

**TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA**  
**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

nell'ES.IMM. 136-2014 R.G.ES.

[REDACTED]  
mandatario di

[REDACTED]  
c.

[REDACTED]  
contumace

\*\*\*\*\*

**ILL. MO GIUDICE DELLE ESECUZIONI**

**DR. UMBERTO RANA**

Il sottoscritto, Dr. Agr. [REDACTED] agronomo libero professionista nominato CTU nell'Esecuzione immobiliare in epigrafe, veniva invitato a comparire all'udienza del 29/09/2015, durante la quale, accettato l'incarico ed espletate le formalità di rito, riceveva il seguente quesito tecnico:

*<<il perito, prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., 498 Co 2, 599 Co 2, segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti od inidonei, successivamente provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio operazioni peritali,:*

- 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, eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del Catasto (ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39), acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
- 2) ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante l'indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione, del contesto in cui essi si trovano, 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 e quelli che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente e quelli che saranno regolarizzati dalla procedura ovvero risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 6) a fornire altre informazioni per l'acquirente, concernenti: l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
- eventuali cause in corso;*
- 7) ad individuare i precedenti proprietari nel ventennio elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile prodotta dal creditore procedente;*
- 8) alla verifica della regolarità edilizia ed 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, ad indicare l'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e 724/94 e i relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti;*
- 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 identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 10) a descrivere analiticamente ciascuno dei beni compresi nel lotto con riferimento alla lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "identificazione dei beni oggetto della stima"; 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 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;*
- 11) 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 di 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 urbanistica-catastale, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;*

*12) ad identificare, nel caso di pignoramento di quota indivisa, i comproprietari e a valutare la sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e ad esprimere il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; a predisporre, qualora ritenga il bene non comodamente divisibile, bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;*

*13) al allegare a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene ed almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria, il certificato di definitiva 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;*

*14) ad inviare, contestualmente al deposito della perizia in cancelleria, e comunque almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza, copia della perizia al debitore, ai creditori procedenti ed intervenuti, a mezzo fax, posta o e-mail, e ad allegare all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii;*

*15) a sospendere le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile, e ad avvertire il Giudice ed il creditore procedente ai fini della nomina di custode giudiziario;*

*16) 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;*

*17) a formulare tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti>>.*

## OPERAZIONI PERITALI

- acquisito il fascicolo lo scrivente verificava documentalmente natura, consistenza ed ubicazione dei beni pignorati;
- richiedeva presso l'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio (ex Catasto) la documentazione catastale aggiornata rappresentata da visura catastale, estratti di mappa e planimetria catastale relativa al bene pignorato;
- ricostruiva i passaggi di proprietà del bene pignorato a partire dalla documentazione catastale ed ipotecaria in atti e degli aggiornamenti effettuati;
- sulla base dei nominativi estrapolati dalla ricostruzione effettuata, operava la richiesta di consultazione degli atti amministrativi alla quale seguiva l'accesso presso i competenti Uffici del settore Urbanistica del Comune di Gualdo Tadino, **(Allegato n.1. Richiesta di accesso agli atti amministrativi)**;
- venivano pertanto visionati e successivamente acquisiti in copia la relazione tecnica, gli elaborati progettuali ed allegati relativi ai precedenti urbanistici dei beni pignorati;
- contattato il Notaio Dr. ██████████, si richiedeva l'atto di provenienza che veniva acquisito via mail;
- integrata pertanto tutta la documentazione tecnica necessaria e preliminare all'identificazione e stima degli immobili pignorati, si provvedeva ad avvisare la Società esecutata e l'amministratore ██████████ del previsto accesso presso il beni ubicati in Gualdo Tadino;
- Il preavviso in lettera raccomandata A/R e in posta prioritaria semplice veniva inviato sia alla sede della Società che all'indirizzo di residenza dell'Amministratore ma con esito negativo **(Allegato n.2. Comunicazione in A/R del sopralluogo)**;

Per tale ragione lo scrivente riteneva opportuno contattare per le vie brevi, il Tecnico di fiducia della Società esecutata, i cui recapiti venivano desunti dagli elaborati acquisiti presso gli Uffici Tecnici, che veniva delegato a presiedere al sopralluogo presso i beni pignorati dalla Società stessa;

- In data 27 gennaio 2016, si effettuava pertanto il predetto accesso alla presenza sia del Tecnico contattato che dell'Amministratore delegato della Società Sig. [REDACTED]

In quell'occasione si operava un accurato rilievo dell'immobile ai fini della verifica della conformità catastale ed urbanistica, il tutto corredato di servizio fotografico illustrativo. Si richiedevano inoltre ripetutamente anche per vie brevi al Direttore dei Lavori nonché Tecnico di fiducia Geom. [REDACTED] i computi relativi alle opere condominiali preventivate e tuttora non realizzate, non ricevendo, al momento, alcun riscontro (**Allegato n. 3. Comunicazione di disponibilità del Tecnico di Fiducia, verbale di accesso, richieste e solleciti al Direttore dei Lavori**).

- Stante la particolare condizione urbanistica in cui gli immobili pignorati risultavano, dall'accesso effettuato, si riteneva utile effettuare un'ulteriore verifica ed aggiornamento presso gli Uffici competenti, nell'imminenza dell'udienza, attualizzando all'esito le risultanze ed eventualmente i giudizi tecnici estimativi.

