

TRIBUNALE DI VITERBO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 223/2023 R.G.E.

Giudice E.I.: Dott. Federico BONATO

promossa da

SIENA NPL 2018 SRL, sede Roma e per essa, quale mandataria,

CERVED CREDIT MANagements SPA,

sede San Donato Milanese (MI)

(Avv. Alessandro CARAVELLO)

contro i Signori

[REDACTED]

Custode: Dott.ssa Giovanna CONTICIANI

UDIENZA DI RINVIO al 19 settembre 2024

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il Tribunale di Viterbo con Decreto del giorno 20 marzo 2024 nominava

Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare di cui sopra il sottoscritto 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 testuale incarico: -----

1) verifichi, 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 risultanze 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; -----

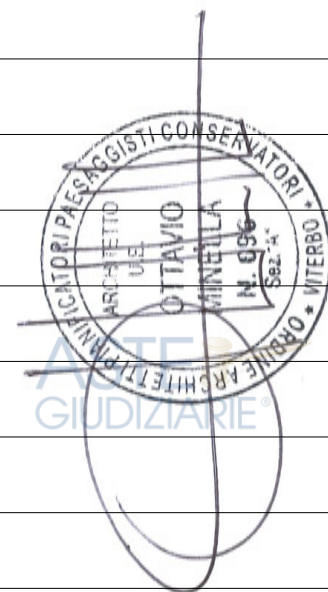
3) consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se 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, segnalando 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

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

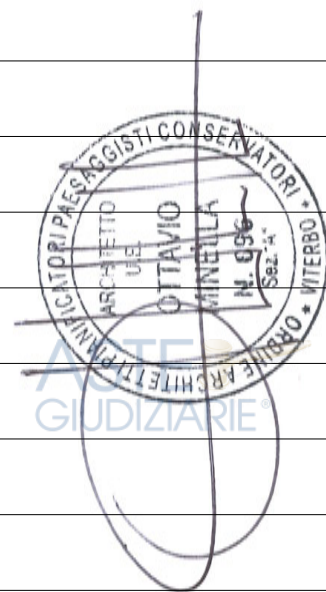
marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore); -----

7) descriva, previo necessario accesso l'immobile pignorato indicando **det-**

tagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) 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 separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo; -----

10) segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali; -----

11) precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento; -----

12) 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; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi; -----

13) indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale ...) prevista dallo strumento urbanistico comunale; -----

14) 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; -----

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 corri-

spondere; 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, speci-

ficando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; -----

16) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civi-

co e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul be-

ne 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 manuten-

zione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relati-

vo 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 de-



bitamente 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 ne-

cessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento

allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tec-

nico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote

dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proce-

da, 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 loca-

zione 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 pi-**

gnorato; 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 debito-

re esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e

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 anterio-

re alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se

disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramen-

to; 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 o-

neri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico

dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al mede-

simo); 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, spe-

cificando 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 ur-

banistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli

e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecuti-

vo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; -----

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

lizzate, ovvero: 25.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso terri-

torio per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati ac-

cessibili sul sito astegiudiziarie.it; 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di

beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifi-

ca 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 con-

tratti 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 be-

ne 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 cano-

ne ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circo-

stanza 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 (al fine di consentire all'ufficio di verificare il

rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico,

l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione

non appena la stessa sia stata completata e comunque entro i termini di

cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione peritale

entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio

valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art. 52 del Testo

Unico Spese di Giustizia): -----

29) invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel ri-

spetto 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

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-

rizia 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 appositi 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 altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita; -----

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 ipo-catastale fornita dal Creditore, verificata preliminarmente la completezza della documentazione allegata al Pignoramento, procedeva nelle operazioni peritali iniziali, reperendo poi altra documentazione presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo e gli Uffici dei Comuni di Soriano nel Cimino (VT), Viterbo e Vitorchiano (VT). -----	
	Previe comunicazioni date dalla Custode Dott.ssa Giovanna CONTICIANI ai Debitori, il sottoscritto C.T.U. effettuava in data 12 aprile 2024 il sopralluogo negli immobili pignorati posti in Soriano nel Cimino (VT), località Santa Lucia, Contrada Fornacchia snc, unitamente alla Custode, per acquisire gli elementi necessari alla redazione della presente Consulenza Tecnica d'Ufficio. -----	
	Nel primo accesso, al quale non erano presenti gli Esecutati, è stato possibile visionare solo il terreno circostante il fabbricato ma non l'interno dello	
	11	
	Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

