricade in zone vincolate.

^^^

B.7 Descrizione analitica (documentazione fotografica in allegato n. 17)

L'area urbana è, come detto, ubicata nella frazione Capocavallo di Corciano anche se di fatto è collegata con la frazione Colle Umberto I di Perugia.

oo

oo

oo

oo

oo

oo



Area urbana

L'area, di superficie pari a 1.478 mq, ha giacitura pianeggiante; è delimitata sul lato sud dalla sede stradale di via Dalla Porta, su quello ovest dal torrente Caina, e su quello nord-est, più irregolare, dall'edificio plurifamiliare realizzato negli anni '00 da XXXXXXXXXXXX da cui è separato con recinzione metallica su muretto in calcestruzzo.

L'area è a prato sottoposto a regolari tagli di rasatura ed è priva di arborature tranne quelle sul confine con il torrente Caina.

^^^^^

B.8 Valutazione

Come già riferito, in relazione:

- all'atto amministrativo del Comune di Corciano n. 310/761/21 di individuazione del patrimonio immobiliare pubblico trascritto però con gli estremi catastali del C.T. e non con quelli del C.F., nonostante manchi

una specifica trascrizione della cessione dell'area urbana da parte della
società esecutata al Comune (par. B.2);

- alla dichiarazione del socio XXXXXXXXXXXX resa nel corso del sopralluogo
del 2.4.2026 che afferma l'avvenuta cessione dell'area al Comune di
Corciano e la gestione della stessa area da parte dello stesso Comune o
comunque di soggetto diverso dalla società esecutata (par. B.3);
- alla prescrizione di cedere l'area al Comune di Corciano prot. n. 14997/05
 (par. B.7);

si ritiene che l'area urbana pignorata sia stata acquisita dal Comune di
Corciano e di conseguenza non si procede alla valutazione del cespite.

Si rimane a disposizione qualora il G.E. ritenga che i motivi addotti
non siano ostativi alla vendita dell'area urbana.

^ ^ ^ ^ ^

^ ^ ^ ^

^ ^ ^ ^

^ ^ ^ ^

^ ^ ^ ^

^ ^ ^ ^

^ ^ ^ ^

^ ^ ^ ^

^ ^ ^ ^

^ ^ ^ ^

^ ^ ^ ^

^ ^ ^ ^

^ ^ ^ ^

C. ADEMPIMENTI FINALI COMUNI

^^^^^

C.1 Invio copia della perizia

Copia della presente perizia è stata inviata al creditore procedente,
agli esecutati e, per conoscenza, all'I.V.G. agli indirizzi pec:

margherita.domenegotti@milano.pecavvocati.it

paolo.cutini@avvocatiperugiapec.it

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX


ivgumbriaimmobili@pec.it

(ricevute in allegato n. 18).

^^^^^

C.2 Accesso all'immobile

Il C.T.U. ha effettuato accesso agli immobili pignorati il 2.4.2026
(interno e esterno).

^^^^^

C.3 Richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali

Non è stata avanzata richiesta di sospensione delle operazioni peritali.

^^^^^

C.4 Osservanza del termine di deposito

La perizia viene depositata nei termini con invio telematico odierno.

^^^^^

^^^^

^^^^

^^^^

ALLEGATI

- n. 1 - Comunicazione alle parti inizio operazioni peritali e sopralluogo
- n. 2 - Verbali I.V.G. del 2.4.2026
- n. 3 - Nota trascrizione n. 3519/26 pignoramento immobiliare
- n. 4 - Visura catastale XXXXXXXXXXXX
- n. 5 - Ispezione ipotecaria XXXXXXXXXXXX
- n. 6 - Certificato di Destinazione Urbanistica
- n. 7 - Uffici Ellera - Documentazione catastale
 - 7/a - Visura storica per immobile: C.F. - Fg. 39, part. 1502/81
 - 7/b - Visura storica per immobile: C.F. - Fg. 39, part. 1502/82
 - 7/c - Visura storica per immobile: C.T. - Fg. 39, part. 1502
 - 7/d - Estratto di mappa: C.T. - Fg. 39, part. 1502
 - 7/e - Elaborato planimetrico parziale: C.F. - Fg. 39, part. 1502
 - 7/f - Elenco subalterni parziale: C.F. - Fg. 39, part. 1502
 - 7/g - Planimetria: C.F. - Fg. 39, part. 1502/81
 - 7/h - Planimetria: C.F. - Fg. 39, part. 1502/82
- n. 8 - Uffici Ellera - Documentazione provenienza
 - 8/a - Nota trascrizione n. 19607/02
 - 8/b - Annotazione n. 3488/02 a nota trascrizione
 - 8/c - Titolo trascrizione n. 11571/24
- n. 9 - Uffici Ellera - Documentazione possesso
 - Attestazione Agenzia delle Entrate prot. n. 76221/26
- n. 10 - Uffici Ellera - Documentazione condominiale
 - Dichiarazione XXXXXXXXXXXX del 27.4.2026
- n. 11 - Uffici Ellera - Documentazione edilizia

