

ESECUCIONI IMMOBILIARI n. 105/2021 e 166/2021 R.G.E.

Giudice E.I.: Dott. Federico BONATO

promossa da

[REDACTED]

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

Custode: Dott. Giuseppe MANGANO

UDIENZA DI RINVIO al 26 marzo 2025

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

DI AGGIORNAMENTO E SINTESI

Il Tribunale di Viterbo con provvedimento del 18 dicembre 2021 nomina  
va Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare di cui sopra il sotto-  
scritto Arch. Ottavio MINELLA, regolarmente iscritto al n. 696 presso l'Ordine  
degli Architetti della Provincia di Viterbo. Prestato il giuramento di rito in moda-  
lità telematica, veniva affidato il seguente incarico: -----

**1) verificati**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione  
di cui all'art.567, 2° comma 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 risul-  
tanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) -, mediante l'esame della  
documentazione in atti, **da estrarre in copia, lasciando l'originale della**  
**documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;** -----

**2) effettui** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali



dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione; -----

**3) consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari**, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data

del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente

nel fascicolo) ed **indichi** tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnaland

anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati; -----

**4) predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); -----

**5) acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; -----

**6) consulti** i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura ca-



Firmato Da: MINELLA OTTAVIO Emesso Dal: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7288e148213a3ab29ffa72f3a8764f5a



merale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore); -----

**7) descriva, previo necessario accesso** l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita; -----

**8) accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) 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 individuazione; **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, rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato; -----

**9) verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di



Firmato Da: MINELLA OTTAVIO Emesso Dal: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7288e148213a3ab29ffa72f3a8764f5a





**15) verifichi l'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, verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 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; -----**

**16) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; -----**

**17) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato; -----**

**18) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti: provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale; -----**

**19) dica, se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natu-**



ra e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; 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. dall'art. 846 c.c. e dalla Legge 3 giugno 1940, n. 1078; -----

**20) accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziato se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio e se sia ancora pendente il relativo giudizio; -----

**21) ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, indichi il valore locativo del bene pignorato;** si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa; -----

**22) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e**



Firmato Da: MINELLA OTTAVIO Emesso Dal: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7288e148213a3ab29ffa72f3a8764f5a

verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti dei 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); -----

**23) indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza dei diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; -----

**24) determini** il valore dell'immobile; **nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;** -----

**25)** indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche uti-



Firmato Da: MINELLA OTTAVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7288e148213a3ab29ffa72f3a8764f5a

lizzate, ovvero: 25.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it); 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; -----

**26)** indichi quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile; -----

**27)** segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo; -----

**28) fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 90 dal giuramento**; -----

**29)** invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima



Firmato Da: MINELLA OTTAVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7288e148213a3ab29ffa72f3a8764f5a



dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo

569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni

prima della predetta udienza per far pervenire presso si lui **note contenenti**

**osservazioni al suo elaborato;**-----

**30) depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata**

per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, (privo degli al-

legati diversi dal quadro sinottico) in forma analogica; depositi entro il medesimo

termine l'elaborato **completo di tutti gli allegati di seguito indicati, in**

**modalità telematica.** All'interno della cd. "busta telematica", che sarà deposi-

tata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versio-

ne integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la pe-

perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati; -----

**31) intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per**

**l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chia-**

**rimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza,**

**non giustificata, sarà valutata negativamente.**-----

**32) predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli ap-**

**positi siti internet, un estratto del proprio elaborato** (sia in forma cartacea,

sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la

protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una

copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni al-

tro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali sog-

getti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene

dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque ecce-

dente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita; -----



Firmato Da: MINELLA OTTAVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7288e148213a3ab29ffa72f3a8764f5a



**33) allegghi** alla relazione **documentazione fotografica** interna ed esterna

dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi documenti in doppia versione – integrale e privacy – laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet); -----

**34) provvedere a redigere**, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento; -----

**35) allegghi** alla relazione: -----

- a. la planimetria del bene; -----
- b. la visura catastale attuale; -----
- c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria; -----
- d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenete il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante; -----
- e. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni); -----
- f. copia atto di provenienza; -----
- g. quadro sinottico in triplice copia; -----
- h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita. ----



**SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITÀ DI CONSULENZA**

Ottemperando alle indicazioni date e in risposta ai trentacinque punti dell'incarico di cui sopra, il sottoscritto C.T.U. esaminata attentamente la certificazione ipotecaria fornita dal Creditore, procedeva nelle operazioni peritali iniziali, reperendo poi altra documentazione presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo e gli Uffici dei Comuni di Viterbo, Bolsena (VT) e Civitavecchia (RM). -----

