

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA

* * * * *

Esecuzione Immobiliare n°46 / 2025 R.G. Es.

Promossa da:

- AMCO – ASSETT MANAGEMENT COMPANY Spa con sede in Napoli, Via Vico dei Corrieri n. 27 (C.F.: 05828330638) rappresentata e difesa dall'Avv. Davide Pirrottina (C.F. PRRDVD65S27H501L), p.e.c. davidepirrottina@ordineavvocatiroma.org, con domicilio in Roma, Via Timavo n. 3

contro:

- _____ (C.F. _____)

Parte Esecutata

con sede legale in Perugia, _____ Vi _____
in persona dei legali rappresentanti ed amministratori ex lege

C.F. (_____) nat _____
_____ (C.F. _____) _____

* * * * *

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO

L'Ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Giudice Dott.ssa Fioroni Sara nominava esperto nel presente procedimento il sottoscritto C.T.U. Ing. Roberto Zancanaro, iscritto al n°A3450 dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia ed al n°2957 dell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Perugia.

Il sottoscritto C.T.U. in data 24/04/2025 accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito di "Bene e fedelmente adempiere alle

funzioni affidategli al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità".

Successivamente il C.T.U.,

PROVVEDEVA

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 delle 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;
- 2) ad una sommaria 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 si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di un 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 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 eseguiti;
- 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 indicazione 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 (ad 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 n° 47/85 e 724/94 e dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa, che potranno essere considerati nella stima del prezzo; 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, il 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'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6

giugno 2001, n. 380, specificando il costo del 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 identificando i nuovi confini. 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 autorizzazione al G.E. di procedere ad effettuare il frazionamento necessario per formare più lotti ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 10)a descrivere analiticamente 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 etc..) 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 ciascuno 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 del bene pignorato;
- 13) 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 delle condizioni 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 urbanistico - catastale, o per la bonifica da eventuali rifiuti 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 siano compresi 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 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, 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 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 le 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;

L'esperto, terminata la relazione, ne invia copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mazzo posta ordinaria) e ad allegare all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii;

16)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;

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;

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

Il G.E. assegnava al C.T.U. termine sino giorni 30 prima della prossima udienza, per il deposito presso la cancelleria della Consulenza Tecnica scritta.

Non venivano nominati C.T. di parte.

L'inizio delle operazioni peritali è avvenuto in data 24 Aprile 2025 (all.to n. 6).

In adempimento all'incarico ricevuto, il sottoscritto C.T.U. convocava le parti sul posto per il giorno 17 Giugno 2025 (all.to n. 6).

Esaminava gli atti di Causa ed i documenti allegati relativi

all'Esecuzione Immobiliare in oggetto, interpellava la parte Esecutata e si recava presso il luogo ove sono ubicati i beni pignorati, in Comune di Perugia, Loc. San Sisto, Via Wolfango Mozart 443 in occasione del sopralluogo e successivamente per ulteriori accertamenti.

I rilievi proseguivano con le richieste di documentazioni e le visure inoltrate presso: gli Uffici Tecnici ed Amministrativi del Comune di Perugia e l'Agenzia delle Entrate–Ufficio del Territorio al fine di poter avere a disposizione tutti gli elementi necessari per l'espletamento della Consulenza Tecnica.

Svolti tutti gli accertamenti tecnici necessari, presa visione delle condizioni degli immobili pignorati, documentate con fascicolo fotografico (all.to n°1), raccolti sul luogo i dati relativi ai termini ed alle specifiche richieste dei quesiti formulati dal G.E., verificati tutti i dati tecnici reperiti sul posto, lo scrivente C.T.U. si ritiene ora essere in grado di poter riassumere i risultati delle indagini compiute nella seguente:

RELAZIONE PERITALE

nella quale, benché andremo a limitarla nella forma sommaria, come si ritiene di dover procedere in ordine della formulazione dell'incarico, distingueremo i seguenti capitoli essenziali

- 1) **–INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO**
 - 1.1 – INDIVIDUAZIONE CATASTALE ATTUALE DEI BENI PIGNORATI;
 - 1.2 – VERIFICA SULL'AGGIORNAMENTO DELLE VOLTURE;
- 2) **–DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI PIGNORATI**
 - 2.1 –DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI PIGNORATI;
- 3) **–ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ AL MOMENTO DEL PIGNORAMENTO**

