

TRIBUNALE CIVILE DI PERUGIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
RELAZIONE TECNICA DELL'ESPERTO

Esecuzione Immobiliare n. 116/2025 R.G.Es.

promossa da:

PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A., QUALE MANDATARIA DI **ALTEA SPV S.R.L.**

Avv. Luigi Coluccino

contro



Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni

Dr.ssa Giulia Busti,

il sottoscritto Dr. Agr. Paolo Pizzichelli, nominato perito stimatore nella procedura esecutiva in oggetto, ha depositato in data 9/09/2025 la dichiarazione di accettazione dell'incarico, prestando il giuramento di rito; gli è stato posto il seguente quesito tecnico:

*1) Provveda l'esperto, prima di ogni altra attività a controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 co. 2 c.p.c., 498 co. 2, 599 co. 2, segnalando **immediatamente** (senza attendere, quindi, la scadenza del termine per il deposito della relazione) al Giudice quelli mancanti od inadeguati;*

2) Qualora l'esperto abbia verificato che la suddetta documentazione è completa ed idonea, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, comunichi alle parti a mezzo posta, e-mail o pec, l'inizio delle operazioni peritali, da intraprendersi entro 10 giorni dall'avvenuta accettazione dell'incarico;

3) provveda quindi:

*- 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;*
- *ad una sommaria elencazione e descrizione sintetica dei beni, mediante l'indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), del contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni exx.), 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;*
 - *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;*
 - *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;*
 - *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);*
 - *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.

- *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;*
- *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 dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'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 per il conseguimento del titolo in sanatoria, assumendo le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti;*
- *ad esprimere il proprio motivato parere sulla opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e, in caso affermativo, procedere alla formazione di uno o più lotti (preferibilmente il minor numero possibile, in modo da contenere costi ed operazioni) identificando i nuovi confini e le eventuali attività necessarie per il frazionamento, nel caso chiedendo autorizzazione al G.E. di procedere ad effettuarlo ed allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- *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 il sub. 2]; ad indicare la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ad indicare in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; ad indicare nei medesimi paragrafi altresì le caratteristiche strutturali del bene e le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi, tramezzature interne, pavimentazione, porta*



- d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, ecc.) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento; ad indicare altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);*
- *a verificare che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione di tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
 - *che risulti l'informazione sull'importo anno delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
 - *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; consideri, a tal fine, anche la assenza di garanzia per vizi a tutela dell'acquirente;*
 - *ad identificare, **in 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**, provvedendo ad indicare i rispettivi titoli di provenienza di tutti i comproprietari e le trascrizioni ed iscrizioni a loro carico nel ventennio antecedente, anche eventualmente la bozza di ordinanza di divisione secondo il modello reperibile in Cancelleria;*
 - *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 definita valutazione e la restante documentazione necessaria integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; in particolare a depositare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;

- a procedere ad accesso forzoso, autorizzandolo sin da ora, con ausilio della Forza Pubblica e di un fabbro, nel caso in cui il debitore e/o gli occupanti siano irreperibili o non collaborino, ai fini del sopralluogo, dopo l'invio di almeno una raccomandata con ricevuta di ritorno, previa comunicazione al GE, della intenzione di procedere all'accesso forzoso;
- riferire immediatamente al Giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori (con divieto, pertanto, al perito di sospendere le operazioni in assenza di specifico provvedimento del G.E.);
- **in caso di oggettive difficoltà a terminare l'incarico nel termine assegnato**, a formulare tempestiva, e comunque anteriore alla scadenza del termine stesso, istanza di proroga del termine per il deposito della relazione di stima e conseguente rinvio della udienza per il rispetto dei termini di cui all'art. 173 bis disp. att. c.p.c., provvedendo altresì alla notifica alle parti; **il mancato deposito nei termini** originariamente assegnati o successivamente prorogati verrà valutato ai fini della liquidazione dell'acconto e del compenso finale e - in caso di particolare gravità - ai fini della segnalazione al Presidente del Tribunale per la eventuale cancellazione dall'elenco dei periti stimatori.

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, **nel termine di almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata con il presente provvedimento ai sensi dell'articolo 569 del codice**, a mezzo di posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento, se non costituito a mezzo del procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi e ad allegare all'originale della perizia una attestazione di aver provveduto a tali invii

Nello stesso termine sino a 30 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. con il presente provvedimento, il perito dovrà provvedere al deposito telematico presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione.



* * * * *

VERIFICHE PRELIMINARI:

Innanzitutto, è stata verificata la completezza dei documenti di cui agli artt. 567 co. 2 c.p.c., 498 co. 2 e 599 co. 2.

La procedura era stata iscritta a ruolo in data 26/06/2025; la notifica dell'atto di pignoramento è avvenuta in data 06/06/2025 mediante deposito di copia presso la Casa Comunale di Assisi in busta chiusa e sigillata, con annotazione del numero di cronologico.

In merito alla completezza dell'iscrizione a ruolo, ai sensi dell'art. 557 c.p.c., alla nota di iscrizione a ruolo sono stati allegati: l'atto di precetto del 7/03/2025 notificato ai sensi dell'att. 143 C.P.C. mediante deposito di copia presso la Casa Comunale di Assisi; il contratto di mutuo ipotecario (atto Notaio Dr.ssa Buini rep. 2829/2123 del 18/01/2018) ed il pignoramento già sopra citato.