stesso. Successivamente, previa autorizzazione all'accesso forzoso, in data 21

maggio 2024, è stato effettuato il secondo sopralluogo. Alla presenza di due Ca-

rabinieri della locale Caserma e della Custode, è stata sostituita la serratura del

portoncino d'ingresso di tipo blindato, con la conseguente possibilità di visionare

lo stato di fatto interno dell'unità immobiliare. L'abitazione è entrostante ad un

terreno agricolo e si sviluppa prevalentemente al piano terreno con uno spazio

sottotetto al piano 1°. La costruzione è di recente realizzazione (anni 16 circa) e

nel secondo accesso sono state rilevate le dimensioni e le caratteristiche dei vari

spazi. È stata altresì acquisita documentazione fotografica interna ed esterna e

quant'altro utile all'espletamento della Consulenza Tecnica d'Ufficio, come da al-

legata copia dei Verbali (all. D). -----

Operava inoltre gli approfondimenti e controlli edilizio - urbanistici pres-

so l'Ufficio Tecnico Comunale con l'acquisizione dei certificati presso gli Uffici

Anagrafici dei Comuni di Soriano nel Cimino (VT), Viterbo e Vitorchiano (VT),

procedendo poi con le indagini dei valori del mercato immobiliare presso Agenzie

Immobiliari e Professionisti che esercitano nella zona. -----

Al fine di visualizzare ed individuare opportunamente gli immobili pi-

gnorati vengono allegati alla presente Relazione: -----

- un elaborato grafico contenente la foto aerea generale della zona, la sovrappo-

sizione della stessa con il catastale, gli stralci dei fogli catastali d'impianto, in-

termedio ed attuale (wegis), la planimetria dell'unità immobiliare urbana e la

distinta delle superfici utili rilevate (all. B) con evidenziata la porzione urbani-

sticamente da regolarizzare; -----

- una documentazione fotografica a colori, esterna e interna del fabbricato e del

circostante terreno agricolo, oggetto di pignoramento (all. C). -----

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

DESCRIZIONE E CONSISTENZA BENI PIGNORATI

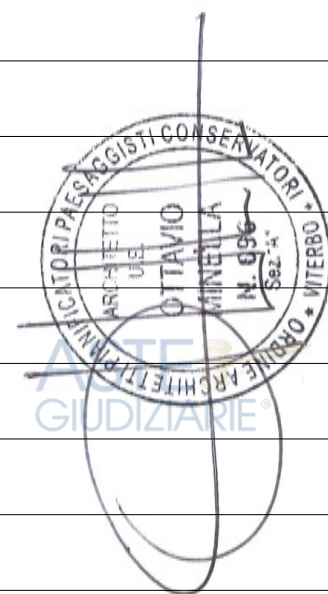
Il fabbricato e il circostante terreno, LOTTO UNICO, sono posti a nord,
nord-ovest, ad una distanza di circa 2,800 km in linea d'aria, rispetto al centro
storico del Comune di Soriano nel Cimino (VT), località Santa Lucia, Contrada
Fornacchia snc. -----

La struttura dell'edificio è di tipo misto in elementi di calcestruzzo armato e murature perimetrali portanti, solai piani in latero - cemento, copertura a due falde del tipo a capanna, rifinita con tegole in cotto. Si sviluppa prevalentemente al piano terreno con degli spazi sottotetto al piano 1°. -----

L'edificio è attorniato da un terreno agricolo adibito a giardino e prato con alcuni alberi da frutto sparsi. L'insieme ha accesso diretto verso est, dalla via pubblica denominata strada Santa Lucia. Il terreno ha un andamento altimetrico che consente un'agevole lavorabilità con i mezzi meccanici ad eccezione della fascia di confine verso est, ove presenta una pendenza più accentuata nella quale è possibile solo una lavorazione manuale. -----

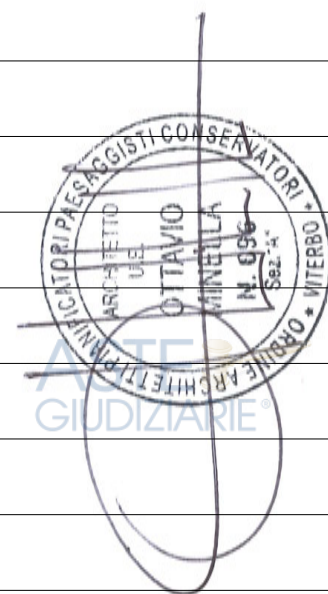
li. Anche i limiti perimetrali del terreno, aventi una forma di poligono fortemente irregolare, non sono chiaramente materializzati da recinzioni e termini. -----

