



TRIBUNALE CIVILE DI SPOLETO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE: **Dott. CAPPELLINI ALBERTO**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
STIMA BENI PIGNORATI**

Procedura n. 126/2023 R.G.E.

Promossa da:

con sede legale a

e per essa

già

con sede sociale in
rappresentata e difesa dall'

Contro:

Marsciano, li 28.11.2024

Il C.T.U.

Geom. Michele Emili



PREMESSO CHE:

Il sottoscritto **Geom. Michele Emili**, libero professionista con studio nel Comune di Foligno in Via Oslavia n. 38 (PG), Codice Fiscale _____ iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Perugia

AVENDO RICEVUTO

In data **29.01.2024** il G.D. Dott. Alberto Cappellini la nomina quale Consulente tecnico d'Ufficio, dispone che venga depositato nel fascicolo telematico della procedura, una dichiarazione di giuramento, entro la data del **29.02.2024**.

Dopo aver accettato l'incarico secondo i quesiti in uso presso il tribunale di Spoleto, di seguito elencati:

- "1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i documenti e gli atti mancanti o inidonei;
- 2) provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati: a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;
- 3) predisponga l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene, ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni propter rem ecc.);
- 4) accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, nonché eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (stante il disposto dell'art. 63, secondo comma, disp. att. c.c.);
- 5) rilevi l'esistenza di *diritti* demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 6) riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari;
- 7) descriva, previo necessario accesso all'interno, l'immobile pignorato indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq; altezza interna utile; superficie commerciale in mq; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni. Qualora

Pag. 2 di 20

Geom. Michele Emili

Via Oslavia, 38 - 06034 Foligno (PG) - E-mail: michele.emili@geometri.pg.it

si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone ecc.);

8) verifichi, in particolare, la libera accessibilità dell'immobile pignorato, evidenziando, in caso contrario di bene intercluso, quali siano le vie di accesso allo stesso, su quali particelle insistano e chi abbia la titolarità di queste ultime, al fine di permettere di valutare la possibilità di un'estensione del pignoramento volta a ricostituire un complesso immobiliare da mettere in vendita dotato di accessi alla pubblica via;

9) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

10) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;

11) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;

12) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ed i relativi costi, assumendo informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza di eventuali oneri concessori non pagati; 13) accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; in caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

14) alleggi, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato libero o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel Comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

Pag. 3 di 20

Geom. Michele Emili

Via Oslavia, 38 - 06034 Foligno (PG) - E-mail: michele.emili@geometri.pg.it

15) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);

16) precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, precisando la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

17) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque evitando eccessive frammentazioni in lotti (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia sugli altri lotti, o su beni di terzi) evitando la creazione di lotti interclusi e redigendo apposita planimetria esplicativa. Qualora abbia formato più lotti, verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico risultano o meno in comune ai vari lotti, e se risultano in comune indichi le spese necessarie per la loro separazione;

18) determini il valore dell'immobile, considerando lo stato di conservazione dello stesso e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione; quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica - presumibilmente 28 anni - dell'ultimo dei figli) ed applicando, dopo aver determinato il valore del bene, un abbattimento forfettario (indicativamente del 15-20%), in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, e di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze fra libero mercato e vendite coattive;

19) se l'immobile è pignorato solo pro-quota:

a) dica se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In tal caso l'esperto dovrà verificare ed analiticamente indicare le iscrizioni e trascrizioni presenti anche sulle quote non pignorate; in caso di terreni, proponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;

b) proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera frazione del valore stimato per l'intero immobile;

20) nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;

21) nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno".

Il G.E. concedeva al C.T.U. termine entro e non oltre 150 giorni, dal conferimento dell'incarico per il deposito in via telematica nel fascicolo di causa della Perizia di Stima scritta e completa degli allegati.

Il CTU nominato, terminata la relazione, invia una copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, per le osservazioni, almeno 30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c, a mezzo posta elettronica certificata qualora le parti abbiano ivi eletto il proprio domicilio digitale, ovvero in mancanza a mezzo posta ordinaria.

Qualora ci siano delle osservazioni, il CTU provvederà a depositare per l'udienza una breve nota di chiarimenti in relazione a tali osservazioni, e **fissava udienza per il giorno 17.10.2024.**

In data 26.07.2024 il sottoscritto C.T.U. effettuava una Richiesta di Proroga di tre mesi, per problemi nel reperire tutta la documentazione, progetti, relativa agli immobili oggetto di causa; il giudice concedeva una proroga fino al 28.11.2024 per il deposito della Perizia di stima, e Fissava l'udienza successiva per il giorno 06.02.2025.

Dall'esame del fascicolo di causa si evince che la procedura in oggetto riguarda un'appartamento al piano secondo e un garage al piano terra su un piccolo Condominio.