Infine,

- presa visione dello stato attuale dei beni;
- verificato l'atto di provenienza,
- verificata la documentazione tecnica urbanistica acquisita;
- effettuato l'aggiornamento catastale ed ipotecario per l'esistenza di formalità pregiudizievoli a carico della Società esecutata.

si è in grado di rispondere ai quesiti posti nella seguente:

## **RELAZIONE PERITALE**

che si articola come qui di seguito:

### **1) ATTUALE PROPRIETÀ DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI, PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO E GRAVAMI PRESENTI:**

Tenuto conto della documentazione in atti e precisamente del **certificato notarile** datato al 13 ottobre 2014 e del successivo aggiornamento ipotecario, datato 12 aprile 2016 il bene pignorato risultava di proprietà di:

✶ **[REDACTED]** con sede in Portico di Caserta C.F. **[REDACTED]**  
proprietà per 1/1.

La proprietà degli immobili pignorati, censiti ad oggi al Foglio **[REDACTED]** del Comune di Gualdo Tadino: al C.F. particella 2254 subalterni 4, 5, 9 (con 2256 graffata), subalterno 11, subalterno 14, subalterno 15, subalterno 16, subalterno 17 con particelle 2283 e 2286 graffate, nel ventennio hanno subito i seguenti passaggi, come da certificato notarile:

L'intera proprietà dell'unità immobiliare in Gualdo Tadino, distinta al Catasto Terreni al Foglio 63 particella 1070 natura T di are 16,25 è pervenuta alla Società **[REDACTED]** con sede in Portico di Caserta dai **[REDACTED]** nata a Fabriano il 15/09/1932 e **[REDACTED]** nato a Gualdo Tadino il 7/9/1921 coniugi in regime di comunione legale per la quota di un mezzo della proprietà ciascuno, con l'atto di compravendita per notar **[REDACTED]** di Gualdo Tadino repertorio 65226 del 5/2/2007 trascritto ai n. 6808 r.g. e 3917 r.p. (Allegato n. 4. **Atto di provenienza a rogito Notaio Fabi e aggiornamento ipotecario).**

Ai coniugi [REDACTED] a Gualdo Tadino il 7/9/1921 e [REDACTED] nata a Fabriano il 15/09/1932 la rata di terreno in Gualdo Tadino, Località San Martino, distinta in Catasto al Foglio [REDACTED] particella 1070 di are 16.25 è pervenuta dal Sig. [REDACTED] nato a Modena il 30/08/1896 con l'atto di compravendita per notar [REDACTED] di Gualdo Tadino del 28/09/1976 trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Perugia il 18/10/1976 ai n. 14690 r.g. e 11739 r.p.

Tenuto conto delle **risultanze della relazione notarile**, e del successivo **aggiornamento** eseguito telematicamente presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia, a carico della Società esecutata sono emerse le seguenti **trascrizioni non pregiudizievoli nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, riportate in ordine cronologico**:

- **a favore n. 3917 r.p. del 27/02/2007: compravendita a rogito [REDACTED] [REDACTED] rep.65226/18477 del 05/02/2007 (atto di provenienza sopra riportato).**
- **a favore n. 3918 r.p. del 27/02/2007: costituzione di diritti reali a titolo gratuito a rogito Not. [REDACTED] rep.65227/18478 del 05/02/200 (Allegato n. 5. Costituzione di diritti reali a titolo gratuito).**

**Alle trascrizioni di cui sopra si aggiungono le formalità pregiudizievoli di seguito riportate, che saranno cancellate dalla procedura:**

**GRAVAMI:**

**Iscrizioni contro:**

- **n. 60 r.p. del 4/1/2008: ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo condizionato, pubblico ufficiale Dr. [REDACTED] repertorio 68514/20447 del**



28/12/2007. Annotazioni relative all'ipoteca volontaria: n. 2826 r.p. dell'11/06/2010, n. 2828 dell'11/06/2010, n. 2830 dell'11/6/2010, n.508 del 4/2/2011.

➤ **n. 729 r.p. del 31/1/2008: ipoteca volontaria** - concessione a garanzia di mutuo condizionato, pubblico ufficiale Dr. [REDACTED] repertorio 68514/20447 del 28/12/2007. Annotazioni relative all'ipoteca volontaria: n. 2827 r.p. del 11/06/2010, n. 2829 r.p. del 11/06/2010, n. 2831 dell'11/06/2010, n. 509 del 4/2/2011.

➤ **n. 3345 r.p. del 19/07/2011: ipoteca giudiziale** – a favore di [REDACTED] a favore di decreto ingiuntivo del Tribunale di Roma del 23/05/2011 rep. 10446/2011.

**Trascrizioni contro:**

➤ **n. 10413 r.p. del 27/06/2014: Pignoramento su intera proprietà a favore di** [REDACTED] per atto dell'Ufficiale Giudiziario di Perugia del 12/04/2014 repertorio n. 2082.

➤ **n. 12471 r.p. del 29/7/2014: Pignoramento su intera proprietà a favore** [REDACTED] nato a Gualdo Tadino il 10/10/1936 per atto giudiziario del Tribunale di Perugia del 13/5/2014 repertorio n. 3237.

**2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI :**

Trattasi di porzioni immobiliari ad uso residenziale con relativa pertinenza facenti parte di immobile di maggiori dimensioni edificato in epoca recente.

