

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1. Premessa

Il sottoscritto Ing. Carmelo Virdò, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Vibo Valentia col n. 647 A e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vibo Valentia, veniva nominato in data 22 novembre 2022, giusto provvedimento del Giudice dell'Esecuzione Dott. Mario Miele, esperto per la valutazione di stima dei beni riportati nell'atto di pignoramento immobiliare, relativamente alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 17/2022 R.G.E. e in data 24 novembre 2022, dichiarava di accettare l'incarico, l'insussistenza di cause di incompatibilità con l'assunzione dell'incarico di C.T.U. e prestava il giuramento di rito dando inizio alle operazioni peritali.

Dopo aver esaminato la documentazione agli atti relativamente alla Procedura Esecutiva Immobiliare di che trattassi e dopo aver esaminato in primis la documentazione catastale occorrente, richiesta e ritirata presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Vibo Valentia - Ufficio Provinciale Territorio, sono stati eseguiti i sopralluoghi presso gli immobili oggetto di pignoramento, dove sono stati eseguiti tutti i rilievi reputati necessari, i quali in aggiunta alle altre attività svolte hanno permesso di redigere la presente Relazione di Consulenza Tecnica.

2. Quesiti

I quesiti sottoposti dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Mario Miele al sottoscritto C.T.U. Ing. Carmelo Virdò e riportati nel foglio "Formulazione del Quesito" allegato e facente parte integrante del Provvedimento di nomina del 22 novembre 2022 sono i seguenti:

- **PROVVEDA** l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i;
aggiorni i documenti catastali già depositati ed acquisisca quelli non depositati ritenuti necessari (estratto di mappa; certificato di attualità catastale; eventuali frazionamenti; certificato di destinazione urbanistica; scheda planimetrica del

catasto fabbricati e/o del catasto terreni); il c.t.u. deve quindi verificare chiaramente la proprietà del bene staggito in capo al debitore al momento del pignoramento. La documentazione ipocatastale ovvero la certificazione notarile sostitutiva dovranno sempre risalire al titolo di provenienza ante ventennio, i cui estremi dovranno sempre essere indicati, e non limitarsi a documentare lo stato delle risultanze dei Registri Immobiliari nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. Ad esempio: pignoramento del 2009 con titolo di provenienza del 1980, la documentazione ipocatastale ovvero la certificazione notarile sostitutiva dovranno espressamente documentare o menzionare gli estremi di detto titolo che è il primo ante ventennio e non potranno limitarsi a riguardare esclusivamente il periodo temporale intercorrente tra il 1989 e il 2009, senza risalire al titolo di acquisto.

In difetto dei profili che precedono la documentazione ipocatastale o la certificazione notarile sostitutiva saranno ritenute incomplete con conseguente adozione dei provvedimenti di cui all'art. 567 c.p.c..

N.B. Qualora vi siano problemi sul punto della documentazione il c.t.u. relazionerà immediatamente al Giudice.

- **PROVVEDA** quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.
 1. Ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno;
 2. A identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;

3. A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i, previo necessario accesso;
4. A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione - se occupato/i da terzi - del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
5. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:
 - Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
 - Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
 - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
 - Altri pesi o limitazioni d'uso (es. contratti relativi all'immobile ed opponibili alla procedura, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);
 - Esistenza di vincoli storici, culturali o archeologici;
 - Esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli oneri di affrancazione o di riscatto;
6. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.
7. A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi 47/85, n. 724/94, D.L. 269/2003 e di tutte le successive modifiche, con indicazione dei relativi costi.

Ove le opere abusive siano sanabili provveda ad accatastare l'immobile non accatastato ed a regolarizzarlo sotto ogni profilo tecnico-amministrativo.

Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione / permesso in sanatoria previsto dall'art. 36 del DPR n. 380/2001 (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

Qualora vi siano fabbricati rurali non censiti indichi il c.t.u. il costo in base alla legge che obbliga al censimento, anche alla luce del decreto mille proroghe.

8. 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;
9. Ad indicare il valore commerciale degli immobili, avuto anche riguardo agli eventuali rapporti di locazione (precisando in tal caso la data di stipula del contratto e della relativa registrazione) o di altro tipo soggetti a proroga o meno, esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita di uno o più lotti e predisponendo, in caso affermativo, il relativo frazionamento con l'indicazione di tutti i dati catastali per ciascun lotto; nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota; **l'esperto indicherà espressamente e compiutamente le condizioni dell'immobile e il criterio di stima utilizzato (con indicazione anche del valore attribuito dall'OMI); nel determinare il valore dell'immobile, l'esperto procederà 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 (al riguardo consideri come 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, in particolare l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento), i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

- 10.** Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 11.** Indichi per ciascun lotto le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita, accertando se alla data del deposito della perizia gravino sulle singole unità immobiliari pignorate ulteriori iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli;
- 12.** Indichi i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario;
- 13.** Ove necessario, in base alla tipologia del bene pignorato, indichi i costi prevedibili per effettuare lo smaltimento in base alla normativa di legge (eternit, etc.);
- 14.** Ove possibile, sempre in base alla tipologia dei beni, effettuare le valutazioni di fattibilità, con specifico riferimento alla possibilità di convertire la destinazione d'uso del bene;
- 15.** Indichi l'esistenza di eventuali contributi regionali o comunitari concessi sugli immobili, quantificandone il valore;
- 16.** Dica infine quant'altro reputato utile e necessario ai fini dell'emissione dell'ordinanza di vendita;

