

TRIBUNALE DI ISERNIA
SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA R.G. Esec. n. 15/2018

GIUDICE E. Dott.ssa MICHAELA SAPIO

RELAZIONE DI STIMA



Venafro, 05/12/2018



IL C.T.U.
arch. Ornella CELINO

Riferimento: **PROCEDURA** n. 15/2018 R.G. Esec. promossa da

GIUDICE E. Dott.ssa Michaela SAPIO

Giuramento 12 Settembre 2018 - Udiienza 15 Gennaio 2019

TRIBUNALE DI ISERNIA

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. OGGETTO PROCEDURA – CONFERIMENTO INCARICO

In data 03/09/2018, il Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Michaela SAPIO del Tribunale di Isernia, nominava la sottoscritta arch. Ornella Celino, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Isernia al n. 137, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare n. 15/2018 promossa da

A seguito dell'accettazione dell'incarico, avvenuta in data 12/09/2018, si procede alla redazione della presente relazione in base al mandato ricevuto e sulla scorta della documentazione processuale.

2. OGGETTO DELL'INCARICO

L'incarico affidato alla sottoscritta, nominata esperto stimatore nel procedimento in epigrafe, riguarda, in sintesi:

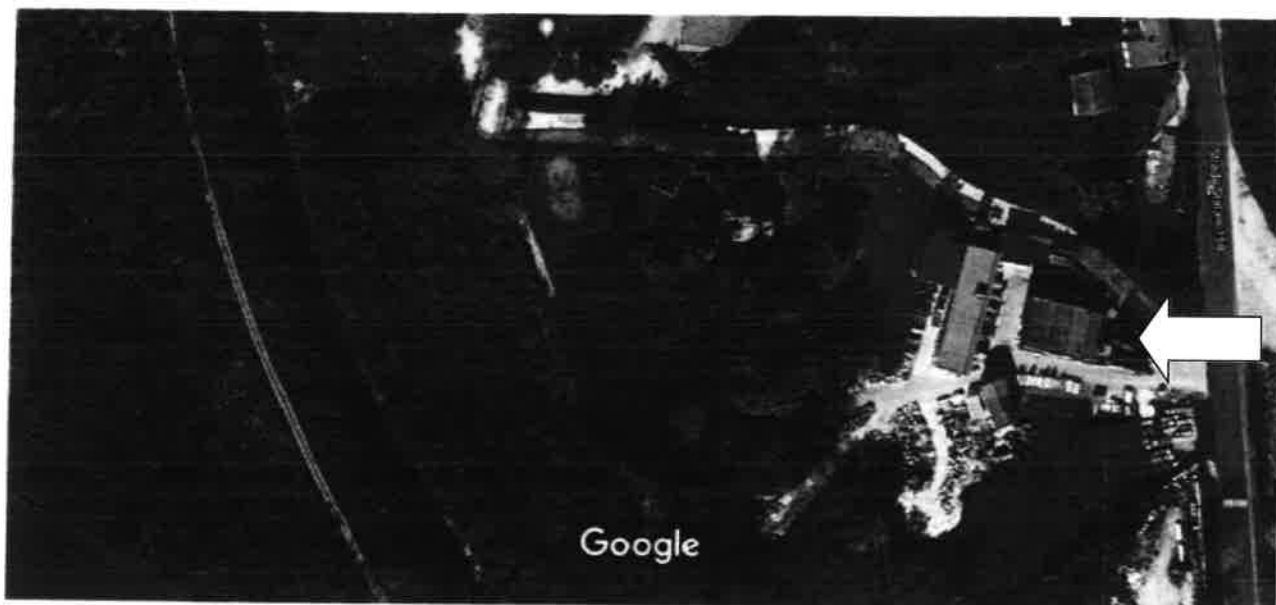
- A. *Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc***
- B. *Identificazione e descrizione attuale dei beni***
- C. *Stato di possesso***
- D. *Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale***
- E. *Regolarità edilizia ed urbanistica***
- F. *Formazione dei lotti***
- G. *Valore del bene e costi***

3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Per l'espletamento dell'incarico affidato, la sottoscritta ha dato inizio alle operazioni peritali, esaminando la documentazione processuale, eseguendo i necessari sopralluoghi e raccogliendo gli opportuni dati presso i diversi uffici competenti per giungere alla valutazione del bene.