In particolare internamente l'abitazione è attualmente formata da un ingresso (mq 12,20) con spazioso soggiorno – cucina (mq 54,25), due camere (mq 17,30 + 14,00), un bagno (mq 5,50) e disimpegno (mq 1,80). Centralmente da ampia apertura sul solaio (m 2,00 x 1,70 circa), è possibile raggiungere lo spazio sottotetto al piano 1° che nella fascia sottostante il colmo, ha un'altezza massima attualmente di m 2,50 circa ed è quindi fruibile stante anche la presenza di due



lucernai a filo copertura che consentono di aerare ed illuminare naturalmente lo spazio posto in corrispondenza. Sono presenti anche dei divisori in cartongesso. È pertinenziale all'abitazione il portico esterno (mq 27,95) antistante i due accessi al fabbricato. La complessiva superficie utile interna rilevata dell'abitazione al piano terra è di mq 105,05 circa oltre allo spazio sottotetto non residenziale al piano 1° e al portico esterno. L'abitazione nel complesso versa in buone condizioni di manutenzione stante la recente realizzazione. Si ipotizza che sia stata utilizzata solo per un breve periodo ed ha parti impiantistiche da completare o integrare (caldaia a gas esterna mancante come i termosifoni interni, impianto elettrico con i frutti delle prese e interruttori da inserire e/o ripristinare). Le finiture sono di tipo medio con pavimenti in gres ceramico, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati con parziali rivestimenti ceramici nella cucina e nel bagno. Infissi in profilati d'alluminio verniciato con vetri termici e persiane ad ante sempre in alluminio. Porte in legno tamburato e portoncino d'ingresso di tipo blindato. Esternamente è presumibilmente presente un serbatoio interrato del gas a servizio dell'abitazione. Si precisa al riguardo della conformità edilizia – urbanistica dell'abitazione che dal confronto dello stato di fatto con grafici di progetto del rilasciato Permesso di Costruire, in particolare dell'ultimo n. 60 del 15 ottobre 2007, sono emerse delle difformità consistenti principalmente nel cambio di destinazione d'uso della porzione non residenziale (circa mq 38,05 utili) che di fatto è stata “assorbita” nell'abitazione, unitamente a variazioni dei prospetti delle aperture, nei lucernari sulla copertura e altre modifiche nei setti murari del portico esterno. -----

Dai controlli ed approfondimenti operati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Soriano nel Cimino (VT) è stato appurato che il cambio di destinazione



d'uso da accessorio agricolo a residenza non è attualmente sanabile e di conseguenza occorre ripristinare la destinazione non residenziale realizzando nuovi divisori di separazione con l'abitazione, mentre per le altre difformità (variazioni dei prospetti esterni, dei divisori interni e delle altre modifiche operate), è possibile ottenere la sanatoria mediante redazione e presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) in sanatoria. -----

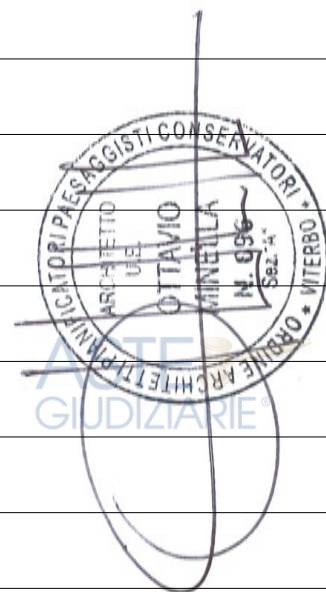
Attualmente l'abitazione versa in più che buone condizioni di manutenzione con il circostante terreno agricolo, della consistenza catastale di mq 3.491 comprensiva del sedime e pertinenza dell'edificio, sfalcato e pulito, da informali informazioni acquisite, viene curato dai vicini per decoro ed evitare incendi. -----

Il terreno circostante inoltre, come meglio visualizzato nell'allegato elaborato grafico (all. B.), ha di fatto una porzione di circa 170 mq occupata in parte dal cancello carrabile di accesso alla contigua proprietà (foglio 22 particella n. 340) e per la maggiore restante superficie, dal giardino pertinenziale all'immobile confinante. -----

Infine si segnala ed evidenzia, che all'interno del compendio pignorato è presente una piccola superficie di mq 59 catastali, distinta al foglio 22 con la particella n. 306, che non è inclusa nel pignoramento e nella presente procedura.

