

E.I. n°102/2025 R.G.Es. Imm. del Tribunale di Perugia - Sezione Civile - G.E. Ill.ma dott.ssa  
" contro "

**TRIBUNALE DI PERUGIA**  
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione: Ill.ma dott.ssa

**E.I. n°102/2025 R.G.Es.Imm.**



**RELAZIONE DI STIMA**

parti: “ \_\_\_\_\_ ”  
per  
debitore: “ \_\_\_\_\_ ”



**Data udienza: 31.03.2026**

C.T.U.: dott. Ing. Paolo COGLIATI

Perugia, 11.09.2025

C.T.U. dott. Ing. Paolo COGLIATI - Viale San Sisto, n°371 - c.a.p. 06132 Perugia  
mobile: 328.7491312 - 075.5272280 - p.e.c.: [paolo.cogliati@ingpec.eu](mailto:paolo.cogliati@ingpec.eu) - e-mail: [paolocogliati26@libero.it](mailto:paolocogliati26@libero.it)

## **RELAZIONE DI STIMA**

### **ESECUZIONE IMMOBILIARE n°102 / 2025 R.G.Es. Tribunale di Perugia**

#### **promossa da:**

"  
", sede sociale a Bologna in via  
n° , c.f. e P.IVA , iscrizione nel Registro delle  
Imprese di Bologna al n° ; in persona del suo legale rappresentante  
pro-tempore dott. nato a il ; non in proprio ma  
quale procuratrice di "  
" con sede  
a , via n° , c.f.: ; assistita,  
rappresentata e difesa dall'avv. , c.f.: ;  
elettivamente domiciliata presso lo studio in n° a ;  
che dichiara di voler ricevere ogni comunicazione di cancelleria e di rito alla  
p.e.c.: ;

#### **contro:**

"  
" (esecutata) nat a in data  
, e residente in via , s.n.c. a ( ); c.f.:

\* \* \* \* \*

## **PREMESSA**

L'Ill.ma Giudice dell'Esecuzione (G.E.) dott.ssa , con decreto di  
fissazione dell'udienza del 31.03.2026 inviato via p.e.c. allo scrivente in data  
07.07.2025, per la procedura d'espropriazione immobiliare n°102/2025 del  
R.G.Es.Imm. Tribunale Ordinario di Perugia, Sezione Esecuzioni Immobiliari,

nominava Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.) lo scrivente dott. Ing. Paolo Cogliati nato a Monza (MB) il 26.06.1961, iscritto dell'Albo dell'Ordine degli Ingegneri di Perugia al n°A1845, ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Perugia al n°1821, per la valutazione dei beni esecutati **(All. n°1)**.

Il 07.07.2025 lo scrivente depositava accettazione incarico alla Cancelleria del Tribunale di Perugia, inclusa la formula di giuramento **(All. n°2)**.

In ottemperanza all'incarico ricevuto, il sottoscritto dava inizio alle operazioni peritali procedendo come da indicazioni poste dall'Ill.ma G.E. dott.ssa

, numerando i seguenti paragrafi come nel decreto di nomina, per una miglior lettura.

\* \* \* \* \*

### **1. VERIFICA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI**

Controllata la completezza dei documenti allegati di cui agli artt. nn°567 (comma 2); 498 (comma 2); e 599 (comma 2) del c.p.c., lo scrivente iniziava le operazioni peritali, concordando con l'Istituto Vendite Giudiziarie Perugia (I.V.G. Perugia) nominato custode dei beni immobili in oggetto, la data utile del primo accesso sui luoghi di causa per il 06.08.2025, comunicando tale data sia alla rappresentanza della Creditrice via p.e.c., sia all'esecutata via raccomandata A/R il 15.07.2025 **(All. nn°3 e 4)**.

Il 22.07.2025 ritornava al sottoscritto C.T.U. la prova di consegna della già citata raccomandata inviata all'esecutata, con la rimessa completata in data 17.07.2025.

\* \* \* \* \*

## **2. INIZIO OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGHI**

Il 06.08.2025 alle ore 09:40 il sottoscritto ed il sig. Luca Scerna della I.V.G. di Perugia, come da preavviso alle parti, si presentavano presso gli immobili in esecuzione a ( ) in via , s.n.c., consistenti in un'unità abitativa al piano primo ed una cantina al piano sottostrada di un edificio di maggior consistenza, con quote delle parti comuni in proporzione. Lo scrivente ed il sig. Luca Scerna non potevano accedere all'interno delle due unità poiché sul posto non si rilevava la presenza di nessuno.

Le informazioni ricevute dai residenti delle abitazioni limitrofe riferivano che l'unità abitativa era occupata dall'esecutata.

L'I.V.G. redigeva verbale riferendo quanto sopra e lo scrivente concordava con la stessa l'invio di una seconda raccomandata A/R all'esecutata con avvertenza di un secondo tentativo d'accesso previsto per il 08.09.2025. La raccomandata veniva spedita il 27.08.2025 e consegnata il 05.09.2025, con rimessa poi completata il 09.09.2025 (**All. n°5**).

Il 08.09.2025 lo scrivente accedeva all'interno degli immobili in esecuzione con il sig. Fabrizio Cetra dell'I.V.G. di Perugia, in presenza dell'esecutata e del figlio , con libero ingresso a tutti i locali e le pertinenze comprese nell'interno delle proprietà.

In ottemperanza all'incarico ricevuto, lo scrivente proseguiva le operazioni necessarie per l'espletamento della presente relazione di stima rispondendo ai quesiti posti dall'Ill.ma G.E. dott.ssa , numerando i paragrafi che seguono come i quesiti stessi, per miglior riferimento.