Dall'atto di pignoramento immobiliare datato 22 gennaio 2018, è emerso che i beni pignorati - ubicati nel Comune di Colli al Volturno (IS) - di proprietà della [REDACTED] nata a [REDACTED] e residente in [REDACTED] alla Via [REDACTED] C.F. [REDACTED], sono così identificati:

- ✓ ***Fabbricato censito nel NCEU del Comune di Colli al Volturno (IS), alla Strada Statale 158 n. 12, al foglio n. 5, mappale 848 sub 3, Piano S1-T-1, cat. A/2, cl. 2, vani 6, rc euro 480,30 risultante da fusione e frazionamento dei sub 1 e 2 (variazione del 30/11/2011, prot.IS0124196).***



I sopralluoghi e le indagini compiute sono stati così articolati:

19/09/2018: inizio operazioni peritali con accesso presso i luoghi di causa;

02/10/2018: richiesta documentazione tecnico-amministrativa relativa al fabbricato in questione presso il Comune di Colli al Volturno (IS);

09/10/2018: acquisizione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Colli al Volturno (IS) della documentazione tecnica;

09/10/2018: secondo accesso ai luoghi di causa;

12/10/2018: acquisizione presso l'Agenzia del Territorio – Servizi Catastali di Isernia della documentazione tecnico-catastale dell'immobile in oggetto;

12/10/2018: acquisizione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Colli al Volturno (IS) di ulteriore documentazione tecnica.



In fase di primo accesso, in data **19/09/2018**, dopo aver dato lettura dell'incarico conferito e dei quesiti posti dal G.E., si è proceduto ad un esame visivo ed al rilievo fotografico dei luoghi oggetto di causa.

A tale primo accesso, in data **09/10/2018**, è seguito ulteriore sopralluogo durante il quale sono stati perfezionati sia il rilievo tecnico che quello fotografico.

Si è poi proceduto alla ricerca ed all'analisi comparativa degli opportuni dati, al fine di pervenire alla valutazione richiesta.

La presente relazione dà conto, inoltre, del criterio di stima adottato, nonché dei conteggi effettuati per determinare il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto, i quali saranno valutati nello stato di fatto e di diritto in cui versano.

4. RISPOSTE AI SINGOLI PUNTI

A – Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

L'eseguito controllo della documentazione ipocatastale in atti ha permesso di osservare:

1. l'avvenuta identificazione catastale del bene pignorato;
2. la sufficiente e corretta identificazione dell'immobile nella trascrizione dell'atto di pignoramento;
3. la regolarità e la completezza della prescritta certificazione ipocatastale.

A.1) Provenienza dei beni

Di seguito si specificano gli atti pubblici relativi al bene pignorato, con indicazione dei proprietari succedutesi nel ventennio anteriore la data di trascrizione del pignoramento come risultante dalla documentazione ipocatastale allegata agli atti.

➤ Atto di divisione del 16/01/2012 rep. 76528

Con l'atto di divisione per notar Agostino Longobardi di Isernia del 16/01/2012, repertorio 76528, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Isernia il 18/01/2012, la sig.ra [REDACTED] acquisisce **l'intera proprietà** dell'unità immobiliare sita in Colli al Volturno, in catasto al:

foglio di mappa 5 particella 848 sub 3 natura A/2 di 6 vani ai piani S1 – T – I

Il suddetto atto interviene tra la stessa [REDACTED] ed il sig. [REDACTED], già titolari per i diritti pari ad $\frac{1}{2}$ di proprietà ciascuno dell'unità immobiliare sopra descritta.

➤ Denuncia di successione n. 2/545/9 del 29/10/2009

Per effetto di testamento olografo per notar Longobardi, repertorio n. 73890, registrato ad Isernia il 06/08/2009 al n. 1259 e successiva denuncia di successione n. 2/545/9 dell'Ufficio del Registro di Isernia del 29/10/2009, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Isernia il 22/12/2009 ai numeri 6030 registro generale e 4855 registro particolare, alla sig.ra [REDACTED] pervengono dal sig. [REDACTED], deceduto in data [REDACTED] gli

immobili in catasto al:

foglio di mappa 5 particella 848 sub 2 natura D/7

(intera proprietà)

foglio di mappa 5 particella 848 sub 1 natura A/2 di 11,5 vani

(quota ½)

Con la suddetta denuncia di successione la quota pari ad ½ dell'unità immobiliare al foglio 5 particella 848 sub 1 è acquisita dal [REDACTED]