11/a - Ricevuta telematica accesso atti n. 75/26/ACC.ATTI

11/b - Concessione Edilizia n. 6540/92

11/c - Concessione Edilizia n. 7525/92

11/d - Concessione Edilizia n. 8772/95 con grafico

11/e - CILA n. 77/25

11/f - SCIA n. 111/25

11/g - Abitabilità parziale 1.8.2021

n. 12 - Uffici Ellera - Documentazione fotografica

n. 13 - Uffici Ellera - Listino immobiliare

Listino CCIAA Perugia IV trimestre 2025

n. 14 - Area Urbana Capocavallo - Documentazione catastale

14/a - Visura storica per immobile: C.F. - Fg. 10, part. 729

14/b - Visura storica per immobile: C.F. - Fg. 10, part. 892

14/c - Visura storica per immobile: C.F. - Fg. 10, part. 923

14/d - Visura storica per immobile: C.T. - Fg. 10, part. 729

14/e - Visura storica per immobile: C.T. - Fg. 10, part. 892

14/f - Visura storica per immobile: C.T. - Fg. 10, part. 923

14/g - Estratto di mappa: C.T. - Fg. 10, partt. 729, 892 e 923

n. 15 - Area Urbana Capocavallo - Documentazione provenienza

15/a - Nota trascrizione n. 21718/05

15/b - Nota trascrizione n. 15833/06

15/c - Deliberazione Comune di Corciano n. 310/761/21

15/d - Nota trascrizione n. 19750/21

n. 16 - Area Urbana Capocavallo - Documentazione urbanistica

16/a - Ricevuta telematica accesso atti n. 76/26/ACC.ATTI

16/b - Prescrizioni prot. n. 14997/05

16/c - PdC prot. n. 28062/04

16/d - PdC n. 678/08 con grafico

n. 17 - Area Urbana Capocavallo - Documentazione fotografica

n. 18 - Ricevute invio ctu al creditore procedente e all'esecutata

^^^^^

^^^^

^^^^

^^^^

^^^^

^^^^

^^^^

^^^^

^^^^

^^^^

^^^^

^^^^

^^^^

^^^^

^^^^

^^^^

^^^^

^^^^

^^^^

^^^^

RIEPILOGO

Atto di pignoramento immobiliare n. 5716 del 26.1.2026 trascritto con nota n. 3519 r.p. del 18.2.2026 a favore di Rienza SPV Srl e contro XXXXXXXXXXXX

ooo

<u>LOTTO N. 1</u>								
<u>DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' DI 1/1</u> SPETTANTI A XXXXXXXXXXXX (CF [REDACTED]) SU:								
Ufficio in Comune di Corciano, frazione Ellera, via Antonio Gramsci 8/A								
Comune di Corciano								
<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	39	1502/81	A/10	1	3,5	70 mq	939,95
Intestazione catastale: XXXXXXXXXXX con sede in Corciano – proprietaria per 1/1								
Confini: XXXXXXXXXXX, residua proprietà XXXXXXXXXXXX, parti comuni, salvo altri								
Valore base € 71.200,00 (settantunmiladuecento/00)								

ooo

<u>LOTTO N. 2</u>								
<u>DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' DI 1/1</u> SPETTANTI A XXXXXXXXXXXX (CF [REDACTED]) SU:								
Ufficio in Comune di Corciano, frazione Ellera, via Antonio Gramsci 8/A								
Comune di Corciano								
<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/2	F	39	1502/82	A/10	1	7	167 mq	1.879,90
Intestazione catastale: XXXXXXXXXXX con sede in Corciano – proprietaria per 1/1								
Confini: XXXXXXXXXXX, residua proprietà XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX, parti comuni, salvo altri								
Valore base € 177.300,00 (centosettantasettemilatrecento/00)								

ooo

LOTTO NON OGGETTO DI VALUTAZIONE								
DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' DI 1/1 SPETTANTI A XXXXXXXXXXXX (CF [REDACTED]) SU:								
Area urbana in Comune di Corciano, frazione Capocavallo, via Giovanni Battista della Porta								
Comune di Corciano								
Rif.	Cat.	Foglio	Part./ Sub.	Categoria	Classe	Consist.	Sup. cat.	R.C.
B/1	F	10	729	F/1	-	954 mq	-	-
B/2	F	10	892	F/1	-	307 mq	-	-
B/3	F	10	923	F/1	-	217 mq	-	-
Totale						1.478 mq	-	-
Intestazione catastale: XXXXXXXXXXXX con sede in Corciano – proprietaria per 1/1								
Confini: Torrente Caina, strada pubblica, XXXXXXXXXXXX, parti comuni part. 56, salvo altri								
In relazione: - all'atto amministrativo del Comune di Corciano n. 310/761/21 di individuazione del patrimonio immobiliare pubblico trascritto al n. 19750/21 r.p. con errata individuazione catastale (estremi del C.T. e non quelli del C.F.), nonostante manchi una specifica trascrizione della cessione dell'area urbana da parte della società eseguita al Comune; - alla dichiarazione del socio della società eseguita XXXXXXXXXXXXXXXX resa nel corso del sopralluogo del 2.4.2026 che afferma l'avvenuta cessione dell'area al Comune di Corciano e la gestione della stessa area da parte dello stesso Comune o comunque di soggetto diverso dalla società eseguita; - alla prescrizione di cedere l'area al Comune di Corciano prot. n. 14997/05; <u>si ritiene che non sussistano diritti di proprietà della società eseguita sull'area urbana pignorata e di conseguenza non si procede alla valutazione della stessa. Si rimane a disposizione qualora il G.E. ritenga che i motivi addotti non siano ostativi alla vendita del cespite.</u>								

^^^^^

A parte è prodotto il bando di vendita.

^^^^

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

Con quanto riferito si ritiene assolto l'incarico ricevuto.

^^

Perugia, 4 maggio 2026

Il C.T.U.

Dott. Andrea Arcelli