In considerazione delle caratteristiche degli immobili oggetto di pignoramento, si ritiene congruo periziare il compendio come **LOTTO UNICO.**

ACCESSI E SOPRALLUOGHI:

- a. Il giorno 11.03.2024 veniva inoltrata alla proprietaria dell'immobile dei _____, indirizzo risultante dal Certificato di Residenza, tramite Raccomandata A.R., lettera con indicazione della data di inizio delle operazioni per il giorno 12.04.2024 alle ore 15.00 presso gli immobili oggetto di esecuzione siti nel Comune di Marsciano, via Via Arturo Chiappelli, 2 (allegato A).
- b. In data 12.04.2024, in presenza dei _____ stato eseguito il sopralluogo dei beni oggetto di perizia e redatto verbale e sottoscritto dal C.T.U. (allegato B).
- c. Inoltre, per acquisire informazioni relative ai beni in oggetto, sono state effettuate le seguenti indagini:

- Inviando pec all'Agenzia delle Entrate in data **21.02.2024** - Ufficio del registro - dove si chiedeva per quell'immobile, l'esistenza di contratti di locazione, comodato etc. a tutto il 21.02.2004 (allegato C).

- in data **12.04.2024** (allegato D) veniva inviata richiesta tramite Pec allo Sportello unico per l'edilizia e le attività produttive del Comune competente (Marsciano), per verificare la situazione urbanistica ed edilizia dei beni in oggetto verificando i rilasci e/o richieste di Concessioni Edilizie, D.I.A., Concessioni in Sanatoria e Certificati di Agibilità/Abitabilità; a richiedere copia della documentazione, dopo svariati colloqui telefonici, e un appuntamento presso l'uffici, al fine di verificare la documentazione presente, dopo pagamento dei diritti veniva spedita al sottoscritto CTU per posta certificata in data **20.06.2024**.

- Veniva richiesto il 21.02.2024 al Comune di Marsciano e al Comune di Monterchi - Ufficio servizi demografici e stato civile - dove si è richiesto ed ottenuto il Certificato di residenza e stato di famiglia degli esecutati e del proprietario e Certificato di Stato Civile (allegato E).

CONSIDERAZIONI PRELIMINARI:

Dall'esame della documentazione rilevata all'interno del fascicolo telematico (atto di Pignoramento e Certificazione Notarile) si rileva che la presente Perizia di Stima del valore dell'unità immobiliare di seguito descritta:

L'unità immobiliare oggetto di perizia, è costituita da un appartamento al piano secondo e un garage al piano terra di proprietà dei
su un edificio costituito da due appartamenti, un locale commerciale e dei garage; dove successivamente viene iscritta ipoteca volontaria a garanzia di un contratto di mutuo sull'immobile, individuati al C.E.U. del Comune di Marsciano come segue:

- 1. Appartamento sito nel Comune di Marsciano e censito al NCEU di detto Comune foglio n. 152, particella 464, sub. 20, cat. A/2, 7 vani;**
 - Diritto di: Proprietà per 1/3 -
 - Diritto di: Proprietà per 1/3 -
 - Diritto di: Proprietà per 1/3 -
- 2. Garage sito nel Comune di Marsciano e censito al NCEU di detto Comune foglio n. 152, particella 464, sub. 15, cat. C/6, 14 mq.**
 - Diritto di: Proprietà per 1/3 -
 - Diritto di: Proprietà per 1/3 -
 - Diritto di: Proprietà per 1/3 -

Pag. 6 di 20

Geom. Michele Emili

Via Oslavia, 38 - 06034 Foligno (PG) - E-mail: michele.emili@geometri.pg.it

CIO' PREMESSO:

Sulla base di quanto rilevato il C.T.U. è in grado di redigere la seguente:

PERIZIA DI STIMA

INDICE:

1. INDIVIDUAZIONE DEI BENI – CONSISTENZE	Pag. 8
2. INDIVIDUAZIONE COMPLESSO	Pag. 8
3. SITUAZIONE CONDOMINIALE	Pag. 8
4. STIMA VALORE PARAMETRICO COMMERCIALE	Pag. 9
5.1. INDIVIDUAZIONE ANALITICA DEL BENE - (LOTTO UNICO).....	Pag. 10
5.1.1 DATI CATASTALI DELL'IMMOBILE	
5.1.2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	
5.1.3 CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE	
5.1.4 TITOLO PROPRIETA' DELL'IMMOBILE	
5.1.5 STATO DI POSSESSO DEL BENE	
5.1.6 VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA URBANISTICA E CATASTALE	
5.1.7 INDAGINI URBANISTICHE ED ACCERTAMENTI TECNICI	
5.1.8 VALORE DI MERCATO	
6. STATO DI POSSESSO, PROVENIENZA E STORIA.....	Pag. 15
7. VINCOLI E GRAVAMI.....	Pag. 15
8. CONCLUSIONI.....	Pag. 20
9. ALLEGATI.....	Pag. 20

1) INDIVIDUAZIONE DEI BENI – CONSISTENZE CATASTALI

I beni oggetto di esecuzione, consistono in un appartamento al piano Secondo, con annessa una soffitta (non praticabile) e il garage al piano terra, su un piccolo condominio, situato nel Comune di Marsciano (PG) in Via Arturo Chiappelli n. 2, nella Frazione di Ammeto.