➤ **Domanda giudiziale del 03/11/2008**

Con domanda giudiziale del Tribunale di Isernia del 03/11/2008, repertorio n. 442/2008, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Isernia il 19/11/2008 ai numeri 6225 registro generale e 5021 registro particolare, i [REDACTED] accettano con beneficio di inventario l'eredità del sig. [REDACTED] deceduto il [REDACTED]

➤ **Atto di compravendita del 22/04/1970**

Con atto di compravendita per notar Hena Quaranta di Isernia del 22/04/1970, repertorio n. 25818, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Isernia il 09/06/1970 ai numeri 6156 registro generale e 5660 registro particolare, il [REDACTED] acquista il terreno in agro di Colli al Volturno, in catasto al:

foglio di mappa 5 particella 773 seminativo di are 34,10

B – Identificazione e descrizione dei beni

L'immobile, oggetto della presente relazione peritale, come già precedentemente accennato, è sito nel Comune di Colli al Volturno (IS), alla Strada Statale 158 n. 12 ed è individuato in catasto secondo la seguente tabella:

Catasto Fabbricati							
Foglio	P.Ila	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Intestazione
5	848	3	A/2	2	6 vani	Euro 480,30	[REDACTED]

Il manufatto pignorato fa parte di un fabbricato di tre piani, due dei quali adibiti ad abitazione e precisamente il piano terra e primo, oltre diversi locali al piano seminterrato, per la maggior parte utilizzati per l'attività di lavorazioni marmi.

L'intero fabbricato, in catasto al foglio 5 particella 848, risulta suddiviso in diversi subalterni e precisamente:

Piano seminterrato	Sub 3	Categoria A/2	[REDACTED]
	Sub 4	Categoria A/2	
	Sub 5	Categoria D/7	
Piano terra	Sub 3	Categoria A/2	
	Sub 4	Categoria A/2	
Piano primo	Sub 3	Categoria A/2	

Da indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Colli al Volturno, è emerso quanto segue:



- Il progetto, originariamente autorizzato con Licenza Edilizia n. 3 del **05/06/1972** intestata al [REDACTED] a seguito di autorizzazione del Genio Civile di Isernia n. 2/573/1988 del 25/02/1971, prevedeva la realizzazione - sulla particella n. 773 del foglio di mappa n. 5 - di un fabbricato *ad uso laboratorio di marmi* su due piani, un piano seminterrato destinato a "*laboratorio*" ed un piano terra destinato a "*esposizione*", oltre un piano sottotetto non abitabile.
- Per ragioni strettamente connesse ad esigenze familiari, in corso di realizzazione, sono state apportate delle modifiche in assenza di autorizzazione. Nello specifico, al piano seminterrato è stato chiuso uno spazio porticato e sono state ampliate le dimensioni dell'intercapedine con la realizzazione dei locali cantina, centrale termica, deposito e w.c, mentre il piano sottotetto è diventato abitabile così come il piano terra.
- In data **01/04/1986**, prot. n. 1532, il [REDACTED] richiedeva, ai sensi della Legge n. 47/85, il permesso di costruire in sanatoria (condono edilizio) per i seguenti interventi:
 - *Ampliamento del piano seminterrato chiudendo uno spazio porticato per meglio espletare la propria attività artigianale – Foglio 5 mappale 848 sub 2.*
 - *Cambiamento di destinazione d'uso, ampliamento dell'intercapedine concessa trasformandola in deposito, bagno, cantina e locale centrale termica – Foglio 5 mappale 848 sub 1.*
- In data **24/04/2001**, prot. n. 1928, veniva presentata all'Ufficio Tecnico del Comune di Colli al Voltorno una Denuncia di Inizio Attività con la quale si comunicava l'inizio dei lavori di "*opere interne al fabbricato particella 848 del foglio di mappa n. 5*", consistenti in una diversa distribuzione degli spazi al piano terra e primo adibiti ad abitazione.
- In data **18/04/2005** veniva rilasciato Permesso di costruire a sanatoria n. **12** ai sensi della Legge 47/85 (Condono edilizio) per il seguente progetto "*Ampliamento del piano seminterrato chiudendo uno spazio porticato per meglio espletare la propria attività artigianale – Foglio 5 mappale 848 sub 2*".
- In data **18/04/2005** veniva rilasciato Permesso di costruire a sanatoria n. **13** ai sensi della Legge 47/85 (Condono edilizio) per il seguente progetto "*Cambiamento di destinazione d'uso, ampliamento dell'intercapedine concessa trasformandola in deposito, bagno, cantina e locale centrale termica – Foglio 5 mappale 848 sub 1*".
- In data **30/11/2011** veniva presentata all'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Isernia denuncia di accatastamento prot. n. IS0124196. Gli allegati elaborati grafici, limitatamente al sub 3, risultano lievemente difformi rispetto a quanto autorizzato dal Comune di Colli al Voltorno con i suddetti provvedimenti.
- In data **02/12/2011**, prot. n. 3652, veniva rilasciato Certificato di agibilità relativamente alle seguenti unità immobiliari:
 - foglio 5, particella 848, sub 3 categoria A/2 vani 6, piano S1-T-1
 - foglio 5, particella 848, sub 4 categoria A/2 vani 6, piano S1-T
 - foglio 5, particella 848, sub 5 categoria D/7, piano S1