Ad oggi i beni sono identificati catastalmente come segue al Fg. [REDACTED] del C.F. del **Comune di Gualdo Tadino:**

- **particella 2254 subalterno 4**, categoria catastale C/6, classe 3, consistenza 28 mq, sup.31 mq, rendita catastale euro 50,61;
- **particella 2254 subalterno 5**, categoria catastale C/6, classe 3, consistenza 28 mq, sup.34 mq, rendita catastale euro 50,61;
- **particella 2254 subalterno 9 e 2256 graffate**, categoria catastale A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, sup.133 mq, rendita catastale euro 525,49; **la particella 2256 è censita anche al C.T.** come ente urbano, di superficie 350 mq;
- **particella 2254 subalterno 11**, categoria catastale A/2, classe 4, consistenza 6 vani, sup.114 mq, rendita catastale euro 573,27.
- **particella 2254 subalterno 14**, categoria catastale C/2, classe 3, consistenza 10 mq, sup. 14 mq, rendita catastale euro 15,49;
- **particella 2254 subalterno 15**, categoria catastale C/2, classe 3, consistenza 12 mq, sup. 14 mq, rendita catastale euro 18,59;
- **particella 2254 subalterno 16** categoria catastale C/6, classe 2, consistenza 28 mq, sup.32 mq, rendita catastale euro 43,38;
- **particella 2254 subalterno 17, 2283 e 2286 graffate** categoria catastale A/2, classe 4, consistenza 6 vani, sup. 128 mq, rendita catastale euro 573,27; **la particella 2283 è censita anche al C.T.** come ente urbano, di superficie 100 mq; **la particella 2286 è censita anche al C.T.** come ente urbano, di superficie 22 mq.

Si fa presente che l'intestazione catastale risulta corretta poiché conforme ai reali diritti di proprietà, come da atto di provenienza e nella certificazione notarile e così descritta: diritti di proprietà 1/1 [REDACTED] con sede in

Portico di Caserta (CE), C.F. [REDACTED] Allegato n. 6. visure catastali per nominativo con evidenziati in giallo i beni pignorati ed estratto di mappa).

### **3) DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI:**

Le porzioni immobiliari pignorate sono ubicate nel Comune di Gualdo Tadino, località San Rocco, in Via Fratelli Cairoli snc.

Fanno parte di un edificio plurifamiliare indipendente di maggiori dimensioni e di recente costruzione, comprendente porzioni immobiliari pignorate con identiche caratteristiche costruttive e finiture, sia esterne che interne, la cui costruzione è stata autorizzata con titoli relativi all'intero edificato, come meglio specificato di seguito. A tali immobili si giunge tramite accesso da via pubblica su corte esclusiva.

L'edificio si sviluppa su 4 livelli ben distinti, uno dei quali risulta interrato e comprende i garage e fondi a servizio delle unità immobiliari residenziali ai piani sovrastanti.

L'edificio comprende due unità immobiliari ad uso residenziale per ciascun livello, di cui quelle al piano terra dispongono di ampie aree lastricate e corti esclusive inerbite mentre quelle superiori sono dotate di terrazzi.

Costruttivamente l'edificio è stato realizzato con strutture in cemento armato, costituite da travi in fondazione e telai in c. a.; la copertura è stata realizzata con tetto a padiglione e manto in tegole anticate.

Gli elementi di delimitazione degli spazi interni ed esterni sono stati realizzati in laterizio forato mentre nelle murature esterne esclusive di ciascun appartamento sono stati utilizzati (come da relazione tecnica) forati con pannelli isolanti.

I pavimenti sono realizzati con piastrelle e battiscopa in monocottura mentre i rivestimenti di bagno e cucine sono realizzati in bicottura.

I tinteggi interni sono in pitture lavabili realizzati a due mani quelli esterni in pitture silossaniche. I muri di recinzione della aree comuni sono realizzati in cemento armato faccia a vista con copertina in marmo, le sovrastanti ringhiere sono in ferro.

**Gli infissi sono in legno ma, a tutt'oggi, le finestre e porte finestre sono privi di vetri.** Gli appartamenti sono dotati di quadro elettrico, allacci idrici esclusivi e radiatori ma sono **privi di caldaia.**

All'interno è stata accertata l'**assenza di ascensore**, sebbene vi sia la predisposizione dell'alloggiamento.

**Per quanto è stato possibile accertare visivamente, risultano assenti i collegamenti delle utenze esclusive agli impianti generali e condominiali delle utenze esterne e mancata installazione e predisposizione contatori delle utenze principali.**

**Circa il dettaglio degli eventuali costi di completamento, è stato più volte richiesto al D.L. e alla Società eseguita senza esito.**

**La corte pertinenziale risulta incompleta ed in mediocre stato conservativo, in parte piastrellata ed in parte a verde, dove, da progetto, dovevano essere realizzate piantumazioni, parcheggi e aree permeabili.**

Delimitata su tre lati da muretto con sovrastante ringhiera metallica e in minima parte da paletti e reti; sprovvisto di delimitazione è il fronte strada.

I garage sono tutti al grezzo con pavimento industriale ed accesso da porta basculante carrabile metallica. Presentano, verso l'esterno, aperture a bocca di

lupo e si caratterizzano per notevoli infiltrazioni poste soprattutto nelle aree sottostanti i lastrici.