Più nel dettaglio i beni possono essere descritti come segue:

- *Appartamento al Piano Secondo, con annessa soffitta e Garage al Piano Terra, su un immobile costituito da tre piani fuori terra, con una soffitta non praticabile, su un piccolo Condominio ad Uso Civile Abitazione e Commerciale.*

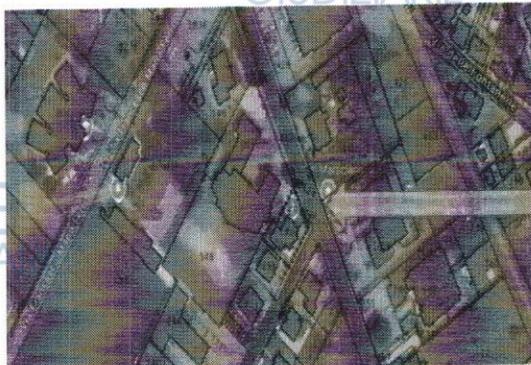
Dopo la verifica della completezza della documentazione, si è proceduto con le operazioni peritali effettuando in primo luogo una ricerca degli immobili oggetto di esecuzione presso l'agenzia del Territorio di Perugia, da cui sono state reperite le visure Catastali, le visure storiche e le planimetrie catastali degli immobili come di seguito indicati:

N.	Foglio	Part.	Sub.	Z.C	Cat.	Classe	Consistenza (mq e/o vani)	Rendita €
1)	152	464	20		A/2	4	123 mq - 7 vani	
2)	152	464	15		C/6	5	18 mq	

Visura catastale, (per la quota delle proprietà vedi Capitolo 5.1.3) intestata ai Sig.ri:

2) INDIVIDUAZIONE ANALITICA DEL BENE – (LOTTO UNICO)

Il C.T.U. analizzati i documenti precedentemente descritti riguardanti i beni oggetto di pignoramento R.G.E. 126/2023, consistenti in un appartamento al Piano Secondo, con annessa soffitta e garage al piano terra, sulla scorta di quanto rilevato durante i sopralluoghi, **l'appartamento al Secondo** ad uso abitazione, necessità di lavori di pittura interna causa presenza di muffa e la sostituzione della caldaia a gas.

**3) SITUAZIONE CONDOMINIALE – QUOTE CONDOMINIALI**

Non ci sono contratti di Comodato d'uso e affitto in essere, come si evince dall'allegato. (allegato C).

Il Compendio Immobiliare è composto da immobili indipendenti, e non ci sono spese condominiali da Pagare né mensilmente e né spese arretrate, unica cosa in comune è la rampa scala.

4) STIMA VALORE PARAMETRICO COMMERCIALE

Nello scegliere i criteri di stima da adottare per definire il valore del lotto, si è ritenuto opportuno considerare tre metodi con cui applicare la ponderazione, tali da rappresentare le quotazioni al metro quadrato dei beni suddivisi per tipologia di utilizzo e per lo stato generale di conservazione.

- ✓ Il primo criterio di valutazione è quello di mercato, inteso come applicazione del principio secondo il quale il prezzo scaturisce tra l'incrocio di domanda e di offerta relativa alla compravendita di fabbricati simili o porzioni di essi, tenendo comunque presenti le caratteristiche intrinseche dei beni in oggetto, in quanto conservano alcune peculiarità, che possono in caso di richiesta attrarre o meno l'acquirente. Relativamente al fabbricato residenziale è stato preso come riferimento il listino immobiliare della Camera di Commercio di Perugia (Anno 2020, 1° trimestre), confrontata con la valutazione on-line e con esempi di valutazione di immobili artigianali e commerciali assimilabili in zona analoga.
- ✓ Il secondo criterio di valutazione è quello di selezionare i dati attraverso l'O.M.I., (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) che in particolare per i fabbricati di tipo residenziale, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione dei fabbricati sull'intero territorio italiano e li suddivide per aree geografiche.
- ✓ Il terzo criterio di stima è un metodo analitico.

Nel nostro caso, utilizzeremo il **secondo criterio di valutazione**, in quanto si ritiene che maggiormente consenta di fare una valutazione degli immobili affidabile e corrispondente alla reale situazione del mercato immobiliare e dell'andamento che questo ha avuto fino al 2° semestre 2023.

TIPOLOGIA IMMOBILIARE: ABITAZIONI CIVILI	
VALORE MERCATO €/M	
PER UNO STATO CONSERVATIVO NORMALE	
MINIMO	MASSIMO
960,00	1.100,00

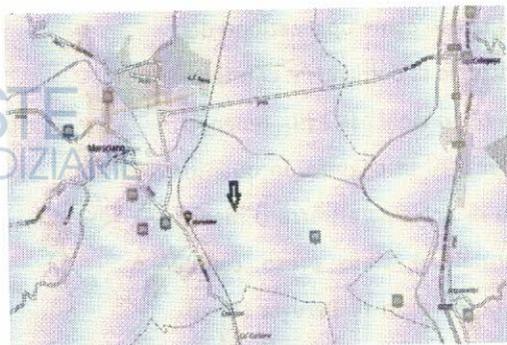
Qui di seguito si riportano pertanto le fasce dei valori che sono stati *desunti dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate di Perugia per il Comune di Marsciano per la tipologia delle Abitazioni civili.*

Considerando i valori sopra riportati, le condizioni discrete del bene pignorato, la sua posizione e l'epoca di costruzione, si è ritenuto corretto applicare un valore corrispondente al valore massimo, di quanto desunto dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate, ovvero pari a:

Consideriamo di Utilizzare - **€ 1.100,00 al mq**

5.1) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il bene oggetto di pignoramento è situato nel Comune di Marsciano (PG), in Via Arturo Chiappelli n. 2 nella Frazione di Ammeto, un comune di 18.517 abitanti, l'appartamento è



dislocato nella zona Est, un zona caratterizzata dalla presenza di edifici prevalentemente residenziali e commerciali.