ALLEGHI inoltre alla relazione:

- a) La planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di

locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, certificati di destinazione urbanistica degli immobili, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

- b) Documentazione fotografica interna ed esterna degli immobili estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);
- c) L'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato;
- d) La descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato;
- e) Gli avvisi di ricevimento delle raccomandate relative agli avvisi di inizio operazioni peritali;
- f) Depositi, almeno il giorno prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, in via telematica, unitamente ad una copia cartacea di cortesia per il giudice e ad una copia su supporto informatico (in formato Windows versione almeno '96) e ne invii copia al creditore procedente, al/i creditore/i intervenuti e al debitore, anche se non costituito, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica certificata.

Alleghi all'originale della perizia l'attestazione di avere proceduto ai suddetti invii.

Avverta il creditore procedente in caso di impossibilità all'accesso dell'immobile.

Formuli tempestiva istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso, indicando le relative ragioni.

Si autorizza l'esperto ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili, ivi compresi ai documenti relativi ad atti di acquisto e a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali, rettifica catastale all'attualità.

Autorizza altresì l'esperto a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;

Autorizza l'esperto ad avvalersi di un ausiliario per l'effettuazione dei rilievi ove ciò si renda necessario secondo le circostanze;

Avverte l'esperto che dovrà comunicare l'elaborato alle parti e al custode nominato a mezzo posta elettronica certificata (ovvero, quando ciò non sia possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria), almeno venti giorni prima del deposito; le stesse parti potranno fare pervenire all'esperto entro i 10 giorni successivi osservazioni esclusivamente tecniche; il C.T.U. prenderà posizione sulle stesse e solo all'esito depositerà l'elaborato finale, nel rispetto del termine oggi stabilito, ossia almeno il giorno prima dell'udienza fissata.

3. Risposta ai quesiti

Esaminata la documentazione agli atti relativamente alla Procedura Esecutiva Immobiliare di che trattasi tra cui la Relazione Notarile (resa ai sensi dell'art. 567, comma II, nel testo modificato dalla Legge n. 302 del 3 agosto 1998), redatta dal Notaio Dott. Massimo Esposito (Notaio in Bondeno ed iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Ferrara), datata 19 maggio 2022, relativamente ai beni immobili intestati al Sig. XXXXXXXX nato a XXXXX (XX) il XXXXXXX, siti nel Comune di Sorianello (VV) ed identificati al Catasto Terreni del medesimo Comune per come segue:

- Foglio di mappa n. 8 particella n. 438, fabbricato rurale, superficie 72 mq, senza reddito;
- Foglio di mappa n. 8 particella n. 488, qualità bosco ceduo, classe 01, superficie 360 mq, reddito dominicale euro 0,22, reddito agrario euro 0,11;

effettuate le dovute verifiche, acquisita per quanto possibile la documentazione ritenuta necessaria presso gli Enti competenti, effettuata ogni operazione reputata necessaria ed eseguiti i sopralluoghi presso gli immobili oggetto di pignoramento, il sottoscritto C.T.U. è in grado di rispondere ai quesiti posti dall'Ill.mo Sig. Giudice Dott. Mario Miele, le cui risposte vengono di seguito riportate.

1. Ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile

Previa comunicazione scritta, trasmessa in data 03 dicembre 2022 al legale del creditore precedente e per conoscenza al Custode Giudiziario del compendio immobiliare pignorato mediante posta elettronica certificata e al debitore esecutato mediante raccomandata 1, veniva comunicato, la nomina del sottoscritto Ing. Carmelo Viridò quale

esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati nella Procedura Esecutiva Immobiliare n. 17/2022 R.G.E. del Tribunale di Vibo Valentia, l'accettazione dell'incarico, l'inizio delle operazioni peritali e la data del primo sopralluogo, fissando quest'ultima per giorno 12 dicembre 2022 alle ore 10:00, invitando contestualmente il debitore esecutato a consentire la visita ai medesimi immobili pignorati. Durante il sopralluogo effettuato in data 12 dicembre 2022 presso gli immobili oggetto di pignoramento non è stato possibile accedere all'interno dell'immobile censito al Catasto Terreni come fabbricato rurale al Foglio di mappa n. 8 particella n. 438, in quanto il debitore esecutato per come riportato nel relativo Verbale di sopralluogo ha dichiarato che il medesimo immobile (fabbricato rurale) indicato negli atti non risulta essere quello di sua proprietà e risulta in possesso degli Eredi XXXXX ed inoltre risultava chiuso da porta con relativa serratura di cui il medesimo debitore esecutato non aveva le chiavi.

(Per la Comunicazione dell'incarico ricevuto, dell'inizio delle operazioni peritali e della data del sopralluogo, del 03 dicembre 2022, inviata alle parti e per conoscenza al Custode Giudiziario del compendio immobiliare pignorato, nonché per le relative ricevute di avvenuta consegna ai destinatari, si veda l'Allegato n. 1).