RISPOSTE AI 35 PUNTI DELL'INCARICO

1) È stata **verificata** con esito positivo la completezza della documentazione versata in atti, costituita dal certificato notarile redatto il 6 dicembre 2023 dalla Dott.ssa Giulia BARBAGALLO Notaio in Palermo, sostitutivo della certificazione ipo-catastale, che copre il periodo ventennale anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (13 novembre 2023 – 13 novembre 2003). Tale documentazione è stata opportunamente integrata con le visure catastali storiche di aggiornamento



(all. E.) e con le allegate copie degli atti di provenienza a favore degli Esecutati

(all. F1.) compravendita Notaio Adriano CASTALDI in Toscana (VT), rep. n.

17.179 del 151 aprile 2010, e dall'atto di compravendita Notaio Rita PAOLILLO in

Soriano nel Cimino (VT), rep. 95 del giorno 8 giugno 1984 (all. F2). -----

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

2) Dalle effettuate visure catastali storiche di aggiornamento dei beni pignorati

(all. E.) è risultato che l'**abitazione** unitamente al terreno circostante, è attualmente identificata nel **Catasto Fabbricati del Comune di Soriano nel Cimino**

(VT), al foglio 22 con la particella n. 343, contrada Fornacchia n. snc, piano T,

categoria A/3 di classe 3, vani 5 con superficie catastale totale 99 mq, escluse aree

scoperte 91 mq e rendita di euro 438,99. Nella Sezione Terreni l'area di sedime e

pertinenza è distinta sempre al foglio 22 con la particella n. 343, quale Ente Urba-

no di are 4,55 pari a mq 455. **La superficie agricola** circostante l'abitazione è di-

stinta sempre nel **Catasto Terreni al foglio 22 con le particelle n. 319, 321,**

322 e 344 con qualità di noccioleto di classe 2[^] per totali mq 3.486. **La superficie**

complessiva, compresa l'area di sedime e pertinenza del fabbricato, è **di mq**

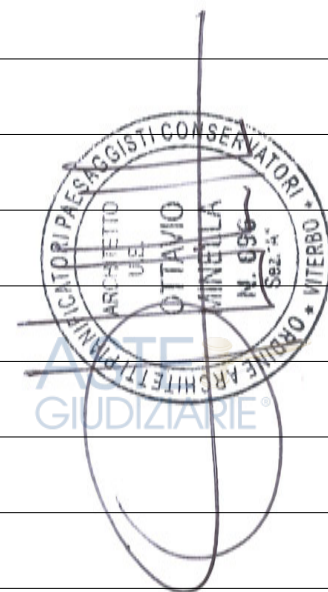
3.941. -----

L'abitazione e il circostante terreno agricolo sono intestati agli Esecutati
per l'intera piena proprietà nella quota di 1/2 indiviso ciascuno in regime di comu-
nione dei beni. -----

Gli identificativi catastali di cui sopra corrispondono a quelli indicati
nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, con la precisazione

che internamente al terreno oggetto della presente procedura è presente

un'ulteriore particella (foglio 22 n. 306 di mq 59) non compresa nel pignoramento.



3) Sono stati attentamente **consultati** i documenti versati in atti e quelli integra-

tivi acquisiti dal sottoscritto C.T.U. dai quali sono emerse anteriormente al pigno-

ramento del 13 novembre 2023, le seguenti variazioni che in appresso si indicano

in ordine cronologico: -----

- 15 aprile 2010 con atto di compravendita Notaio Adriano CASTALDI in Tusca-

nia (VT), rep. 17.179 (all. F.1), trascritto a Viterbo il 20 aprile 2010 al n. 4.668 di

formalità, la piena proprietà dei beni pignorati dal [REDACTED] è

stata trasferita a favore degli Esecutati; -----

- 10 febbraio 2006 con atto di compravendita Notaio Lauretta CASADEI, in Orte

(VT), rep. 23.928, trascritto a Viterbo il 21 febbraio 2006 al n. 1.951 di formalità,

i beni sono stati acquistati dal [REDACTED] contro i Signori [REDACTED]

[REDACTED] -----

- 8 giugno 1984 con atto di compravendita Notaio Rita PAOLILLO in Soriano nel

Cimino (VT), REP. 95 (all. F.2) gli immobili pignorati, unitamente a maggiore

consistenza, sono stati acquistati dai [REDACTED]