In data 22/07/2025 sono state depositate: la nota di trascrizione dell'atto di pignoramento; la certificazione ai sensi dell'art. 561 c.p.c., dando atto che non esistono pignoramenti precedenti, la relazione notarile ventennale e l'istanza di vendita.

Per quanto riguarda l'art. 498 co. 2, non risultano creditori iscritti e quindi non è stata fatta alcuna notifica.

Per quanto riguarda l'art. 599 co. 2 non risultano comproprietari in riferimento ai beni pignorati.

OPERAZIONI PERITALI:

Lo scrivente ha innanzitutto verificato la natura ed ubicazione dei beni colpiti dal pignoramento immobiliare.

Da un primo esame e confronto tra atto di pignoramento ed atto di compravendita dei beni con cui la [REDACTED] nell'anno 2018, è diventata proprietaria degli stessi, è emerso che il pignoramento ha colpito la porzione a destinazione abitativa ed il posto auto scoperto,



escludendo però i diritti di comproprietà spettanti alla [REDACTED] su di una porzione ad uso soffitta e su altra area scoperta, antistante l'edificio in cui è la porzione a destinazione abitativa. A ben vedere il pignoramento colpisce di fatto gli unici due cespiti già indicati nel contratto di mutuo ipotecario rep. 2829/2123 Notaio Dr.ssa Buini del 18/01/2018. Ritenendo comunque la circostanza meritevole di attenzione e di segnalazione, lo scrivente ha depositato delle note preliminari in data 15/09/2025, illustrando al Giudice le difformità ed anomalie riscontrate; il Giudice ha risposto "*Visto, si proceda con le operazioni peritali, essendo facoltà del procedente instaurare altra procedura esecutiva, da riunirsi alla presente, sugli altri beni*". Dunque le operazioni peritali sono proseguite normalmente ed il presente elaborato si concentrerà sulle due sole porzioni oggetto di ipoteca e di pignoramento immobiliare.

Intanto in data 9/09/2025 era stato acquisito dal servizio telematico dell'Agenzia delle Entrate l'atto di provenienza dei beni, ovvero l'atto di compravendita Notaio Dr.ssa Buini rep. 2828/2122 del 18/01/2018, trascritto a Perugia il 1/02/2018 al n. 1829 di formalità **(All. n. 1 - copia conforme dell'atto di provenienza)**.

Poi, previo accordo con il Custode Giudiziario, è stata fissata la data per il primo accesso ed inizio delle operazioni peritali, indicando il giorno 22/09/2025; la comunicazione/convocazione è stata inviata a mezzo pec o raccomandata all'Esecutata, al custode giudiziario ed al Legale del creditore procedente in data 12/09/2025 **(All. n. 2 - comunicazione - convocazione per primo accesso)**. La lettera raccomandata è tuttavia tornata in seguito al mittente poiché il destinatario è risultato irreperibile, nonostante il fatto che, dal certificato rilasciato dal Comune di Assisi, la Sig.ra [REDACTED] risultasse residente in via Los Angeles n. 104, Frazione Santa Maria degli Angeli, ovvero presso l'appartamento oggetto di pignoramento. In data 22/09/2025, in occasione del primo accesso, l'immobile è risultato chiuso ed inaccessibile né è stato possibile acquisire



informazioni da vicini o condomini.

Successivamente lo scrivente ha provato in vari orari e giorni della settimana a verificare se vi era qualcuno nell'unità abitativa, lasciando infine un biglietto, in busta chiusa, all'attenzione della [REDACTED] nella sua cassetta postale. L'Esecutata, prelevato il biglietto, nei giorni successivi, si è messa in contatto con lo scrivente, manifestando la propria disponibilità a far svolgere il sopralluogo ed indicando alcune date utili.

Quindi, in accordo con il custode giudiziario, si è stabilito di effettuare l'accesso nel giorno 27 novembre 2025; la comunicazione contenente la convocazione è stata inviata a mezzo pec al custode ed al legale del creditore procedente; contestualmente è stata inviata a mezzo mail all'Esecutata, pregandola di dare conferma telefonica allo scrivente (**All. n. 3 - comunicazione e convocazione per sopralluogo**).

Nella data predetta è stato dunque eseguito l'accesso, alla presenza dell'Esecutata e di un referente del custode IVG Perugia, durante il quale è stata presa visione dei beni ed effettuato il rilievo dimensionale, con l'ausilio della planimetria catastale, riservandosi comunque di eseguire un eventuale ulteriore sopralluogo all'esito della acquisizione della documentazione progettuale dal Comune di Assisi.

Ricavati poi gli estremi dei titoli edilizi, mediante consultazione dell'atto di provenienza, lo scrivente ha potuto compilare ed inoltrare la richiesta di accesso agli atti al Comune di Assisi che è stata protocollata al n. 5797 il 29/01/2026 (**All. n. 4 - richiesta di accesso agli atti**); nelle settimane successive l'ufficio ha fornito a mezzo mail la documentazione ritenuta utile per le verifiche demandate allo scrivente.