(Per il Verbale del 12 dicembre 2022, si veda l'Allegato n. 2).

Successivamente in data 21 dicembre 2022 è stato possibile effettuare il sopralluogo all'interno dell'immobile censito come fabbricato rurale al Catasto Terreni al Foglio di mappa n. 8 particella n. 438, così come riportato nel relativo Verbale di sopralluogo del 21 dicembre 2022.

(Per il Verbale del 21 dicembre 2022, si veda l'Allegato n. 3).

(Per i Rilievi fotografici eseguiti in data 12 dicembre 2022 e in data 21 dicembre 2022, si veda l'Allegato n. 4).

2. A identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali

I beni oggetto di pignoramento sono rappresentati da due immobili ubicati nel Comune di Soriano (VV) ed identificati al Catasto Terreni del medesimo Comune per come segue:

- **Foglio di mappa n. 8 particella n. 438**, fabbricato rurale, superficie 72 mq, senza reddito;

- **Foglio di mappa n. 8 particella n. 488**, qualità bosco ceduo, classe 01, superficie 360 mq, reddito dominicale euro 0,22, reddito agrario euro 0,11;

Tale beni oggetto di pignoramento risultano intestati a:

- 1) **XXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXX (XX) il XXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà 1000/1000;**

(Per la visura catastale e gli estratti di mappa catastale, si veda l'Allegato n. 5).

L'Atto di pignoramento immobiliare del 29 marzo 2022 relativo agli immobili oggetto di perizia per la quota di proprietà di 1/1, è stato notificato al debitore esecutato in data 07 aprile 2022.

I dati relativi alla Trascrizione del predetto pignoramento immobiliare sono i seguenti:

- **TRASCRIZIONE del 15/04/2022** – Registro Particolare 1903, Registro Generale 2163, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA, Repertorio 426 del 07/04/2022, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

Gli immobili oggetto di pignoramento ossia gli immobili siti nel Comune di Soriano (VV) e censiti al Catasto Terreni al Foglio di mappa n. 8 particella n. 438 e n. 488 sono pervenuti al debitore esecutato Sig. XXXXXXX nato a XXXXX (XX) il XXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXX, mediante donazione da parte del Sig. XXXXXXXXXXX nato a XXXXX il XXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXX, in virtù dell' Atto di donazione a rogito del Notaio Dott.ssa Sapienza Comerci del 17 maggio 1982, repertorio n. 645, raccolta n. 342, trascritto in data 08 giugno 1982, Registro Particolare 9467, Registro Generale 10550.

Nell'Atto di donazione, relativamente al fabbricato rurale sito nel Comune di Soriano (VV) e censito al Catasto Terreni al Foglio di mappa n. 8 particella n. 438, viene riportato che il medesimo immobile confina con proprietà di XXXXXXX da tutti i lati.

Nell'Atto di donazione, relativamente al terreno sito nel Comune di Soriano (VV) e censito al Catasto Terreni al Foglio di mappa n. 8 particella n. 488, viene riportato che il medesimo immobile confina con proprietà di XXXXXXX, proprietà di XXXXXXX e con il fiume Colea.

Sulla base di quanto potuto rilevare durante i sopralluoghi eseguiti e di quanto riportato nell'estratto di mappa catastale, facendo le visure catastali delle particelle limitrofe, si è in grado di affermare quanto segue:

- Il fabbricato rurale sito nel Comune di Soriano (VV) e censito al Catasto Terreni al Foglio di mappa n. 8 particella n. 438, nell'insieme è attualmente confinante con proprietà XXXXXXXX e proprietà Eredi XXXXXXXX.
- Il terreno sito nel Comune di Soriano (VV) e censito al Catasto Terreni al Foglio di mappa n. 8 particella n. 488, nell'insieme è attualmente confinante con proprietà XXXXXXXXXXXX e proprietà Eredi XXXXXXXX.

Il titolo di provenienza ossia l'Atto di donazione a rogito del Notaio Dott.ssa Sapienza Comerci del 17 maggio 1982, repertorio n. 645, raccolta n. 342, trascritto in data 08 giugno 1982, Registro Particolare 9467, Registro Generale 10550, è stato richiesto e ritirato dal sottoscritto C.T.U. presso l'Ufficio del Notaio Dott.ssa Sapienza Comerci.

(Per l'Atto di donazione a rogito del Notaio Dott.ssa Sapienza Comerci del 17 maggio 1982, repertorio n. 645, raccolta n. 342, trascritto in data 08 giugno 1982, Registro Particolare 9467, Registro Generale 10550, si veda l'Allegato n. 6).