In data 24 marzo 2022 preve comunicazioni date dal Custode al Debitore ed al sottoscritto C.T.U. è stato effettuato un sopralluogo congiunto negli immobili pignorati posti nel Comune di Viterbo, per acquisire gli elementi necessari alla redazione della Consulenza Tecnica. -----

Nel sopralluogo sono stati attentamente visionati gli immobili pignorati siti in Viterbo, Strada Martana n. 2 e formati da un terreno, distino al Catasto Terreni al f. 90 e particella n. 128, destinato a prato - giardino e da tre abitazioni distinte nel Catasto Fabbricati al foglio 90 con la particella 82 subalterni n. 1, 7 e 8. Dei beni urbani posti ai piani terreno e primo sono state rilevate caratteristiche, dimensioni ed acquisita documentazione fotografica interna ed esterna e quant'altro utile all'espletamento della Consulenza Tecnica d'Ufficio, come da allegata copia dei Verbali (all. M.). -----

Al fine di visualizzare ed individuare opportunamente i beni pignorati vengono allegati alla presente Relazione: -----  
- un elaborato grafico contenente le foto aeree della zona, gli stralci dei fogli catastali d'impianto, intermedio ed attuale (wegis), le planimetrie catastali delle tre unità immobiliari urbane e la distinta delle superfici utili rilevate (all. B.); -  
- una documentazione fotografica a colori, esterna ed interna degli immobili oggetto della Consulenza Tecnica d'Ufficio (all. C.). -----



La presente Relazione di aggiornamento viene redatta ad integrazione delle precedenti già depositate con le informazioni e gli approfondimenti emersi nel tempo e le risposte alle osservazioni espresse durante le varie Udienze. --

In risposta ai quesiti si relaziona rispettivamente quanto segue: -----

**DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEI BENI PIGNORATI**

L'abitazione e il terreno oggetto di pignoramento sono ubicati nel Comune di Viterbo nella parte periferica a circa 5,770 km verso nord ovest dal nucleo del centro abitato. -----

L'edificio interessato è composto da un fabbricato su due livelli (piano terra e primo) con strutture in elevazione in muratura portante e copertura a tetto a due falde contrapposte. -----

L'abitazione (LOTTO UNICO) con riferimento dalla porzione distinta con il subalterno n. 1 della particella 82 al foglio 90 del Catasto Fabbricati, è composta al piano Terra da un'ampia cucina (mq 23,15), quattro camere (mq 18,40 + 17,75 + 8,35 + 7,70), tre bagni (mq 8,10 + 5,15 + 3,35), corridoio (mq 8,10) e ripostiglio (mq 4,00). All'esterno, sul lato nord/ovest, è presente un ampio (mq 44,85) portico in legno (abusivo da demolire) ed un'area esterna pavimentata e recintata (foto 7 dell'allegata documentazione fotografica) che insiste sulla contigua area scoperta, non oggetto di pignoramento. L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento autonomo, portoncino d'ingresso blindato, porte interne in legno tamburato, finestre in legno con vetri termici. Nell'insieme versa in buone condizioni di manutenzione. -----

La porzione di abitazione identificata con il subalterno 7 della particella 82 al foglio 90 del Catasto Fabbricati, sempre LOTTO UNICO, al piano terra è composta da un soggiorno (mq 36,15), un portico in legno (mq 20,50), un piccolo





ne prima descritte sono state acquisite dall'Esecutato congiuntamente a una quota proporzionale di pertinenzialità delle appena citate particelle n. 124, 125 e 126 del foglio 90 al Catasto Terreni, ma che non sono attualmente oggetto di pignoramento. -----

A parere del sottoscritto è importante sottolineare che le pertinenzialità sopra citate sono funzionalmente complementari alle unità del LOTTO UNICO. Queste infatti costituiscono oltre all'indispensabile accesso, anche il giardino e la corte dell'abitazione che si trova dunque innaturalmente separata dal terreno pignorato. Ciò rappresenta un fattore importante e di pregio dal punto di vista dell'appetibilità sul mercato immobiliare, poiché venendo a mancare la possibilità di godere di questi spazi, l'immobile vede limitata la propria potenzialità di utilizzo. -----