Il comune si distende in pianura tra il fiume Nestore e Tevere è posto ad un'altitudine di 184 m s.l.m. a circa 4 km

dal collegamento con la superstrada E45, uscita Marsciano. Nella Frazione sono presenti

edifici scolastici (scuola materna e scuola elementare), banche e farmacie, centro commerciale (la coop) un comune dove è presente una fabbrica importante per la produzione di coppi e laterizio.

L'accesso alla proprietà oggetto di esecuzione avviene tramite strada comunale Via Arturo Chiappelli n. 2.



Qui di seguito si riporta la descrizione di ciascun edificio che costituisce il LOTTO UNICO individuato.

L'appartamento: su un immobile costituito da tre piani fuori terra, adibito a Uso Civile Abitazione, costituito appartamento al piano secondo, con annessa al piano superiore una soffitta (non praticabile) e un garage al Piano terra - (Foglio 152 - Part. 464 - Sub.15-20)

L'"Appartamento" a destinazione residenziale, dislocato al Piano Secondo, facente parte di un fabbricato che si articola su tre piani fuori terra, con ingresso comune dal Piano Terra. L'appartamento è composto da: un ingresso, un corridoio, una cucina e soggiorno, due camere da letto, uno studio e un bagno. La rampa scala condominiale, che tramite una botola, porta alla



Pag. 10 di 20

Geom. Michele Emili

Via Oslavia, 38 - 06034 Foligno (PG) - E-mail: michele.emili@geometri.pg.it

soffitta non praticabile, mentre al piano terra un garage, come si evidenzia dalla documentazione fotografica (allegato K).

L'appartamento è dotato di tre terrazzi uno sul retro e due sul prospetto principale.

L'appartamento ha una superficie commerciale di 107,19 mq e un'altezza di piano al piano primo pari a circa 2,90. Considerate le diverse tecniche costruttive adottate per realizzarlo,

l'edificio è stato realizzato ex novo dal proprietario in economia nel 1965. Si accede all'appartamento, tramite una scala interna condominiale, completamente rivestita in lastre di pietra di marmo, è dotato di ringhiera in acciaio verniciato, con corrimano in legno.

L'edificio condominiale, si trova in uno stato di manutenzione buono, non presenta fenomeni di degrado o lavori imminenti da fare. Dai documenti acquisiti in seguito all'accesso atti effettuato presso l'ufficio Tecnico del Comune di Marsciano (file inviati e

fuori scala) non è stato possibile reperire alcune informazioni in merito alla realizzazione della struttura portante dell'edificio. La struttura portante di tutto il fabbricato è realizzata in muratura portante in tufo squadrato e pietra, con solai in latero cemento, compreso quello di copertura che risulta essere realizzato in travi prefabbricate con sovrastante tavellone. La copertura dell'edificio sembra non essere dotata di guaina impermeabilizzante, con sovrastante tegole marsigliesi rosse. Le pareti esterne sono tutte intonacate e tinteggiate, con alcune pareti al piano terra a pietra facciavista, così anche le pareti e i soffitti interni dell'appartamento, tali intonaci non presentano alcuni segni di deterioramento, quali scrostamenti, lesioni, si evidenziano alcune parti di muffe su alcune parti dell'estradosso del solaio interno abitazione. I pavimenti e Rivestimenti dell'appartamento sono in piastrelle monocottura e graniglia, non di particolare pregio, di varie tipologie, con battiscopa in marmo, mentre il pavimento del bagno in piastrelle di monocottura, il bagno è stato mai ristrutturato dall'epoca della costruzione. Gli infissi interni e esterni sono quasi tutti in legno, compreso il portone di ingresso e le tapparelle in pvc colore rosso, l'appartamento è dotato nella zona cucina di camino a legna. L'impianto elettrico risulta essere sottotraccia, dotato di quadro generale, e di magnetotermico salvavita che è installato nel corridoio, mentre l'impianto di riscaldamento funzionante è dotato di caldaia a metano posizionata nella terrazza di fronte con termosifoni in ghisa, invece l'impianto idrico funzionante con acqua calda su cucina e bagno; l'acqua fredda è gestita da contatore autonomo. Il fabbricato è dotato di allaccio alla rete idrica, enel, gas e smaltimento fognatura pubblica, nel suo insieme il fabbricato presenta condizioni sufficienti di manutenzione, pur essendo costruito in economia dai proprietari. Non ci sono spese per l'adeguamento degli impianti, pertanto si ritiene che gli eventuali costi di adeguamento degli impianti non influiscano in modo rilevante sul valore di stima dell'immobile.

Inoltre visto quanto riscontrato durante il sopralluogo eseguito, l'edificio non risulta essere conforme ne alle planimetrie agli atti nel comune di Marsciano.