3. A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i, previo necessario accesso.

In seguito ad apposita "Richiesta di Certificato di destinazione urbanistica" trasmessa al Comune di Soriano mediante posta elettronica certificata in data 03 dicembre 2022, con la quale veniva richiesto "*il rilascio del Certificato di destinazione urbanistica (con riferimento anche eventualmente all'esistenza di atti di asservimento urbanistici, eventuali diritti di prelazione, vincoli storici, vincoli culturali o archeologici, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) e usi civici con eventuale specificazione degli oneri di affrancazione o di riscatto) relativamente alla particella n. 438 del Foglio di mappa n. 8, veniva rilasciato dal Responsabile del Servizio del Comune di Soriano apposito "Certificato di destinazione urbanistica" prot. n. 1209 del 18/04/2023. Nel medesimo Certificato viene riportato:*

- che l'area nella quale ricade l'immobile censito al Catasto Terreni al Foglio di mappa n. 8 particella n. 438 (fabbricato rurale) oggetto di pignoramento, ha la seguente destinazione urbanistica: Nel vigente strumento urbanistico comunale (P.R.G.I.) ricade in zona B3 residenziale di completamento, con i.f.f. 1,5 mc/mq.
- che l'area nella quale ricade l'immobile censito al Catasto Terreni al Foglio di mappa n. 8 particella n. 488 (terreno) oggetto di pignoramento ha la seguente

destinazione urbanistica: Nel vigente strumento urbanistico comunale (P.R.G.I.) ricade in zona E agricola.

Inoltre per i medesimi immobili:

- Non esistono vincoli inibitori;
- Non ricadono in area demaniale;
- Non ricadono in area boscata;
- Non sono gravati da usi civici;
- Non rientrano tra quelli individuati ai sensi del RD 30/12/1923 n° 3267 (riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e terreni montani);
- Non rientrano tra quelli individuati ai sensi del D.Lgs. n° 42 del 22/10/2004, codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della Legge 6/7/2002 n. 137;
- Non sono iscritti a parchi, riserve regionali e nazionali o siti di interesse archeologico;
- Non sono individuati da area percorsa da incendio;
- Non ricadono nella planimetria prevista dalla legge 353/2000 per cui non soggiace ad alcuno dei vincoli ivi previsti;
- Non sono stati emessi né trascritti provvedimenti comunali di divieti di disposizione o di acquisizione al patrimonio comunale e non sono stati adottati né sono pendenti provvedimenti sanzionatori;

(Per la “Richiesta di Certificato di destinazione urbanistica” presentata al Comune di Soriano al Tevere mediante posta elettronica certificata in data 03 dicembre 2022 ed acquisita con protocollo n. 3756 del 09 dicembre 2022, si veda l’Allegato n. 7).

(Per il “Certificato di Destinazione Urbanistica” prot. n. 1209 del 18/04/2023, rilasciato dal Responsabile del Servizio del Comune di Soriano al Tevere, si veda l’Allegato n. 8).

In seguito alla “Richiesta di accesso agli atti e di estrazione copia” trasmessa al Comune di Soriano al Tevere mediante posta elettronica certificata in data 03 dicembre 2022 ed acquisita con protocollo n. 3756 del 09 dicembre 2022, con la quale veniva richiesto di poter effettuare l'accesso agli atti nonché di estrarre copia dei medesimi atti, relativamente al predetto fabbricato oggetto di pignoramento al fine di poter verificare la regolarità edilizia e urbanistica nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità e di qualunque

altro atto autorizzativo come per legge, risultante agli atti, veniva rilasciato dal Responsabile del Servizio del Comune di Soriano, in data 08 maggio 2023, un “Certificato” con il quale veniva attestato che nell’Archivio dell’Ufficio Tecnico non sono stati rilevati atti o documentazione tecnica sul bene censito in Catasto al Foglio di mappa n. 8 particella 438.

(Per la “Richiesta di accesso agli atti e di estrazione copia” trasmessa al Comune di Soriano mediante posta elettronica certificata in data 03 dicembre 2022 ed acquisita con protocollo n. 3756 del 09 dicembre 2022, si veda l’**Allegato n. 9**).

(Per il “Certificato” rilasciato dal Responsabile del Servizio del Comune di Soriano in data 08 maggio 2023, in riscontro alla “Richiesta di accesso agli atti e di estrazione copia” del 03 dicembre 2022, si veda l’**Allegato n. 10**).

Immobile censito al Catasto Terreni del Comune di Soriano (VV) al Foglio di mappa n. 8 particella n. 438

L’immobile oggetto di pignoramento e censito come fabbricato rurale al Catasto Terreni del Comune di Soriano (VV) al Foglio di mappa n. 8 particella n. 438, è rappresentato da un piccolo fabbricato di antica costruzione adibito a locale di deposito e con antistante cortile.

Il medesimo fabbricato è costituito da un solo piano fuori terra e la struttura portante è in muratura.

Il cortile antistante al medesimo fabbricato, non è delimitato da alcuna recinzione e risulta libero, così come anche i cortili degli immobili adiacenti e della stessa tipologia. L’accesso al fabbricato avviene per il tramite di una stradina sterrata che insiste sulle particelle di proprietà privata, ivi inclusa la particella n. 438 oggetto di pignoramento.

L’immobile nel suo complesso si presenta in pessimo stato di conservazione.

L’immobile ha una superficie commerciale (considerando la superficie reale del fabbricato e la superficie totale della particella riportata nella visura catastale) pari a circa 34,00 mq.

Al momento dell’effettuazione del sopralluogo avvenuto in data 21 dicembre 2022, durante il quale è stato possibile accedere all’interno del fabbricato adibito a locale di deposito, il medesimo risultava occupato dal Sig. XXXXXXXXXXXX per come sia da lui stesso e sia dal Sig. XXXXXX dichiarato.

