

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva

R.G.E. 53/2016

PROMOSSA DA:

[REDACTED]

CONTRO:

[REDACTED]

GIUDICE:

DOTT.SSA ALESSANDRA DOMINICI

C.T.U.:

DOTT.SSA ARCH. ELENA BOAGA

PREMESSA

La sottoscritta Dott. Arch. Elena Boaga, nata a Roma il 15.07.1963 e residente a Canale Monterano con studio in via Poggio della Galla n.7, iscritta all'albo degli Architetti di Roma e Provincia al n° 12852; nominata C.T.U. nella esecuzione immobiliare in intestazione, all'udienza del 01 febbraio 2018 accetta e giura di buon adempiere all'incarico conferitole fissando l'inizio delle operazioni peritali in data **14 marzo 2018**. In espletamento dell'incarico ricevuto come da pignoramento immobiliare di cui al fascicolo dell'Ufficio, e sulla base degli accertamenti accuratamente effettuati, ha redatto la presente relazione che per comodità espositiva ha suddiviso nei seguenti capitoli:

- | | |
|----|---------------------------------------|
| 1) | SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI |
| 2) | RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL G.E. |

CAP. 1 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta C.T.U., per rispondere ai quesiti posti dal G.E., esegue i necessari controlli presso gli uffici competenti come di seguito riportati:

ACCESSO ATTI E ATTIVITA' SVOLTE				
UFFICI	UFFICIO/ATTIVITÀ	DATA RICHIESTA D'ACCESSO	DATA RITIRO	ESITO
COMUNE DI BRACCIANO	Urbanistica	21.05.2018	12.07.2018	C.E. n.89 del 05.10.1990 (all.4A) C.E. n.30 del 24.02.1993 (all.4B) C.E. n.82 del 05.09.1994 (all.4C) Elaborato di progetto tav. 4 (all.4D) Elaborato di progetto tav. 5 (all.4E) Elaborato di progetto tav. 9 (all.4F) Elaborato di progetto tav. 9 bis (all.4G) Fine lavori (all.4H) Certificato di abitabilità (all.4I)
AGENZIA ENTRATE	Locazioni	08.08.2018	03.09.2018	Negativo
STUDIO NOTARILE	Atto Compravendita	09.11.2018		Decreto di trasferimento Tribunale di Roma Rep. 3123/2001 (all.5)
	Atto Ultraventennale	06.10.2018	24.10.2018	Rep. 22139/1997 (all.6)
RICERCHE TELEMATICHE	ATTIVITÀ	DATA		ESITO
CONSULTAZIONE FASCICOLO	Fascicolo telematico	20.02.2018		Acquisizione procedura
		24.05.2018		
		28.09.2018		Consultazione eventi
		27.11.2018		
REDATTORE ATTI	Deposito perizia			
SISTER	Catasto	18.04.2018 18.05.2018		Planimetrie (all.7A) Estratto di mappa (all.7B) Visure catastali (all.7C)
	Conservatoria	24.05.2018		Ispezioni di verifica su trascrizioni Ispezione Elenco sintetico (all.8)
GOOGLE	Inquadramento Territoriale	23 maggio 2018		
REGIONE LAZIO	Ricerca vincoli territoriali	24 maggio 2018		
SOPRALLUOGHI	MOTIVO	DATA		ESITO
LADISPOLI	Accesso all'immobile	14.03.2018 ore 14:30		Verbale di sopralluogo (all.1) Planimetria di rilievo stato di fatto (all.2A) Planimetria di rilievo/difformità con catastale (all.2B) Planimetria di rilievo/difformità urbanistiche (all.2C) Documentazione fotografica (all.3)
TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA	Udienza	01.02.2019 ore 10:30		

CAP 2 - RISPOSTA AI QUESITI POSTI DAL G.E.

QUESITO N.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) segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inadonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); 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; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).