Si fa presente che **i subalterni 14-15 e 16**, che catastalmente sono rappresentate da unità autonome ad uso cantine e garage, **allo stato costituiscono un unico locale in soluzione di continuità e senza alcuna ripartizione degli spazi in quanto privi di tramezzature divisorie.**

Nello specifico, le porzioni immobiliari pignorate ubicate nella medesima palazzina ad uso residenziale sono rappresentate da:

- a) **appartamento al piano terra con esposizione ad est**, censito al **subalterno 9** della p.lla 2254, comprensivo di lastrico e corte inerbita esclusiva censita alla particella 2256, internamente si presenta non ultimato con umidità diffusa per probabili infiltrazioni di acqua esterna sulle pareti a terra; la corte esclusiva non risulta delimitata rispetto a quella condominiale.
- b) **appartamento al piano terra con esposizione ad ovest**, censito al **subalterno 17** della p.lla 2254 comprensivo di lastrici esclusivi e piccola corte inerbita censiti alle particelle 2283 e 2286, internamente si presenta non ultimato con umidità diffusa per probabili infiltrazioni di acqua esterna sulle pareti a terra;
- c) **appartamento al piano primo con esposizione ad est** censito al **subalterno 11** della p.lla 2254, posto a sinistra rispetto alla rampa delle scale, internamente si presenta non ultimato con tracce di umidità.
- d) **garage al piano seminterrato posto ad ovest del vano ascensore e scala condominiale** censito al **subalterno 4** della p.lla 2254;
- e) **garage al piano seminterrato posto ad est del vano ascensore e scala condominiale** censito al **subalterno 5** della p.lla 2254;

f) **garage ad uso fondo al piano seminterrato** con entrata frontale rispetto alla accesso condominiale, rappresentato dai tre subalterni, discordemente con quanto rappresentato in catasto, in soluzione di continuità a costituire un unico ambiente, censito ai **subalterni 14-15-16** della particella 2254.

A complemento descrittivo si allegano le planimetrie catastali, l'elaborato planimetrico con evidenziate in giallo le porzioni pignorate (**Allegato n. 7. Planimetrie Catastali e elaborato planimetrico**) e il servizio fotografico illustrativo dell'attuale stato conservativo.

Per il **calcolo della consistenza** si è fatto riferimento ai rilievi sul posto, confrontandoli con le planimetrie urbanistiche e catastali acquisite.

Relativamente alla consistenza immobiliare, ai fini della stima, la si esprime in termini di superficie commerciale, ed in particolare, tenuto conto delle caratteristiche peculiari dei beni pignorati (consistenza, superficie abitabile, presenza di pertinenze coperte e scoperte ecc.) si è previsto che il computo della Superficie Convenzionale Vendibile (*Scv*) venga effettuato con i criteri seguenti:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali, sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm.
- I garage saranno ponderati al 40% ed i balconi al 25% della superficie di calpestio;
- Le aree lastricate di esclusiva pertinenza saranno ponderate al 10% della superficie di calpestio.

➤ Le corti pertinenziali **non possono essere considerate allo stato con destinazione a giardino**, poiché non risultano sistemate ed arredate con le normali dotazioni che qualificano il giardino (presenza di arborature di pregio, aiuole, siepi ed arbusti ornamentali, illuminazione esterna, percorsi...) ma classificabili come semplici aree inerbite naturalmente.

In considerazione di ciò tali aree verranno valutate a parte considerando un probabile valore economico espresso in euro/mq che tenga conto della stretta complementarietà alle porzioni abitative attigue, della loro forma e dimensione.

Le percentuali di ponderazioni riportate hanno tenuto conto delle caratteristiche di consistenza, natura e destinazione peculiari dei beni pignorati, dei criteri adottati dal “*Listino dei prezzi degli immobili*” edito dalla Camera di commercio, industria ed artigianato di Perugia, nonché del principio di ordinarietà.

Il tutto viene di seguito riportato:

**Tabella 1 Consistenze degli immobili pignorati**

LETTERA	IDENTIFICAZIONE CATASTALE.	DESCRIZIONE	PIANO	CONSISTENZA (mq)	Pond. (%)	Scv
<b>a</b>	<b>p.lla 2254 subalterno 9</b>	<b>Appartamento</b>	<b>P.T.</b>	103,00	100%	<b>103,00</b>
<b>a</b>	<b>p.lla 2254 subalterno 9</b>	<b>Lastrico</b>	<b>P.T.</b>	96,00	10%	<b>9,60</b>
<b>a</b>	<b>p.lla 2256</b>	<b>Corte del subalterno 9</b>	<b>P.T.</b>	350,00	-	-
<b>b</b>	<b>p.lla 2254 subalterno 17</b>	<b>Appartamento</b>	<b>P.T.</b>	103,00	100%	<b>103,00</b>
<b>b</b>	<b>p.lle 2283</b>	<b>Corte del subalterno 17</b>	<b>P.T.</b>	100,00	-	-

<b>b</b>	p.lla 2286 e 17/p	Lastrico	P.T.	96,00	10%	<b>9,60</b>
<b>c</b>	p.lla 2254 subalterno 11	Appartamento	P.P.	108,00	100%	<b>108,00</b>
<b>c</b>	p.lla 2254 subalterno 11	Balconi	P.P.	25,00	25%	<b>6,20</b>
<b>d</b>	p.lla 2254 subalterno 4	Garage	P.-1S.	28,00	40%	<b>11,20</b>
<b>e</b>	p.lla 2254 subalterno 5	Garage	P.-1S.	30,00	40%	<b>12,00</b>
<b>f</b>	p.lla 2254 subalterno 14-15-16	Garage	P.-1S.	50,00	40%	<b>20,00</b>

### 3) VERIFICHE URBANISTICHE, CATASTALI E CONDOMINIALI:

#### Verifiche urbanistiche:

La palazzina ad uso residenziale in cui sono ubicate le porzioni immobiliari pignorate è stata edificata in forza di:

- **permesso di costruire n. 101 del 17 maggio 2007 avente per oggetto:**  
*“Realizzazione di un edificio plurifamiliare in loc. S. Rocco”*, completo dell’attestazione dell’avvenuto deposito del progetto strutturale al prot. 170306 del 28/05/2007 e rilascio parere tecnico preventivo per scarico acque reflue in pubblica fognatura del 18/04/2007 prot. n. 4736.
- **permesso di costruire n. 298 del 21 novembre 2007 avente per oggetto:** *“Realizzazione di un edificio plurifamiliare in loc. S. Rocco – prima variante al permesso di costruire n.101 del 17/05/2007”*;



- **permesso di costruire n. 95 del 28 giugno 2010 con oggetto:**  
*“Realizzazione di un edificio plurifamiliare in loc. S. Rocco – seconda variante al permesso di costruire n.101 del 17/05/2007;*
- **D.I.A n. 126 del 1/10/2011 per ultimazione opere esterne ed interne non ultimate nei termini di edificio plurifamiliare. Per questo titolo abilitativo non è stata reperita la dichiarazione di inizio lavori né la richiesta di proroga, in quanto scaduta ed oltre il quadriennio.**

**Da quanto è stato possibile accertare visivamente le porzioni immobiliari pignorate risultavano sostanzialmente conformi agli elaborati progettuali di tipo architettonico acquisiti con l'ultimo precedente urbanistico, fatta eccezione per il garage e le cantine censite rispettivamente ai subalterni 16, e 14 e 15 che, pur essendo progettualmente delimitati e distinti, ciascuno, con tramezzature, al momento del sopralluogo costituivano un ambiente unico, in cui il sub. 14 è privo dell'apertura verso il locale censito al sub.6, quindi da completare o regolarizzare.**

**Si evidenzia che all'accesso in loco le sistemazioni esterne della corte indicate a macadam, a parcheggi e piantumazioni, nei titoli autorizzativi e relativi elaborati progettuali, non risultavano ultimate.**

**(Allegato n.8. Permessi a costruire, di cui il primo completo di relazione tecnica e DIA completa di copia di tutti gli allegati anche progettuali acquisiti presso l'Ufficio Tecnico Urbanistico).**

Si fa presente inoltre che:

- **Non sono state terminate le opere condominiali, con particolare riferimento alle terminazioni degli allacci esterni di tutte le utenze.**

➤ **I singoli appartamenti pignorati mancano di caldaie per il riscaldamento autonomo e di vetri negli infissi per porte-finestre e finestre.**

➤ **Non è stato realizzato l'ascensore sebbene sia stato predisposto il vano dedicato.**

**Gli immobili pignorati, sebbene accatastati, risultano sprovvisti di dichiarazione di fine lavori e di dichiarazione di agibilità.**

Con tali procedure si regolarizza di fatto e formalmente l'immobile, fornendo agli Uffici Competenti tutti gli elementi tecnici che attestano l'esecuzione a regola d'arte e la conformità ai titoli abilitativi, relativamente agli aspetti strutturali (collaudo statico), architettonici (isolamento termico, conformità comprensiva di avvenuta prosciugatura dei muri e misure del risparmio idrico) impiantistici generali e particolari (certificazione per impianti di adduzione gas, idrosanitari, riscaldamento, scarichi, assetti idraulici, messa a terra), alla prestazione energetica, nonché la regolarità fiscale, catastale e giuridica.

**Circa le aree pertinenziali alla palazzina, si fa presente che la corte ricade in area B.2.2. ma una porzione della stessa, come da tavola 4.4. del PRG vigente del Comune di Gualdo Tadino, sarebbe destinata a parcheggio pubblico e quindi, come riferito dal Tecnico del Comune appositamente interpellato, sarebbe da cedere al Comune (Allegato n. 9. Stralcio di tavola di PRG vigente e relative NTA).**

**Verifiche catastali:**

Da quanto è stato possibile rilevare in loco le risultanze catastali planimetriche sono sostanzialmente conformi allo stato dei luoghi, con le opere di

completamento, già dettagliate in sede descrittiva, che devono essere eseguite per avere la piena fruibilità e funzionalità di ogni singola unità immobiliare.

**Fanno eccezione il garage e le cantine censite rispettivamente ai subalterni 16, e 14 e 15** che, pur essendo catastalmente delimitati e distinti, ciascuno, con tramezzature, al momento del sopralluogo **costituivano un ambiente unico, in cui il sub. 14 è privo dell'apertura verso il locale censito al sub.6, quindi da completare o regolarizzare.**

**Verifiche condominiali:**

Le unità immobiliari pignorate soggiacciono a **regolamento di condominio del c.d. "Condominio [redacted] Via Fratelli Cairoli, allegato alla lettera D nell'atto del Notaio [redacted] di Gualdo Tadino del 1 luglio 2010, rep. 75703 raccolta n. 25166, che disciplina i rapporti del Condominio in cui ricadono anche le porzioni pignorate.**

L'entità delle rispettive quote di comproprietà dei partecipanti al Condominio sono espresse in millesimi nella allegata Tabella A (art.5); relativamente alla manutenzione delle parti comuni, è regolamentata dagli articoli 12, 13 e 14, facendo riferimento alle tabelle allegate B e C (il cui calcolo analitico è riportato in calce allegato al Regolamento).

Circa tutte le altre pattuizioni anche particolari ed eventuali vincoli, amministrazione ecc. si fa riferimento all'articolato che per opportuna conoscenza si allega per intero.