[REDACTED] contro il [REDACTED]. -----

4) È stato **predisposto** sulla base dei documenti forniti, delle ulteriori visure ese-

guite (all. E. ed N.) e degli atti acquisiti (all. F.), il seguente elenco delle formalità

pregiudizievoli a carico degli Esecutati e relativi ai beni pignorati: -----

TRASCRIZIONI CONTRO -----

- **Costituzione di servitù di passaggio** stipulato dal Notaio Lauretta

CASADEI in Orte (VT), rep. n. 23.928 del 10 febbraio 2006, trascritto a Viterbo

il 21 febbraio 2006 al n. 1.953 di formalità, a favore dei terreni distinti con le

particelle n. 58, 317 e 320 ed a carico delle particelle n. 319 e 322, tutte del fo-

glio 22. Si precisa che la n. 317 attualmente è identificata con le derivate n.

340, 341 e 342 e corrispondono alla contigua proprietà posta a nord-est rispetto

ai beni pignorati a confine anche con la strada pubblica. Le altre particelle n.

58 e 320 sono invece poste all'interno, verso ovest; -----

- **atto unilaterale d'obbligo edilizio** stipulato dal Notaio Lauretta CASADEI

in Orte (VT), rep. n. 24.772 del 20 giugno 2006, trascritto a Viterbo il 27 giugno

2006 al n. 8.046 di formalità, a favore del Comune di Soriano nel Cimino (VT),

inerente al vincolo dei terreni pignorati a favore del fabbricato e al non tampo-

namento del portico; -----

- **costituzione di servitù di distanza** stipulato dal Notaio Lauretta CASADEI

in Orte (VT), rep. n. 24.772 del 20 giugno 2006, trascritto a Viterbo il 27 giugno

2006 al n. 8.047 di formalità, inerente l'assenso alla costruzione del fabbricato

pignorato ad una distanza inferiore a metri venti rispetto ai confini, a favore

dei beni pignorati; -----

- **pignoramento immobiliare** trascritto a Viterbo il 9 novembre 2010 al n.

12.398 di formalità, a favore della [REDACTED] contro il solo

Esecutato [REDACTED] e gravante sul solo fabbricato (foglio 22 n.

343); -----

pignoramento immobiliare trascritto a Viterbo il 14 marzo 2011 al n. 2.549

di formalità, a favore del Signor Adriano CASTALDI contro il solo Esecutato

[REDACTED] e gravante sui beni distinti al foglio 22 con le parti-

celle n. 306, 319, 321, 322, 343 e 344; -----

- **pignoramento immobiliare** trascritto a Viterbo il 24 giugno 2011 al n. 7.026

di formalità, a favore della [REDACTED] contro il solo Esecuta-

to [REDACTED] e gravante sui beni distinti al foglio 22 con le parti-

ticelle n. 306, 319, 321, 322, 343 e 344; -----

- **pignoramento immobiliare** trascritto a Viterbo il 13 novembre 2023 al n.

14.059 di formalità, a favore di SIENA NPL 2018 Srl, sede Roma e gravante

sui beni oggetto della presente Consulenza. -----

ISCRIZIONI CONTRO -----

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Viterbo il 20 aprile 2010 al n. 1.000 di formalità,

nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario della durata di trenta

anni, a rogito Notaio Adriano CASTALDI in Toscana (VT), rep. n. 17.180 del

15 aprile 2010, a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA,

sede Siena, contro gli Esecutati e gravante sui beni pignorati. Capitale di euro

██████ e per un totale di euro ██████. -----

5) È stato acquisito presso l'Ufficio Tecnico Comunale il Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno con entrostante fabbricato pignorato (all. G.). -----

6) Sono stati **consultati** i Registri dello Stato Civile ed Anagrafe dei Comuni di Sorino nel Cimino (VT), Viterbo e Vitorchiano (VT), acquisendo gli allegati Certifi-

cati storici di Residenza, Stato di Famiglia e gli Estratti degli Atti di Nascita e di Matrimonio (all. I.). -----

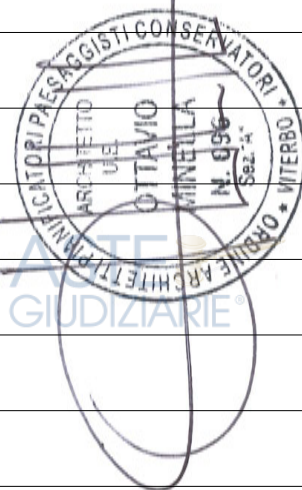
7) Sono stati **descritti, previ necessari accessi** effettuati in data 12 aprile