In atti risulta la relazione notarile del 14 aprile 2016, Notaio Domenico Vitagliano, Roma. Dalle Ispezioni ipotecarie risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

IPOTECHE
Non risultano ipoteche.
PIGNORAMENTI
FORM. 6304 del 02.03.2016, Pignoramento Immobiliare, Tribunale di Civitavecchia del 09.02.2016 rep. 369
Pal. A, B, C, D, E, e F - CF (per la quota indivisa di 1/2) (per la restante quota indivisa di)
Immobile sito a Bracciano, via dei Lecci snc, piano seminterrato, distinto al NCEU f. 23 p.la 202 sub 26 e 339.
SEQUESTRI
Non risultano sequestri.
DOMANDE GIUDIZIALI
Non risultano domande giudiziarie.
SENTENZE DICHIARATIVE DI FALLIMENTO
Non risultano sentenze dichiarative di fallimento.
MAPPE CENSUARIE
La mappa censuaria in atti identificava il bene nella sua completezza.
ATTO DI PROPRIETA' e ATTO DI PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE
Atto di proprietà: FORM. 3718/02 trascritto in data 11.02.2002, Decreto di Trasferimento emesso dal Tribunale di Roma Rep. 3123 del 19.12.2001.
Atto di provenienza ultraventennale: FORM. 30463/89 trascritto a Roma 2 il 01.12.1989, Atto di compravendita, Notaio Maurizio Ermini di Roma in data 06.07.1987 Rep. 22139

QUESITO N.2 - Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, 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, portinera, riscaldamento ecc.).

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare è un appartamento con le seguenti caratteristiche:

COMUNE	Bracciano	
VIA/CIVICO	Via dei Lecci s.n.c.	
PIANO/INTERNO	Seminterrato	
PIANO SEMINTERRATO		
SUPERFICIE CALPESTABILE MQ.	Magazzino Mq.	1.682,00
TOTALE SUP. CALPESTABILE MQ.		1.682,00
TOTALE SUP. LORDA MQ.		1.755,00
PERTINENZE		
Area parcheggio Mq.	550,00	
CONFINI		
Condominio Lotto 16/21, via dei Pioppi, salvo altri.		

DATI CATASTALI ATTUALI - N.C.E.U.

Foglio	p.lla	Sub.	Categoria	classe	Consistenza mq	Superficie catastale mq	Rendita €
23	202	26 339	C/2	2	1.240	1.744	€ 1.921,22

Piano seminterrato

CARATTERISTICHE INTERNE / ESTERNE

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare consiste in un locale magazzino ad uso commerciale, con area parcheggio esterna di pertinenza. Il locale fa parte del Condominio Lotto 16/21 ed è posto al piano seminterrato del Lotto 18 coperto da una rotonda esterna ad uso di piazza comune. L'intero corpo edilizio del magazzino e il locale interno sono a pianta circolare, facciate curve con aperture per finestre a nastro e porte d'ingressi e un lucernario affiorante in copertura sulla rotonda.

Come da progetto approvato, l'accesso al locale avviene sia da via dei Pioppi e sia dal piano copertura, tramite una scala. Dal sopralluogo è emerso che il bene non è stato ultimato. In particolare, non sono state completate le scale di collegamento con la rotonda in copertura, mancano gli infissi esterni, le tramezzature, gli impianti e le finiture. Il bene, inoltre, è in stato di conservazione scadente e, al momento del sopralluogo, non è risultato custodito e di facile accesso al suo interno. L'area esterna destinata a parcheggio di pertinenza del bene, al momento del sopralluogo, è risultata rivestita da tappeto erboso e vegetazione spontanea e, pertanto, non è allestita per svolgere la funzione di parcheggio.

QUESITO N.3 - *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 identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.*

I dati riportati nel pignoramento corrispondono all'attuale stato dei luoghi ad eccezione della toponomastica che viene indicata come Piazza dei Castagni conformemente a quanto risulta al Catasto. Da accertamenti fatti presso il Comune di Bracciano e sui luoghi, l'indirizzo indicato risulta non esistente e non essere mai stato il recapito del bene. Il condominio intero è ubicato in via dei Lecci snc e l'accesso da strada del bene pignorato, di fatto, avviene da via dei Pioppi snc.

I dati riportati nel pignoramento hanno comunque consentito di identificare il bene.

QUESITO N.4 - *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.*

Il bene presenta alcune difformità rispetto alla planimetria catastale, perlopiù le stesse riscontrate rispetto al titolo edilizio autorizzativo che saranno trattate nel quesito n. 6 e consistenti in diversa distribuzione interna e diversa divisione con altre unità immobiliari. Inoltre, è stata rilevata una differente rappresentazione della corte esterna adibita a parcheggio, rispetto al titolo edilizio. Alle difformità appena descritte, si deve aggiungere quella relativa all'indirizzo, come riportato in risposta al precedente quesito n. 3.

L'aggiornamento del catasto alle difformità rilevate è subordinato alla regolarizzazione urbanistica del bene. Per procedere con l'esatta rappresentazione della corte esterna, inoltre, è necessario fare accertamenti specifici sulla verifica dei confini di proprietà.