#### RISPOSTE AI 35 PUNTI DELL'INCARICO

1) È stata **verificata** con esito positivo la documentazione versata in atti, costituita dalla certificazione notarile del Notaio Dott. Maurizio LUNETTA in San Giuseppe Jato (PA), che copre il periodo ventennale anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (27 agosto 2021 – 27 agosto 2001). Tale documentazione è stata integrata con le visure catastali storiche di aggiornamento (all. E.), con gli stralci dei fogli catastali, le schede, l'elaborato planimetrico dei beni e con le copie dell'atto di compravendita a rogito Notaio Tertulliano MAGNANINI in Acquapendente (VT), repertorio n. 75.068 del 19 gennaio 2006, trascritto a Viterbo il 14 febbraio 2006 al n. 1.704 di formalità (all. F1.) ed infine della compravendita del Notaio Giuseppe BENIGNI in Viterbo, repertorio n. 34.620 del 5 febbraio 1986, ivi trascritto il 4 marzo 1986 al n. 2.158 di formalità (all. F2.). Si rileva la presenza della Successione, denuncia n. 46 volume 1.197 presentata all'Ufficio del Registro



Firmato Da: MINELLA OTTAVIO Emesso Dal: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7288e148213a3ab29ffa72f3a8764f5a

di Viterbo il 19 febbraio 2002 ed ivi trascritta il 27 settembre 2004 al n. 11.804 di formalità, della rinuncia all'eredità con atto registrato a Viterbo il 26 febbraio 2002 al n. 395 e della trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità pubblicata il 7 settembre 2021 al n. 11.754 di formalità, in riferimento all'atto notarile del 19 gennaio 2006 a rogito del Notaio Tertulliano MAGNANINI in Acquapendente (VT), repertorio n. 75.069. ....

Sono stati **acquisiti** inoltre, gli stralci dei fogli catastali n. 90 attuale (wegis), intermedio e d'impianto (all. B.). ....

**2) Sono state effettuate** le visure catastali storiche aggiornate delle unità immobiliari urbane nella Sezione Fabbricati e delle contigue aree scoperte pertinenziali nella Sezione Terreni con i relativi Elaborati Planimetrici (all. E.). ....

Sono state inoltre effettuate le ulteriori visure catastali storiche richieste dal Custode (f. 90 n. 124, 125, 126 e 129) come da allegato (all. E1.). ....

Le abitazioni pignorate, di fatto costituenti un unico grande appartamento (LOTTO UNICO), sono identificate nel **Catasto Fabbricati del Comune di Viterbo**, al **foglio 90** con la **particella n. 82** rispettivamente con il **sub 1**, Strada Martana n. 2, piano Terra, zona censuaria 1, categoria A/2 di classe 2, vani 7 e rendita di euro 777,27 e con il **sub 7**, Strada Martana n. 2, piano Terra-1°, zona censuaria 1, categoria A/2 di classe 2, vani 5,5 e rendita di euro 610,71. L'ulteriore terza unità pignorata è identificata sempre al **foglio 90** con la **particella n. 82 sub 8**, Strada Martana n. 2, piano Terra, zona censuaria 1, categoria A/2 di classe 2, vani 1 e rendita di euro 111,04. ....

Tutti le tre unità pignorate (sub 1, 7 e 8) sono intestate all'Esecutato per l'intera piena proprietà, solo la terza (sub 8) di fatto è in possesso ad altri. ....

L'area pertinenziale pignorata è identificata nel **Catasto Terreni** del



Firmato Da: MINELLA OTTAVIO Emesso Dal: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7288e148213a3ab29ffa72f3a8764f5a

Comune di Viterbo, al foglio 90 con la particella n. 128, seminativo di classe

3<sup>a</sup> di are 13 e centiare 43, reddito domenicale euro 9,02 e reddito agrario euro

3,12. L'immobile è sempre intestato all'Esecutato per l'intera piena proprietà. -----

**3)** Sono stati attentamente **consultati** i documenti versati in atti e quelli integrativi acquisiti dal sottoscritto C.T.U. dai quali sono emerse, per il periodo superiore

al ventennio dal pignoramento del 28 luglio 2021, le seguenti variazioni di proprietà relative ai beni pignorati, dai quali risulta continuità di titolarità, che in ap-

presso si **indicano**: -----

- 19 gennaio 2006 con atto di compravendita Notaio Tertulliano MAGNANINI in

Acquapendente (VT), repertorio n. 75.068 trascritto a Viterbo il 14 febbraio 2006

ai n. 1.704 di formalità, l'Esecutato ha acquistato per la quota di 1/4 dalla [REDACTED]

[REDACTED], per la quota di 1/4 dal [REDACTED]

e per la restante quota di 2/4 dal [REDACTED], e da tutti con-

giuntamente per l'intero gli immobili oggetto di Pignoramento. Si evidenzia che

nell'atto notarile è precisato che le unità immobiliari urbane hanno una quota proporzionale dei contigui terreni distinti al foglio 90 con le particelle n. 124 (ex

82/c), 125 (ex 82/d), 126 (ex 82/e), 128 (ex 56/a) e 129 (ex 56/b). Le particelle n.