2024 e 21 maggio 2024, nelle pagine dalla n. 12 alla n. 15 della Relazione che precedono, l'abitazione pignorata e il circostante terreno agricolo. -----

Si aggiunge a completamento, quale precisazione, che l'abitazione con il terreno confinano verso est con la strada pubblica e la particella n. 340, ad ovest con la particella n. 320 e a sud con la n. 407, tutte del foglio 22, salvo altri. -----

8) È stata **accertata** una piena conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella data nel Pignoramento. -----

9) È stata **verificata**, sulla base della documentazione in atti e di quella integra-



tiva prodotta, la corrispondenza tra la descrizione dei cespiti e i dati catastali. -----

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, con le seguenti precisazioni: -----

- una porzione di circa mq 170 della particella n. 319 è di fatto occupata in parte dal cancello di accesso alla confinante proprietà (f. 22 n. 340) e in parte dal contiguo giardino; -----

- all'interno del terreno agricolo pignorato (f. 22 n. 344) è presente la particella n. 306 di mq 59 non indicata nel pignoramento e non oggetto della presente procedura. -----

11) Si precisa che i beni pignorati provengono da un'originaria maggiore consistenza che è stata oggetto di frazionamenti (f. 22 ex p.lla n.142) e del tipo mappale di demolizione del preesistente fabbricato (f. 22 ex p.lla n. 56) e di costituzione dell'attuale edificio ricostruito. -----

12) Non si è proceduto ad eseguire presso il Catasto Fabbricati del Comune di Soriano nel Cimino (VT) alcuna variazione docfa, seppur necessaria, in quanto è indispensabile procedere preliminarmente con la sanatoria edilizia delle opere realizzate in difformità rispetto al Permesso rilasciato e con i ripristini di quelle non sanabili (cambio destinazione d'uso da ricovero agricolo ad abitazione). -----

13) Al riguardo dell'utilizzazione dei beni pignorati si indica che la destinazione d'uso residenziale dell'abitazione, quella degli accessori e del terreno agricolo circostante, sono compatibili con quanto previsto per la zona urbanistica ove ricadono i beni (E1 agricola normale), come meglio rilevabile nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica (all. G.). -----

14) Dalle verifiche della conformità edilizio - urbanistica dell'abitazione pignorata



(LOTTO UNICO) sulla base delle ricerche eseguite e dei documenti acquisiti presso

l'Ufficio Tecnico Comunale (all. O.), è emerso e si relaziona che la stessa è stata

interessata da ultimo dal seguente titolo edilizio: -----

- Permesso di Costruire n. 60 del 15 ottobre 2007 quale variante in corso d'opera al

Permesso di Costruire n. 24/2007 (pratica edilizia n. 3043/2007). -----

Al riguardo della dichiarazione di agibilità è stata verificata l'inesistenza. -----

Da quanto emerso nel sopralluogo del 21 maggio 2024 e dal confronto dei grafici di

progetto con lo stato di fatto, sono scaturite diverse difformità rispetto a quanto

autorizzato e più nel dettaglio consistenti principalmente nel cambio di destina-

zione d'uso di una porzione non residenziale (mq 40 circa) che di fatto è stata

"assorbita" nell'abitazione, unitamente ad alcune variazioni dei prospetti con a-

perture modificate, altre modifiche nei setti murari del portico esterno e nei due

lucernai sulla copertura. -----

Dai controlli ed approfondimenti operati presso l'Ufficio tecnico del Comune di

Soriano nel Cimino (VT) il cambio di destinazione d'uso da accessorio agricolo a

residenza non è attualmente sanabile e conseguentemente è necessario il ripri-

stino della destinazione non residenziale realizzando i divisori interni e

l'accessibilità dall'esterno per la separazione dell'abitazione dagli annessi, men-

tre per le altre difformità (variazioni dei prospetti esterni e dei divisori interni) è

possibile ottenere la sanatoria mediante redazione e presentazione di una Se-

gnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) in sanatoria con la valutazione

della sicurezza per gli aspetti strutturali, ai sensi della Legge Regionale n. 26 del