Pertanto, la CTU non ha potuto eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del Catasto.

QUESITO N.5 - *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

Il bene ricade in zona B1 – Zona satura, secondo il vigente P.R.G., approvato con deliberazioni della Giunta Regionale del Lazio n.45/2009.

QUESITO N.6 - *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 urbanistica – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illegittimo sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 5 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; verifichi in ogni altro caso, 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 5 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*

Dai sopralluoghi e dai rilievi effettuati, sono emerse diverse difformità dell'immobile rispetto al titolo edilizio autorizzato, che di seguito si riportano:

CONCESSIONE EDILIZIA N.89/1990 E SUCC. VARIANTI N.30/1993 E N.82/1994	Rilasciata alla ██████████
ABITABILITA' /RICHIESTA	L'abitabilità è stata rilasciata in data 17.10.1995 con il n.9.
DIFFORMITA' URBANISTICHE/EDILIZIE	<p>Durante il sopralluogo si è constatato che il locale commerciale presenta delle difformità rispetto al titolo edilizio rilasciato e precisamente:</p> <ol style="list-style-type: none">1) <u>Diverso frazionamento e fusione con altre unità immobiliari</u>2) <u>Diversa distribuzione interna</u>3) <u>Difformità strutturali</u> <p>Si è constatato, inoltre, che l'immobile non è completato in tutte le sue parti ed è da considerarsi allo stato di rustico, come descritto in risposta al quesito 2.</p> <p>Inoltre, dal confronto tra il progetto, la planimetria catastale e il rilevato, emerge:</p> <ol style="list-style-type: none">4) <u>Mancata identificazione della corte esclusiva nel progetto e diversa perimetrazione tra il catastale e il rilevato</u> <p>In merito alle notizie di cui art. 40 della legge 47/85, dato che le ragioni di credito per cui s'interviene sono posteriori all'entrata in vigore della predetta legge ed anche alle successive proroghe, non risulta possibile aderire a tali condoni.</p> <p>In merito alle notizie di cui art.46 comma 5 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, l'aggiudicatario dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.</p> <p>La difformità relative ai punti 1 e 2 non costituiscono variazioni essenziali (art.32 D.P.R. 380/2001) e rientrano tra gli interventi subordinati a S.C.I.A. (art.23 D.P.R. 380/2001), per parziale difformità del permesso di costruire secondo l'art. 34.</p> <p>Le difformità relative al punto 3 costituiscono variazioni essenziali ai sensi dell'art.23 comma 1 lettera e) del D.P.R. 380/2001 e sono sanabili ai sensi dell'art. 36. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia.</p> <p>Per la regolarizzazione urbanistica del bene, si prevedono le seguenti procedure edilizie:</p> <ol style="list-style-type: none">a) Redazione e presentazione del permesso in sanatoria (art. 36 D.P.R. 380/01) per tutte le difformità rilevateb) Redazione e deposito della pratica di conformità sismica e strutturale in sanatoria al Genio Civile per le difformità strutturalic) Dichiarazione di inizio lavori e D.L.d) Dichiarazione di fine lavori / collaudo statico / dichiarazione di regolare esecuzione del DL (D.L. n. 222/2016)e) Dichiarazione di fine lavori / collaudo amministrativo / Certificazione di ultimazione e regolare esecuzione delle operef) Richiesta per l'ottenimento del Certificato di Agibilità dell'immobile <p>Si precisa che al fine di ottenere la conformità sismica e statica degli elementi strutturali, potrebbe essere necessario procedere con interventi strutturali i cui costo ad oggi, in assenza di un progetto strutturale, non è possibile preventivare, ma che si andrebbero ad aggiungere a quelli sopra indicati.</p> <p>Per il completamento del bene, è necessario realizzare diverse opere edilizie in conformità con il progetto allegato alla richiesta di permesso in sanatoria suindicato.</p> <p>Per il calcolo delle spese di ristrutturazione e completamento del bene, si è fatto riferimento ai costi di costruzione emanati dai comuni sulla base degli ultimi adeguamenti Istat confrontandoli con un computo estimativo di massima delle opere effettivamente da realizzare. A questi sono state aggiunte le spese generali al 15% comprensivi di oneri della sicurezza incrementati dagli utili dell'impresa del 10%.</p>

Complessivamente, i costi relativi alla regolarizzazione urbanistica, comprensivi di sanzioni, diritti e spese tecniche e alle opere edilizie di completamento e ristrutturazione del bene sono preventivate in circa € 700.000,00

QUESITO N.7 - Verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Non sono stati riscontrati procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati.