124, 125 e 126 derivano dal frazionamento dell'Ente Urbano graficamente rap-

presentato nell'Elaborato Planimetrico (all. B.) come subalterno n. 2 della parti-

cella 82, quale corte comune del fabbricato. Mediante dette particelle è possibile

accedere pedonalmente e carrabilmente all'abitazione LOTTO UNICO. È d'uopo

sottolineare e ribadire che le pertinenze in quota proporzionale non sono oggetto di pignoramento. -----

- 7 febbraio 2002 con la successione a [REDACTED], Denuncia n. 46 vol.

1.197 Ufficio Registro di Viterbo, i diritti di 1/4 sono devoluti a favore di [REDACTED]



Firmato Da: MINELLA OTTAVIO Emesso Dal: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7288e148213a3ab29ffa72f3a8764f5a

██████████; -----  
 - **5 febbraio 1986** con atto di compravendita Notaio Giuseppe BENIGNI in Viterbo, repertorio n. 34.260, ivi trascritto il 17 febbraio 1986 al n. 1.626 di formalità, i

██████████, ██████████, ██████████ e ██████████ hanno acquistato per la quota indivisa di 1/4 ciascuno dai Signori ██████████ e ██████████. -----

**4) È stato predisposto**, sulla base dei documenti forniti, delle ulteriori visure e seguite e degli atti di provenienza acquisiti, il seguente elenco delle formalità pregiudizievoli a carico dell'Esecutato: -----

**TRASCRIZIONI CONTRO** -----

- verbale di **Pignoramento immobiliare** del 3 maggio 2021 trascritto a Viterbo il 3 giugno 2021 al n. 7.081 di formalità a favore ██████████ con sede ██████████, a carico dell'Esecutato e gravante sugli immobili oggetto di procedura; -----

- verbale di **Pignoramento immobiliare** del 5 agosto 2021 trascritto a Viterbo il 27 agosto 2021 al n. 11.581 di formalità a favore di ██████████ con sede in ██████████ a carico dell'Esecutato e gravante sugli immobili oggetto di procedura. -----

**ISCRIZIONI CONTRO** -----

- **Ipoteca volontaria** iscritta il giorno 11 aprile 2006 al n. 1.140 di formalità nascente dalla concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore della ██████████ ██████████ sede in ██████████, contro l'Esecutato e gravante sui beni pignorati. Capitale euro ██████████ e per un totale di euro ██████████. Durata 25 anni. -----

**5) È stato acquisito** l'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica (all. G.) dal



quale risulta che, con riferimento agli strumenti urbanistici vigenti, gli immobili

oggetto di Relazione ricadono: -----

a) in parte in Zona F6 "Parco pubblico"; -----

b) in parte nel rispetto stradale. -----

Per maggiori dettagli si rimanda al testo integrale allegato. -----

**6)** Sono stati consultati i Registri dello Stato Civile del Comune di Viterbo e Bolsena (VT) nonché l'Anagrafe Nazionale, acquisendo gli allegati certificati di residenza storico, di stato di famiglia, nonché l'iscrizione all'AIRE (all. I.) e l'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio presso l'Anagrafe della Repubblica di San Marino (all. II.). Dalla lettura dei vari certificati risulta che: -----

- l'Esecutato [redacted] è nato [redacted] ----

- l'Esecutato è iscritto all'AIRE e residente [redacted]

[redacted]; su questo indirizzo, risulta iscritta la famiglia composta

dall'Esecutato, [redacted] e da

[redacted]; -----

- nell'Estratto per Riassunto dell'Atto di Nascita non sono presenti annotazioni; ---

- l'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio certifica invece che l'Esecutato è

coniugato con [redacted]

[redacted] con matrimonio contratto [redacted] (Repubblica di

San Marino), ed è annotata la scelta del regime patrimoniale della separazione dei

beni regolato dalla legge della Romania. -----

**7)** Sono stati descritti, previo necessario accesso effettuato il 24 marzo

2022, nelle pagine dalla n. 12 alla n. 14 della Relazione che precedono, i beni pi-

gnorati. -----

**8)** È stata accertata la conformità tra la descrizione degli immobili data nel Pi-



Firmato Da: MINELLA OTTAVIO Emesso Dal: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7288e148213a3ab29ffa72f3a8764f5a

gnoramento con quella attuale degli stessi. -----

**9)** È stata **verificata**, sulla base della documentazione in atti e di quella integrativa acquisita, la corrispondenza tra la descrizione dei cespiti con i dati catastali dei beni pignorati. -----

