

# TRIBUNALE DI VITERBO

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Udienza del 25/09/2014

### ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 69/13

Giudice dell'esecuzione : Dott.ssa SERAFINI Chiara

Promossa da:

**UNICREDIT SPA**

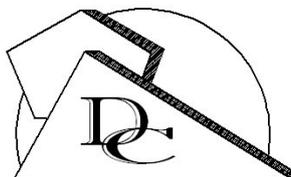
Contro:

Sig. **Omissis**

e

Sig.ra **Omissis**

**Elaborato Privacy**



PROGETTAZIONI

Via Boccaratta, 2 - 01038 SORIANO NEL CIMINO (VT) - Tel. E Telefax 0761 - 74.92.50  
e-mail: [studiogeomcarosi@libero.it](mailto:studiogeomcarosi@libero.it) - [daniele.carosi@geopec.it](mailto:daniele.carosi@geopec.it)

Il C.T.U.

Geom. Daniele CAROSI

\_\_\_\_\_  
Timbro e Firma

### DATI SINTETICI PERIZIA

#### LOTTO UNICO

Quota di proprietà..... Piena Proprietà  
Immobile sito nel Comune di..... Graffignano (VT)  
Distinto in Catasto .....Fg. 03 P.IIa 320 Sub. 04  
Destinazione d'uso del Bene..... Abitativo  
Valore Stimato quota ..... €. 110.000  
Stato bene..... OCCUPATO (Vedere Nota)  
Problematiche presenti..... **difformità - Q.to N. 14**

**PREMESSO**

- che è in corso presso il Tribunale di Viterbo, Cancelleria Esecuzioni Immobiliari Es. imm.re N. 69/132 , promossa dalla **UNICREDIT SPA** contro Sig. **Omissis** e Sig.ra **Omissis** :
- che il Giudice dell'Esecuzione ha nominato il sottoscritto Geom. Daniele **CAROSI** iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Viterbo al N. 1028, con Studio Tecnico in Soriano nel Cimino (VT) in Via Boccafatta N. 2 , Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione stessa e ricevuto il giuramento di rito gli ha affidato i seguenti

**QUESITI:**

- 1) **verifici**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) -, mediante l'esame della documentazione in atti;
- 2) **effettui**, visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;
- 3) **consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari**, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquistare se non già presente nel fascicolo) ed **indichi** tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale x-particella di terreno insistono i manufatti subastati;
- 4) **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenza dichiarative di fallimento);
- 5) **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 6) **consulti** i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);
- 7) **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 8) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato

- l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 9) **verifici** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo;
  - 10) **segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra" anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
  - 11) **precisi** anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;
  - 12) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;
  - 13) **indichi** l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;
  - 14) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descrittiva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della | 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi;
  - 15) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti: provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento, allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
  - 16) **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, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente in giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
  - 17) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifici se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191;

qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

- 18) ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, **indichi il valore locativo del bene pignorato**; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;
- 19) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti 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 alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso verrà valutato come se fosse un nuda proprietà);
- 20) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 21) **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it); 21.2 specifici atti pubblici di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;
- 22) **segnali, in caso di contratto di locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, **tenga conto** di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;
- 23) **fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti;**

#### **INOLTRE IL C.T.U. :**

- 24) **invii**, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **quarantacinque** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui **note contendenti osservazioni al suo elaborato**;
- 25) depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche il modalità telematica PCT. A tale ultimo fine, segnalando che fino all'emissione di apposito decreto ministeriale il deposito cartaceo sarà l'unica modalità con valore legale, all'interno della cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla

perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;

- 26) **intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente.**
- 27) **Predisponga**, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, **un estratto del proprio elaborato** (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
- 28) **Alleghi** alla relazione **documentazione fotografica** interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione – integrale e privacy – laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su Internet);
- 29) **Provvedere a redigere**, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;
- 30) **Alleghi** alla redazione:
- 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;
  - visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni);
  - copia atto di provenienza;
  - quadro sinottico copia;
  - tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

il Giudice autorizza l'esperto;

ad acquisire direttamente presso uffici pubblici e privati i documenti che di profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice); l'esperto è in particolare autorizzato ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi i documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Agenzia del Territorio (ex Conservatoria dei registri immobiliari) o dell'amministrazione del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; autorizza altresì l'esperto a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;