Infine:

- presa visione dello stato dei beni;
- compiuti i necessari accertamenti di tipo tecnico - estimativo;
- effettuato l'aggiornamento catastale ed ipotecario per la verifica dell'esistenza di



formalità pregiudizievoli a carico dei beni e dell'esecutata;

- acquisita tutta la documentazione tecnica e le informazioni ritenute utili;

lo scrivente, premettendo che si procederà con la formazione di un unico lotto, riassume il lavoro svolto nella presente relazione peritale, che si articola come qui di seguito:

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

All'attualità ed al momento della notifica del verbale di pignoramento (avvenuto ai sensi dell'art. 143 C.P.C. comma primo mediante deposito di copia presso la Casa Comunale di Assisi, in data 6/06/2025), i beni, risultano di proprietà di:

- [REDACTED] nata a [REDACTED] 8, C.F. [REDACTED]

La proprietà dei beni sottoposti a pignoramento nel ventennio ed anche precedentemente ha subito i seguenti passaggi:

- **Dall'anno 1985 e fino al 10 dicembre 2009** la porzione a destinazione abitativa, insieme a maggiore consistenza immobiliare, era di proprietà di [REDACTED] nato a Assisi il 9/11/1929, per averla in parte ereditata ed in parte acquistata dai Sig.ri Antonia Mancinelli e Giancarlo Mancinelli con atti Notaio Dr. Pettinacci rep. 21740 e 21741 del 6/05/1985, trascritti a Perugia rispettivamente ai numeri 5977 e 6000 di formalità in data 28/05/1985. All'epoca la porzione di edificio oggetto di pignoramento rientrava nella maggiore consistenza dell'unità immobiliare di cui il subalterno 5 della particella n. 2002, graffato al subalterno 3 della particella n. 2016. L'area di cui il posto auto scoperto, che rientrava nella maggiore consistenza della particella n. 62 del foglio n. 99, invece, nel periodo in oggetto era di proprietà del summenzionato [REDACTED] [REDACTED] per i diritti di 1/2 e d [REDACTED] nato ad Assisi il 4/03/1945 C.F. [REDACTED] per i restanti diritti di 1/2, per via ereditaria e per acquisto



fattone da [REDACTED], con l'atto già sopra citato.

- **dal 10 dicembre 2009 al 18 febbraio 2012** la porzione abitativa pignorata era di proprietà di [REDACTED] nato ad Assisi il 25/11/1967 C.F. MNCFNC67S27A475L per i diritti di piena proprietà, quale erede di Mancinelli Giovanni, deceduto il 10/12/2009 (denuncia n. 1426 vol. 9990 Ufficio del Registro di Perugia del 17/06/2010, trascritta a Perugia il 5/11/2010 al n. 17866 di formalità). Risulta in merito a ciò anche atto pubblico notarile di accettazione tacita di eredità Notaio Dr. Pettinacci rep. 252024/52343 del 18/02/2012 trascritto a Perugia il 6/02/2018 al n. 2092 di formalità). L'area di cui il posto auto scoperto, che rientrava nella maggiore consistenza della particella n. 62 del foglio n. 99, invece, nel periodo in oggetto era inizialmente di proprietà dei Sig.ri [REDACTED] Giovanni, già identificati, per i diritti di 1/2 ciascuno pro indiviso. Riguardo a detto bene, il Sig. Francesco Mancinelli si è attribuito la piena proprietà per l'intero sulla particella n. 2776 (ex 62), da cui poi è derivata la particella n. 2928, con atto di divisione Notaio Dr. Pettinacci rep. 249120/50543 del 12/04/2011, trascritto a Perugia il 11/05/2011 al numero 8189 di formalità.
- **dal 18 febbraio 2012 al 18 gennaio 2018** le porzioni immobiliari pignorate risultavano di proprietà di **Carbone Antonio**, nato a Casalnuovo di Napoli il 19/03/1960 C.F. CRBNTN60C19B905J in forza di atto di acquisto Notaio Dr. Pettinacci rep. 252024/52343 del 18/02/2012, trascritto a Perugia il 16/03/2012 al n. 5049 di formalità.
- **dal 18 gennaio 2018 ad oggi** i beni oggetto di pignoramento sono di proprietà di [REDACTED] come sopra generalizzata, in forza di atto di compravendita Notaio Dr.ssa Buini rep. 2828/2122 del del 18/01/2018 trascritto a Perugia al numero 1829 di formalità in data 01/02/2018 (atto di provenienza già allegato al n. 1).

A seguito dell'aggiornamento eseguito presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio –



Servizio di Pubblicità Immobiliare di Perugia, a carico della debitrice esecutata, relativamente ai beni pignorati, **al 26/03/2026 non sono state riscontrate ulteriori formalità pregiudizievoli**, oltre quelle già riportate nella certificazione in atti (**All. n. 5 – certificato notarile aggiornato a tutto il 30/06/2025 e ispezione in aggiornamento**), qui di seguito riepilogate:

Trascrizioni contro:

- **n. 13.611 del 30/06/2025:** verbale di pignoramento degli immobili a favore di ALTEA SPV S.r.l., con sede in Milano, C.F. 12398590963, riguardante la piena proprietà della porzione immobiliare ad uso abitativo e del posto auto scoperto oggetto della procedura.

Iscrizioni contro:

- **n. 371 del 1/02/2018:** ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, a favore di Unicredit Società per Azioni, con sede a Milano, C.F. 00348170101, iscritta contro  somma totale € 157.500,00, di cui € 105.000,00 per capitale, durata 30 anni, gravante sui medesimi beni di cui sopra.

A seguito di vendita giudiziaria tutte le formalità di cui sopra verranno cancellate.

Restano invece legate alla porzione immobiliare oggetto di stima - e quindi non destinate alla cancellazione - le ulteriori formalità, citate nell'atto di provenienza e precisamente:

- **trascrizione n. 12.769 del 4/11/1977:** servitù di distanza derivante da atto Notaio Dr. Mazza rep. 1230/638 del 27/10/1977.
- **trascrizione n. 6594 del 2/05/1980:** atto unilaterale di obbligo edilizio nei confronti del Comune di Assisi al fine di ottenere il rilascio di concessione edilizia di ampliamento del fabbricato, come da atto Notaio Dr. Pettinacci rep. 1480/337 del 12/04/1980.