**10)** Si **segnala** che gli identificativi catastali dei beni pignorati, non includono porzioni aliene, né di fatto risultano usi con porzioni di unità immobiliari contigue ad eccezione di quanto segue: -----

- nel sub 7 non è graficamente rappresentata la superficie di mq 8,70 circa, di fatto utilizzata come collegamento tra i piani Terra e 1°; -----

- diversamente il sub 8 non è in possesso dell'Esecutato in quanto di fatto unito ad altra abitazione. -----

**11)** Si **precisa** che i beni pignorati facenti parte del LOTTO UNICO, il sub 7 e il sub 8 (particella 82, foglio 90 del Catasto Terreni) sono derivati dagli originari subalterni n. 3 e 4 a seguito della variazione del 17 gennaio 2006, pratica n. VT0004034 per divisione - diversa distribuzione degli spazi interni. -----

Il terreno pertinenziale (f. 90 n. 128) deriva dall'originaria particella n. 32 che a seguito di una serie di frazionamenti (n. 55.676 del 7 gennaio 1974, n. 103.576 del 19 febbraio 1976, n. 103.676 del 26 febbraio 1976, n. 1537.1/2006 del 9 gennaio 2006 pratica VT0001537) ha l'attuale consistenza di mq 1.343. -----

**12)** Non si è **proceduto** ad eseguire un aggiornamento planimetrico delle planimetrie presso il Catasto Fabbricati del Comune di Viterbo, in quanto è necessaria una previa regolarizzazione edilizio - urbanistica mediante Sanatoria Edilizia e rettifica delle porzioni dei subalterni n. 1, 7 e 8 sopra descritte. -----

**13)** Al riguardo dell'utilizzazione dei beni pignorati si indica che la destinazione d'uso di abitazione è compatibile con quella prevista in zona, mentre il terreno si



trova in parte zona F6 (parco pubblico) e in parte nel rispetto stradale, come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica. -----

14) Al riguardo delle verifiche sulla conformità urbanistica degli immobili, dai controlli ed approfondimenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico Comunale è risultato che per l'edificio nel quale sono ricompresi i beni pignorati, è presente la seguente documentazione: -----

- Concessione Edilizia n. 200/82 del 2 dicembre 1982; -----

- Concessione Edilizia n. 167/84 del giorno 8 agosto 1985; -----

- Concessione Edilizia n. 485/91; -----

- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 1249 del 28 novembre 2008 rilasciato dall'Ufficio Condono Edilizio Legge 724/94 art. 39 nel quale è anche presente una Determina del Comune di Viterbo con parere favorevole ai fini paesaggistico - ambientali, ricadendo l'edificio in area sottoposta a vincolo paesaggistico. -----

È stata riscontrata inoltre la presenza delle Concessioni Edilizie n. 259/89, n. 188/98, n. 439/90 (non rilasciate) e della D.I.A. n. 949/2006 e Variante n. 938/08 per la realizzazione del cancello di accesso, delle quali però non è stato possibile acquisire ulteriori informazioni. -----

15) Sono state operate le **verifiche** urbanistiche presso l'Ufficio Tecnico Comunale e dai controlli ed approfondimenti sussiste rilascio di Condono Edilizio indicato al punto 14). -----

Alla luce della documentazione urbanistico - edilizia acquisita e dal confronto con lo stato di fatto, sono emerse diverse difformità che è necessario sanare ed in particolare sono state riscontrate: -----

- una fusione tra le varie abitazioni mediante l'apertura di un passaggio interno su un muro portante al piano terreno; -----



Firmato Da: MINELLA OTTAVIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7288e148213a3ab29ffa72f3a8764f5a

- un diverso posizionamento di alcune aperture finestrate verso l'esterno; -----

- una diversa distribuzione interna degli ambienti con spostamento di tramezzature non portanti; -----

- la realizzazione di un portico in legno sul lato sud/ovest (da demolire); -----

- la chiusura con tamponatura in muratura di un piccolo portico preesistente d'ingresso sul lato sud/ovest; -----

- la chiusura di alcune aperture finestrate preesistenti; -----

- la realizzazione di un muro sul lato nord/est a confine con altra proprietà; -----

- la realizzazione di pavimentazione e chiusura con ringhiera metallica di un'aera esterna pertinenziale che insiste sulla particella n. 124, foglio 90 del Catasto Terreni, (corte comune) -----

Inoltre l'abitazione (LOTTO UNICO) di fatto in sito è formata dalla fusione dei vari e subalterni come meglio visualizzato nell'allegato elaborato grafico (all. B.). -----