- 3.1 -ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ DEGLI IMMOBILI AL MOMENTO DEL PIGNORAMENTO;
- 4) - **STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**
- 4.1 - STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI;
- 5) - **FORMALITA', VINCOLI, ED ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE E QUELLI DA CANCELLARE E NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**
- 5.1 - FORMALITA', VINCOLI, ED ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE;
- 5.2 - FORMALITA', VINCOLI, ED ONERI DA CANCELLARE A CARICO DELLA PROCEDURA E NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE;
- 6) - **EVENTUALI SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE, STRAORDINARIE E CONDOMINIALI**
- 6.1 - EVENTUALI SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONI, SPESE STRAORDINARIE E CAUSE IN CORSO;
- 7) - **INDIVIDUAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO E VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA-URBANISTICA E CATASTALE**
- 7.1 INDIVIDUAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO;
- 8) - **SITUAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA**
- 8.1 VERIFICA SITUAZIONE EDILIZIA;
- 8.2 VERIFICA SULLA SUSSISTENZA DEI VINCOLI URBANISTICI;
- 8.3 DIFFORMITA' RISCONTRATE;
- 9) - **STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI**
- 9.1 STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI;
- 10) - **DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**
- 10.1 - DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI;
- 11) - **VERIFICA ESISTENZA DI VINCOLI RAPPRESENTATI DA CENSI, LIVELLI O USI CIVICI**

- 11.1 – VERIFICA ESISTENZA VINCOLI RAPPRESENTATI DA CENSI, LIVELLI O USI CIVICI;
- 12) – EVENTUALI SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE, STRAORDINARIE E CONDOMINIALI
- 12.1 – EVENTUALI SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONI, SPESE STRAORDINARIE E CAUSE IN CORSO;
- 13) – VALUTAZIONE DI MERCATO DELL'IMMOBILE
- 13.1 – VALUTAZIONE DI MERCATO DELL'IMMOBILE;
- 14) – IDENTIFICAZIONE QUOTA PROPRIETÀ E PARERE COMODA DIVISIBILITA' DEL BENE
- 14.1 – IDENTIFICAZIONE QUOTA PROPRIETÀ E PARERE COMODA DIVISIBILITÀ DEL BENE;
- 15) – ALLEGATI ALLA PERIZIA
- 15.1 –ALLEGATI ALLA PERIZIA;
- 15.2 – ATTESTAZIONE DI AVVENUTO INVIO DELLA C.T.U. ALLE PARTI

* * * * *

Il custode giudiziario in data 25/06/2025 ha trasmesso relazione di verifica della completezza della documentazione ipo-catastale, ai sensi dell'art. 567 co.2 c.p.c., 498 co.2, 599 co. 2 come modificato dalla L. 3.8.98 n°302 e s.m.i.

Il sottoscritto C.T.U. prende atto della verifica di completezza del Custode giudiziario.

* * * * *

* * * * *

- RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO N° 1

1.1 - INDIVIDUAZIONE CATASTALE ATTUALE DEI BENI
PIGNORATI

Dal pignoramento immobiliare relativo al procedimento n°46/2025 R.G. Es. rep. 983 del 05/03/2025 a favore di Amco - Asset Management Company spa con sede in Napoli, atto Giudiziario Corte d'Appello UNEP con sede in Perugia, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Perugia il 27/03/2025 al n°6315 di formalità (all.to n°5), i beni pignorati risultano essere i seguenti (all.ti n°3-4)

A) IMMOBILE (LOCALE AD USO MAGAZZINO) SITO IN VIA WOLFANG AMEDEO MOZART n°443, LOC. SAN SISTO, COMUNE DI PERUGIA

- distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, al foglio n° , particella n° , sub. n° , cat. D/8, rendita 6.064,00 Euro

- per i diritti della quota di 1/1 di piena proprietà spettanti a

, Parte Esecutata con sede legale in Perugia, , in persona dei legali rappresentanti ed amministratori ex lege

(

- con diritti sulle parti condominiali come da codice civile e come da regolamento edilizio.

Confinanti: beni di residua proprietà, parti comuni del fabbricato, vano scala, salvo altri.

1.2 - VERIFICA SULL'AGGIORNAMENTO DELLE VOLTURE
E SULL'ESECUZIONE DELLE DENUNCE DI SUCCESSIONE;

Il certificato di visura catastale dell'immobile identificato dalla

lettera "A" oggetto del suddetto pignoramento, risulta aggiornato a favore

) Parte Esecutata con sede legale in Perugia, _____

_____ in persona dei legali rappresentanti ed

* * * * *

- RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO N° 2

2.1- DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI PIGNORATI

Il bene pignorato risulta così distinto ed articolato:

A) Unità immobiliare adibita a magazzino, distinto al N.C.E.U. al foglio n° _____, particella n° _____, sub. n° _____ è sito in Perugia, Via Wolfgang Amadeus Mozart n°443 con diritti sulle parti condominiali.