26 ottobre 2020. -----

I costi preventivati per la regolarizzazione edilizio – urbanistica, per le opere di

demolizione e ripristino, e per le finali variazioni d'aggiornamento catastale, sono

stati computati in complessivi euro 20.150,00 = (ventimilacentocinquanta/00) circa

e derivano dalle seguenti voci: -----

a. redazione grafici, relazioni, tabelle, modulistica per la redazione e presentazio-

ne telematica della documentazione per la S.C.I.A. in Sanatoria, per la valuta-

zione della sicurezza degli aspetti strutturali e per le finali variazioni catastali

d'aggiornamento. Da un'analisi delle prestazioni professionali necessarie alla

redazione di quanto sopra è stato preventivato a corpo un importo complessivo

di circa euro 5.200,00 = (cinquemiladuecento/00), compresi oneri fiscali e con-

tributivi; -----

b. pagamento dei diritti comunali, bolli, sanzioni e varie per S.C.I.A. in Sanatoria

a favore del Comune di Soriano nel Cimino (VT), dei bolli e diritti della regione

Lazio per la valutazione della sicurezza degli aspetti strutturali e per i diritti

catastali delle variazioni d'aggiornamento, computati in complessivi euro

1.950,00 = (millenovecentocinquanta/00) circa; -----

c. costi riguardanti l'esecuzione delle opere di regolarizzazione edilizia mediante

realizzazione dei divisori interni tra le due diverse destinazioni d'uso, aperture

degli accessi esterni alla porzione agricola, controsoffittatura del colmo del sot-

totetto (h. max m 2,50), adeguamento impiantistico termo – idraulico, riscal-

damento ed elettrico) fornitura e lavorazione dei materiali necessari, carico,

trasporto e scarico a discarica autorizzata di quelli di risulta. Da consulti avuti

con alcune Imprese Edili, i costi preventivati per le attività di cui sopra, sono

stati computati a corpo in complessivi euro 13.000,00 = (tredicimila/00), com-

presi oneri fiscali. -----

15) Sono state eseguite le **verifiche** urbanistiche presso l'Ufficio Tecnico Comuna-

le e dai controlli ed approfondimenti è emerso che per l'immobile oggetto di esecu-

zione **non** sono state presentate domande di condono. -----

16) Dalle **verifiche** effettuate sempre presso il Comune di Soriano nel Cimino

(VT) per la presenza o meno di diritti demaniali o di uso civico sugli immobili, è

stata appurata l'inesistenza degli stessi come da allegata attestazione (all. G.). --

17) Non viene **indicato** nessun importo annuo per eventuali spese di gestione o

manutenzione condominiale non essendo i beni pignorati ricompresi in un con-

dominio. -----

18) Al riguardo della possibilità di vendere in più lotti il compendio pignorato, si è

ritenuto opportuno e conveniente formare un UNICO LOTTO che ricomprende il

fabbricato e il terreno circostante. -----

19) L'immobile è stato pignorato per l'intera piena proprietà contro gli Esecutati

coniugati in regime di comunione legale dei beni, come confermato dall'allegato

Estratto dell'Atto di Matrimonio (all. I.). -----

20) È stato **accertato** che l'unità immobiliare urbana pignorata di fatto non è

occupata né utilizzata dagli Esecutati. -----

22) Al riguardo dell'occupazione degli immobili da parte degli Esecutati, dalle ri-

cerche e verifiche operate, non sono emersi provvedimenti per l'assegnazione

dell'abitazione pignorata. -----

23) Dalla documentazione in atti, da quella integrativa acquisita e dai controlli

eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Soriano nel Cimino (VT), si **indi-**

ca che gli immobili: -----

- sono parzialmente interessati dal Vincolo di cui al DLgs 42/2004 del P.T.P.R.

“beni puntuali diffusi, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e sto-

rici e relativa fascia di rispetto di 100 metri” (Piano Territoriale Paesaggistico

Regionale) del Lazio, Tavola B; -----

(ottantaquattromilaseicentocinquanta/00) al netto dei costi di regolarizzazione edilizia e delle connesse opere di ripristino. -----

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 e professionisti del settore, sono state applicate le correzioni per le specifiche caratteristiche e peculiarità dei beni pignorati. -----

Nel dettaglio sono state consultate tre Agenzie Immobiliari che operano in Soriano nel Cimino (VT): TECNOCASA, IMMOBILIARE FIORENTINI e IMMOBILIARE BONIFAZI. I valori acquisiti sono stati ponderati anche con professionisti della zona e comparati con quelli delle tabelle OMI dell'Agenzia delle Entrate (2° semestre 2023), dell'OVI della Camera di Commercio I.A.A. di Viterbo e del BorsinoImmobiliare.it (all. H.). -----