Per la regolarizzazione edilizio - urbanistica e l'aggiornamento catastale dell'abitazione è necessaria la redazione di grafici, relazioni, tabelle, modulistica e varie al fine di predisporre tutta la documentazione occorrente da presentare agli Uffici competenti per la sanatoria delle opere eseguite in assenza di permessi, per la compatibilità paesaggistica e per le variazioni planimetriche catastali. Da un'analisi delle prestazioni professionali necessarie alla redazione della documentazione sinteticamente sopra descritta, è stato preventivato un costo a corpo di circa euro 6.500,00 = (seimilacinquecento/00) compresi oneri fiscali e contributivi, ai quali vanno aggiunti i costi per i diritti comunali, catastali, bolli, sanzioni e varie per ulteriori euro 6.000,00 = (seimila/00) circa. -----

Per il portico in legno di mq 44,85 sul lato sud - ovest e la tamponatura del



piccolo portico d'ingresso (mq 6,70), non sanabili è necessaria la demolizione con i relativi ripristini. I costi dei lavori di demolizione, carico, trasporto, scarico e smaltimento in discarica autorizzata dei materiali di risulta, sono stati preventivati in circa euro 11.000,00 = (undicimila/00).

Il costo per la regolarizzazione edilizio - urbanistica, per l'aggiornamento catastale dell'abitazione e per la formalizzazione delle servitù, nonché per le opere edilizie connesse, ascende complessivamente ad euro 26.412,50 = (ventiseimilaquattrocentododici/50).

**16)** Dalle **verifiche** effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Viterbo e dalla lettura degli atti notarili, non sono emersi gravami di uso civico o diritti di natura demaniale gravanti sui beni pignorati (all. G.).

**17)** Non viene **indicato** nessun importo annuo per spese di gestione o manutenzione condominiale, essendo i beni pignorati privi di condominio.

**18)** Al riguardo della possibilità di vendere in più lotti il compendio pignorato, considerata la tipologia e conformazione dei beni si è ritenuto opportuno formare un **LOTTO UNICO** - Abitazione identificata nel **Catasto Fabbricati del Comune di Viterbo al foglio 90 con la particella n. 82 subalterni n. 1, 7 e 8** di complessivi 13,5 vani con terreno pertinenziale distinto nel **Catasto Terreni del Comune di Viterbo al foglio 90 con la particella n. 128** di mq 1.343. Non è stato possibile visionare il **sub 8** per i motivi in precedenza esposti.

**19)** Gli immobili sono stati pignorati per i diritti dell'intera piena proprietà.

**20)** È stato **accertato** al riguardo del possesso ed utilizzo degli immobili che soltanto la porzione di abitazione distinta con il subalterno n. 1 (p.lla 82, f. 90 del Catasto Fabbricati) è interessata da un contratto di comodato d'uso a favore

con autorizzazione a ri-



siedere e prendere la residenza anche ai Signori [REDACTED]

[REDACTED]. Il contratto di comodato d'uso gratuito di cui

sopra è datato 2 marzo 2020. È stato registrato il 5 marzo 2020 ed ha decorrenza

dal 2 marzo 2020 e scadenza al 28 febbraio 2030. Anche se il comodato d'uso è

stato registrato prima del Pignoramento, non è comunque opponibile alla proce-

dura. Per quanto riguarda i subalterni n. 7 e 8 della particella 82, foglio 90 del

Catasto Fabbricati e l'area foglio 90 n 128, del Catasto Terreni, non sono emersi

contratti di locazione come da attestazione dell'Agenzia delle Entrate (all. O.) ----

Approfondendo il tema della opponibilità di concerto con il Custode è pos-

sibile osservare che la disciplina prevista dall'art. 2923 c.c. in materia di locazione

non è applicabile al comodato. In merito a quest'ultimo, se il contratto non prevede

una durata determinata, ai sensi dell'art. 1810 c.c., il Custode ha la facoltà di ri-

chiedere la restituzione e la consegna dell'immobile in qualsiasi momento, con

conseguente obbligo di rilascio da parte del comodatario. -----

Nel caso in esame, poiché le Parti hanno stabilito una durata del comoda-

to, il Custode potrà comunque richiederne la restituzione ai sensi dell'art. 1809,

comma 2, qualora sussista un urgente e impreveduto bisogno di vendere l'immobile

e di consegnarlo libero (Cass. Sez. I, 17.10.1999, n. 11424; Cass., Sez. I, 30.7.2009,

n. 17735; Trib. Torino, Sez. III, Ord., 07.05.2007; Trib. Taranto, 23.1.2015). -----