Il magazzino è posto al piano primo sottostrada di un fabbricato di più ampia consistenza con al piano primo sottostrada altri magazzini e garages, al piano terra locali commerciali ed ai restanti sei piani destinazione uffici/appartamenti.

L'unità immobiliare presenta doppio ingresso indipendente con accesso dai due piazzali condominiali sui quali si affacciano alcune attività commerciali tra cui Banca Unicredit oltre un altro ingresso dalla corsia garage condominiale.

È costituita da un grande magazzino di mq calpestabili circa 726 con altezza interna metri 3,12 e mq commerciali totali, circa mq 771 (all.to n°20).

Il magazzino presenta una pannellatura leggera di divisione in

due grandi vani ed ulteriori partizioni interne per la creazione di due servizi igienici e quattro piccoli vani.

* * * * *

- RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO N° 3

3.1 – ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ DEGLI IMMOBILI AL MOMENTO DEL PIGNORAMENTO

Dalla documentazione in atti:

- in forza dell'atto di conferimento società a rogito Notaio Cesare Capo Augusto del 02.01.1987 rep. trascritto a Perugia in da'...
al (all.to n°7), la proprietà di:

A) IMMOBILE (LOCALE AD USO MAGAZZINO) SITO IN VIA WOLFANG AMEDEO MOZART n°443, LOC. SAN SISTO, COMUNE DI PERUGIA

distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, al foglio , particella n° 4, sub. , cat. D/8, rendita 6.064,00 Euro

risulta intestata a:

j Parte Esecutata con sede legale in Perugia, Località San Sisto, Via Tomaso Albinoni n. 2/B, in persona dei legali rappresentanti ed amministratori

* * * * *

- RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO N° 4

4.1 – STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Al momento dei sopralluoghi il bene oggetto di valutazione

identificato dalla lettera "A" risulta occupato ed utilizzato dalla S

È stata inoltrata all'Agenzia delle Entrate richiesta di contratti di affitto in essere contratti di locazione in cui compare "soggetto proprietario contro o dante causa"

Dall'esito della richiesta è stato attestato (All.to n°8) che alla data del 08/09/2025, i soggetti sopra identificati non risultano (in qualità di dante causa) in contratti di locazione per gli immobili oggetto dell'esecuzione.

* * * * *

- RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO N° 5

5.1 - FORMALITA', VINCOLI, ED ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dalle indagini svolte ed informazioni acquisite risultano sussistere le seguenti formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente.

<input checked="" type="checkbox"/>	La vendita è fatta ed accettata:
	- con tutti i diritti e servitù inerenti con tutte
<input checked="" type="checkbox"/>	le pertinenze e dipendenze, a corpo
	- con tutti i patti a favore e contro come portati
	nel contratto di provenienza del terreno a mio

rogito in data 1° giugno 1975 registrato a Perugia
 il 21 stesso al n. 04083 e trascritto a Perugia il
 25 giugno 1976 al n. 7377 di formalità e nella
 convenzione con il Comune di Perugia in data 25
 febbraio 1976 registrato a Perugia il 16 marzo 1976
 al n.7519 autenticata a rogito Dr.F.Cavalaglio e
 trascritto a Perugia il 12 aprile 1976 al n.4419 di
 formalità e nel contratto a mio rogito 29 ottobre
 1980 registrato a Perugia il 19 novembre 1980 al n.
 08942 e trascritto a Perugia il **28.11.80 N.16533**
 -con la pro quota sulle parti comuni del fabbricato
 area sottostante impianti ed aree scoperte annesse
 e su tutto quanto altro di condominiale a norma
 dell'art. 1117 C.C. e con le riserve precisate nel
 regolamento di condominio depositato con atto a mio
 rogito in data 30 luglio 1981 registrato a Perugia
 il 17 agosto 1981 al n.7052 e trascritto a Perugia
 il 21 agosto 1981 al n. 10913 di formalità, e
 nell'atto a mio rogito 29 ottobre 1980 sopra richia-
 mato nonché con la riserva della proprietà e
 facoltà a vantaggio della venditrice e precisamente:
 - la proprietà del lastrico solare di copertura dei
 negozi, degli Uffici della Cassa di Risparmio di
 Perugia;
 - la facoltà di destinare a qualsiasi uso le unità

immobiliari facenti parte degli edifici e di appen-
re insegne anche luminose al di sopra dei locali
destinati ad attività commerciali ed uffici, e la
facoltà nel rispetto delle concessioni edilizie di
trasferire al Comune di Perugia le aree precisate
nella convenzione urbanistica sopra richiamata e di
coprire tutto od in parte, secondo le relative
autorizzazioni, il lastrico solare al disopra dei
negozi con strutture prefabbricate e pareti in ve-
tro anche per destinazione uso Ruff Garden, escluso
pizzeria.