Pag. 11 di 20

Geom. Michele Emili

Via Oslavia, 38 - 06034 Foligno (PG) - E-mail: michele.emili@geometri.pg.it

5.1.2) CALCOLO DELLE SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

La superficie commerciale del fabbricato è stata determinata tenuto conto delle superficie al lordo delle murature perimetrali dei locali principali e accessori. Essa è determinata tenendo conto della superficie Esterna Lorda (SEL) e tiene conto del:

- 100 % delle superficie utili calpestabili;
 - 100 % delle superficie delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
 - 50 % delle superficie delle pareti perimetrali (nel caso confinanti) sino ad uno spessore max di 25 cm.
- Alle porzioni di unità, definibili accessorie o per le quali si dovrà necessariamente apportare una ponderazione che inciderà sul valore unitario, si applicheranno i seguenti adeguamenti della superficie:
- 80 % della superficie destinata a abitazione/mansarda;
 - 50 % della superficie destinata a androne/portico;
 - 30% superficie destinata a balcone e/o terrazzi;
 - 50 % della superficie destinata a fondi/cantine/rimesse/c.t., aventi altezze "abitabili";
 - 20 % della superficie destinata a fondi/cantine/rimesse/c.t., aventi altezze "non abitabili";
 - 10 % della superficie quale giardino esterno abitazione.

NOTE: Si precisa che nel calcolo della superficie commerciale saranno escluse le scale di collegamento ai piani, le quali saranno calcolate solo una volta.

Nella tabella sottostante sono riportate le S.C.V. rilevate soggette a Valutazione:

Piano	Destinazione	Sup. Netta	Coeff. %	Sup. Ponderata	Altezza media mt.
TERRA	Garage	15,58	50 %	9,29	H=4,40
PRIMO	Appartamento	107,17	100 %	131,61	H=2,90
	Terrazzo dx	19,32	33 %	6,38	
	Terrazzo sx	11,70	33 %	3,86	
	Terrazzo Retro	4,77	33 %	1,57	
TERZO	Soffitta	121,24	33 %	12,12	H=0,00
					H=1,50
					H=1,80
					H=0,50
Somma Totale Superfici Nette				140,39 mq	

Alle superficie di sopra indicate, sono stati considerate le superfici dei divisori interni e delle murature perimetrali (al 100%). Le superficie commerciali sono state calcolate a seguito di verifica di consistenza edilizia e restituzione grafica con programma di disegno tecnico ed omogenizzate secondo i criteri impartiti dall'Agenzia del Territorio nel Manuale della Banca Dati dell'osservatorio del Mercato immobiliare.

5.1.3) TITOLO DI PROPRIETA'

Il bene descritto nel paragrafo di cui sopra, risulta in parte di proprietà dei Sig.ri:

- (proprietà per 1/3).
- (proprietà per 1/3).
- (proprietà per 1/3).

5.1.4) STATO DI POSSESSO DEL BENE

Dal Certificato di Residenza e Stato di famiglia rilasciato dal Comune di Marsciano, risulta che presso l'immobile oggetto di perizia sono residenti tutti i proprietari, di fatto al momento del sopralluogo c'era solo si evidenzia di certificati rilasciati dal comune di Marsciano (allegato E). Da precisare che una stanza (lo studio) e il garage a piano terra, non è stato possibile accedere, in quanto chiusa a chiave.

5.1.5) VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

Dall'esame dello stato attuale con l'ultimo stato delle Concessioni ed i Provvedimenti rilasciati, si attesta la **NON CONFORMITA'** come si evince dal disegno riportato, relativa alla divisione interna **dell'appartamento** al Piano Secondo, come si evince (**allegato F**). Per verificare se è possibile fare l'accertamento di Conformità, si fa riferimento al testo Unico Governo e Territorio e materie correlate, Legge Regionale del 21 gennaio 2015 n. 1, art. 155 comma 1 lettera a, relativa:

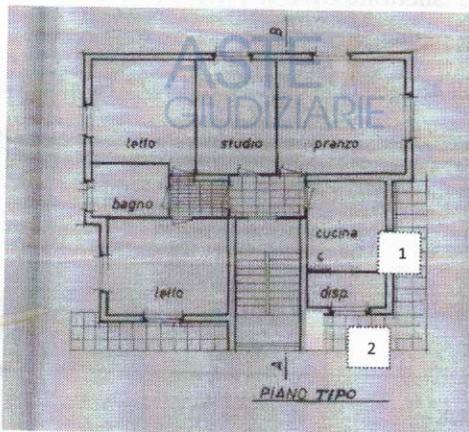
(ai mutamenti di destinazione d'uso realizzati in assenza di titolo abilitativo), I proprietari degli immobili che modificano la destinazione d'uso in atto in un edificio o in una singola unità immobiliare senza il titolo abilitativo di cui all'articolo 33 della l.r. 1/2004 sono soggetti alle seguenti sanzioni: a. nel caso in cui il mutamento di destinazione d'uso risulti conforme alle norme urbanistiche ed edilizie, da euro 300,00 a euro 3.000,00, in rapporto alla superficie interessata dall'abuso.

Tenendo conto di quanto sopra esposto, considerato che la sagoma del fabbricato non cambia, di seguito si riporta la valutazione fatta per Sanare il Fabbricato oggetto di stima, in quanto trattasi di opere interne:

- ❖ La sanzione relativa all'abuso, è da considerarsi minima (visto l'arbitrio dell'ente nell'applicare la sanzione, il sottoscritto ha richiesto direttamente al RUP) - € 300,00;
- ❖ Spese progetto tecnico accertamento di Conformità e aggiornamento Catastale - € 350,00;
Totale Detrazioni € 650,00

Dall'esame dello stato attuale con l'ultimo stato delle Concessioni ed i Provvedimenti rilasciati, si attesta la **NON CONFORMITA'** del Compendio in oggetto, come si evince dai documenti grafici allegati qui al fianco, di seguito siamo ad elencare le difformità e precisamente:

1. Sul locale della cucina, non è presente il muro divisorio che creava la dispensa, è stato sicuramente demolito;
2. Locale esterno per posizionamento della caldaia, realizzato sul terrazzo esterno, lato dx. In occasione del sopralluogo è stato inoltre eseguito un controllo degli ambienti interni e



esterni degli immobili, nonché un rilievo fotografico. Stante quanto sopra riportato, in esito di un attento studio degli atti di causa e dei documenti in essi riportati, tenuto conto di quanto emerso sui luoghi nel corso delle operazioni peritali, in riferimento ai termini ed alle specifiche del quesito formulato dal Giudice, la scrivente C.T.U. si ritiene in grado di riassumere qui di seguito il risultato delle indagini allo scopo compiute.