Come si può evincere dagli elaborati grafici allegati alla presente, l'immobile pignorato risulta confinante al piano seminterrato con i sub 4 e 5 ed al piano terra con il sub 4.

Nel suo complesso, sviluppa una superficie complessiva lorda di circa **mq. 285,00**, ha un'altezza interna variabile, struttura portante in cemento armato con solai in latero-cemento, tompagnature e tramezzi interni in laterizio.



Al piano seminterrato - di mq. 120 circa - trovano sistemazione un locale adibito a centrale termica, un bagno ed un locale deposito che forma un unico ambiente con il sub 5 a servizio dell'attività di lavorazione marmi della [REDACTED]

Esso si presenta allo stato "rustico" e privo di qualsiasi rifinitura, per questo il suo stato di manutenzione e conservazione è da considerarsi mediocre.

Il piano terra - di mq. 55 circa - è adibito ad abitazione ed è composto da cucina, camera da letto e bagno.

Ad esso si accede tramite un porticato di mq. 19 circa con struttura in legno e sovrastante copertura in pannelli di lamiera coibentata e pavimentazione costituita da grosse scaglie di marmo.

Al piano primo - di mq. 90 circa - trova sistemazione la zona notte con due camere da letto ed un bagno, oltre uno spazio adibito a soggiorno.

Il piano terra e primo sono collegati tra loro da una scala in muratura e presentano finiture di qualità media, risalenti all'anno di realizzazione dell'immobile.

I pavimenti, in tutti gli ambienti al piano terra, sono in gres o monocottura, la zona notte, invece, è pavimentata con parquet.

Le pareti interne sono rifinite con intonaco civile, mentre gli infissi, sia interni che esterni, sono in legno.

Per quanto riguarda gli impianti, sia elettrico che idrico/sanitario, essi sono da considerarsi, in generale, di tipo comune, mentre l'impianto termico funziona con caldaia policombustibile ubicata in apposita centrale termica posta al piano seminterrato.

Le superfici esterne dell'edificio, limitatamente ad una porzione minima al piano terra in corrispondenza dell'ingresso principale, sono intonacate e tinteggiate, mentre le restanti pareti sono finite con intonaco civile in stato di degrado fisiologico e non presentano tracce di tinteggiatura.

C – Stato di possesso

A seguito di accesso all'immobile pignorato, si è riscontrato che esso risulta occupato, al piano terra e primo, dalla sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] mentre i locali al piano seminterrato risultano essere a servizio dell'attività di lavorazione marmi di proprietà del fratello [REDACTED]

D – Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

Di seguito si elencano le formalità di cui è stata oggetto l'unità immobiliare in Colli al Volturno in catasto al foglio 5 particella 848, sub 3, categoria A2, di vani 6, nel ventennio



anteriore la data di trascrizione del pignoramento.

- ✓ **Iscrizione ipoteca volontaria del 18/01/2012**, n. 227 registro generale e n. 17 registro particolare, di Euro 400.000,00 a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED] in qualità di terzo datore di ipoteca e quale debitore non datore di ipoteca [REDACTED] in virtù di atto per notar Agostino Longobardi di Isernia del 16/01/2012 repertorio n. 76529.

Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Colli al Volturno distinta al Catasto Fabbricati al foglio 5 particella 848 sub 3 natura A/2 di vani 6.