5.2 – FORMALITÀ, VINCOLI, ED ONERI DA CANCELLARE A CARICO DELLA PROCEDURA E NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

In base a quanto indicato nei certificati della Conservatoria dei registri immobiliari di Perugia prodotti nel fascicolo di causa ed alle verifiche eseguite dallo scrivente, alla data del 02/09/2025 (all.to n° 5), per i beni immobili oggetto di pignoramento, si evidenzia che le formalità da cancellare a carico della procedura e non opponibili all'acquirente risultano:

ISCRIZIONI

- ipoteca volontaria iscritta a Perugia in data 22.12.2008 al n. 8231 di formalità, per €. 800.000,00 a garanzia di €. 400.000,00, a favore della Cassa di Risparmio di Fabriano e Cupramontana spa con sede in Fabriano (AN), contratto mutuo a rogito Notaio Balletta Francesco del 19.12.2008 rep. 806/511 sull'immobile "A";

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- pignoramento immobiliare trascritto a Perugia il 27.03.2025 al n.

6315 di formalità a favore di Amco-asset Management Company spa con sede in Napoli, atto giudiziario dell'Unep Corte di Appello di Perugia del 05.03.2025 rep. 983 sull'immobile "A" gravante sui diritti pari ad 1/1 di piena proprietà a ...

Parte Esecutata con sede legale in Perugia, Località San Sisto, Via Tomaso Albinoni n. 2/B, in persona dei legali rappresentanti ed amministratori ex ...

Si precisa che è stato eseguito ricorso in opposizione all'esecuzione ex art. 615 c.p.c. con istanza di sospensiva ex art. 624 c.p.c. tramite istanza n.1 deposito del 18/9/2025 della ... difesa e domiciliata dall'Avv. Rodolfo Tomassoni e disgiuntamente dall'avv. Lucia Baldoni.

* * * * *

- RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO N° 6

6.1 – EVENTUALI SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONI, SPESE STRAORDINARIE E CAUSE IN CORSO

Come evidenziato dalle tabelle riepilogative, trasmesse dall'amministratore del condominio Dott. Francesco Monotti, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione previsto per l'anno 2025 è pari a euro 999,23 salvo conguaglio (all.to n° 9).

Si hanno spese straordinarie per un importo pari ad Euro 1.405,55 deliberate con verbale del 17/12/2024 (all.to n° 10).

Alla data del 24/10/2025 l'Amministratore Francesco Monotti

comunica che vi è un totale da versare per la Società Esecutata pari ad Euro 3.051,66.

Ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.p.c. "*chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente*". Pertanto andrà verificato e contabilizzato, al momento del decreto di trasferimento, l'importo delle spese qualificabili come spese relative all'anno in corso o all'anno precedente.

Si allega inoltre alla presente perizia copia del regolamento di condominio e delle tabelle millesimali di proprietà, trasmesse dall'amministratore del condominio (all.to n° 11).

Da ricerche effettuate presso la cancelleria delle cause civile risulta essere presente:

- Decreto ingiuntivo n° 2391/2024, Dismep Spa contro
..... accolto il
 26/7/2024;
- Fallimento n° 1043/2019, Elettroteca contrc
..... accolto il 17/4/2019 e
 reso esecutivo il 6/8/2019.

Si precisa che è stato eseguito ricorso in opposizione all'esecuzione ex art. 615 c.p.c. con istanza di sospensiva ex art. 624 c.p.c. tramite istanza n.1 deposito del 18/9/2025 della rappresentata, difesa e domiciliata dall'Avv. Rodolfo Tomassoni e disgiuntamente dall'avv. Lucia Baldoni.

* * * * *

- RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO N° 7

7.1 – INDIVIDUAZIONE DEI PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO. (PROVENIENZA)

Il diritto di piena proprietà pari a 1/1 della Parte Esecutata SOC.