Immobile censito al Catasto Terreni del Comune di Soriano (VV) al Foglio di mappa n. 8 particella n. 488

L'immobile oggetto di pignoramento e censito al Catasto Terreni del Comune di Soriano (VV) al Foglio di mappa n. 8 particella n. 488, è un terreno posto su un versante fortemente scosceso.

Durante il sopralluogo eseguito in data 12 dicembre 2022 è stato possibile visionarlo indicativamente dalla strada pubblica esistente sul versante opposto, rilevando che risulta in stato di completo abbandono, non delimitato da recinzione e privo di strada di accesso. Tale terreno per come risulta dalla visura catastale ha una superficie di 360 mq.

4. A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione -se occupato/i da terzi- del titolo in base al quale avvenga l'occupazione

Durante il sopralluogo eseguito in data 12 dicembre 2022 presso l'immobile censito come fabbricato rurale al Catasto Terreni del Comune di Soriano (VV) al Foglio di mappa n. 8 particella n. 438, non è stato possibile accedere all'interno del fabbricato, in quanto il debitore esecutato per come anche riportato nel relativo Verbale di sopralluogo, ha dichiarato che il medesimo immobile (fabbricato rurale) indicato negli atti, non risulta essere quello di sua proprietà e risulta in possesso degli Eredi XXXXX ed inoltre risultava chiuso da porta con relativa serratura di cui il medesimo debitore esecutato non aveva le chiavi.

Successivamente in data 21 dicembre 2022 è stato possibile effettuare il sopralluogo all'interno del fabbricato in quanto la porta di accesso è stata aperta dal Sig. XXXXXXXXXXXX e il medesimo fabbricato risultava occupato dal medesimo Sig. XXXXXXXXXXXX per come sia da lui stesso e sia dal Sig. XXXXXXXXXXXX dichiarato. Il Sig. XXXXXXXXXXXX per come anche riportato nel relativo Verbale di sopralluogo ha dichiarato di possedere le chiavi ma senza titolo formale e di possedere l'immobile di che trattasi da oltre 30 anni.

5. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente

Dalle verifiche effettuate è emerso che:

- 1) Gli immobili oggetto di pignoramento non fanno parte di condomini e pertanto non vi sono oneri condominiali gravanti sui beni.
- 2) Sugli immobili oggetto di pignoramento graveranno e quindi resteranno a carico degli acquirenti tutti i vincoli dettati dalle normative vigenti nonché dalla pianificazione urbanistica vigente.

6. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente

Le formalità gravanti sui beni immobili oggetto di pignoramento che saranno cancellati dopo la vendita sono le seguenti:

Immobile censito al Catasto Terreni del Comune di Soriano (VV) al Foglio di mappa n. 8 particella n. 438

- 1) **TRASCRIZIONE DEL 29/01/2002** – Registro Particolare 1560, Registro Generale 1938, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA, Repertorio 1818/2001 del 20/12/2001, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
- 2) **TRASCRIZIONE DEL 15/04/2022** – Registro Particolare 1903, Registro Generale 2163, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA, Repertorio 426 del 07/04/2022, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Immobile censito al Catasto Terreni del Comune di Soriano (VV) al Foglio di mappa n. 8 particella n. 488

- 1) **TRASCRIZIONE DEL 29/01/2002** – Registro Particolare 1560, Registro Generale 1938, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA, Repertorio 1818/2001 del 20/12/2001, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
- 2) **TRASCRIZIONE DEL 15/04/2022** – Registro Particolare 1903, Registro Generale 2163, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA,

Repertorio 426 del 07/04/2022, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE –
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

(Per le Ispezioni Ipotecarie e le Note di Trascrizione si veda l'Allegato n. 11).

Il costo di cancellazione di ciascun pignoramento immobiliare è pari a 294,00 euro.

7. A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali.....

In seguito alla “Richiesta di accesso agli atti e di estrazione copia” trasmessa al Comune di Sorianello mediante posta elettronica certificata in data 03 dicembre 2022 ed acquisita con protocollo n. 3756 del 09 dicembre 2022, mediante apposito “Certificato” rilasciato dal Responsabile del Servizio del Comune di Sorianello, in data 08 maggio 2023, è stato attestato che nell'Archivio dell'Ufficio Tecnico non sono stati rilevati atti o documentazione tecnica sul bene censito al Catasto Terreni al Foglio di mappa n. 8 particella n. 438.

Il predetto immobile oggetto di pignoramento e censito al Catasto Terreni al Foglio di mappa n. 8 particella n. 438, è un fabbricato rurale. In base alla Legge 22 dicembre 2011, n. 214 “Conversione in Legge, con modificazioni del Decreto-Legge 6 dicembre 2011 n. 201: Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici”, *I fabbricati rurali iscritti nel catasto dei terreni, con esclusione di quelli che non costituiscono oggetto di inventariazione ai sensi dell'articolo 3, comma 3, del decreto del Ministro delle finanze 2 gennaio 1998, n. 28, devono essere dichiarati al catasto edilizio urbano entro il 30 novembre 2012, con le modalità stabilite dal decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701.*

Relativamente all'immobile censito al Catasto Terreni al Foglio di mappa n. 8 particella n. 438, le difformità catastali che si riscontrano sostanzialmente consistono in:

- mancanza di censimento dell'immobile al Catasto Fabbricati;
- mancanza della planimetria catastale;
- disallineamento tra lo stato reale dei luoghi e la mappa catastale attuale (in corrispondenza del confine materializzato con il muro del fabbricato e la particella limitrofa n. 897).