\* \* \* \* \*

### **3.a INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA**

Il pignoramento del Creditore procedente riguarda le proprietà della sig.ra  
catastralmente identificate con planimetrie e visura  
storica attinte il 15.07.2025 all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di  
Perugia Territorio, servizi catastali fabbricati, come meglio segue:

#### **Identificazione Catastale fabbricati**

bene immobile ad uso abitativo ubicato nel Comune di Gualdo Tadino (PG)  
alla via XXV Aprile s.n.c. al piano primo con cantina al piano sottotrada, di  
un edificio di maggior consistenza identificato all'Agenzia dell'Entrate, Ufficio  
Provinciale di Perugia Territorio, servizi catastali fabbricati del Comune di  
Gualdo Tadino (PG), come segue:

- **porzioni di fabbricato ad uso civile abitazione e cantina** al Foglio 63,  
part. 2102, sub.10 graficamente identificate dall'allegata planimetria (**All. nn°6**  
**e 7**);

Indirizzo catastale: via XXV Aprile s.n.c., interno 8, a Gualdo Tadino (PG);

Dati di classamento: Categoria: A/2; Cl.: 3; piano: 1°; consistenza 5,5 vani;  
sup. catastale 105 m<sup>2</sup>, escluse aree scoperte 99 m<sup>2</sup>;

Rendita: € 440,28;

Diritti ed oneri di proprietà: per 1/1 a favore dell'esecutata in regime di bene  
personale; e beni correlati in comproprietà:

- **ente comune** (scala interna comune) al Foglio 63, part. 2102, sub.1;

Indirizzo catastale: via XXV Aprile s.n.c., a Gualdo Tadino (PG);

Dati di classamento: Piano: S1°-T-1°-2° (**All. n°8**);

- **ente comune** (area manovra garage) al Foglio 63, part. 2102, sub.2;

Indirizzo catastale: via XXV Aprile s.n.c., a Gualdo Tadino (PG);

Dati di classamento: Piano: S1°(**All. n°9**).

\* \* \* \* \*

Costituisce ulteriore ente comune per la proprietà elencate la corte ente urbano circostante il fabbricato individuata al catasto terreni con la particella 2102 del Foglio 63.

\* \* \* \* \*

### **Corrispondenza tra certificazioni catastali ed atti del procedimento**

Esaminate le consistenze e caratteristiche dei beni in estimazione e dei loro confini durante i sopralluoghi del 06.08.2025 e 08.09.2025, il sottoscritto ha accertato la corrispondenza tra certificazioni catastali e dati indicati negli atti di pignoramento.

\* \* \* \* \*

### **3.b ELENCAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI**

I beni eseguiti consistono in un'abitazione al piano primo ed una cantina al piano sottostrada, oltre a quote proporzionali delle parti comuni.

L'unità abitativa oggetto del presente procedimento è una porzione del piano primo di un edificio costruito nel 2005 di tre livelli fuori terra ed uno interrato.

Il fabbricato è suddiviso in dieci unità abitative ai piani da terra al secondo, e dieci box auto con dieci cantine al piano primo sottostrada tutti a conduzione autonoma ed indipendente.

All'abitazione si accede dall'ingresso comune che introduce all'androne ed alla scala interna; sul pianerottolo del piano primo è ubicato il portoncino di ingresso all'unità che è composta da un ingresso soggiorno, una cucina, due camere, due bagni, un disimpegno e due terrazzi a livello, per un totale di 105 m<sup>2</sup> catastali di cui 99 m<sup>2</sup> escluse aree scoperte.

Tutti i vani beneficiano di illuminazione naturale dalle finestrate, mentre gli impianti di servizio sono predisposti per regolazione autonoma con contatori dedicati, incluso quello di riscaldamento ed acqua calda sanitaria alimentato da una caldaia a gas metano dalla rete pubblica.

La proprietà comprende una cantina di 4,91 m<sup>2</sup> netti, ovvero 6 m<sup>2</sup> catastali al piano sottostrada, cui si accede dalla rampa di scale in comune.

Risulta costituito condominio.

### **Confini**

L'abitazione in oggetto confina allo stesso livello del fabbricato con parti in comune quali scale condominiali, e con l'unità abitativa sub.9 (interno 7) di proprietà ; ai piani sottostante e soprastante con le unità abitative sub.6 e 12 rispettivamente di proprietà , salvo

altri. La cantina confina con parti comuni e con una cantina di proprietà terzi.

Si rimanda alla porzione di mappa presa dell'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale Perugia, Ufficio Provinciale Territorio, servizi catasto del Comune di Gualdo Tadino, all'elenco immobili, all'elaborato planimetrico (**All. nn°10 e 11**), alle foto aeree tratte da "Google Maps" (**All. nn°12 e 13**) per individuare

nel dettaglio confini e grafica particellare dell'edificio di cui le unità in oggetto sono parte.

\* \* \* \* \*

### **3.c TITOLO DI PROPRIETA', PROVENIENZA**

In base alle risultanze riferite dai Registri del Catasto e dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, esaminati i titoli di provenienza trascritti nei documenti nel ventennio e reperite copie degli atti di compravendita, e la certificazione sostitutiva notarile allegata agli atti, rilasciata il 12.06.2025 ai sensi della L. n°302 del 1998, dell'art.18 del D.P.R. 115/2002, e dell'art.567 c.p.c. dal dott. Vincenzo Calderini Notaio in Santa Maria Capua Vetere (CE), si riferisce che l'unità abitativa in esecuzione è pervenuta nella disponibilità della esecutata per diritti ed oneri di proprietà di 1/1 per effetto del seguente titolo:

- fabbricato Foglio 63, part. 2102, sub.10:

atto di compravendita del 21.12.2009 a rogito dott. Antonio Fabi, Notaio in Gualdo Tadino, repertorio n°74226/24176, trascritto all'Agenzia del Territorio di Perugia il 30.12.2009 ai nn°35857/21503 da potere di “

”, con sede in Gualdo Tadino (PG), c.f.: ; a favore della sig.ra (esecutata) **(All. n°14)**;

gli enti comuni in esecuzione sono pervenuti nella disponibilità dell'esecutata per i diritti di comproprietà, per effetto dello stesso titolo già sopra citato:

- fabbricato Foglio 63, part. 2102, sub.1 e 2.