Parte Esecutata con sede legale in Perugia, Località San Sisto, Via Tomaso Albinoni n. 2/B, in persona dei legali rappresentanti ed amministratori ex lege

sull'immobile "A" è pervenuto con:

- atto di conferimento società a rogito Notaio Cesare Capo Augusto c. rep. 10693 trascritto a Perugia in data 04.02.1987 al n. 2194 di formalità (all.to n°7);
- atto di compravendita de a rogito Notaio Mario Donati Guerrieri rep. N. 181265, registrato a Perugia il 16/07/1984 al n. 6501 atti pubblici (all.to n°12);
- atto di compravendita de a rogito Notaio Mario Donati Guerrieri rep. N. 181266, registrato a Perugia il 16/07/1984 al n. 6496 atti pubblici (all.to n°13);

* * * * *

- RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO N° 8

8.1 – VERIFICA SITUAZIONE EDILIZIA

A seguito della richiesta accesso atti presso il Comune di Perugia (all.to n° 14) per l'immobile oggetto di esecuzione, identificato dalla lettera "A" è stata fornita la seguente documentazione:

- a) Concessione a costruire n. 1294 del 19/12/1977 rilasciata alla

Soc. Edilpievaiola s.r.l. su parere favorevole C.E. del 7/6/1977 relativa alla realizzazione di un edificio di abitazione in Loc. San Sisto (all.to n° 15);

b) Concessione a costruire n. 396 del 24/03/1979 rilasciata alla Soc. Edilpievaiola s.r.l. su parere favorevole C.E. del 24/1/1979 relativa alla variante alla realizzazione di un edificio di abitazione in Loc. San Sisto (all.to n° 16);

c) Concessione a costruire n. 96 del 13/1/1981 rilasciata alla Soc. Edilpievaiola s.r.l. su parere favorevole C.E. del 3/9/1980 relativa alla variante alla realizzazione di un edificio di abitazione in Loc. San Sisto oltre relativa documentazione allegata (all.to n° 17);

d) Agibilità n.408 (all.to n° 18) prot. 3784 487/453 del 4/12/1981 al piano interrato di n°1 ampio magazzino con due ingressi separati oltre altre u.i. non oggetto della presente perizia.

8.2 – VERIFICA SULLA SUSSISTENZA DEI VINCOLI URBANISTICI;

Il complesso immobiliare interessa una zona classificata:

- Cn – articolo 123 N.T.A. – Parte Operativa approvato con l'ultima delibera del C.C. n.99 del 07/07/2025;
- PR "Ambiti prevalentemente residenziali" articolo 25 N.T.A. - rispetto al P.R.G. vigente - Parte Strutturale adottato con l'ultima delibera del C.C. n.99 del 07/07/2025;

Il complesso immobiliare interessa una zona soggetta al seguente vincolo:

Area di intervisibilità dei coni visuali.

8.3 – DIFFORMITÀ RISCONTRATE

Dalle verifiche svolte, per quanto è stato possibile accertare

e sulla base della documentazione reperita con l'accesso atti, lo stato dei luoghi dell'immobile identificato con la lettera "A" presenta difformità rispetto agli elaborati grafici autorizzati con l'ultima concessione edilizia ed al certificato di agibilità rilasciato.

In particolare, come da grafico difformità allegato (all.to n°19) si segnala:

1. **Modifica con riduzione della superficie del magazzino.**
Il magazzino in difformità ai grafici autorizzati con Concessione a costruire n. 96 del 13/1/1981 presenta una partizione interna con riduzione di superficie e costituzione di ulteriore u.i. di altra proprietà. Come riscontrabile dall'allegato 19 la superficie oggetto di compravendita nell'anno 1984, contornata in verde, risulta differente e minore rispetto alla superficie autorizzata in Comune;
2. **Realizzazione di partizioni interne e di due servizi igienici.**
Il magazzino in difformità ai grafici autorizzati con Concessione a costruire n. 96 del 13/1/1981 presenta una pannellatura leggera di divisione in due grandi vani e di ulteriori partizioni interne per la creazione di due servizi igienici e quattro piccoli vani;
3. **Differente altezza interna.**
Il magazzino in difformità ai grafici autorizzati con Concessione a costruire n. 96 del 13/1/1981 presenta altezza interna pari a metri 3,12 rispetto all'altezza autorizzata pari a metri 3,00;
4. **Differente dimensione interna e non congruenza dei prospetti.**
Il magazzino in difformità ai grafici autorizzati con Concessione a costruire n. 96 del 13/1/1981 presenta larghezza interna pari a metri

18,35 rispetto alla larghezza autorizzata pari a metri 18,90. Inoltre si segnala incongruenza tra lo stato di fatto ed i prospetti autorizzati.