In alternativa, ai sensi dell'art. 1809 c.c., nel caso di un contratto di como-

dato a termine con data certa anteriore al pignoramento, l'aggiudicatario ha la fa-

coltà di chiedere la restituzione immediata dell'immobile anche prima della sca-

denza del termine, subentrando nella posizione del comodante originario (il debi-

tore/proprietario). Tale richiesta è legittima qualora vi sia un "urgente ed imprevi-



Firmato Da: MINELLA OTTAVIO Emesso Dal: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7288e148213a3ab29ffa72f3a8764f5a

sto bisogno”, da intendersi come la sopravvenuta necessità dell’acquirente di utilizzare il bene per esigenze non prevedibili al momento della stipula del contratto e antecedenti al trasferimento coattivo. -----

Si rimette, infine, ogni valutazione al Giudice dell’Esecuzione, inclusa l’adozione dell’ordine di liberazione e la relativa esecuzione. -----

**21) Non viene indicato** l’ammontare del canone locativo dell’abitazione nel suo insieme in quanto anche se la stessa non è utilizzata direttamente dall’Esecutato, lo è dai familiari del medesimo a titolo gratuito. -----

**22)** Nulla da relazionare al riguardo dell’occupazione degli immobili da parte del coniuge separato o dall’ex coniuge dell’Esecutato. -----

**23)** Per una migliore visualizzazione dei vincoli si rinvia all’allegato Certificato di Destinazione Urbanistica ed agli altri documenti prodotti (all. G.). -----

**24)** È stato **determinato** il valore degli immobili pignorati previa individuazione delle superfici utili interne delle singole porzioni urbane sulla base degli eseguiti rilievi dello stato di fatto e come meglio visualizzato nell’allegato elaborato grafico (all. B.). -----

Per i valori unitari euro/mq adottati si rinvia alle allegate tabelle di valutazione (all. H), allo stralcio dei valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell’Agenzia delle Entrate (2° semestre 2021) e dei valori OVI (Osservatorio Valori Immobiliari) della Camera di Commercio di Viterbo (1° semestre 2020). ---

In particolare si può serenamente asserire che i valori medi di mercato possono essere fissati con parametro al metro quadrato di superficie utile, rispettivamente in euro 1.000,00 = (mille00) per l’abitazione e in euro 3,00 = (tre/00) per il terreno pertinenziale. -----

Per una migliore visualizzazione delle superfici e dei valori si rinvia alla



Firmato Da: MINELLA OTTAVIO Emesso Dal: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7288e148213a3ab29ffa72f3a8764f5a

allegata tabella aggiornata (all. H) nella quale al valore stimato di complessivi euro 212.441,50 = (duecentododicimilaquattrocentoquarantuno/50), sono stati detratti i costi di regolarizzazione urbanistica, spese tecniche, opere di demolizione e ripristino delle parti non sanabili e per la formalizzazione delle servitù, stimati in totali euro 26.412,50 = (ventiseimilaquattrocentododici/50).

Il conseguente importo arrotondato per il **LOTTO UNICO** è di euro **186.000,00** = (centoottantaseimila/00); -----

**25)** I valori degli immobili pignorati sono stati determinati adottando il criterio di stima comparativo dei prezzi medi di mercato praticati nella zona per beni simili. Quali riferimenti bibliografici per il metodo di stima utilizzato si richiamano i seguenti testi: *“CORSO DI ESTIMO” Estimo generale, civile, legale, rurale. Ambientale e catastale con matematica finanziaria – Autore Stefano AMICABILE – Editore Hoepli (pag. da n.138 a 180 fabbricati; da n .181 a 192 terreni edificabili; da n. 193 a 197 fabbricati rurali e da n.253 a 302 terreni ed azienda); “ELEMENTI DI ESTIMO URBANO” Biblioteca legale, Tributaria e di Tecnica Professionale – Autore Carlo FORTE - Editore Etas Libri (pag. da n. 83 a 167 valore di mercato; da n. 167 a 219 valore di costo; da n. 220 a 251 valore complementare e da n. 252 a 277 valore di trasformazione).* -----

Tale criterio di valutazione comparativo, previsto ed ampiamente trattato anche nella letteratura sopra indicata, è stato considerato più opportuno ed ai valori raccolti nelle indagini di mercato eseguite presso Agenzie della zona, sono state applicate le correzioni per le specifiche caratteristiche e peculiarità dei beni pignorati. -----