\* \* \* \* \*

**3.d STATO DI POSSESSO DEI BENI ED ACCERTAMENTO SULLA  
PRESENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE, COMODATO OD ALTRO  
REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE  
DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE (12.06.2025)**

**- Stato di possesso del bene**

In data 07.07.2025 lo scrivente depositava richiesta scritta all'Agenzia delle Entrate di Perugia per accertare l'esistenza di eventuali contratti di locazione e/o comodato d'uso antecedenti al 12.06.2025, ovvero la data di trascrizione del pignoramento immobiliare riferita ai soggetti intestatari delle proprietà in esecuzione, protocollata il 08.07.2025 al n°135687 (**All. n°15**).

L'Agenzia delle Entrate rispondeva il 11.07.2025 affermando l'inesistenza di contratti di locazione o comodato (**All. n°16**).

Per quanto è stato possibile accertare allo scrivente in ragione delle ricerche effettuate presso l'Ufficio del Registro, Agenzia delle Entrate di Perugia, non sussistono controversie pendenti sull'esecutata e sulle proprietà in oggetto.

\* \* \* \* \*

**3.e ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI  
BENI IMMOBILI IN ESTIMAZIONE**

Per quanto è stato possibile accertare allo scrivente non è emersa esistenza di alcuna formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene in estimazione (domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, pesi oppure limitazioni d'uso: oneri reali, obbligazioni *propter rem*, uso, abitazione; convenzioni matrimoniali e provvedimenti

d'assegnazione della casa coniugale al coniuge, vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, oppure vincoli connessi con l'eventuale carattere storico-artistico); non è emersa l'esistenza di alcuna formalità, vincoli od oneri eventualmente cancellabili e/o regolarizzabili da procedura, ovvero non opponibili all'acquirente, quali difformità catastali e/o urbanistico - edilizie, iscrizioni, pignoramenti, altre trascrizioni pregiudizievoli o quant'altro.

\* \* \* \* \*

Come accertano le risultanze della certificazione sostitutiva notarile allegata agli atti, e dai Registri catastali e dalla Conservatoria Registri Immobiliari di Perugia, al 11.09.2025 i beni immobili in esecuzione risultano interessati dai seguenti gravami:

- verbale pignoramento immobili (trascrizione contro) dell'Ufficiale Giudiziario di Perugia del 11.06.2025, rep. 1126, trascritto all'Agenzia dell'Entrate Ufficio Provinciale di Perugia Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 12.06.2026 al n°16523 Reg. gen., n°12203 Reg. part., a favore della “

” con sede a \_\_\_\_\_, c.f.: \_\_\_\_\_ ;

contro l'esecutata; per la quota di proprietà dell'intero dell'unità negoziale di cui al sub.10; e per la quota di comproprietà delle unità negoziali di cui ai sub.1 e 2;

- ipoteca volontaria a garanzia di mutuo condizionato con atto dott. Cimmino Tullio, Notaio a Roma del 25.10.2004 rep n°55158/16260, ed iscritta presso gli Uffici Pubblicità Immobiliare di Perugia il 30.10.2004 al reg. gen. n° 34010 e al reg. part. n°8391 a favore di “ \_\_\_\_\_ ”

sede in \_\_\_\_\_, c.f.: \_\_\_\_\_, per capitale di € 400.000,00 oltre interessi e spese per la somma complessiva di € 800.000,00, durata 20 anni; a carico di " \_\_\_\_\_ " con sede in \_\_\_\_\_, c.f.: \_\_\_\_\_ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCT Gualdo Tadino Foglio 63, partt. 440, 737, 961 e 962. A margine dell'iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- il 04.09.2024 ai nn°24830/2900 di ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato:
- il 24.12.2005 ai nn°43685/7380 di frazionamento in quota: per frazione € 180.000,00 (€ 90.000,00) Foglio 63 part. 2102 sub.9, graffato con Foglio 63 part. 2102 sub.7, 8 e 10;
- il 05.01.2005 al n°71 di erogazione parziale;
- il 24.12.2005 al n°7378 di riduzione di somma;
- il 24.12.2005 al n°7379 di erogazione a saldo;
- il 24.12.2005 ai nn°43686/7381 di restrizione di beni Foglio 63, part. 2102, sub.3, graffato con Foglio 63 part. 2103; Foglio 63, part 2102, sub.4 graffato con Foglio 63, part. 2104; Foglio 63, part 2102, sub.5 graffato con Foglio 63, part. 2105; Foglio 63, part 2102, sub.6 graffato con Foglio 63, part. 2106; Foglio 63, part. 2102, sub.1, 2, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22;
- il 27.04.2006 ai nn°14532/2876 di restrizione di beni Foglio 63, part. 2102, sub.8;
- comunicaz. n°2399 del 06.09.2013 di estinzione parziale del 29.08.2007; cancellazione parziale eseguita il 09.09.2013;

- ipoteca legale compravendita a rogito dott. Antonio Fabi, Notaio in Gualdo Tadino, rep. n°74226/24176 del 21.12.2009 iscritta agli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 30.12.2009 al reg. gen. n°35858, reg. part. n° 8495 a favore di " " con sede in ( ), c.f.: , per capitale di € 30.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 30.000,00; a carico dell'esecutata, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su: NCEU Gualdo Tadino Foglio 63, part. 2102, sub.10 e 13;

- ipoteca legale art.77 d.p.r. 602/73 d.lgs 46/99 atto " " di Foligno (PG) del 07.09.2010, rep. n°67084, iscritta agli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 09.09.2010 al reg. gen. n°24270, reg. part. n° 5102 a favore di " " con sede in Foligno, c.f.: , per capitale di € 104.202,02 oltre ad interessi e spese per la somma totale di € 208.404,04; a carico dell'esecutata per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Gualdo Tadino Foglio 63, part. 2102, sub.10 e 13;

- ipoteca in rinnovazione ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato con atto Cimmino Tullio, Notaio a Roma del 25.10.2004 rep. n°55158/16260, iscritta agli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Perugia il 04.09.2024 al reg. gen. n°24830, reg. part. n°2900; a favore di " " con sede in , c.f.: , per capitale di € 90.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 180.000,00, durata 20 anni; a carico di " " sede in

Roma, c.f.: 07979181000; e dell'esecutata; per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Gualdo Tadino, Foglio 63 part. 2102, sub. 10.