**Aree comuni:**

Le aree comuni sono descritte all'articolo 4 del Regolamento di condominio. Catastalmente la corte comune è identificata alla p. lla 2254 al C.T.

Nell'elaborato planimetrico, la corte e le altre aree comuni sono identificate al subalterno 18 della p. lla 2254 (ex subalterno1).

Si fa presente che in alcune planimetrie catastali delle porzioni immobiliari pignorate, in particolare quelle relative ai subalterni 9,11,4 e 5, l'indicazione delle aree comuni non risulta aggiornata e queste ultime sono identificate con il subalterno 1, ad oggi soppresso, che ha originato l'attuale subalterno 18. **(Allegato n. 10. Regolamento di condominio e visure catastali della p.lla 2254 al C.T. e del subalterno 18 della stessa particella al C.F. ).**

#### **4) CRITERI, METODI E GIUDIZIO DI STIMA:**

In relazione alla tipologia dei beni oggetto di pignoramento e dello scopo del presente elaborato peritale, diretto a valutare gli immobili da destinare ad una vendita giudiziaria, i beni verranno stimati utilizzando l'aspetto economico del **valore di mercato all'attualità.**

Per la formulazione del più probabile valore di mercato, che scaturirebbe cioè in una eventuale libera contrattazione di compravendita, lo scrivente, sulla base della conoscenza del mercato delle unità immobiliari ad uso abitativo nell'area semicentrale di Gualdo Tadino, nonché della concreta possibilità di reperire prezzi di mercato realizzatisi in dette zone in occasione di recenti compravendite di immobili simili a quelli in oggetto, ha ritenuto opportuno adottare il **procedimento estimativo per confronto diretto.**

Tale procedimento si estrinseca attraverso le seguenti fasi:

- conoscenza di recenti prezzi di mercato realizzatisi nella zona per beni simili;

- **esistenza di un parametro tecnico in comune**, cioè di comparazione tra i beni da stimare e quelli presi a confronto;
- **definizione di un valore medio-ordinario** scaturito dall'acquisizione di una serie di prezzi di vendita realizzatisi recentemente;
- **definizione delle aggiunte e detrazioni** al valore medio-ordinario per portare i beni da stimare nelle condizioni reali ed oggettive in cui si trova all'attualità.

Per avere una casistica più ampia di prezzi di mercato, lo scrivente ha successivamente effettuato una indagine conoscitiva presso professionisti ed operatori immobiliari della zona, al fine di definire il valore medio-ordinario il più possibile aderente alle caratteristiche degli immobili in oggetto.

Come parametro tecnico-estimativo di confronto è stato assunto il **metro quadrato(mq)**, riferito alla superficie commerciale (Scv), come precedentemente determinata.

Sulla base della conoscenza dei prezzi di mercato più significativi assunti per il confronto, si è definito il **valore medio-ordinario unitario (€/mq)**.

Successivamente sono state analizzate criticamente e valutate qualitativamente le aggiunte e detrazioni da apportare al valore medio-ordinario in relazione alle reali **caratteristiche estrinseche ed intrinseche delle porzioni immobiliari**.

**Le caratteristiche positive e negative, nel caso di specie, possono essere ritenute comuni a tutte le unità immobiliari e nello specifico descritte come di seguito.**

Tra le caratteristiche positive tali da far apportare **aggiunte** al valore ordinario assegnato ai beni oggetto di stima sono state rilevate le seguenti:

- **ubicazione in zona tranquilla e residenziale;**

- discreta disponibilità di spazi esterni alle unità abitative, sia esclusive che comuni;
- vicinanza rispetto alle principali vie di comunicazione;
- recente edificazione.

Tra le caratteristiche negative tali da far apportare **detrazioni** al valore ordinario assegnato ai beni oggetto di stima sono state rilevate le seguenti:

- trend di mercato statico nella zona di Gualdo Tadino, laddove la riduzione delle compravendite ha determinato una sensibile contrazione dei prezzi di mercato;
- mediocri condizioni conservative delle parti murarie esterne ed interne, con riferimento alle infiltrazioni meteoriche e di umidità sulle pareti del piano terra ed i solai dell'interrato che necessitano di manutenzione;
- assenza di terminazione delle dotazioni impiantistiche esclusive, nello specifico assenza di caldaia;
- assenza di vetri nelle finestre e porte- finestre;
- assenza dei collegamenti delle utenze esclusive agli impianti generali e condominiali delle utenze esterne e mancata installazione e predisposizione contatori delle utenze principali;
- riduzione delle aree pertinenziali comuni per via dell'obbligo di cessione di un' area prossima alla via pubblica da destinarsi, da Piano Regolatore Generale ad uso parcheggio pubblico.
- assenza di ascensore, sebbene vi sia la predisposizione dell'alloggiamento, detrazione questa da considerarsi per l'appartamento al piano primo;

- mancata ultimazione delle sistemazioni esterne sia condominiali che esclusive;
- assenza di dichiarazione di fine lavori e di agibilità (anche in modalità di richiesta), procedura che dovrà essere completata. Relativamente a tale aspetto si evidenzia che, ai fini valutativi, lo scrivente ha potuto considerare esclusivamente aspetti architettonici direttamente rilevabili dell'edificio e pertanto non è in condizione di esprimere giudizi circa la conformità o l'esecuzione a regola d'arte di tutti gli altri aspetti, in particolare quelli strutturali, impiantistici e dei materiali utilizzati.