5.1.6) INDAGINI ED ACCERTAMENTI TECNICI

Dagli accertamenti effettuati sulla documentazione inviata Via e-mail in data **12.04.2024** dallo Sportello unico per l'edilizia e le attività produttive (SUAPE) del Comune di Marsciano, è emerso che il bene da valutare sono stati oggetto dei seguenti titoli abilitativi (**allegato F**):

- ❖ Nulla Osta per esecuzione lavori edili n° 265 presentata dalla
 - Casa Abitazione in data 01.04.1965;
- ❖ Nulla Osta per esecuzione lavori edili n° 459 presentata dalla
 - Sopraelevazione Casa Abitazione in data 29.09.1965;
- ❖ Licenza per esecuzione di lavori edili n° 361 presentata dalla
 - Costruzione Recinzione in data 03.03.1971;
- ❖ Licenza per esecuzione di lavori edili n° 636 presentata dalla
 - Ampliamento casa Abitazione in data 29.09.1971;
- ❖ Licenza per esecuzione di lavori edili n° 616 presentata dalla
 - Recinzione in data 22.06.1971;
- ❖ Concessione Edilizia n° 7885 presentata dalla _____ - ampliamento di un locale al piano terra del proprio fabbricato in data 29.08.1977;
- ❖ Licenza di Abitabilità n°68 in data 22.12.1978 a Firma del Sindaco;
- ❖ Concessione Edilizia n° 1973 presentata dalla _____ - rivestimento esterno di fabbricato residenziale in data 24.03.1983;
- ❖ Concessione Edilizia n° 594 presentata dalla _____ intonaco e tinteggio fabbricato civile abitazione e rivestimento e variazione di destinazione in data 26.11.1986;
- ❖ Licenza di Abitabilità in data 24.12.1967 a Firma del Sindaco.

5.1.7) VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Tenendo conto di tutti i succitati fattori, qui di seguito si riporta il riepilogo della valutazione fatta:

SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE	VALORE LOTTO
MQ	€/mq	
140,39 MQ	1.100,00	(140,39 MQ X €/mq 1.100,00 x 1/1) = € 154.429,00
EVENTUALI DETRAZIONI:		❖ € 650,00
		❖ € 329,00
VALORE APPARTAMENTO:		€ 153.450,00

Così divisa:

- (proprietà per 1/3).	€ 51.150,00
(proprietà per 1/3).	€ 51.150,00
(proprietà per 1/3).	€ 51.150,00

6) STATO DI POSSESSO, PROVENIENZA E STORIA VENTENNALE

Dall'esame della relazione notarile allegata al fascicolo depositato presso il Tribunale di Spoleto e dalle verifiche comunque effettuate presso L'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Perugia - Ufficio Pubblicità Immobiliare, si attesta la seguente provenienza:

- ❖ Il fabbricato è stato realizzato con inizio lavori il 15.03.1965 nella frazione di Ammeto;
- ❖ Atto di compravendita del 05/11/2008 Pubblico ufficiale
Sede MARSCIANO (PG) Repertorio n. 12044 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 19267.1/2008 Reparto PI di PERUGIA in atti dal 12/11/2008 - in qualità di VENDITORE

- **Immobile attuale - Comune di MARSCIANO (E975) (PG) Foglio 152 Particella 464 Sub. 15 e 20,**

Prezzo di vendita: Non Indicato.

La proprietà risulta divisa **IN TRE QUOTE**, così distinte:

(1° quota) -

Diritto di: Proprietà per 1/3

(2° quota) -

Diritto di: Proprietà per 1/3

(3° quota) -

Diritto di: Proprietà per 1/3

7) VINCOLI E GRAVAMI

Per l'accertamento di vincoli e gravami è stata presa a riferimento la Certificazione Ventennale allegata al fascicolo depositato presso il Tribunale di Spoleto, il C.T.U. ha provveduto altresì ad effettuare online, presso telematico della Conservatoria dei Registri Immobiliari, le visure a tutto il 27.11.2004.