2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI:

Il pignoramento ha riguardato una porzione a destinazione abitativa, posta al secondo piano, ed un posto auto scoperto ricavato all'interno del piazzale posto in adiacenza alla palazzina di cui fa parte l'unità abitativa, il tutto in Comune di Assisi, Frazione Santa Maria degli Angeli, via Los Angeles n. 104.

I beni sono attualmente così censiti:

Catasto Fabbricati - Comune di Assisi:

foglio	particella	sub.	categoria	classe	cons.	sup. catastale	rendita
99	2002	7	A/2	2	3,5 vani	57 mq	€ 370,56
99	2928	-	C/6	1	39 mq	39 mq	€ 118,84

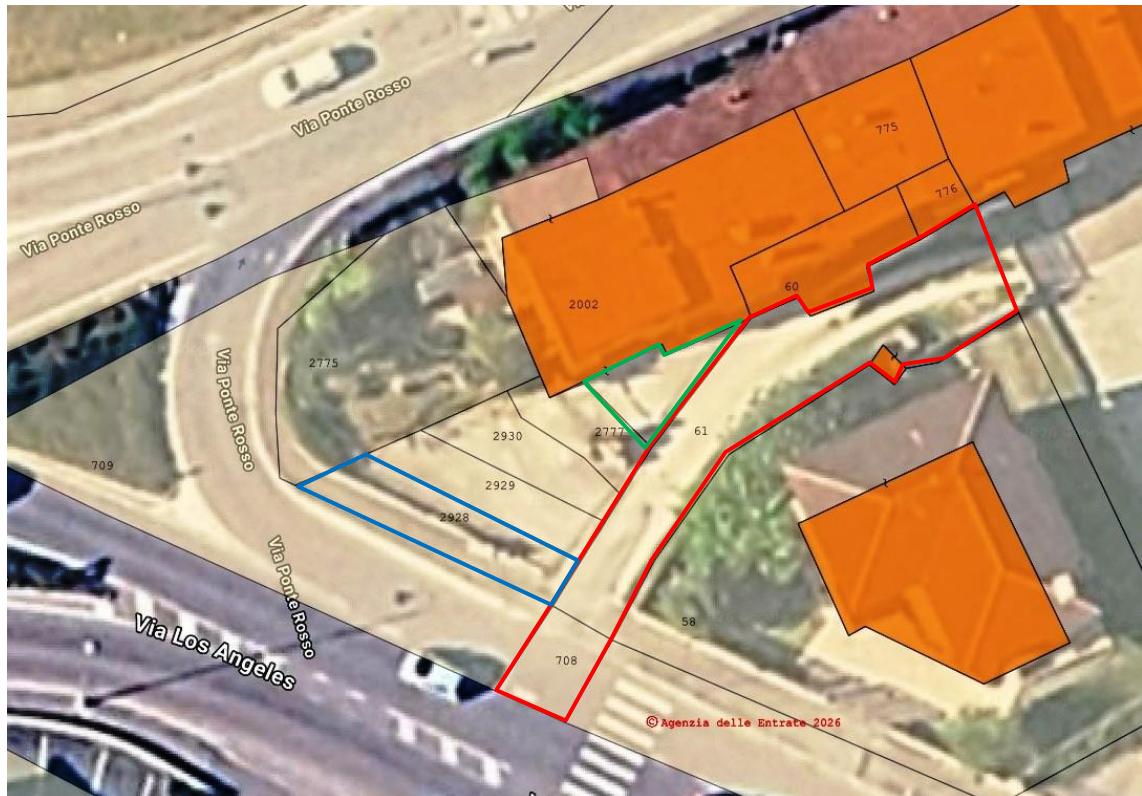
L'intestazione catastale è conforme agli effettivi diritti di proprietà sui beni (**All. n. 6 - visura catastale C.F.**).

Spettano ai beni oggetto di pignoramento e stima anche i diritti pro quota sulle parti comuni, così come acquistati dall'attuale proprietaria e precisamente sulle seguenti porzioni immobiliari:

- vano scale, sviluppantesi dal piano terra al piano secondo, attualmente censito al C.F. del Comune di Assisi al **foglio n. 99 particella n. 2002 subalterno 10**, in precedenza censito come subalterno 6 della particella n. 2016, poi variato per bonifica di identificativo catastale ed allineamento mappe con variazione del 17/02/2015 pratica n. PG0024788;
- pianerottolo al piano secondo, attualmente censito al C.F. del Comune di Assisi al **foglio n. 99 particella n. 2002 subalterno 14**, in precedenza censito come subalterno 10 della particella n. 2016, poi variato per bonifica di identificativo catastale ed allineamento mappe con variazione del 17/02/2015 pratica n. PG0024788;



- area antistante la palazzina, ad uso zona di accesso, transito e manovra, censita al C.T. del Comune di Assisi al **foglio n. 99 particella n. 61**, qualità "corte", superficie catastale mq 140 e **particella n. 708**, qualità "corte", superficie catastale mq 20, quest'ultima però di fatto ormai corrispondente a parte del tracciato stradale di via Los Angeles (**All. n. 7 - visure storiche beni comuni, al C.F. ed al C.T.**).