Per eseguire il Censimento dell'immobile al Catasto Fabbricati ed eseguire le dovute variazioni per l'aggiornamento del Catasto, i costi ammontano ad Euro 1.350,00 (comprensivi di onorari professionali e di oneri da versare all'Agenzia delle Entrate).

Dalla consultazione della mappa catastale di epoca anteriore all'anno 1967 è stato rilevato che il predetto immobile censito al Catasto Terreni al Foglio di mappa n. 8 particella n. 438 era già esistente e pertanto è possibile affermare che l'immobile de quo è stato edificato in data antecedente al 01 settembre 1967. Inoltre è stato rilevato che tra l'attuale stato reale dei luoghi e la predetta mappa catastale di epoca anteriore all'anno 1967 vi è corrispondenza.

Agli Atti del Comune di Sorianoello non vi è la Dichiarazione di Agibilità per il medesimo immobile censito al Catasto Terreni al Foglio di mappa n. 8 particella n. 438.

8. 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;

Per le difformità catastali riscontrate relativamente all'immobile censito al Catasto Terreni al Foglio di mappa n. 8 particella n. 438, la regolarizzazione/variazione catastale per l'aggiornamento del Catasto verrà eseguita prima del Decreto di Trasferimento dell'immobile.

(Per la planimetria dello stato attuale dell'immobile attualmente censito al Catasto Terreni al Foglio di mappa n. 8 particella n. 438 si veda l'**Allegato n. 12**).

9. Ad indicare il valore commerciale degli immobili.....

Il valore di mercato di un immobile è la più probabile somma di denaro che si prevede possa essere scambiata con il medesimo immobile, in un determinato momento, quindi è il più probabile valore di compravendita in una libera ed ordinaria contrattazione.

Per la determinazione del valore di mercato degli immobili nel caso de quo, si ricorre al Metodo del Confronto detto anche per Comparazione diretta. Con esso si confronta direttamente il bene da stimare con altri beni della stessa tipologia e presenti nello stesso mercato, dei quali si conoscono i prezzi effettivi in compravendite avvenute di recente, senza che siano intervenuti, dal momento di tali contrattazioni, fatti e/o episodi nuovi atti

a modificare i medesimi prezzi. Tale metodo rientra tra i *metodi sintetici* perché con esso si confronta la sintesi delle caratteristiche del bene da stimare con la sintesi delle caratteristiche di ciascun bene preso a confronto. In tale metodo si fa riferimento ad un dato sintetico che nel caso in esame è rappresentato dal metro quadrato (con riferimento alla superficie commerciale per il fabbricato e alla superficie per il terreno). Per la determinazione del valore di mercato con il metodo del confronto è necessario esaminare più contrattazioni che si riferiscano a beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello da stimare, scartando a priori le quotazioni isolate ossia i prezzi di punta in alto ed in basso, che si discostino notevolmente dalle altre, infatti non devono e non possono essere considerate attendibili le contrattazioni che hanno dato origine a valori eccezionalmente bassi o alti e che si possano ritenere alterate da fatti e/o circostanze anomale e quindi si deve tener conto soltanto dei prezzi che si possono ritenere normali per i beni considerati, essendo il valore di mercato riferito all'operatore ordinario del mercato. Nella presente valutazione si fa riferimento come dato sintetico al metro quadrato, per cui il valore medio unitario a metro quadrato degli immobili presi a riferimento è dato dal rapporto tra *la somma totale dei valori degli immobili e la somma totale delle superfici commerciali/superfici degli immobili*, quindi dalla seguente formula:

$$\text{Valore medio unitario} = \Sigma Vi / \Sigma Si$$

Noto il valore medio unitario, moltiplicando lo stesso per la superficie commerciale/superficie dell'immobile oggetto di stima si ottiene il valore probabile dell'immobile da stimare, tale prodotto si riconduce alla seguente formula:

$$\text{Val. probabile dell'immobile} = \text{Val. medio unitario} \times \text{Superficie commerciale/superficie immobile}$$

A tale valore o al valore medio unitario, in base alla bontà delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili messe a confronto, a discrezione del perito, si possono effettuare aggiunte e/o detrazioni.

La superficie commerciale rappresenta la somma delle superfici coperte (ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 % fino ad uno spessore massimo di 25 cm), delle superfici ponderate ad uso esclusivo (terrazzi, balconi, giardini, etc.), delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, etc.).

Per il calcolo della superficie commerciale si è fatto riferimento anche a quanto riportato nel “Manuale della banca dati quotazioni dell’Osservatorio del mercato immobiliare”.

Immobile sito nel Comune di Sorianello (VV) e censito al Catasto Terreni al Foglio di mappa n. 8 particella n. 438.