Vincoli e gravami da cancellare:

❖ ISCRIZIONE R.G. n. 32556 e R.P. n. 7235 del 12/11/2008 registrata a Perugia in data 05.11.2008 al n. 12045/4900 - Ipoteca Volontaria Concessione Garanzia di Mutuo a Favore per € 172.620,00.
L'iscrizione grava sulla piena proprietà del bene individuati al C.E.U. del Comune di Marsciano come segue:

Immobile n. 1

Comune E975 - MARSCIANO (PG) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 152 Particella 464 Subalterno 20 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 7 vani Indirizzo VIA ARTURO CHIAPPELLI N. civico 2 Piano 2

Immobile n. 2

Comune E975 - MARSCIANO (PG) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 152 Particella 464 Subalterno 15 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE,

In virtù del contratto di FINANZIAMENTO con la

..... (IN FORMA

ABBREVIATA ANCHE)" COME IN ATTO RAPPRESENTATA, HA CONCESSO ALLA "PARTE MUTUATARIA" CHE HA ACCETTATO, RILASCIANDO QUIETANZA, UN MUTUO ASSISTITO DA GARANZIA IPOTECARIA, PER COMPLESSIVI EURO 115.080,01. IL MUTUO E' CONCESSO ED ACCETTATO AI PATTI ALLE CONDIZIONI TUTTE PREVISTE NELL'ISCRIVENDO CONTRATTO NONCHE' NEL RELATIVO "DOCUMENTO DI SINTESI" E "CAPITOLATO" ALLEGATI RISPETTIVAMENTE SOTTO LE LETTERE "C" E "D". LA DURATA DEL MUTUO E' FISSATA IN 360 MESI. LA "PARTE MUTUATARIA", SI E' OBBLIGATA A RIMBORSARE DETTA SOMMA DI EURO 115.080,01 ENTRO MESI 360 DAL GIORNO 1 DICEMBRE 2008 MEDIANTE RATE CON SCADENZA MENSILE POSTICIPATE, SECONDO IL PIANO DI AMMORTAMENTO ALLEGATO ALL'ISCRIVENDO, SOTTO LA LETTERA "E". SIA PER IL PERIODO DI AMMORTAMENTO SIA PER QUELLO DI PREAMMORTAMENTO, IL TASSO DI INTERESSE E' STATO FISSATO NELLA MISURA FISSA DEL 5,60% IN RAGIONE D'ANNO. IN CASO DI RITARDATO PAGAMENTO DI OGNI IMPORTO A QUALSIASI TITOLO DOVUTO IN DIPENDENZA DEL MUTUO - ANCHE IN CASO DI DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE E DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO - DECORRERANNO DI PIENO DIRITTO DAL GIORNO DELLA SCADENZA INTERESSI DI MORA A FAVORE DELLA BANCA NELLA MISURA DEL TASSO CONTRATTUALE VIGENTE, MAGGIORATO DI 2,000 PUNTI, IN RAGIONE D'ANNO. SU DETTI INTERESSI NON VERRA' APPLICATA ALCUNA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. L' IPOTECA E' STATA CONCESSA PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 172.620,00 CHE COMPRENDE IN VIA PRESUNTIVA: - EURO 115.080,01 PER CAPITALE FINANZIATO; -

Pag. 16 di 20

Geom. Michele Emili

Via Oslavia, 38 - 06034 Foligno (PG) - E-mail: michele.emili@geometri.pg.it

INTERESSI, ANCHE DI MORA, NELLA MISURA PREVISTA ALL'ART. 5 DELL'ISCRIVENDO CONTRATTO; - SPESE, ANCHE GIUDIZIALI (INCLUSE QUELLE DI CUI AL PRIMO COMMA DELL'ART.2855 C.C.), PREMI DI ASSICURAZIONE, TASSE, IMPOSTE E QUALUNQUE ALTRA SOMMA CHE POTESSE RAPPRESENTARE UN CREDITO DELLA BANCA IN DIPENDENZA DEL CONTRATTO, DELL'ALLEGATO CAPITOLATO DELLE CONDIZIONI GENERALI O DI LEGGE ANCHE PER I CASI DI RISOLUZIONE O DI DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE. LA PARTE MUTUATARIA HA LA FACOLTA' DI RIM BORSARE ANTICIPATAMENTE IN TUTTO O IN PARTE IL MUTUO A CONDIZIONE CHE SIANO SALDATI GLI ARRETRATI CHE FOSSERO A QUALSIASI TITOLO DOVUTI, LE EVENTUALI SPESE LEGALI DOCUMENTATE, COMPRESSE QUELLE GIUDIZIALI, SOSTENUTE DALLA BANCA IN RELAZIONE AD INCARICHI CONFERITI PER IL RECUPERO DEL CREDITO INSOLUTO ED OGNI ALTRA SOMMA DI CUI LA BANCA FOSSE IN CREDITO, SENZA APPLICAZIONE DI ALCUN COMPENSO O PENALE PER L'ESTINZIONE ANTICIPATA. PER OGNI EFFETTO DI LEGGE, ANCHE AI FINI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA, LA BANCA HA ELETTO DOMICILIO PRESSO LA PROPRIA SEDE IN MILANO, VIA TORTONA N. 33. LA "PARTE MUTUATARIA" IN MARSCIANO, COME MEGLIO INDICATO NELLA COMPARSA DELL'ISCRIVENDO ATTO, O SE QUI IRREPERIBILE PRESSO LA CASA COMUNALE DI MARSCIANO; A TALE DOMICILIO ELETTO, O A QUELLO REALE DELLA PARTE MUTUATARIA E DATRICE DI IPOTECA, LA BANCA POTRA' FARE ESEGUIRE LA NOTIFICAZIONE DI TUTTI GLI ATTI ANCHE ESECUTIVI.