Qui sopra si riporta un estratto di foto aerea, con mappa catastale (da forMaps) dalla quale, pur con una non perfetta sovrapposizione tra i due livelli, per traslazione della mappa, si può ricavare la conformazione dell'area-corte comune di cui le particelle n. 61 e 708 (perimetrata in rosso) e quella del posto auto scoperto di cui la particella n. 2928 (perimetrata in blu, che per imperfetta sovrapposizione dei due livelli sembra sconfinare all'interno della carreggiata stradale); per completezza, inoltre, è stata indicata con perimetro in colore verde anche una ulteriore area scoperta, rientrante nella consistenza della particella n. 2002, che per errore non è stata rappresentata nell'elaborato planimetrico



(e che quindi non dispone ad oggi di propria identificazione catastale) ma che, per forza di cose, deve corrispondere ad altra porzione di proprietà ed uso comune, costituendo l'area di accesso pedonale antistante la palazzina abitativa.

Prima di passare alla descrizione dei beni si ribadisce che non sono state sottoposte a pignoramento ulteriori porzioni immobiliari sulle quali la debitrice esecutata è titolare di diritti di proprietà pro quota, così come regolarmente acquistati con il medesimo atto Notaio Dr.ssa Buini rep. 2828 del 18/01/2018 ed in particolare: i diritti di proprietà pari ad 1/2 su locale uso soffitta di cui il subalterno 6 della particella n. 2002; i diritti di proprietà pari a 1/5 su area scoperta antistante la palazzina, censita al C.T. al foglio n. 99 particella n. 2777.

L'unità abitativa oggetto di pignoramento è ubicata al piano secondo ed ha accesso da area antistante, vano scala e pianerottolo comuni; essa è formata da un ingresso-soggiorno-cucina, bagno, camera da letto, studio e terrazzo.

L'accesso all'unità abitativa avviene, come detto, direttamente dall'area scoperta che lambisce l'edificio sul lato sud, che a sua volta confina con il tracciato di via Los Angeles, corrispondente in mappa alle particelle n. 61, 708, 2002 del foglio n. 99 (**All. n. 8 - estratto di mappa**). Con la medesima area confina anche la rata di terreno adibita a posto auto scoperto, corrispondente alla particella n. 2928.

Qui a lato si indica approssimativamente, con linea di colore blu, la



posizione della unità abitativa oggetto di stima, utilizzando la foto che mostra i prospetti sud e ovest.

La palazzina si presenta con tetto a doppia falda e pareti intonacate e tinteggiate, con marcapiano di colore diverso. Il terrazzo dell'unità oggetto di stima è dotato di ringhiera metallica, in mediocre stato.

Internamente i locali presentano pavimentazione in gres e pareti tinteggiate; il bagno è piastrellato e completamente accessoriato, con box doccia. Gli infissi esterni sono in legno, con vetro termico e persiane esterne in alluminio. Le porte interne sono in legno tamburato; quelle della camera da letto e dello studio (attualmente utilizzato come cameretta) sono scorrevoli. L'unità è dotata di portoncino blindato. Le utenze sono autonome; è presente caldaia murale a metano, con riscaldamento a radiatori; non sono state fornite indicazioni certe sullo stato manutentivo e funzionalità degli impianti. E' stata notata la presenza di una stufa a pellet, verosimilmente installata dall'Esecutata dopo l'acquisto. Per quanto è stato possibile verificare si ha un discreto stato conservativo e manutentivo. L'altezza interna dei locali è risultata pari a m 2,70 circa, invece di 2,80 metri indicati nella planimetria catastale e nelle tavole di progetto.

L'unità oggetto di stima è sovrastata da un locale uso soffitta, che non ha accesso diretto dall'interno dell'appartamento e che rimane escluso dal pignoramento e quindi dalla vendita giudiziaria, come già accennato in precedenza. E' rimasta esclusa dal pignoramento anche l'area esterna posta a lato dell'accesso alla palazzina, su cui insiste l'armadio dei contatori.

Il posto auto scoperto, destinato invece alla vendita giudiziaria in abbinamento con l'unità abitativa, è rappresentato da area di forma trapezoidale allungata, non completamente materializzata sul posto, ma comunque corrispondente a zona con fondo in battuto di cemento, delimitata sul lato verso via Los Angeles da un muretto con sovrastante bassa inferriata metallica. L'area ha una larghezza media di m 2,80 circa ed una lunghezza media



di m 13,80 circa.

Le planimetrie catastali in atti (per l'unità abitativa la presentazione risale al 25/10/2012; per il posto auto scoperto l'elaborato planimetrico è stato presentato il 13/12/2017) illustrano una situazione sostanzialmente conforme a quanto presente all'attualità (**All. n. 9 - elaborato planimetrico particelle n. 2002 e 2928, elenco immobili e planimetria catastale**).

Si segnala solo una lieve difformità relativa all'altezza interna utile dei locali abitativi che in occasione del sopralluogo è risultata pari a m 2,70 circa in luogo di m 2,80 indicati nella planimetria catastale. Si ribadisce anche che vi è incompletezza nell'elaborato planimetrico delle particelle n. 60 e 2002 in atti, nel senso che si omette di indicare, al piano terra, l'area comune antistante l'accesso al vano scale.

L'unità immobiliare, come anche ben visibile nelle fotografie allegate, al momento del sopralluogo si presentava in stato conservativo ordinario, utilizzata dall'Esecutata che vi risiede.