In conclusione, attraverso un sistema di ponderazione si è **inizialmente stabilito il valore ordinario per la tipologia immobiliare rappresentata da: “appartamento di recente edificazione in condominio”**, verificando i parametri tecnico-valutativi di riferimento nei listini ufficiali (OMI e Listino immobiliare della Camera di Commercio di Perugia), indagini presso titolate Agenzie immobiliari di Gualdo Tadino e prezzi dichiarati negli atti per compravendite nello stesso complesso edilizio.

Il range che ne è scaturito varia da euro/mq 900,00 a 1.200,00, con un valore ordinario che si attesta intorno ai 1.000,00 euro/mq.

**In considerazione del fatto che gli immobili pignorati non si trovano in condizioni ordinarie e che, ponderate le aggiunte e le detrazioni, si ritiene che queste ultime siano preponderanti rispetto alle prime come incidenza sul valore economico.** Pertanto il più probabile valore da attribuire si colloca sulla fascia più bassa e viene determinato in euro/mq 900,00, applicato alla superficie commerciale ponderata con i criteri precedentemente adottati.

In definitiva il valore di mercato dei diritti di piena proprietà sulle unità immobiliari pignorate, ai fini della vendita, è risultato determinabile come segue:

Tabella 2. Giudizio di stima porzioni immobiliari con ponderazione.

LETTERA	IDENTIFICAZIONE CATASTALE.	DESCRIZIONE	PIANO	Scv (mq)	Vu (€/mq)	Vtot (€)
<b>a</b>	p.lla 2254 subalterno 9	Appartamento	P.T.	103,00	900,00	92.700,00
<b>a</b>	p.lla 2254 subalterno 9	Lastrico	P.T.	9,60	900,00	8.640,00
<b>b</b>	p.lla 2254 subalterno 17	Appartamento	P.T.	103,00	900,00	92.700,00
<b>b</b>	p.lla 2286 e 17/p	Lastrico	P.T.	9,60	900,00	8.640,00
<b>c</b>	p.lla 2254 subalterno 11	Appartamento	P.P.	108,00	900,00	97.200,00
<b>c</b>	p.lla 2254 subalterno 11	Balconi	P.P.	6,20	900,00	5.580,00
<b>d</b>	p.lla 2254 subalterno 4	Garage	P.-1S.	11,20	900,00	10.080,00
<b>e</b>	p.lla 2254 subalterno 5	Garage	P.-1S.	12,00	900,00	10.800,00
<b>f</b>	p.lla 2254 subalterno 14-15-16	Garage	P.-1S.	20,00	900,00	18.000,00



Tabella 3. Giudizio di stima delle corti pertinenziali non ponderate

LETTERA	IDENTIFICAZIONE CATASTALE.	DESCRIZIONE	Superficie catastale (mq)	V <sub>u</sub> (€/mq)	V <sub>tot</sub> (€)
<b>a</b>	p. lla 2256	Corte del subalterno 9	350,00	15,00	5.250,00
<b>b</b>	p. lla 2283	Corte del subalterno 17	100,00	15,00	1.500,00

**IN DEFINITIVA IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI BENI PIGNORATI RISULTA PARI AD EURO € 351.090,00.**

**5) BANDO DI VENDITA:**

Dal punto di vista commerciale ed estimativo, si ritiene di poter formare tre lotti di beni che per la loro stessa natura sono, ad oggi, perfettamente indipendenti e godibili, poiché dotati di accessi autonomi e di tutti gli spazi funzionali e pertinenziali ad una completa fruibilità di ciascuna porzione immobiliare ai fini residenziali.

Si procede quindi alla formazione di **tre lotti** da destinare alla vendita giudiziaria, ciascuno formato con ben già dotati di un' autonoma identificazione catastale.

**Nello specifico ciascun appartamento sarà corredato, oltre alle aree pertinenziali che risultano già caratterizzanti di ciascuna unità immobiliare, di un garage, in modo che possa rispondere all'ordinarietà delle unità residenziali della zona. In particolare si è ritenuto più conveniente associare l'ampio locale ad uso garage e cantine all'appartamento posto al piano**

primo stante la mancanza di pertinenze esterne per aumentarne l'appetibilità commerciale.

I lotti saranno pertanto articolati come di seguito:

#### LOTTO 1

Diritti di piena proprietà spettanti a [REDACTED] con sede in Portico di Caserta C.A. [REDACTED] su appartamento posto al piano terra di palazzina di recente edificazione posto in Comune di Gualdo Tadino, Loc. S.Rocco, Via Fratelli Cairoli snc.

L'appartamento risulta ancora non ultimato e sprovvisto di dichiarazione di agibilità, suddiviso in ingresso, disimpegno, cucina/soggiorno, tre camere e due bagni, il tutto di recente edificazione e finitura, in mediocre stato conservativo.

L'immobile è censito al C.F. del Comune di Gualdo Tadino, Foglio [REDACTED] particella 2254 subalterno 9, categoria catastale A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 133 mq, rendita catastale euro 525,49.

L'appartamento è dotato esternamente di area lastricata e corte inerbita esclusiva censita allo stesso Foglio [REDACTED] di Gualdo Tadino p.lla 2256 graffata alla precedente e censita altresì al Catasto Terreni come ente urbano, per una superficie catastale pari a 350 mq; dotato di garage al piano seminterrato, al quale si accede da rampa condominiale censito al C.F. alla p.lla 2254 subalterno 5, categoria C/6, classe 3, consistenza 28 mq, superficie catastale 34 mq, rendita 50,61 mq.