Si necessita, per regolarizzare l'immobile dal punto di vista edilizio-urbanistico:

- per il punto 1 e 2 gli interventi, da informazioni reperite presso i tecnici del Comune di Perugia sono PRESUMIBILMENTE sanabili (tale sanabilità è solamente presunta in quanto andrà realizzata specifica pratica edilizia che il Comune dovrà autorizzare)
La sanabilità prevede per il punto 1 il frazionamento con la creazione di ulteriore/i unità immobiliari che attualmente risultano di altra proprietà.
- per il punto 3 e 4 gli interventi, da informazioni reperite presso i tecnici del Comune di Perugia sono PRESUMIBILMENTE sanabili (tale sanabilità è solamente presunta in quanto andrà realizzata specifica pratica edilizia che il Comune dovrà autorizzare) in quanto rientranti in tolleranze costruttive ai sensi dell'art. 34 ter D.P.R. 380/2001 comma 4 "4. Le parziali difformità, realizzate durante l'esecuzione dei lavori oggetto di un titolo abilitativo, accertate all'esito di sopralluogo o ispezione dai funzionari incaricati di effettuare verifiche di conformità edilizia, rispetto alle quali non sia seguito un ordine di demolizione o di riduzione in pristino e sia stata rilasciata la certificazione di abitabilità o di agibilità nelle forme previste dalla legge, non annullabile ai sensi dell'articolo 21-nonies della legge 7 agosto 1990, n. 241, sono soggette, in deroga a quanto previsto dall'articolo 34, alla disciplina delle tolleranze

costruttive di cui all'articolo 34-bis.67" (il certificato di agibilità del 1981 ha previsto il sopralluogo di tecnici comunali).

Per la sanabilità dei punti 1, 2, 3 e 4 si ipotizza un importo **PRESUNTO** complessivo di spese tecniche per pratiche edilizie, accatastamenti ed agibilità, oneri in sanatoria e diritti di segreteria pari ad Euro 8.000,00.

* * * * *

- RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO N° 9

9.1 - STUDIO E FORMAZIONE DEI LOTTI;

Per la particolare natura, posizione, disposizione ed uso dei beni oggetto della presente esecuzione, trattandosi di unico bene, si ravvisa l'opportunità di porre alla pubblica asta il bene distinto in un unico lotto così definito:

LOTTO UNICO:

Diritti di piena proprietà (1/1) spettanti alla SOC.

Esecutata con sede legale in Perugia, Località San Sisto, Via Tomaso Albinoni n. 2/B, in persona dei legali rappresentanti ed amministratori ex lege

A) Unità immobiliare adibita a magazzino, distinto al N.C.E.U. al foglio n' , particella n , sub. n° e sito in Perugia, Via Wolfango Amadeus Mozart n°443 con diritti sulle parti condominiali.

Il magazzino è posto al piano primo sottostrada di un fabbricato di più ampia consistenza con al piano primo sottostrada altri magazzini e

garages, al piano terra locali commerciali ed ai restanti sei piani destinazione uffici/appartamenti.

L'unità immobiliare presenta doppio ingresso indipendente con accesso dai due piazzali condominiali sui quali si affacciano alcune attività commerciali tra cui Banca Unicredit oltre un altro ingresso dalla corsia garage condominiale.

È costituita da un grande magazzino di mq calpestabili circa 726 con altezza interna metri 3,12 e mq commerciali totali, circa mq 771 (all.to n°20).

Il magazzino presenta una pannellatura leggera di divisione in due grandi vani ed ulteriori partizioni interne per la creazione di due servizi igienici e quattro piccoli vani.

Confinanti: beni di residua proprietà, parti comuni del fabbricato, vano scala, salvo altri.

* * * * *

- RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO N° 10

10.1 – DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI PIGNORATI;

Il magazzino è posto al piano primo sottostrada di un fabbricato di più ampia consistenza con al piano primo sottostrada altri magazzini e garage, al piano terra locali commerciali ed ai restanti sei piani destinazione uffici/appartamenti.

È ubicato nella Località di San Sisto ai piedi del colle Lacugnano e attorno alla via Pievaiola, geograficamente è posto a Sud-Ovest del centro di Perugia.

La pavimentazione è del tipo industriale, le pareti ed il soffitto sono intonacate e tinteggiate a tempera mentre i pilastri sono al grezzo.

Sono presenti n. 3 bocche di lupo con infissi in ferro e vetro.singolo che presentano segni di infiltrazioni di acque meteoriche.

Vi è un doppio ingresso indipendente con accesso dai due piazzali condominiali sui quali si affacciano alcune attività commerciali tra cui Banca Unicredit oltre un altro ingresso dalla corsia garage condominiale.

Il bene è costituito da un grande magazzino di mq calpestabili circa 726 con altezza interna metri 3,12 e mq commerciali totali, circa mq 771 (all.to n°20).

Il magazzino presenta una pannellatura leggera di divisione in due grandi vani ed ulteriori partizioni interne per la creazione di due servizi igienici di cui uno con antibagno e quattro piccoli vani.