Per il calcolo della consistenza commerciale (Scv - superficie commerciale vendibile) delle porzioni edificate si è fatto riferimento alla tavola di progetto ed ai rilievi eseguiti in loco, confrontando anche i dati con la planimetria catastale. Per il computo della consistenza commerciale del bene si considera il 100 % delle superfici calpestabili, il 100 % delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali, sino ad uno spessore massimo di 50 cm ed il 50 % delle superfici delle pareti perimetrali confinanti, sino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie del terrazzo viene computata al 30 %. Per l'area scoperta, ad uso posto auto, tenuto conto delle sue caratteristiche ed estensione, la si assimila ad una pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare, applicando un coefficiente di omogeneizzazione pari a 0,1 (con riferimento all'Allegato 3 del manuale dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - edizione 2025).



Le consistenze risultano quindi le seguenti:

descrizione	superficie	coefficiente	Scv
porzione abitativa: locali al piano secondo	54,40 mq	1	54,40 mq
porzione abitativa: terrazzo	4 mq	0,3	1,20 mq
posto auto scoperto	39 mq	0,1	3,90 mq
TOTALE			59,50 mq

Per quanto riguarda gli aspetti condominiali, sulla base delle informazioni acquisite non risulta costituito nessun condominio né esiste un regolamento trascritto.

In riferimento allo **stato di utilizzo**, sulla base di quanto riferito dalla proprietaria, la porzione abitativa è direttamente da lei utilizzata, che ivi mantiene la sua residenza.

3) VERIFICHE URBANISTICHE:

La porzione oggetto di pignoramento è parte di un fabbricato di maggiore consistenza, che era presente in mappa fin dall'impianto del Catasto Terreni, quindi più di un secolo fa; all'epoca l'edificio era identificato dalle particelle n. 59 e 60 del foglio n. 99.

All'inizio degli anni '70 del secolo scorso, tuttavia, l'iniziale consistenza ha subito un incremento poiché il corpo di fabbrica originario è stato ampliato sul lato sudovest.

Pur non avendo visionato i relativi titoli edilizi, poiché superati da autorizzazioni successive, se ne trova traccia nell'atto d'acquisto ed essi corrispondono a:

- Concessione edilizia n. 481/70 prot. n. 189116 del 25/05/1971;
- Concessione edilizia n. 658/73 prot. n. 16972 del 28/11/1973;
- Concessione edilizia n. 270 del 9/07/1980;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 2120 del 30/06/1993;

Ciò che prioritariamente interessa invece per le verifiche di conformità edilizia è che successivamente alle autorizzazioni di cui sopra sono state presentate:



- la S.C.I.A. pratica n. 284/11 prot. 39599 del 19/12/2011 a nome ,
avente ad oggetto "ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso". La
S.C.I.A. ha avuto autorizzazione paesaggistica con conferenza di servizi del 22/02/2012,
come da provvedimento n. 81 in pari data. L'inizio lavori è stato fissato al 4/06/2012,
come da comunicazione acquisita dal Comune di Assisi al prot. 15638 del 30/05/2012.
La fine lavori ed il collaudo finale sono stati presentati in data 1/02/2013 ed acquisita dal
Comune di Assisi al prot. 4160 in data 5/02/2013. Il deposito del progetto strutturale è
avvenuto con prot. n. 146652 del 28/03/2012 presso il Servizio Controllo Costruzioni e
Protezione Civile, con relativa autorizzazione rilasciata con prot. 193907 in data
30/04/2012 (**All. n. 10 copia S.C.I.A. n. 284/2011 con allegati tecnici**).
- la S.C.I.A. pratica n. 236/12 prot. 26815 del 11/09/2012 a nome Carbone Antonio,
avente ad oggetto "variante in corso d'opera della S.C.I.A. prot. n. 284/11, cambio di
intestazione e ristrutturazione edilizia". Il deposito del progetto strutturale è avvenuto
con prot. n. 28806 del 15/01/2013 presso il Servizio Controllo Costruzioni e Protezione
Civile (**All. n. 11 - copia S.C.I.A. n. 236/2012 con allegati tecnici**).

E' stato infine rilasciato il certificato di agibilità n. 28/2013 datato 25/03/2013, a seguito di
domanda presentata dal Sig. Antonio Carbone in data 6/02/2013 prot. 4717; tra le unità
abitative risultate agibili vi è anche quella oggetto di pignoramento, così descritta: unità
abitativa al piano secondo composta da ingresso/soggiorno/cucina, una camera, uno studio,
un bagno, per una superficie utile di mq 46 (**All. n. 12 - copia certificato di agibilità n.
28/2013**).

Dalla consultazione della Tavola progettuale n. 2 della S.C.I.A. n. 236/2012 ed in
particolare dello "Stato in Variante" si ricava che lo stato di progetto assentito risulta
conforme a quanto riscontrabile all'attualità ed a quanto rappresentato nella planimetria
catastale in atti, la cui presentazione risale al 25/10/2012, fatto salvo quanto già riportato in



precedenza.

Si può pertanto affermare che vi è sostanziale conformità edilizia e conformità catastale oggettiva.

4) CRITERI, METODI E GIUDIZIO DI STIMA:

In relazione alla tipologia dei beni ed allo scopo del presente elaborato peritale, diretto a valutarli per destinarli ad una vendita giudiziaria, essi 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 si è basato sulla conoscenza del mercato delle porzioni abitative site nelle zone semiperiferiche dell'abitato di Assisi, in particolare l'abitato della Frazione Santa Maria degli Angeli, nella sua porzione che si sviluppa in adiacenza al limite amministrativo del Comune, a ridosso del territorio del Comune di Bastia Umbra.