Concesso:

Soggetto n. 1 In qualità di DEBITORE IPOTECARIO

lativamente all'unità negoziale n. 1 - Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/3 ,

n.2)

Soggetto n. 2 In qualità di DEBITORE IPOTECARIO

lativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per

la quota di 1/3 ;

Soggetto n. 3 In qualità di DEBITORE IPOTECARIO

lativamente all'unità negoziale n.

1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/3.

❖ ISCRIZIONE ATTO GIUDIZIARIO Data 14/09/2023 Numero di repertorio 1702

Autorità emittente UNEP PRESSO TRIBUNALE Codice fiscale 840 041 50540 Sede SPOLETO (PG) ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI Richiedente Codice fiscale

Indirizzo - L'iscrizione grava sulla piena proprietà del bene individuati al C.E.U. del Comune di Marsciano come segue:

Immobile n. 1

Comune E975 - MARSCIANO (PG) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 152 Particella 464 Subalterno 20 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 7 vani

Immobile n. 2

Comune E975 - MARSCIANO (PG) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 152 Particella 464 Subalterno 15 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 14 mq

A favore:

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Contro Soggetto n. 1.

In qualità di CONTRO

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/3 Soggetto n. 2

In qualità di CONTRO

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Soggetto n. 3

In qualità di CONTRO

E Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

SI PROCEDE A PIGNORAMENTO PER LA SOMMA DI EURO 136.687,44 OLTRE SPESE DI NOTIFICA E SUCCESSIVE OCCORRENDE ED ULTERIORI INTERESSI ACCESSORI, COME INTIMATO AL PRECETTO NOTIFICATO IN DATA 20.06.2023.SI PRECISA CHE I

SI ESONERA IL CONSERVATORE DA OGNI RESPONSABILITA' PER QUANTO RIGUARDA I DATI ANAGRAFICI E FISCALI DEI SOGGETTI CONTRO E DEI DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI INDICATI IN NOTA.

❖ ISCRIZIONE ATTO GIUDIZIARIO Data 08/07/2024 Numero di repertorio 1354

Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI SPOLETO Codice fiscale 840 041 50540 Sede SPOLETO (PG) ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Richiedente

- L'iscrizione grava sulla

Pag. 18 di 20

Geom. Michele Emili

Via Oslavia, 38 - 06034 Foligno (PG) - E-mail: michele.emili@geometri.pg.it

piena proprietà del bene individuati al C.E.U. del Comune di Marsciano come segue:

Immobile n. 1

Comune E975 - MARSCIANO (PG) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 152 Particella 464 Subalterno 20 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 7 vani

Immobile n. 2

Comune E975 - MARSCIANO (PG) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 152 Particella 464 Subalterno 15 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 14 mq

A favore:

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1 Contro Soggetto n. 1

In qualità di CONTRO

Relativamente all'unità

negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/3 Soggetto n. 2

In qualità di CONTRO

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il

diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/3 I

(soggetto n.3) Soggetto n. 3

In qualità di CONTRO

E Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il

diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/3 in

(soggetto n.2).

CON SEDE LEGALE

PER ESSA

CON SEDE SOCIALE

RAPPRESENTATA E DIFESA DAL

CON DOMICILIO ELETTO

NONCHE' CON DOMI

CILIO DIGITALE ALL'INDIRIZZO DI POSTA ELETTRONICA CERTIFICATA

CHE SI INDICA ANCHE PER RICEVERE LE

COMUNICAZIONI. I BENI COLPITI DAL PIGNORAMENTO SI INTENDONO CON I LORO

FRUTTI, CON RISPETTIVE RAGIONI, ACCESSIONI E PERTINENZE. SI SOLLEVA IL

CONSERVATORE DA QUALSIASI RESPONSABILITA' RIGUARDANTE L'INDICAZIONE

DEI DATI PRESENTI IN NOTA.

Per la cancellazione dei gravami sopra riportati si quantificano i seguenti costi:

- Pignoramento..... € 294,00
- Ipoteca volontaria..... € 35,00

Totale € 329,00

Pag. 19 di 20

Geom. Michele Emili

Via Oslavia, 38 - 06034 Foligno (PG) - E-mail: michele.emili@geometri.pg.it

8) CONCLUSIONI

A conclusione dell'incarico ricevuto della Consulenza tecnica d'Ufficio e in Risposta ai quesiti formulati in sede di giuramento, **Il più Probabile Valore di Mercato del Lotto, oggetto di Stima in oggetto è pari ad € 153.450,00** diconsi Euro (centocinquantatremilaquattrocentocinquantaeuro//00).

9) ALLEGATI**ALLEGATI alla Presente:**

- a. Copia Lettera inizio operazioni peritali;
- b. Verbale Sopralluogo del 12.04.2024;
- c. Pec Agenzia delle Entrate;
- d. Pec Comune Marsciano;
- e. Certificati Comune Marsciano;
- f. Titoli Comune Spoleto;
- g. Elaborato Planimetrico;
- h. Visure Catastali Storiche;
- i. Elenco dei Proprietari nel Ventennio;
- j. Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli;
- k. Documentazione Fotografica.

Il sottoscritto **C.T.U.**, rassegna il presente elaborato composto di **20 pagine** oltre a **11 allegati**, ritenendo di aver risposto a tutti i quesiti posti. La presente relazione insieme agli allegati, verrà spedita mediante processo civile telematico alla Cancelleria del Tribunale, Ufficio Esecuzioni Immobiliari.

Ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami Rimanendo a Completa disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

Il C.T.U.

Geom. Michele Emili