\* \* \* \* \*

### **Aggiornamento gravami**

L'aggiornamento dei gravami effettuato il 11.09.2025 relativamente ai beni immobili in oggetto con visura all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Perugia Territorio, Conservatoria RR.I. ed Ufficio del Catasto, ha accertato che **non risultano ulteriori gravami (All. n°17)**.

### **Servitù**

Come riferito dall'atto di compravendita, le proprietà in esecuzione non sono interessate e/o soggette a servitù attive, passive di impianti, né beni comuni insistenti, ad eccezione per scale interne e corsia auto al piano 1°S di uso comune (Foglio 63, part. 2102, sub.1 e 2; e terreni al Foglio 63, part. 2102).

\* \* \* \* \*

### **3.f INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE SU SPESE E CONDOMINIO**

L'unità abitativa in oggetto è porzione dell'edificio ubicato a Gualdo Tadino (PG) alla via XXV Aprile, in un'area di recente sviluppo edilizio a sud del centro storico. L'unità abitativa è ammobiliata ed occupata dall'esecutata.

Risulta costituito condominio, amministrato dallo "AT Studio" della geometra  
, studio professionale in via , n° a ,  
alla quale lo scrivente ha richiesto informazioni via p.e.c. il 30.07.2025.

L'amministrazione riferiva via e-mail il 25.08.2025 che i millesimi di proprietà generale attribuiti all'unità abitativa e cantina sono 83,52 mentre per le scale

e l'ascensore sono 99,46 e 85,68. Il bilancio consuntivo per l'anno 2024, regolarmente approvato, elenca la spesa complessiva di € 527,63 a carico mentre nel bilancio preventivo per l'anno 2025 è stata ipotizzata la spesa di € 411,05. Sono stati deliberati i lavori di manutenzione riguardanti lastrici solari, balconi e facciate per l'importo complessivo di € 62.237,01; la quota a carico dell'esecutata ammonta a € 4.739,69. I lavori sono già stati avviati e rendicontati sulla base delle lavorazioni eseguite; resta da completare la facciata retrostante del condominio.

Alla data odierna, l'importo delle morosità a carico dell'esecutata risulta pari a € 749,93 (All. n°18).

Non risultano contenziosi o cause legali in corso a carico del condominio.

I sopralluoghi in loco hanno in effetti accertato l'esistenza di lavori in corso per la ristrutturazione della facciata ad opera dalla ditta "

" di ( ), in via di completamento.

Non si è evidenziata la necessità di altri lavori di risanamento, né sono state riferite.

Non risulta rilasciato Attestato di Prestazione Energetica.

\* \* \* \* \*

### **3.g INDIVIDUAZIONE PRECEDENTI PROPRIETARI**

In base alle risultanze riferite dai Registri del Catasto e dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Perugia, esaminati i titoli di provenienza trascritti nei documenti nel ventennio e reperite copie degli atti di compravendita, così come la certificazione sostitutiva notarile allegata agli atti, rilasciata dal dott.

Vincenzo Calderini Notaio in Santa Maria Capua Vetere (CE) il 12.06.2025, si riferisce che l'unità abitativa in esecuzione, pervenuta nella disponibilità piena della esecutata per i diritti e gli oneri di proprietà di 1/1, aveva come precedenti proprietari i seguenti, in forza dei titoli:

- fabbricati Foglio 63, part. 2102, sub.1, 2, e 10;
- atto di compravendita del 03.05.2004 repertorio n°53670/15246 a rogito del dott. Tullio Cimmino Notaio a Roma trascritto il 12.05.2004 ai n°15036/9486; a favore di " " con sede a , c.f.: ;  
contro la " " con sede a , c.f.: ; per i diritti e gli oneri di proprietà di 1/1 per gli immobili identificati al N.C.T. Foglio 63 part. 440, 737, 961, 962; che soppressi e uniti costituiscono l'ente urbano alla part. 2102, su cui sono state costituite le proprietà di cui alla presente.

\* \* \* \* \*

### **3.h VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA**

#### **Autorizzazioni amministrative**

Il 09.07.2025 lo scrivente depositava via p.e.c. richiesta di accesso agli atti amministrativi urbanistici dei beni immobili di cui alla presente relazione di stima al Comune di Gualdo Tadino (PG), Ufficio Tecnico Edilizia Privata, che veniva protocollata il 10.07.2025 al n°20135/2025 (**All. n°19**).

Il 06.08.2025 lo scrivente accedeva agli atti depositati all'Ufficio Tecnico del Comune di Gualdo Tadino, e consultava i seguenti documenti (**All. n°20**):

- Concessione Edilizia n°569 del 03.03.2000;
- Concessione Edilizia n°338 del 23.07.2001;

- Proroga ai lavori n°16121 del 25.06.2003;
- Permesso di Costruire n°280 del 04.08.2005;
- Permesso di Costruire in sanatoria n°307 del 31.08.2005;
- Certificato di Agibilità n°55 del 08.06.2011.

Il confronto tra le planimetrie edilizie e lo stato di fatto ha accertato la piena conformità edilizia. Le ricerche effettuate sui registri cartacei ed elettronici comunali eseguite sul nominativo dell'esecutata riferite alle proprietà oggetto della presente non evidenziavano pratiche edilizie in essere.

Il sopralluogo non evidenziava l'esistenza di eventuali opere abusive tali da necessitare di sanabilità ai sensi delle Leggi nn°47/85 e 724/94.

\* \* \* \* \*

### **Rilievo e rielaborazione grafica degli immobili**

Si allega brogliaccio dei rilievi effettuati in loco durante le oo.pp. (All. n°21).

\* \* \* \* \*

### **3.i FORMAZIONE DEI LOTTI**

In ragione della consistenza, delle caratteristiche fisiche dei beni immobili in estimazione e dei loro confini, lo scrivente C.T.U. ha ritenuto di formare **UN LOTTO** identificato dalla lettera "A" a conduzione autonoma ed indipendente meglio dettagliato e valorizzato come segue.