- ✓ **Trascrizione verbale di pignoramento immobili del 06/04/2018**, n. 1157 registro generale e n. 955 registro particolare, a [REDACTED] con sede in [REDACTED] in virtù d atto giudiziario dell'Uff. Giud. Corte di Appello di Roma del 09/03/2018 repertorio n. 10055.

Pignoramento su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Colli al Volturno, Strada Statale 158 al n. 12, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 5 particella 848 sub 3 natura A/2 di vani 6, piani S1-T-1.

E – Regolarità edilizia ed urbanistica

Dall'analisi della documentazione allegata agli atti di causa, da quella reperita presso il Comune di Colli al Volturno e successivamente al sopralluogo, si è potuto accertare che **l'immobile pignorato presenta parziali difformità rispetto a quanto autorizzato dal Comune di appartenenza.**

Di seguito si elencano le difformità riscontrate:

- Al piano seminterrato difformità tra le destinazioni d'uso autorizzate e quelle denunciate al catasto fabbricati;
- Al piano terra diversa distribuzione degli spazi con realizzazione locale w.c. e realizzazione di una finestra in camera da letto con variazione prospettica;
- Al piano primo realizzazione tramezzo a delimitazione del locale stireria/soggiorno.

Le suddette variazioni possono essere sanate mediante predisposizione di una pratica edilizia ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 subordinata al rilascio dell'opportuno titolo in sanatoria.

F – Formazione dei lotti

Dalle analisi condotte, non si ritiene perseguibile l'ipotesi di frazionamento in lotti del bene in quanto la disposizione planimetrica degli spazi, disposti su tre diversi livelli, non consente una comoda divisibilità in natura dell'immobile.

A tal proposito, si precisa che il locale al piano seminterrato non risulta mai essere stato diviso, per cui forma un unico ambiente con il sub 5 di proprietà di altri, mentre i locali al piano terra e primo, destinati ad abitazione, dispongono di un unico accesso, senza possibilità di ricavare un secondo accesso indipendente, e risultano collegati internamente tra di loro tramite una scala in muratura di modeste dimensioni.

A conclusione della suddetta analisi, la sottoscritta ritiene non praticabile la divisione in lotti

dell'immobile.

G – Valore del bene e costi

Per procedere alla determinazione del prezzo base di vendita, si è ritenuto opportuno adottare il metodo sintetico-comparativo con coefficienti correttivi, prendendo come prezzo di riferimento per unità di superficie il prezzo ricavato dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'**Agenzia del Territorio** accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it con riferimento al I semestre dell'anno 2018.

L'utilizzo di questa metodologia permette di collegare la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio.

Nello specifico, si è fatto riferimento alla seguente tabella che riporta i valori immobiliari riferiti al Comune di Colli al Volturno, alla tipologia *Abitazioni civili* con stato di conservazione *normale*:

Provincia: ISERNIA

Comune: COLLI A VOLTURNO

Fascia/zona: Extraurbana/INTERO TERRITORIO

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 1

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	470	720	L			
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	275	410	L			
Box	NORMALE	275	410	L			

Analizzando i suddetti dati dell'Osservatorio, risulta che il valore di mercato in euro/mq - per tipologie assimilabili ad *abitazioni civili* - oscilla tra un **valore min. di 470 €/mq ed un valore max di 720 €/mq** in riferimento alla superficie *lorda* e ad uno stato conservativo *normale*.

Nel caso specifico, accertato che gli spazi al piano terra e primosi presentano in discreto stato di conservazione e manutenzione, si è ritenuto di utilizzare come valore di riferimento quello medio **pari ad €/mq 595**, mentre per i locali al piano seminterrato, privi di qualsiasi finitura, si è ritenuto di utilizzare come valore di riferimento quello minimo **pari ad €/mq 470**.

Il prezzo di riferimento è stato opportunamente modificato in funzione di alcuni parametri tipologici specifici dell'unità in oggetto ed in particolare:



- **età:** intesa come anzianità della costruzione
- **manutenzione:** gradi di manutenzione degli immobili al momento del sopralluogo
- **finitura:** grado di finitura

Per ciascuna caratteristica innanzi descritta viene attribuito un coefficiente correttivo identificativo delle caratteristiche della costruzione; detti coefficienti variano tra un minimo ed un massimo considerando che a caratteristiche scadenti sono attribuiti i valori minimi e a caratteristiche migliori i valori massimi.