QUESITO N.8 - 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; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Il bene pignorato consiste in un unico locale ancora da completare. Non si ritiene possibile, viste le sue condizioni, prevederne il frazionamento ai fini della vendita, che richiederebbe interventi edilizi autorizzati da titoli edilizi.

Si determina, pertanto, un unico lotto d'asta.

QUESITO N.9 - Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, allo stimo dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 246 c.c. e dalla Legge 3 giugno 1940, n. 1078.

I beni sono pignorati per la quota pari a 50% (1/2) indivisibile per le ragioni esposte in risposta al quesito 8.

QUESITO N.10 - Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.

Dalle ricerche effettuate presso l'agenzia delle entrate di Civitavecchia, gli immobili risultano liberi e privi di contratti di locazione.

QUESITO N.11 - Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

L'immobile non risulta occupato.

QUESITO N.12 - Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione, ovvero quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Non esistono i citati vincoli, usi civici e neanche vincoli di ambito ambientali.

Il condominio Lotto 16/21 del comprensorio in cui è situato il bene pignorato, è il creditore procedente. Pertanto, le spese condominiali non pagate ammontano al debito accumulato.

La proprietà comporta una spesa condominiale annua (al 50%) di circa € 50,00.

QUESITO N.13 - Determini il valore dell'immobile con espressa e completa indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore per metro quadro e il valore complessivo, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e 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 (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la correzione 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 di uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Al fine di determinare i parametri tecnici del bene oggetto di stima, ovvero la sua superficie (mq), la sottoscritta CTU in fase di sopralluogo ha eseguito le dovute misurazioni di seguito riportate:

Sup. calpestabile mq	1.682,00
Sup. lorda mq	1.755,00

determinando la superficie commerciale secondo il seguente criterio (DPR 23 marzo 1998 n. 138; BI)

Sup. lorda seminterrata (75%) mq	100% muri perimetrali 50% muri divisorii	1.316,25
Area parcheggio Mq.	20% (di 550,00 mq)	110,00
SUPERFICIE COMMERCIALE (con arrotondamento) mq		1.430,00

Il bene è stato valutato con il metodo diretto sintetico-comparativo, individuando il più probabile valore di vendita. Per la definizione dei prezzi si sono considerate le offerte di vendita locali e le quotazioni OMI provinciali reperibili (in questo caso le più recenti si riferiscono al 1° semestre 2018 per la zona periferica/lago).

VALORE DI MERCATO

Valori di mercato €/mq (sup. commerciale)		Valore medio €/mq
Quotazioni OMI (1 semestre 2018)	Da 1.450 € a 2.150 €	1.800
Valutazioni locali	Da 200 € a 750 €	475
Prezzo unitario (con arrotondamento)	Da 825 € a 1.450 €	1.100

Stima (con arrotondamenti)	1.430 mq x 1.100 €/mq	VALORE DI MERCATO 1.500.000 €
-------------------------------	-----------------------	--

Al valore ottenuto si dovranno detrarre i costi in considerazione delle difformità esposte nel quesito 6 per effettuare le regolarizzazioni previste e i costi per il completamento del bene pari complessivamente a € 700.000. Si ritiene opportuno applicare al prezzo ottenuto un coefficiente correttivo pari a 0,60 in ragione della posizione poco favorevole al commercio in cui è ubicato l'immobile e un coefficiente pari a 0,805 per vetustà (24 anni).

Scorporati i costi e applicati i coefficienti correttivi suddetti, si ricava un valore di mercato complessivo pari a € 386.400 di cui si considera la quota pignorata del 50% che, con i dovuti arrotondamenti, corrisponde a:

€ 193.000,00
(euro centonovantatremila,00)

Copia del presente elaborato peritale, completa di allegati, è stata inviata in data 13 gennaio 2019 al debitore, al legale dell'istituto procedente e al creditore intervenuto, dando termine per eventuali note di osservazioni fino al 18 gennaio 2019. Nel consegnare alla S.V. la presente relazione, sono consapevole di avere svolto l'incarico con serena obiettività, sperando di aver risposto esaurientemente e con sufficiente chiarezza ai quesiti postimi, la ringrazio per la fiducia accordatami e resto a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Lì 25 gennaio 2019

IL CONSULENTE TECNICO
(dott. arch. Elena Boaga)