Il calcolo della superficie commerciale dell’immobile oggetto di pignoramento viene riportato nella seguente tabella:

	SUP. REALE [MQ]	COEFF. OMOGEN.	SUP. COMMERCIALE [MQ]
Locale di deposito	30,00	100 %	30,00
Cortile	42,00	10 %	4,20
TOT.	-	-	34,20≈<u>34,00</u>

Effettuando un’analisi di mercato immobiliare, acquisendo informazioni presso operatori del settore (Tecnici, Agenzie immobiliari, Notai, etc.) si è riuscito a reperire i seguenti dati per immobili simili all’immobile oggetto di valutazione:

Immobile 1: Superficie= 50,00 mq, Valore= 13.000,00 Euro

Immobile 2: Superficie= 25,00 mq, Valore= 8.000,00 Euro

Immobile 3: Superficie= 40,00 mq, Valore= 11.000,00 Euro

Per cui applicando la formula:

$$\text{Valore medio unitario} = \Sigma Vi / \Sigma Si$$

Si ottiene che il valore medio unitario è pari a 278,26 Euro/mq = 280,00 Euro/mq

Dai dati forniti dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) si ricava per le abitazioni di tipo “economico” (e quindi non per la tipologia dell’immobile oggetto di stima), relativamente al 2° semestre dell’anno 2022 e stato conservativo dell’immobile “normale” un valore variabile tra un minimo di 220,00 Euro/mq e un massimo di 325,00 Euro/mq.

Sulla base del valore medio unitario sopra determinato, applicando la formula:

$$\text{Val. probabile dell'immobile} = \text{Val. medio unitario (280,00 Euro/mq)} \times \text{Superficie commerciale immobile (34,00 mq)}$$

Si ottiene che il valore probabile dell’immobile oggetto di pignoramento censito al Catasto Terreni al Foglio di mappa n. 8 particella n. 438 è pari ad Euro 9.520,00. Il sottoscritto C.T.U., considerato lo stato in cui versa l’immobile e che gli altri immobili

presi a confronto erano in condizioni manutentive normali e considerata l'esistenza della strada di accesso insistente sul cortile e che permette l'accesso anche ad altre proprietà, ritiene di dover ridurre il suddetto valore del 20 %, per cui avremo che **il valore probabile dell'immobile pignorato è pari ad Euro 7.616,00 (diconsi euro settemilaseicentosedici/00).**

Immobile sito nel Comune di Soriano (VV) e censito al Catasto Terreni al Foglio di mappa n. 8 particella n. 488.

Effettuando un'analisi di mercato immobiliare, acquisendo informazioni presso operatori del settore (Tecnici, Agenzie immobiliari, Notai, etc.) si è riuscito a reperire i seguenti dati per immobili simili all'immobile oggetto di valutazione:

Immobile 1: Superficie= 600,00 mq, Valore= 1.100,00 Euro

Immobile 2: Superficie= 500,00 mq, Valore= 1.000,00 Euro

Immobile 3: Superficie= 1000,00 mq, Valore= 1.700.000,00 Euro

Per cui applicando la formula:

$$\text{Valore medio unitario} = \frac{\sum Vi}{\sum Si}$$

Si ottiene che il valore medio unitario è pari a 1,81 Euro/mq = 1,80 Euro/mq

Sulla base del valore medio unitario sopra determinato, applicando la formula:

$$\text{Val. probabile dell'immobile} = \text{Val. medio unitario (1,80 Euro/mq)} \times \text{Superficie immobile (360,00 mq)}$$

Si ottiene che il valore probabile dell'immobile oggetto di pignoramento censito al Catasto Terreni al Foglio di mappa n. 8 particella n. 488 è pari ad **Euro 648,00 (diconsi euro seicentoquarantotto/00).**

I due immobili oggetto di pignoramento andranno a costituire due lotti di vendita separati

LOTTO 1

Immobile (Magazzino con cortile) sito in Soriano (VV), attualmente censito al Catasto Terreni al Foglio di mappa n. 8 particella n. 438, fabbricato rurale, superficie 72 mq, senza reddito;

LOTTO 2

Immobile (terreno) sito in Sorianello (VV), censito al Catasto Terreni al Foglio di mappa n. 8 particella n. 488, qualità bosco ceduo, classe 1, superficie 360 mq, reddito dominicale euro 0,22, reddito agrario euro 0,11;

10. Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione....

Per quanto potuto accertare relativamente agli immobili oggetto di pignoramento, non ci sono spese fisse di gestione o di manutenzione, né spese straordinarie già deliberate, né spese condominiali, né eventuali procedimenti giudiziari.

11. Indichi per ciascun lotto le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita,

Dopo la vendita del Lotto 1 dovrà essere ordinata la cancellazione delle seguenti formalità (trascrizioni) relative al medesimo **Lotto 1:**

- 1) **TRASCRIZIONE DEL 29/01/2002** – Registro Particolare 1560, Registro Generale 1938, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA, Repertorio 1818/2001 del 20/12/2001, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
- 2) **TRASCRIZIONE DEL 15/04/2022** – Registro Particolare 1903, Registro Generale 2163, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA, Repertorio 426 del 07/04/2022, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Dopo la vendita del Lotto 2 dovrà essere ordinata la cancellazione delle seguenti formalità (trascrizioni) relative al medesimo **Lotto 2:**

- 1) **TRASCRIZIONE DEL 29/01/2002** – Registro Particolare 1560, Registro Generale 1938, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA, Repertorio 1818/2001 del 20/12/2001, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
- 2) **TRASCRIZIONE DEL 15/04/2022** – Registro Particolare 1903, Registro Generale 2163, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA,

Repertorio 426 del 07/04/2022, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE –
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

12. Indichi i dati necessari per la voltura dei beni all'aggiudicatario

I dati necessari affinché si possa effettuare la voltura dei beni sono i dati catastali degli immobili, i dati anagrafici dell'intestatario e i dati anagrafici dell'aggiudicatario.