- **Lotto "A"**: unità abitativa e cantina, identificate al Foglio 63, part. 2102, sub.10; e quote proporzionali di parti comuni dell'edificio in cui queste sono ubicate, identificate al Foglio 63, part. 2102, sub.1 e 2.

Le caratteristiche preponderanti sono quelle del mercato immobiliare riferito al contesto dell'area di Gualdo Tadino soggetta alla domanda che privilegia gli edifici nuovi a conduzione autonoma ed indipendente a basso consumo energetico con standard qualitativi, antisismici e buone rifiniture. Si è rilevato che le aree edificate nei pressi delle proprietà in esecuzione offrono bassa disponibilità di parcheggio pubblico per auto mentre la domanda del mercato immobiliare locale privilegia le unità abitative con possibilità di parcheggio, condizione stimata come incentivante alla compravendita.

\* \* \* \* \*

### **3.L DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI IMMOBILI**

Gli immobili in oggetto sono ubicati meno di un km a sud del centro storico di Gualdo Tadino in via XXV Aprile dove la tipologia prevalente è ad abitazione civile, con casolari di antica edificazione integrati ad edifici mono e bifamiliari di più moderna costruzione, di due/tre livelli fuori terra, a 536 metri s.l.m. di quota altimetrica.

La fermata più vicina del trasporto pubblico su ruota dista poche decine di metri, con cinque linee che effettuano una quindicina di corse giornaliere; la più vicina stazione ferroviaria di Gualdo Tadino è a circa 2 km ad ovest, con il passaggio di diversi treni regionali e regionali veloci di Trenitalia controllata del gruppo Ferrovie dello Stato. La zona è scarsamente fornita di servizi sia pubblici che privati; istituti di credito, farmacie, esercizi commerciali di vario genere e tipologia, uffici comunali e postali, scuole pubbliche prescolastiche per l'infanzia fino alle secondarie, supermercati, alimentari e quant'altro sono

a qualche centinaio di metri in direzione del centro storico di Gualdo Tadino. Via XXV Aprile è una stretta strada asfaltata due sensi di marcia orientata lungo l'asse nord-sud con bassa frequenza di traffico, e che collega in centro storico di Gualdo Tadino con la Strada Provinciale 270 e poi fino alla Strada Statale 3 Flaminia, che dista 3 km circa. In pratica l'asse viario di via XXV Aprile è dedicato ai soli residenti nell'area, ed ha bassa disponibilità di posti auto.

Il fabbricato di cui l'unità abitativa è ad uso civile abitazione ed è composto da sue porzioni simmetriche tra loro rispetto ad un asse verticale, ciascuna di dimensioni in pianta di circa 12,50 x 18,80 m fuori terra, e tra le quali è inserito il corpo scala ed ascensore. In altezza l'edificio si compone oltre che delle fondazioni e del solaio sulle fondazioni stesse, dei piani terra, primo, secondo, sottotetto e copertura a falde inclinate. I vari solai hanno spessore variabile tra i piani e comunque sempre uguale o minore ad 1/25 della luce, compreso tra 20 e 24 cm. Il fabbricato si divide in quattro unità abitative ai piani terra e primo, e due al piano secondo per un totale di dieci; il piano seminterrato è suddiviso in dieci piccoli vani ad uso cantina e dieci box auto.

Le strutture portanti in c.a. sono costituite in intelaiature disposte nelle due direzioni principali del fabbricato la cui pianta è di forma rettangolare, atte a resistere alle azioni verticali statiche ed orizzontali sismiche fino al grado S = 9 ovvero 2<sup>a</sup> categoria. Il corpo centrale con scala ed ascensore è composto da travi orizzontali, rampanti con gradini a sbalzo e portanti la tamponatura di chiusura del vano centrale; le travi perimetrali e la maggior parte di quelle

interne sono previste generalmente "in altezza", eccezion fatta per alcune campate dove necessità architettoniche hanno consigliato l'utilizzo di travi di spessore di solaio. Gli orizzontamenti sono invece costituiti da solai di tipo alleggerito composto da travetti prefabbricati del tipo con fondello in laterizio ed armature a traliccio, pignatte di alleggerimento e completamento in opera con caldana di spessore 4 cm, e travetti in opera. Il solaio del piano terra a copertura del piano cantine e garage è composto da predalles in c.a.v. con alleggerimento in polistirolo, e getto in opera di travetti e caldana di spessore complessivo pari a 24 cm.

Le fondazioni sono costituite da travi principali a forma di "T" rovescia e da travi secondarie di sezione rettangolare, tessute nelle due direzioni principali del fabbricato e di latezza pari ad un metro. Le travi rovesce perimetrali costituiscono la struttura di ancoraggio delle pareti verticali di contenimento del terreno, che hanno spessore di 25 cm e sono giuntate nella loro parte superiore rispetto al fabbricato.

L'edificio ha accesso comune da un portoncino ad uso pedonale in metallo che introduce ad uno stretto vialetto frontistante fino all'ingresso pedonale che accede all'atrio condominiale, dove la scala interna conduce ai livelli dal primo sottosuolo al secondo; i dieci box auto sono accessibili da una rampa carrabile posta al fianco nord. Le mura perimetrali sono intonacate di color rosa e la copertura è del tipo a due falde in leggera pendenza con manto in tegole soprastante; le finiture esterne sono di buona fattura di assai recente ripristino con soglie in pietra ed infissi in legno verniciato in tonalità noce, e con porticati

e parapetti e parte dei prospetti rifiniti con intonaco. Marciapiedi e terrazzi sono pavimentati con piastrelle in cotto.

L'unità abitativa in esecuzione è autonoma ed indipendente.

**LOTTO A** - La proprietà al piano primo è composta da ingresso-soggiorno, due disimpegni, una cucina, due camere, due bagni e due terrazzi a livello per un totale di circa 87 m<sup>2</sup> netti coperti ed ulteriori circa 20 m<sup>2</sup> scoperti; al piano interrato da un piccolo vano cantina di area netta pari a 4,91 m<sup>2</sup>, oltre a quote proporzionali delle parti comuni del fabbricato di cui sono parte.