Il range dei valori dei coefficienti moltiplicativi adottati è riportato nella seguente tabella:

Coefficiente	Minimo	Massimo
Età	0,90	1,10
Manutenzione	0,70	1,15
Finitura	0,90	1,10

Ai fini del calcolo della superficie lorda di riferimento utilizzata per la valutazione dell'immobile, sono state distinte le singole porzioni suscettibili di diversa utilizzazione; in particolare sono state identificate le zone riportate nella seguente tabella unitamente al coefficiente di ragguaglio ed al prezzo medio di riferimento utilizzato nel calcolo:

Tipologia	Valore Medio	Coefficiente di ragguaglio	Valore medio di riferimento
Abitazione principale	€ 595,00	1,00	€ 595,00
Locali laboratorio - deposito	€ 470,00	1,00	€ 470,00
Balcone	€ 595,00	0,50	€ 297,50
Porticato	€ 595,00	0,50	€ 297,50

Nel prospetto seguente si riportano, infine, i valori di mercato ricavati con il metodo innanzi descritto, considerando, nel calcolo della superficie lorda, oltre la superficie dell'immobile anche quella delle pertinenze e/o delle aree esterne opportunamente rapportati alla superficie principale:

Tipologia	Superficie lorda (mq)	Coeff. Età	Coeff. Manutenz.	Coeff. Finiture	Coeff. totale medio	Superficie Corretta (mq)	Prezzo Rif.	Valore
Locali Piano seminterrato	120,24	1,00	0,70	0,90	0,87	104,61	€ 470,00	€ 49.166,70
Abitazione Piano terra	54,98	1,00	0,95	0,95	0,97	53,33	€ 595,00	€ 31.731,35
Balcone Piano terra	11,22	1,00	0,95	0,95	0,97	10,88	€ 297,50	€ 3.236,80
Porticato Piano terra	18,88	1,00	0,95	0,95	0,97	18,31	€ 297,50	€ 5.447,23
Abitazione Piano primo	90,70	1,00	0,95	0,95	0,97	87,98	€ 595,00	€ 52.348,10
TOTALE	296,02							€ 141.930,18



5. CONCLUSIONI

Lo scrivente CTU, dopo aver esaminato la documentazione processuale, effettuati i necessari sopralluoghi, reperite ed analizzate le visure catastali, la documentazione tecnica presso gli Uffici Comunali di Colli al Voltorno e dopo aver esperito apposite indagini di mercato al fine di procedere alla valutazione del bene, sulla base delle considerazioni sopra esposte e dei conteggi eseguiti, può affermare che il valore degli immobili siti nel Comune di Colli al Voltorno (IS) alla Strada Statale 158 n. 12, in catasto al **foglio di mappa n. 5 part. 848, sub 3**, di proprietà della [REDACTED] è il seguente:

Identificazione Immobile	Riferimenti catastali	Valore
Comune di Colli al Voltorno (IS) S.S. 158 n. 12	foglio 5 part. 848, sub 3, cat. A/2	€ 141.930,18

La sottoscritta dichiara di aver provveduto, in data 27/10/2018, ad inviare copia della perizia al creditore procedente ed al debitore, rimettendo - in allegato n. 13 - l'attestazione di aver provveduto a tale invio.

Allo stato non sono pervenute osservazioni alla C.T.U..

Ritenuto di aver espletato il mandato ricevuto, si rassegna la presente relazione composta da n. 11 pagine e da n. 13 allegati e si resta a disposizione per eventuali chiarimenti e delucidazioni in merito.

Venafro, 5 Dicembre 2018



Il C.T.U.

arch. Ornella Celino

IN ALLEGATO:

1. Visura catastale e Stralcio dal foglio di mappa;
2. Documentazione fotografica;
3. Rilievo planimetrico;
4. Licenza Edilizia n. 3 del 05/06/1972 e relativo progetto;
5. Progetto relativo alla concessione edilizia in sanatoria;
6. Denuncia di Inizio Attività prot. n. 1928 del 24/04/2001;
7. Permesso di costruire a sanatoria n. 12 del 18/04/2005;
8. Permesso di costruire a sanatoria n. 13 del 18/04/2005;
9. Certificato di idoneità statica e sismica depositato in data 01/02/2008;
10. Accatastamento del 30/11/2011;
11. Certificato di agibilità prot. n. 3652 del 02/12/2011;
12. Verbali di sopralluogo;
13. Ricevuta di avvenuta trasmissione della bozza di relazione alle parti.