Tale conoscenza è stata raggiunta sia visionando atti di compravendita di beni comparabili, sia annunci di vendita pubblicati su siti di Agenzie Immobiliari, sia infine acquisendo informazioni presso i professionisti ed operatori immobiliari della zona o consultando i listini immobiliari (OMI Agenzia Entrate e Borsa Immobiliare dell'Umbria).

Dunque, con i dati ed elementi ritenuti comparabili, è stato poi adottato un procedimento sintetico comparativo, che si estrinseca attraverso le seguenti fasi:

- conoscenza di recenti prezzi di mercato ed offerte di vendita riferite alla zona in oggetto e 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 effettive condizioni in cui si trovano all'attualità.

Come parametro tecnico-estimativo di confronto è stato assunto il metroquadrato di superficie commerciale vendibile, come precedentemente determinata.

Successivamente sono state analizzate e valutate le aggiunte e le detrazioni da apportare al valore medio-ordinario, in relazione alle reali caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni oggetto di stima.

Occorre precisare innanzitutto che si evidenziano o rilevano le seguenti caratteristiche positive, tali da far apportare **aggiunte** al valore ordinario assegnato ai beni:

- L'unità immobiliare presenta una consistenza medio bassa, cui corrisponde un valore economico abbastanza contenuto e che la rende ideale per un single od una coppia.
- Pur non essendo presente un garage, l'abitazione dispone di un'area esterna ad uso esclusivo avente destinazione posto auto scoperto.
- L'unità è ubicata nella porzione perimetrale della Frazione Santa Maria degli Angeli, nella zona a ridosso con il Comune di Bastia Umbra, in una posizione caratterizzata da buona accessibilità ed agevoli collegamenti con la grande viabilità, nonché posta nelle immediate vicinanze di tutti i servizi.

Quanto alle caratteristiche negative, tali da far apportare invece **detrazioni** al valore ordinario assegnato ai beni, si evidenziano le seguenti:

- L'unità è ubicata al secondo piano, in palazzina con poche unità immobiliari, ma priva di ascensore.
- Sono stati esclusi dal pignoramento e quindi dalla vendita giudiziaria ulteriori diritti di proprietà spettanti alla debitrice, riguardanti un locale ad uso soffitta ed una porzione di area scoperta antistante la palazzina.
- La porzione abitativa è dotata di tre affacci, due dei quali (ma non quelli delle camere da



letto) aperti su viabilità abbastanza trafficata, con possibile presenza di rumorosità e polverosità.

Tutto ciò premesso, si rileva la presenza di molteplici fattori sia positivi che negativi, che in gran parte si controbilanciano; ci si aspetta quindi che il valore unitario di stima si posizioni entro la fascia di oscillazione ordinaria dei valori ed in particolare nella zona medio alta, grazie alla leggera prevalenza delle aggiunte rispetto alle detrazioni.

Venendo quindi ai riferimenti di stima, riguardo al listino OMI, riferito al secondo semestre 2025, occorre prendere in considerazione la zona “C1” del Comune di Assisi – Semicentrale - edificato a ridosso del centro storico - S. Maria degli Angeli. In detto listino, per la tipologia “abitazioni civili” con stato conservativo “normale”, si registra una fascia di oscillazione dei valori di mercato da un minimo di €/mq 900,00 ad un massimo di €/mq 1.200,00 (valore medio €/mq 1.050,00).

Il listino della Borsa Immobiliare dell'Umbria del IV trimestre 2025, per il Comune di Assisi, zona semiperiferica, indica un range, per porzioni abitative in stato “abitabile”, da €/mq 700,00 ad €/mq 1.200,00 (valore medio €/mq 950,00).

I due listini riportano dunque indicazioni quasi perfettamente sovrapponibili.

Si può anche far rilevare, per completezza, che la attuale proprietaria ha acquistato i beni al prezzo di € 105.000,00 nel gennaio 2018 (quindi con prezzo unitario di €/mq 1.760,00 circa), quando gli stessi erano di più recente ristrutturazione (che si era conclusa circa cinque anni prima). Inoltre in quel periodo la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate indicava, per le abitazioni civili, in stato conservativo "normale", nella stessa zona, un range di variazione dei valori di compravendita da un minimo di €/mq 1.050,00 ad un massimo di €/mq 1.500,00, così attestando un valore medio di €/mq 1.300,00. Stando alle risultanze della banca dati, dunque, è registrabile dal 2018 ad oggi una contrazione del 27 % del prezzo medio nella zona omogenea. L'indagine di mercato



dovrebbe verosimilmente portare a determinare un valore attuale dei beni sensibilmente inferiore al prezzo di compravendita registrato ad inizio del 2018.

Riguardo ai comparabili, sono stati rintracciati: tre offerte di vendita e quattro atti di compravendita, le cui caratteristiche vengono sinteticamente riepilogate nel prospetto di stima allegato, in cui si trovano anche i riferimenti per l'eventuale consultazione degli atti o delle offerte di vendita (**All. n. 13 - prospetto di stima**).

Mediante applicazione di coefficienti correttivi si è cercato di rendere omogenei gli importi richiesti ed i prezzi dichiarati, così da renderli direttamente confrontabili tra di loro e con il bene oggetto di stima.