L'altezza utile è di 2,73 m per l'unità l'abitativa e 2,71 m per la cantina, che è fisicamente separata dall'abitazione ed ha forma planimetrica rettangolare con murature perimetrali, solaio e pavimento al grezzo, priva di aperture utili per illuminazione ed aerazione naturali.

L'unità abitativa è rifinita con materiali di qualità popolare; i pavimenti sono in monocottura, i sanitari dei bagni in ceramica di color bianco con rubinetterie in discrete condizioni consistono in un lavandino, una doccia, una tazza con scarico a parete in un bagno; un lavandino, una vasca da bagno, una tazza con scarico a parete ed un bidet nell'altro bagno; tutti i vani beneficiano di illuminazione naturale dalle finestrate. Tutti gli impianti di servizio sono in condizioni sufficienti, predisposti per regolazione autonoma e con contatori dedicati, incluso quello di riscaldamento alimentato da una caldaia murale a gas metano dalla rete pubblica, e che versa in pessime condizioni; il sistema di riscaldamento dell'unità è con dei radiatori in alluminio alle pareti.

Mura e soffitti sono rifiniti ad intonaco di colore bianco e tonalità pastello, le mura dei bagni sono coperte da piastrelle in ceramica monocottura di colore chiaro fino a due metri circa; le porte interne sono in legno color noce di qualità popolare con maniglie in ottone. Le finestre in legno color noce hanno maniglie in ottone e vetro doppio con tapparelle in plastica di colore chiaro, in condizioni sufficienti.

Lo stato di fatto generale dell'unità abitativa è sufficiente, comunque tale da non necessitare alcun lavoro di ripristino. Si è però evidenziata la presenza di umidità e muffa sulle pareti perimetrali esposte a nord, ed in particolare in quelle della camera da letto a nord-est; al solo aspetto visivo umidità e muffa potrebbero essere dovute alla cattiva circolazione d'aria ed all'insufficiente isolamento termico delle mura perimetrali. Le effettive cause dell'apparente alto livello di umidità relativa devono comunque essere accertate con prove specifiche.

La cantina ha pavimento pressoché al grezzo e le mura perimetrali sono in forati verniciati di bianco, con la porta d'ingresso in lamiera e con serratura tradizionale. La cantina beneficia di impianto elettrico e di illuminazione.

Le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico e idrico sono disponibili agli atti del Comune di Gualdo Tadino insieme ad una dichiarazione da parte dell'esecutata che afferma l'integrità degli impianti originali (**All. n°22**).

Le seguenti tabelle analitiche redatte in accordo alla vigente normativa UNI EN 15733 indicano le superficie netta e commerciale dei vani, i coefficienti usati per determinarli, l'esposizione e lo stato di manutenzione.

**LOTTO A - UNITA' USO ABITAZIONE - SUPERFICI COPERTE sub.10**

LOCALE	PIANO	SUPERF. netta (m <sup>2</sup> )	COEFF.	SUPERF. comm. (m <sup>2</sup> )	ESP.	CONDIZIONI MANUTENZ.	ALTEZZA UTILE (m)
INGRESSO-SOGG.	1°	35,98	<b>1,1148703</b>	40,11	buona	sufficienti	2,73
DISIMPEGNO	1°	4,76	<b>1,1148703</b>	5,31	buona	sufficienti	2,73
DISIMPEGNO	1°	1,48	<b>1,1148703</b>	1,65	buona	sufficienti	2,73
CUCINA	1°	9,56	<b>1,1148703</b>	10,66	buona	sufficienti	2,73
BAGNO	1°	4,35	<b>1,1148703</b>	4,85	buona	sufficienti	2,73
BAGNO	1°	5,26	<b>1,1148703</b>	5,86	buona	sufficienti	2,73
CAMERA	1°	11,85	<b>1,1148703</b>	13,21	buona	sufficienti	2,73
CAMERA	1°	14,25	<b>1,1148703</b>	15,89	suffic.	sufficienti	2,73
<b>TOTALE</b>		<b>87,49</b>		<b>97,54</b>			

**LOTTO A - CANTINA sub.10**

PIANO	SUPERF. netta (m <sup>2</sup> )	COEFF.	SUPERF. comm. (m <sup>2</sup> )	COEFF.	SUPERF. raggugliata (m <sup>2</sup> )	ESP.	CONDIZIONI MANUTENZ.	ALTEZZA UTILE (m)
1°S	4,91	<b>1,1903666</b>	5,84	<b>0,2500000</b>	1,46	suffic.	sufficienti	2,50
	<b>4,91</b>		<b>5,84</b>		<b>1,46</b>			

**LOTTO A - UNITA' USO ABITAZIONE - SUPERFICI SCOPERTE sub.10**

PIANO	SUP. netta	COEFF.	SUP. pond.	ESP.	CONDIZIONI
TERRAZZO	T	2,88	<b>0,3000</b>	0,86	buona buone
TERRAZZO	1°	17,55	<b>0,3000</b>	5,27	buona buone
<b>TOTALE</b>		<b>20,43</b>		<b>6,13</b>	

Gli impianti di servizio, ivi incluso quello di riscaldamento dell'unità abitativa composto da termosifoni a parete in ogni vano, alimentati da una caldaia murale a gas metano, in condizioni assai precarie, ubicata sul terrazzo più grande e collegata alla rete pubblica, sono in apparenti condizioni di uso e manutenzione appena sufficienti; la loro efficienza dovrà essere accertata con specifiche prove di funzionamento.

L'impianto elettrico è sottotraccia, e presenta cavi scoperti e non collegati ad alcun utilizzatore. È installato citofono, e non impianto antiintrusione.

Si rimanda all'allegata documentazione fotografica e planimetrie per maggior esautività delle finiture, dello stato di fatto interno ed esterno degli immobili in esecuzione, e delle caratteristiche degli impianti di servizio.

\* \* \* \* \*

### **3.m GRAVAMI**

I beni immobili in estimazione non risultano gravati da censo, livello od uso civico; tanto meno risulta esservi stata alcuna affrancazione da detti pesi.