Nel dettaglio sono state consultate quattro Agenzie Immobiliari: Tecno- rete di Montefiascone, Agenzia Immobiliare Bonifazi di Viterbo, Agenzia Immo-



biliare Med-Imm di Viterbo, Agenzia Immobiliare Coldwell di Viterbo che operano nella zona ove ricadono i beni pignorati. Valori comparati anche con le tabelle dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate (2° semestre 2021), dell'OVI della Camera di Commercio di Viterbo (1° semestre 2020) e del Borsinoimmobiliae.it. -----

**26)** Considerando la consistenza e caratteristiche dei beni si ritiene che gli stessi possano avere una buona appetibilità commerciale, poiché ubicati in una zona periferica comunque dotata di servizi, agevolmente raggiungibili e posti a breve distanza dal capoluogo di provincia. -----

**27)** In relazione al comodato d'uso gratuito pur essendo stato contratto prima del Pignoramento e ancora in corso di validità, lo stesso non è comunque opponibile alla procedura. -----

**28)** È stata **fornita** compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) a tutti i singoli quesiti affidati ed alle indagini svolte redigendo la presente Relazione articolata secondo lo schema dei punti esposti. -----

**29)** La presente Relazione, completa degli allegati a corredo, viene inviata a mezzo Posta Elettronica Certificata al Creditore procedente c/o [REDACTED], al Creditore intervenuto, al Custode e all'Esecutato che ha eletto domicilio presso [REDACTED]. -----

**30)** La presente Relazione, inoltre, completa degli allegati a corredo, sarà depositata in modalità telematica PCT prima dell'udienza del 26 marzo 2025, fissata per l'emanazione dell'ordinanza di vendita. -----

Nel dettaglio saranno depositate le copie della Relazione complete degli allegati, anche in versione privacy con nominativi, volti e altri elementi sensibili oscurati. -----

**31)** Il sottoscritto si impegna ad intervenire all'Udienza fissata per il 26 gennaio



Firmato Da: MINELLA OTTAVIO Emesso Dal: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7288e148213a3ab29ffa72f3a8764f5a

2025 per rendere eventuali chiarimenti alla redatta Consulenza. -----

**32)** Sono state predisposte, sia in forma cartacea, sia in formato elettronico, le Relazioni di Consulenza, anche in modalità riservata, prive cioè dell'indicazione delle generalità del debitore, nominativi e altri dati personali. -----

**33)** È stata **allegata** alla Relazione una **documentazione fotografica** esterna ed interna dell'immobile pignorato (all. C.) ed un elaborato grafico contenente la foto aerea della zona, gli stralci dei fogli catastali d'impianto, intermedio (wegis) ed attuale, nonché le planimetrie con lo schema e il computo delle superfici utili scaturite del rilievo diretto dello stato di fatto (all. B). -----

**34)** È stato **redatto** in triplice copia, su apposito foglio a parte, il riepilogo con adeguata e dettagliata descrizione dei beni pignorati, l'identificazione catastale e le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli. -----

**35)** Alla Relazione di Consulenza Tecnica sono allegati: -----

A. foglio riepilogativo dei beni pignorati; -----

B. elaborato grafico con planimetrie; -----

C. documentazione fotografica; -----

D. visure ipotecarie; -----

E. visure storiche aggiornate Catasto Fabbricati e Terreni; -----

E1. visure storiche aggiornate Catasto Terreni f. 90 n. 124, 125, 126 e 129; -----

F1. compravendita Notaio Tertulliano MAGNANINI in Acquapendente (VT), repertorio n. 78.068 del 19 gennaio 2006; -----

F2. compravendita Notaio Giuseppe BENIGNI in Viterbo, repertorio n. 34.260 del 5 febbraio 1986; -----

G. Certificato di Destinazione Urbanistica e certificato con attestazione dell'inesistenza di usi civici; -----



H. tabella valutazione immobili e dei valori OMI dell'Agenzia delle Entrate (2° semestre 2021) e dei valori OVI (1° semestre 2020) della Camera di Commercio di Viterbo e Borsinoimmobiliare.it; -----

I. estratto per riassunto dell'atto di nascita, estratto per riassunto desunto dal registro degli atti di matrimonio, certificati di residenza storico, stato di famiglia e iscrizione AIRE; -----

II. estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio Repubblica di San Marino; -----

L. lettera di trasmissione Relazione C.T.U. -; -----

M. copia dei Verbali di accesso; -----

N. documenti urbanistici con elaborati grafici; -----

O. copia contratto di comodato d'uso gratuito. -----

Il sottoscritto ritiene con quanto sopra esposto di aver svolto l'incarico affidato, ringrazia la S.V. della fiducia accordata e resta a disposizione per eventuali comunicazioni e chiarimenti. -----

Vignanello (VT), 3 marzo 2025

il C.T.U.

Arch. Ottavio MINELLA