I coefficienti applicati fanno riferimento a:

- correzione per offerta di vendita: gli importi riferiti alle offerte di vendita sono stati generalmente deprezzati del 10 %, al fine di tenere conto della contrazione media cui essi vanno incontro durante le fasi di trattativa finalizzata alla compravendita;
- contesto e tipologia dell'edificio: il coefficiente in oggetto tiene conto delle caratteristiche dei beni, per quanto desumibili dagli atti o dalle offerte e sulla base delle foto aeree disponibili e delle foto allegate alle offerte stesse, in riferimento alla presenza o meno di garage e/o posto auto abbinato all'unità abitativa, alla presenza di area verde a corredo e di pertinenza esclusiva, alle dimensioni della palazzina ed al numero di unità immobiliari che la compongono, all'affaccio su viabilità secondaria (anziché diretto su via di grande comunicazione), alla presumibile rumorosità e polverosità dell'area di fronte alle finestre;
- stato manutentivo: rispetto a questo aspetto gli atti di compravendita non forniscono indicazioni molto dettagliate e specifiche, tuttavia si può considerare che la porzione oggetto di stima presenta certamente uno stato manutentivo discreto, per lavori risalenti agli anni 2011-2012, assimilabile ad esempio a quello della palazzina di via della



Conciliazione n. 7, la cui edificazione risale ad epoca antecedente il 1967. Bisogna tuttavia dare conto dei casi in cui le porzioni compravendute fanno parte di edificio realizzati ex novo nel periodo 2006-2007, con applicazione di idoneo coefficiente di correzione.

Dopo l'applicazione dei coefficienti correttivi, escludendo i due valori più divergenti, in alto ed in basso, si rileva una oscillazione dei valori unitari da un minimo di €/mq 950,00 circa ad un massimo di €/mq 1.300,00 circa, con un valore medio che si attese su €/mq 1.100,00 circa. Tale valore, peraltro, rientra entro le fasce di oscillazione indicate dalla banca dati OMI e dal listino della Borsa Immobiliare dell'Umbria del IV trimestre 2025 per le porzioni abitative di tipologia "abitabile", situandosi nella zona medio-alta delle stesse.

Dunque si ritiene che il valore di €/mq 1.100,00 rappresenti il più probabile valore unitario di stima per i beni sottoposti a pignoramento.

La stima si concretizza come qui di seguito:

descrizione	Scv	Valore unitario	Valore totale
porzione abitativa: locali al piano secondo	54,40 mq	€/mq 1.100,00	€ 59.840,00
porzione abitativa: terrazzo	1,20 mq	€/mq 1.100,00	€ 1.320,00
area scoperta	3,90 mq	€/mq 1.100,00	€ 4.290,00
Totale	59,50 mq		€ 65.450,00

In definitiva il più probabile valore di mercato all'attualità dei beni pignorati è pari ad € 65.450,00, arrotondato ai fini della vendita giudiziaria ad € 65.500,00

5) BANDO DI VENDITA:

Si procede con la formazione di un unico lotto, da destinare alla vendita giudiziaria, qui di seguito descritto:



LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà spettanti a  nata ad  il , C.F.  su di una porzione abitativa e posto auto scoperto, siti in Comune di Assisi, Frazione Santa Maria degli Angeli, via Los Angeles n. 104. La porzione abitativa, disposta al piano secondo e facente parte di un fabbricato di maggiore consistenza privo di ascensore, è censita al C.F. del Comune di Assisi al **foglio n. 99 particella n. 2002 subalterno n. 7**, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 57 mq, rendita € 370,56. L'appartamento è composto da ingresso-soggiorno-cucina, bagno, camera da letto, studio e terrazzo. L'unità è provvista di dotazioni ordinarie e si presenta in discreto stato conservativo e manutentivo; è dotata di impianti generali autonomi ed è attualmente occupata dall'Esecutata, che vi risiede. Si riscontra una sostanziale conformità catastale ed edilizia a seguito dei lavori di ristrutturazione eseguiti nel periodo 2011-2012; l'agibilità è stata rilasciata nell'anno 2013; spettano alla porzione immobiliare predetta i diritti pro quota sui beni comuni non censibili ed in particolare sul subalterno 10 della particella n. 2002 del foglio 99 del C.F. del Comune di Assisi, corrispondente al vano scale, sviluppato dal piano terra al piano secondo e sul subalterno 14 della particella n. 2002 del foglio 99 del C.F. del Comune di Assisi, corrispondente al pianerottolo posto al piano secondo; spettano diritti pro quota anche sulle aree scoperte antistanti la palazzina, ad uso zona di accesso, transito e manovra, censite al C.T. del Comune di Assisi al foglio n. 99 particelle n. 61 e 708, aventi ambedue qualità catastale "corte". Il posto auto scoperto è censito al C.F. del Comune di Assisi al **foglio n. 99 particella n. 2928**, categoria C/6, classe 1, consistenza 39 mq, superficie catastale 39 mq, R.C. € 118,84 e corrisponde ad area di forma trapezoidale posta a ridosso del tracciato di via Los Angeles, a margine dell'area sistemata che circonda la palazzina; a confine con: parti comuni,  s.a.

Valore: € 65.500,00



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

Allo stato non si rileva la presenza di elementi ostativi alla vendita giudiziaria.

Si allega la attestazione di avvenuta spedizione della presente relazione a mezzo lettera raccomandata al debitore esecutato ed a mezzo pec al Legale del creditore procedente (**All. n. 14 - attestazioni avvenuto invio**).

Tanto si doveva in evasione all'incarico ricevuto.

Perugia, 30/03/2026

Allegati citati nel testo n. 14

e servizio fotografico illustrativo

perito stimatore

Dr. Agr. Paolo Pizzichelli