26) L'abitazione con il circostante terreno, raggiungibili dalla Strada Provinciale

n. 31 Sorianese e per un breve tratto finale dalle strade interne di Sant'Angelo e di Santa Lucia possono avere una discreta appetibilità sul mercato immobiliare locale in quanto ubicati in una zona agricola tranquilla, distante pochi chilometri dai centri abitati di Soriano nel Cimino (VT) e Vitorchiano (VT), ove sono presenti i servizi, attività commerciali e uffici. -----

Le caratteristiche e consistenza dell'abitazione e del terreno circostante sono ideali per una famiglia di circa tre o quattro persone con animali domestici e da cortile. -----

27) Nulla da segnalare al riguardo dell'inadeguatezza del canone locativo stante l'assenza di rapporti d'affitto come risulta dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo (all. M.). -----

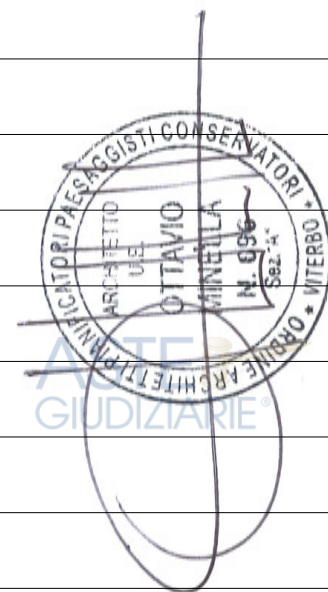
28) È stata **fornita** compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) a tutti i singoli quesiti affidati alle indagini svolte redigendo la presente Relazione articolata secondo lo schema dei punti esposti. -----

29) La presente Relazione, completa degli allegati a corredo, viene inviata a mezzo Posta Elettronica Certificata all'Avv. Alessandro CARAVELLO per il Creditore Procedente, al Custode Dott.ssa Giovanna CONTICIANI e per raccomandata A.R.

agli Esecutati, assegnando termine di quindici giorni per far pervenire eventuali **osservazioni** alla Consulenza, come da allegata lettera di trasmissione (all. L). ---

30) La presente Relazione inoltre, completa degli allegati a corredo, sarà inviata in **modalità telematica** PCT e depositata altresì in copia cartacea presso la Cancelleria prima del termine di dieci giorni dalla data dell'udienza fissata per il giorno 19 settembre 2024, per l'emanazione dell'ordinanza di vendita. -----

Nel dettaglio saranno depositate le copie della Relazione complete degli allegati, anche in versione privacy con i nominativi ed i volti oscurati. -----



31) Il sottoscritto si impegna ad intervenire all'Udienza fissata per il 19 settembre 2024 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 dei debitori e degli altri dati personali. -----

33) È stata **allegata** alla Relazione una **documentazione fotografica** esterna e interna del fabbricato e del contiguo terreo pignorato (all. C.) e un elaborato grafico contenente le foto aerea generale della zona, la sovrapposizione della stessa con il catastale, i fogli catastali d'impianto, intermedio e attuale (wegis), nonché la planimetria ed il computo delle superfici utili scaturite dai rilievi 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. elaborati grafici con planimetrie; -----

C. documentazione fotografica; -----

D. verbali d'accesso; -----

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

F. copia atti: compravendita Notaio Adriano CASTALDI del 15.4.2010 (all. F1) e

Notaio Rita PAOLILLO del giorno 8.6.1984 (all. F2); -----

G. stralcio tavole e normativa P.T.P.R. Lazio, vincolo Idrogeologico, P.R.G., di-

chiarazione di inesistenza usi civici e Certificato di Destinazione Urbanistica;

H. tabella valutazione immobili e valori OMI dell'Agenzia delle Entrate (2° se-



mestre 2023), valori OVI della Camera di Commercio di Viterbo I.A.A. e del
BorsinoImmobiliare.it; -----

I. certificati storici di Residenza e Stato di Famiglia, Estratto degli atti di Na-
scita e di Matrimonio degli Esecutati; -----

L. lettera di trasmissione Relazione C.T.U. e richiesta osservazioni; -----

M. interrogazione Anagrafe Tributaria per ricerca contratti di locazione; -----

N. visure ipotecarie; -----

O. grafici urbanistici. -----

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

Vignanello (VT), 25 giugno 2024

il C.T.U.

Arch. Ottavio MINELLA