Gli impianti esistenti quali idrico-sanitario (senza acqua calda) ed elettrico risultano indipendenti ed allacciati. Per gli stessi non è stato possibile rinvenire relativi certificati di conformità.

Presenta inoltre Agibilità n.408 prot. 3784 487/453 del 4/12/1981 al piano interrato di n°1 ampio magazzino con due ingressi separati.

L'unità immobiliare in oggetto si trova in ordinarie condizioni di conservazione con alcuni punti di infiltrazioni di acque meteoriche e non è mai stata oggetto d'interventi di manutenzione straordinaria.

* * * * *

- RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO N° 11

11.1 – VERIFICA ESISTENZA VINCOLI RAPPRESENTATI DA CENSI, LIVELLI O USI CIVICI;

Per quanto è stato possibile accertare ed in base alle

dichiarazioni rese dai proprietari negli atti di provenienza, il bene immobile "A" non risulta soggetti a censo, livello o uso civico.

* * * * *

– RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO N° 12

12.1 – EVENTUALI SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONI, SPESE STRAORDINARIE E CAUSE IN CORSO

Si veda la risposta del punto n°6.

* * * * *

– RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO N° 13

13.1 – VALUTAZIONE DI MERCATO DELL'IMMOBILE;

Il C.T.U. ritiene equo determinare il valore venale degli immobili adottando il criterio della stima comparativa, (parametro adottato il mq. commerciale), procedendo alle necessarie misurazioni del bene ed ai successivi conteggi estimativi.

Si precisa infine che la quantificazione a misura è riportata solo perché utilizzata per i calcoli di valutazione. Il valore dei beni deve in ogni caso intendersi "a corpo" e non "a misura", e quindi nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, comprese tutte le pertinenze, esclusive e comuni, e le servitù attive e passive, esistenti o comunque emergenti.

Si è inoltre tenuto conto di:

- stato di manutenzione e conservazione;
- stato di possesso;
- grado di finitura;
- ubicazione e consistenza;
- piano, esposizione e luminosità;
- quanto riportato in perizia al punto 8.3 riguardanti le difformità riscontrate

sulla regolarità edilizio urbanistica;

- possibile capacità edificatoria;
- informazioni desunte sull'andamento del mercato immobiliare nella zona in cui si trova l'immobile oggetto di valutazione;
- attuale costo delle costruzioni per immobili analoghi;
- riferimento al listino dei prezzi degli immobili, accertati dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate "I SEMESTRE 2025" e dal listino immobiliare della camera di commercio di Perugia "II TRIMESTRE 2025".

Inoltre, per individuare l'attuale valore di mercato dell'immobile, il C.T.U. ha raffrontato il bene in esame con le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche ad altri simili ubicati nella zona oggetto di compravendita e di recenti valutazioni.

L'indagine di mercato ha portato a recuperare

- 1- informazioni (fonte, <https://www.professionecasa.it/magazzino/vendita/perugia/3126715>)
riguardo lo stesso immobile oggetto di procedura esecutiva in vendita ad Euro 250.000,00 con costo €/mq commerciali circa 325,00;
- 2- Perizia di stima del G. [redacted] (incaricato dalla Parta Esecutata) che stimava l'immobile per un importo complessivo di Euro 216.000,00 con costo €/mq commerciali circa 280,00 (all.to n°21);
- 3- informazioni listino OMI del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che per l'immobile oggetto di perizia indica un costo €/mq commerciali tra 350,00 e 560,00;

- 4- informazioni (fonte, immobiliare.it) riguardo un immobile simile ma con migliori caratteristiche/finiture (due uffici in zone soppalcate per ed impianto fotovoltaico da 20 kw) dell'immobile oggetto di procedura esecutiva in vendita ad Euro 250.000,00 con costo €/mq commerciali circa 555,00;

Sulla base delle valutazioni di raffronto recuperate, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato si ritiene equo considerare un valore di €/mq commerciali 330,00.

Pertanto, adottando i valori ottenuti con i sopra citati criteri di stima, (considerando gli immobili liberi, senza gravami e senza beni mobili) computando la superficie commerciale degli immobili residenziali e commerciali come somma delle superfici coperte calpestabili e delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (100% delle superfici calpestabili, 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad un massimo di 50 cm., 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm. Inoltre le pertinenze esclusive accessorie non comunicanti con i vani principali vengono considerati per 1/4),

si ottiene:

LOTTO UNICO

Laboratorio, distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, al foglio n° 27, particella n° 1, sub. n° 1, cat. D/8, rendita 6.064,00 Euro

Superficie commerciale	mq. 771,00
per un valore totale	mq. 771,00 x €/mq 330,00 = € 254.430,00

Da tale valore andrà decurtato un importo complessivo, per regolarizzare l'immobile dal punto di vista edilizio-urbanistico con un importo **PRESUNTO** complessivo pari ad Euro 8.000,00 (vedi punto

8.3 della presente perizia).