13. Ove necessario, in base alla tipologia del bene pignorato, indichi i costi prevedibili per effettuare lo smaltimento in base alla normativa di legge (eternit, etc.)

Negli immobili oggetto di pignoramento per quanto potuto constatare non sono presenti materiali (amianto, etc.) per il quale risulta necessario effettuare lo smaltimento in base alla normativa di legge.

14. Ove possibile, sempre in base alla tipologia dei beni, effettuare le valutazioni di fattibilità, con specifico riferimento alla possibilità di convertire la destinazione d'uso del bene

In base alle tipologie dei beni pignorati, non si riscontra la necessità di convertire la destinazione d'uso dei beni pignorati. Si precisa che la variazione catastale per quanto riguarda l'immobile sito nel Comune di Soriano e censito al Catasto Terreni al Foglio di mappa n. 8 particella n. 438, verrà eseguita prima del Decreto di Trasferimento e comporterà il censimento dell'immobile al Catasto Fabbricati e la variazione da fabbricato rurale (terminologia non più ammissibile) a locale di deposito (categoria C/2).

15. Indichi l'esistenza di eventuali contributi regionali o comunitari concessi sugli immobili, quantificandone il valore

Per quanto è stato possibile accertare, non è stata riscontrata alcuna concessione di contributi regionali o comunitari per i beni oggetto di pignoramento.

16. Dica infine quant'altro reputato utile e necessario ai fini dell'emissione dell'ordinanza di vendita

Conclusioni

L'espletamento del mandato conferito al sottoscritto C.T.U. ha consentito di determinare il valore commerciale degli immobili oggetto di pignoramento i quali sono risultati i seguenti:

Lotto 1 : Euro 7.616,00

Lotto 2 : Euro 648,00

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n° 23 pagine, e n° 15 allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice per qualsiasi chiarimento.

Pizzo, lì 22 giugno 2023.

La presente relazione viene trasmessa alle parti.

**IL C.T.U.
Ing. Carmelo Virdò**



Allegati:

- 1) **Allegato n. 1 – Comunicazione dell'incarico ricevuto, dell'inizio delle operazioni peritali e della data del sopralluogo, del 03 dicembre 2022, inviata alle parti e per conoscenza al Custode Giudiziario del compendio immobiliare pignorato, e relative ricevute di avvenuta consegna ai destinatari;**
- 2) **Allegato n. 2 - Verbale del 12 dicembre 2022;**
- 3) **Allegato n. 3 – Verbale del 21 dicembre 2022;**
- 4) **Allegato n. 4 – Rilievi fotografici eseguiti in data 12 dicembre 2022 e in data 21 dicembre 2022;**

- 5) **Allegato n. 5 – Visura catastale ed estratti di mappa catastale;**
- 6) **Allegato n. 6 – Atto di donazione a rogito del Notaio Dott.ssa Sapienza Comerci del 17 maggio 1982, repertorio n. 645, raccolta n. 342, trascritto in data 08 giugno 1982, Registro Particolare 9467, Registro Generale 10550;**
- 7) **Allegato n. 7 – “Richiesta di Certificato di destinazione urbanistica” presentata al Comune di Soriano mediante posta elettronica certificata in data 03 dicembre 2022 ed acquisita con protocollo n. 3756 del 09 dicembre 2022;**
- 8) **Allegato n. 8 – “Certificato di Destinazione Urbanistica” prot. n. 1209 del 18/04/2023, rilasciato dal Responsabile del Servizio del Comune di Soriano;**
- 9) **Allegato n. 9 – “Richiesta di accesso agli atti e di estrazione copia” trasmessa al Comune di Soriano mediante posta elettronica certificata in data 03 dicembre 2022 ed acquisita con protocollo n. 3756 del 09 dicembre 2022;**
- 10) **Allegato n. 10 – “Certificato” rilasciato dal Responsabile del Servizio del Comune di Soriano in data 08 maggio 2023, in riscontro alla “Richiesta di accesso agli atti e di estrazione copia” del 03 dicembre 2022;**
- 11) **Allegato n. 11 – Ispezioni Ipotecarie e Note di Trascrizione;**
- 12) **Allegato n. 12 – Planimetria dello stato attuale dell’immobile attualmente censito al Catasto Terreni al Foglio di mappa n. 8 particella n. 438;**
- 13) **Allegato n. 13 – Elenco delle Trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie;**
- 14) **Allegato n. 14 – Descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze;**
- 15) **Allegato n. 15 – Bozza della Relazione di Consulenza Tecnica d’Ufficio e attestazioni di trasmissione alle parti.**