All'appartamento si accede da ingresso comune al piano terra. Vigè Regolamento condominiale con relative quote millesimali di proprietà e di

uso. Attualmente libero, confina con [REDACTED] aree comuni, salvo altri. Valore: € 117.000,00.

## LOTTO 2

Diritti di piena proprietà spettanti a [REDACTED] con sede in Caserta C.F. [REDACTED] su appartamento posto al piano terra di palazzina di recente edificazione posto in Comune di Gualdo Tadino, Loc. S.Rocco, Via Fratelli Cairoli snc.

L'appartamento risulta ancora non ultimato e sprovvisto di dichiarazione di agibilità, suddiviso in ingresso, disimpegno, cucina/soggiorno, tre camere e due bagni, il tutto di recente edificazione e finitura, in mediocre stato conservativo.

L'immobile è censito al C.F. del Comune di Gualdo Tadino, Foglio ●, particella 2254 subalterno 17, categoria catastale A/2, classe 4, consistenza 6 vani, superficie catastale 128 mq, rendita catastale euro 573,27.

L'appartamento è dotato esternamente di aree lastricate esclusive di cui la più piccola censita allo stesso Foglio ● di Gualdo Tadino alla p.lla 2286 e di corte inerbita esclusiva censita alla p.lla 2283, entrambe graffate alla precedente e censite altresì al Catasto Terreni come ente urbano, per una superficie catastale complessiva pari a 122 mq, dotato di garage al piano seminterrato, al quale si accede da rampa condominiale censito al C.F. alla p.lla 2254, subalterno 4, categoria C/6, classe 3, consistenza 28 mq, superficie catastale 31 mq, rendita 50,61 mq.

All'appartamento si accede da ingresso comune al piano terra. Vigè Regolamento condominiale con relative quote millesimali di proprietà e di

uso. Attualmente libero, confina con [REDACTED] aree comuni, salvo altri. Valore: 113.000,00.

### LOTTO 3

Diritti di piena proprietà spettanti a [REDACTED] con sede in Portico di Caserta C.F. [REDACTED] su appartamento posto al piano primo di palazzina di recente edificazione posto in Comune di Gualdo Tadino, Loc. S. Rocco, Via Fratelli Cairoli snc.

L'appartamento risulta ancora non ultimato e sprovvisto di dichiarazione di agibilità, suddiviso in ingresso, disimpegno, cucina/soggiorno, tre camere e due bagni, il tutto di recente edificazione e finitura, in mediocre stato conservativo.

L'immobile è censito al C.F. del Comune di Gualdo Tadino, Foglio [REDACTED] particella 2254 subalterno 11, categoria catastale A/2, classe 4, consistenza 6 vani, superficie catastale 114 mq, rendita catastale euro 573,27; dotato di ampio locale al piano seminterrato, attualmente indifferenziato ma con destinazione a garage e cantine, al quale si accede da rampa condominiale, censito al C.F. alla particella 2254 subalterno 14 categoria C/2 classe 3, consistenza 10 mq, superficie catastale 14 mq R.C. euro 15,49 (cantina) e 15 categoria C/2 classe 3, consistenza 12 mq, superficie catastale 14 mq R.C. euro 18,59 (cantina) e subalterno 16, categoria C/6, classe 2, consistenza 28 mq, superficie catastale 32 mq, R.C. euro 43,38 (garage), da regolarizzare.

All'appartamento si accede da ingresso comune al piano terra. Vigge Regolamento condominiale con relative quote millesimali di proprietà e di

uso. Attualmente libero, confina con [REDACTED] aree comuni, salvo altri. Valore: € 121.000,00

**6) ELEMENTI NECESSARI PER LA VENDITA E RELATIVO DECRETO DI TRASFERIMENTO:**

Non si evidenziano particolari situazioni che possano interferire sulla regolare vendita ad eccezione **dell'assenza del deposito della dichiarazione di fine lavori e delle dichiarazioni di agibilità presso gli Uffici Tecnici del Comune di Gualdo Tadino, relative a tutte le unità immobiliari pignorate e la regolarizzazione/completamento del locale censito alla p. Ila 2254 subalterni 14, 15 e 16.**

In particolare l'assenza di agibilità rappresenta sicuramente un elemento essenziale per la piena appetibilità commerciale degli immobili e per l'incertezza che può ingenerare sul potenziale acquirente, che si ripercuote sulla percezione negativa del valore economico del bene.

A tal fine si ribadisce che **gli accertamenti richiesti ed operati dallo scrivente in questa sede e per le finalità dell'elaborato, sono stati unicamente di tipo visivo diretto e sulla base della documentazione acquisita.**

**Pertanto allo stato non è possibile, essendo in fase di ultimazione, la verifica puntuale della realizzazione a regola d'arte delle opere, impianti e materiali adottati, se non con accertamenti anche distruttivi, idonea strumentazione specialistica ed abilitazione ai sensi di legge.**

**Valuti il G.E. la necessità di eventuali indagini finalizzate alla verifica di tali conformità, se necessarie, al fine di ovviare agli inconvenienti sopra esplicitati. Si rimane pertanto a disposizione per qualsiasi accertamento e rilievo di dettaglio in un eventuale supplemento.**

Si allega infine attestazione di avvenuto invio della presente relazione al Legale ed all'Esecutato (**Allegato n. 11. Attestazione avvenuto invio**).

Tanto si doveva in evasione all'incarico ricevuto.

Perugia li, 19/04/2016

Allegati n. 11

e servizio fotografico illustrativo

a parte: Ordinanza di Vendita

Il C.T.U.

A thick black horizontal bar used to redact the signature of the C.T.U. official.