\* \* \* \* \*

### **3.n IMPORTO ANNUO SPESE DI GESTIONE**

Le spese di gestione per le parti in comune preventivate nel 2025 a carico delle unità in esecuzione ammontano a € 411,05.

\* \* \* \* \*

### **3.o VALORE DI MERCATO E CRITERIO DI STIMA UTILIZZATO**

Il metodo di stima adottato per la determinazione del valore di mercato del bene immobile in estimazione è quello della stima comparativa, che raffronta la proprietà con valori tipici di altri beni simili ed aventi stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicati nelle stesse aree territoriali ed oggetto di recenti valutazioni. Sono state assunte informazioni a riguardo presso studi tecnici del settore ed agenzie immobiliari tenendo conto dei dati seguenti oggettivi ed elementi tecnici:

- ubicazione e consistenza;

- finitura, nonché stato delle rifiniture architettoniche esterne ed interne;
- stato di manutenzione e conservazione della costruzione e degli impianti fissi di servizio;
- informazioni desunte sull'andamento del mercato immobiliare nella zona in cui si trovano i beni in oggetto;
- condizioni di regolarità edilizia ed amministrativa;
- attuale stato di fatto delle proprietà, ammobiliate occupate dall'esecutata ed in assenza di contratti di locazione e/o comodato;
- insussistenza di quota di usufrutto riferita ai beni in estimazione.

Il sottoscritto si è riferito al Listino dei Prezzi degli Immobili del 2° trimestre 2025 edito dalla Borsa Immobiliare della Camera di Commercio per Industria Artigianato e Agricoltura della Provincia di Perugia, il più aggiornato alla data della presente valutazione, ed alle quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate, secondo semestre 2024.

Lo scrivente ha poi comparato i prezzi degli immobili ad uso abitativo in zona periferica di Gualdo Tadino, con quelli attinti dalle agenzie immobiliari della zona e riferiti all'area dove si trova la proprietà in oggetto, ed articolando il procedimento come segue:

- conoscenza di recenti prezzi di mercato realizzati nella zona per beni simili;
- esistenza di parametri tecnici di comparazione tra gli immobili da stimare e quelli presi a confronto;
- definizione di un valor medio ordinario, scaturito dalla acquisizione di una serie di prezzi di vendita realizzatisi recentemente;

- definizione di eventuali aggiunte e detrazioni al valor medio ordinario, in funzione delle caratteristiche specifiche del bene in estimazione.

Sulla base della conoscenza dei prezzi di mercato più significativi, assunti per il confronto, si è definito il parametro tecnico-estimativo di raffronto:

- il **metro quadrato (m<sup>2</sup>)** riferito alla superficie commerciale dell'unità.

Da fonte "Tecnocasa", nel giugno 2025 il prezzo medio di compravendita di un immobile a Gualdo Tadino in normali condizioni d'uso e manutenzione è di €/m<sup>2</sup> 613,00 per la vendita, valore ben inferiore alla media provinciale che si attesta a €/m<sup>2</sup> 1.209,00. Le quotazioni variano a seconda se trattasi di vecchio o nuovo, e della zona di ubicazione, con le più ricercate periferiche e le meno appetibili dei centri storici.

La Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Perugia valuta le unità abitative nell'area semiperiferica di Gualdo Tadino, ristrutturato in normali condizioni d'uso, abitabile, al prezzo compreso tra € 750 e € 950 al m<sup>2</sup> di superficie commerciale.

L'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate valuta la zona C1 in microzona catastale 2 di Gualdo Tadino dove sono ubicati i beni in oggetto, area semicentrale a ridosso del centro storico e completamento, con tipologia prevalente di uso civile abitazione, in normale stato conservativo, abitabile, tra € 520 e € 760 al m<sup>2</sup>, con valor medio di € 640 al m<sup>2</sup>.

Poiché l'andamento del mercato immobiliare residenziale nella zona è infatti l'elemento preponderante, lo scrivente ha avuto conferma della valutazione economica di riferimento sopra riferita dalle compravendite di immobili aventi

caratteristiche intrinseche ed estrinseche comparabili con quello oggetto di stima ubicati in stessa zona, per simili tipologia e vetustà, ed assunte dalle agenzie immobiliari della zona e dai siti web che il sottoscritto C.T.U. ha consultato in conformità al criterio di stima scelto, in accordo al principio di ordinarietà e concretezza che presiede l'attività dell'estimatore. Di seguito se ne riportano i nominativi:

- "*Idealista*" – [www.idealista.it](http://www.idealista.it) ;
- "*Casa.it*" – [www.casa.it](http://www.casa.it) ;
- "*Immobiliare.it*" – [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) .

Le sopra citate Agenzie on-line riferiscono di una domanda stazionaria a fronte di un'offerta stazionaria con prezzi pure stazionari, in lieve aumento per le nuove costruzioni; sono privilegiati gli immobili ad uso residenziale di nuova costruzione ubicati in posizione strategica il cui valore di mercato però risente dell'aumento dei costi di costruzione; di conseguenza i prezzi relativi all'offerta sono di recente aumentati allo stesso modo.

Si riferisce inoltre che il sito web "*Idealista.it*" propone alla data odierna la compravendita di un'unità abitativa avente caratteristiche simili a quella in esecuzione ed ubicata pure in via XXV Aprile, riferita di superficie pari a 238 m<sup>2</sup>, di cui 100 m<sup>2</sup> circa calpestabili ed i restanti 138 m<sup>2</sup> ad uso terrazzo, per complessivi 141,00 m<sup>2</sup> commerciali, al prezzo di € 125.000,00 equivalenti a €/m<sup>2</sup> 884,01 (**All. n°23**).

\* \* \* \* \*

Per calcolare il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto congruo con la realtà, lo scrivente ha determinato la superficie netta degli immobili su base dell'elaborato grafico redatto durante il sopralluogo, in accordo alla UNI EN 15733 ed alle istruzioni dell'Agenzia delle Entrate per la *"determinazione della consistenza degli immobili urbani utile alla rilevazione dei dati dello Osservatorio del mercato immobiliare"*, con criterio di calcolo come stabilito dal D.P.R. 138/98.