Pertanto, con tale decurtazione, il valore del lotto unico risulta pari ad Euro 246.430,00.

Si decurta dal valore come sopra calcolato la percentuale del 5% quale abbattimento forfettario in relazione all'assenza della garanzia per vizi occulti ottenendo un valore pari ad Euro 234.108,50 arrotondato ad Euro 234.000,00 (DUECENTOTRENTAQUATTROMILAEURO/00).

Si comunica inoltre che alla data del 24/10/2025 l'Amministratore Francesco Monotti comunica che vi è un totale da versare per la Società Esecutata pari ad Euro 3.051,66.

Ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.p.c. "*chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente*". Pertanto andrà verificato e contabilizzato, al momento del decreto di trasferimento, l'importo delle spese qualificabili come spese relative all'anno in corso o all'anno precedente.

* * * * *

- RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO N° 14

14.1 – IDENTIFICAZIONE QUOTA DI PROPRIETA' E PARERE SULLA COMODA DIVISIBILITA' DEL BENE;

Sulla base di quanto accertato e rilevato i beni oggetto di pignoramento sono di proprietà per la quota di 1/1 di piena proprietà e pertanto non viene valutata la comoda divisibilità del bene.

* * * * *

- RISPOSTA AL QUESITO DI CUI AL PUNTO N° 15

15.1 – ALLEGATI ALLA PERIZIA

La presente perizia è composta da n°22 allegati, comprendenti fotografie esterne ed interne del bene, planimetrie catastali, visure catastali attuali, visure aggiornate in conservatoria, copie concessioni edilizie, copie degli atti di provenienza degli immobili pignorati e tutta la documentazione resa necessaria per la stesura della relazione peritale.

15.2 - ATTESTAZIONE DI AVVENUTO INVIO DELLA C.T.U.
ALLE PARTI

Lo scrivente C.T.U. ha provveduto ad inviare al creditore procedente, alla parte esecutata copia del presente elaborato peritale completo di tutti gli allegati.

Si allegano copia delle ricevute di trasmissione (all.to n°22).

Il sottoscritto C.T.U. Ing. Roberto Zancanaro tanto doveva riferire in evasione dell'incarico ricevuto.

Perugia, li 25 Ottobre 2025

Il C.T.U.
Ing. Roberto Zancanaro

Allegati che fanno parte integrante della presente relazione peritale:

- 1- Documentazione fotografica;
- 2- Pignoramento immobiliare;
- 3- Certificati catastali;
- 4- Vax e planimetrie catastali;
- 5- Certificazione notarile e certificati conservatoria dei RR.II. PG;
- 6- Comunicazione inizio operazioni peritali e convocazione per sopralluogo immobile;
- 7- Atto notarile provenienza immobili;
- 8- Esistenza contratti locazione;
- 9- Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione previsto per l'anno 2025;
- 10- Importo spese straordinarie;
- 11- Regolamento di condominio e tabelle millesimali;
- 12- Precedente atto notarile provenienza immobili;
- 13- Precedente atto notarile provenienza immobili;
- 14- Domanda accesso atti;
- 15- Concessione a costruire n. 1294 del 19/12/1977 rilasciata alla Soc. Edilpievaiola s.r.l. su parere favorevole C.E. del 7/6/1977 relativa alla realizzazione di un edificio di abitazione in Loc. San Sisto;
- 16- Concessione a costruire n. 396 del 24/03/1979 rilasciata alla Soc. Edilpievaiola s.r.l. su parere favorevole C.E. del 24/1/1979 relativa alla variante alla realizzazione di un edificio di abitazione in Loc. San Sisto;
- 17- Concessione a costruire n. 96 del 13/1/1981 rilasciata alla Soc. Edilpievaiola s.r.l. su parere favorevole C.E. del 3/9/1980 relativa alla variante alla realizzazione di un edificio di abitazione in Loc. San Sisto oltre relativa documentazione allegata;
- 18- Agibilità n.408 prot. 3784 487/453 del 4/12/1981 al piano interrato di n°1 ampio magazzino con due ingressi separati oltre altre u.i. non oggetto della presente perizia;
- 19- Grafico difformità;
- 20- Tabella delle superfici nette e commerciali;
- 21- Estratto perizia di stima;
- 22- Copia delle ricevute di trasmissione perizia CTU.