La superficie è stata determinata misurando l'area delle unità, computata al lordo delle murature esterne; i muri interni e perimetrali sono stati computati tenendo conto del loro spessore rispettivamente di 12 e 20 cm ovvero fino allo spessore massimo del 50% e 20 cm, mentre i muri a dividere con le parti comuni sono stati computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 10 cm; la superficie commerciale dell'unità abitativa è stata calcolata rilevando tutta la superficie coperta calpestabile a cui si sono sommati muri interni e perimetrali computati per intero per 20 cm ottenendo l'area commerciale come da UNI EN 15733.

Computando le superfici delle pareti divisorie interne ed i muri perimetrali, ed adottando per le aree scoperte il coefficiente del 30% poiché inferiori a 25 m<sup>2</sup>, e per la cantina il coefficiente del 25% come da UNI EN 15733 (aree di pertinenza esclusiva di ornamento e servizio rispettivamente, comunicante e non comunicante direttamente con l'unità principale; ciò come dal *"Manuale della Banca Dati dell'OMI"* dell'Agenzia delle Entrate), si sono ottenute le rispettive seguenti aree commerciali:

**Lotto "A"** - La superficie netta dell'unità abitativa è di 87,49 m<sup>2</sup> e quella della cantina è di 4,91 m<sup>2</sup> per complessivi 92,40 m<sup>2</sup>, con area commerciale complessiva corrispondente a 99,00 m<sup>2</sup>. Le aree scoperte dei due terrazzi dell'unità abitativa assommano a 20,43 m<sup>2</sup> netti, corrispondenti a 6,13 m<sup>2</sup> commerciali. Il totale dell'area commerciale della proprietà oggetto di stima è quindi pari a 105,13 m<sup>2</sup> (*area commerciale complessiva dell'unità abitativa con pertinenze*).

In ragione dello stato di conservazione e manutenzione dell'unità oggetto di estimazione e del livello qualitativo generale delle finiture dell'edificio di cui è parte, tenuto conto degli elementi tecnici ed oggettivi già sopra elencati e dell'appetibilità commerciale del bene oltre che dello stato di occupazione, si adotta il prezzo unitario di €/m<sup>2</sup> 1.045,00 determinando il più probabile valore commerciale di mercato:

valore stimato della proprietà: 105,13 m<sup>2</sup> x 1.045,00 €/m<sup>2</sup> = € 109.860,85  
(*valore stimato "lotto A": unità abitativa, e pertinenze*).

Riassumendo: *più probabile valore di mercato del bene immobile Lotto "A":*

**€ 109.860,85**

**(euro centonovemilaottocentosessanta/85)**

**Il valore di stima sopra riferito rappresenta il più probabile di mercato del Lotto "A", prezzo base d'asta da inserire nell'emanato bando di vendita.**

\* \* \* \* \*

### **Valutazione eventuali quote indivise**

Non esistono quote indivise per gli immobili oggetto di esecuzione.

\* \* \* \* \*

**Allegati che fanno parte integrante della Relazione Peritale:**

1. Provvedimento nomina del C.T.U. stimatore del 07.07.2025;
2. Dichiarazione accettazione incarico C.T.U. del 07.07.2025;
3. Comunicazione via p.e.c. del 25.10.2024 dell'inizio oo.pp. alla creditrice procedente ed all'I.V.G. di PG;
4. Comunicazione via raccomandata A/R all'esecutata del 14.07.2025 per inizio delle oo.pp.;
5. Comunicazione via raccomandata A/R all'esecutata del 27.08.2025 per il secondo tentativo di accesso;
6. Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale Perugia, Ufficio Provinciale Territorio servizi catastali fabbricati Gualdo Tadino, visura storica Foglio 63, part. 2102, sub.10;
7. Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale Perugia, Ufficio Provinciale Territorio servizi catastali fabbricati Gualdo Tadino, planimetria Foglio 63, part. 2102, sub.10;
8. Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale Perugia, Ufficio Provinciale Territorio servizi catastali fabbricati Gualdo Tadino, visura storica Foglio 63, part. 2102, sub.1;
9. Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale Perugia, Ufficio Provinciale Territorio servizi catastali fabbricati Gualdo Tadino, visura storica Foglio 63, part. 2102, sub.2;
10. Porzione di mappa Comune di Gualdo Tadino Foglio 63 part. 2102;

11. Elenco immobili e sub. Comune Gualdo Tadino Foglio 63 part. 2102;
12. Google Maps, vista area;
13. Google Maps, vista immobile;
14. Atto di compravendita del 21.12.2009 repertorio n°74226/24176;
15. Istanza accesso atti Agenzia Entrate PG del 07.07.2025;
16. Risposta Agenzia Entrate PG del 11.07.2025;
17. Agenzia delle Entrate, Ufficio Prov.le Perugia Territorio, Conservatoria RR.I. ed Ufficio del Catasto, elenco gravami aggiornato al 11.09.2025;
18. Richiesta dati all'amm.re condominio del 30.07.2025 e risposta;
19. Istanza accesso atti Comune di Gualdo Tadino per indagine urbanistica sugli immobili in esecuzione del 09.07.2025, e protocollo;
20. Certificato di Agibilità n°55 del 08.06.2011;
21. Brogliaccio rilievi;
22. Certificati conformità impianti elettrico ed idrico;
23. Proposta di vendita del sito web "Immobiliare.it" del "Lotto A";  
Foto nn°1-34 di documentazione fotografica.

\* \* \* \* \*

**La presente Relazione di Stima si compone di:**

- pagine dattiloscritte: n°30;
- allegati: n°23;
- oltre a documentazione fotografica: ulteriori n°34 foto a colori.

Perugia, 11.09.2025

In fede, il C.T.U. incaricato dott. Ing. Paolo Cogliati

C.T.U. dott. Ing. Paolo COGLIATI - Viale San Sisto, n°371 - c.a.p. 06'  
mobile: 328.7491312 - 075.5272280 - p.e.c.: [paolo.cogliati@ingpec.eu](mailto:paolo.cogliati@ingpec.eu) - e-mail: [pg](mailto:pg)