**L'esperto presta giuramento secondo la formula di rito:**

***“Giuro di bene e fedelmente adempiere alle operazioni affidatemi”.***

Infine, il Giudice dell'esecuzione rappresenta all'esperto, il quale ne prende atto, che: - le operazioni devono essere eseguite in maniera continuativa, **senza alcuna sospensione**, salvo che questa sia disposta dal giudice, e che in nessun caso l'esperto può sospendere o anche solo ritardare le sue

indagini su richiesta o invito di parte, sia creditrice che debitrice; eventuali “trattative” che le parti volessero intraprendere spontaneamente non costituiscono legittimo motivo di sospensione delle operazioni peritali, né dovranno essere oggetto di richieste di chiarimenti a questo GE da parte dell’esperto;

**- le operazioni dovranno essere portate a termine con la massima puntualità, al fine di evitare il rinvio dell’udienza già fissata e la violazione del principio della ragionevole durata del processo esecutivo ex artt. 111 Cost e 6 CEDU;** solo per documentate difficoltà oggettive insorte nel corso dell’incarico, non imputabili alla mancanza di diligenza dell’esperto, potrà essere concessa una proroga, purché la relativa richiesta venga inoltrata al GE tempestivamente rispetto all’insorgere dell’impedimento e, ovviamente, prima della scadenza del termine originariamente previsto per l’espletamento dell’incarico: ogni ostacolo all’accesso all’immobile dovrà essere tempestivamente segnalato al custode (oppure, se questo non sia stato ancora nominato, direttamente al Giudice dell’Esecuzione);

- la mancata risposata ad uno solo dei quesiti **impedisce la liquidazione del compenso e delle spese** (l’incarico di considera non espletato) e rende necessario provvedere al suo completamento.

### **OPERAZIONI PRELIMINARI**

In data 14/03/2014 alle ore 09:00, il C.T.U. , alla presenza dell’esecutato Sig. **Omissis** , il sottoscritto eseguiva il sopralluogo sull’appartamento sito in **Graffignano (VT)** in **Via Cupa N. 87.**

Eseguite le opportune indagini presso l’Agenzia del Territorio di Viterbo e nel Comune di Graffignano (VT) , sulla scorta dei certificati allegati al fascicolo, da quanto constatato dal sopralluogo effettuato, il sottoscritto ha potuto acquisire tutti gli elementi necessari per rispondere ai quesiti postigli ed adempiere agli obblighi derivanti dall’incarico affidatogli.

### **CRITERIO DI STIMA**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni da porre a base d’asta per la vendita, il Consulente Tecnico d’Ufficio ha reputato opportuno adottare il criterio della stima sintetica per comparazione, basato sul confronto dei beni oggetto di valutazione con analoghi beni, di valore noto, trattati sulla piazza locale.

### **FORMAZIONE DEI LOTTI**

I criteri generali e fondamentali per la suddivisione in lotti dei beni esecutati, sono ispirati dalla necessità di separare tra loro gli immobili, tenendo conto delle caratteristiche proprie e singole di ciascuno di essi, configurati come entità a se stanti e quindi suscettibili di produrre un reddito proprio.

La composizione dei beni pignorati rende possibile la formazione di un **unico lotto**, determinata in rapporto diretto al proprio aspetto economico, al proprio grado di redditività, usufruibilità e soprattutto in base alle proprie specifiche peculiarità.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 1**

(verificai, prima di ogni altra attività, la completezza.....)

Da un esame della documentazione ipocatastale lo scrivente ha riscontrato che la documentazione allegata è relativa all'ultimo ventennio (vedere Allegato "D 1/4 – D 2/4 – D 3/4 – D 4/4" - relazione notarile allegata all'interno del fascicolo).

**RISPOSTA AL QUESITO N. 2**

(effettui, visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto.....)

Lo scrivente effettuate le visure aggiornate presso l'ufficio del catasto (vedere allegato " C 1/3 – C 2/3 – C 3/3 ") ha accertato e verificato che i dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento corrispondono con l'atto di pignoramento.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 3**

(consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari,.....)

Lo scrivente ha consultato i registri dell'Agenzia del Territorio, verificato gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare, e da un esame della documentazione (certificato notarile allegato e parte integrante della presente relazione tecnica), **si conferma che l'atto allegato ed acquistato** è relativo all'ultimo ventennio.

**ALLEGATO AD INTERGRAZIONE PERIZIA** – *Trasmesso con lettera fuori perizia - Atto acquistato ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/08/1985 Voltura n . 6236 .1/1985 in atti dal 10/04/1997 Repertorio n .: 30906 Rogante: SIMONI MARIO Sede: VITERBO Registrazione: UR Sede: VITERBO n: 6964 del 10/09/1985 COMPRAVENDITA.*

**RISPOSTA AL QUESITO N. 4**

(predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco.....)

L'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sono esattamente riportate sul Certificato Notarile di seguito allegato, che è parte integrante della presente relazione Tecnica (vedere Allegato "D 1/4 – D 2/4 – D 3/4 – D 4/4" - relazione notarile allegata all'interno del fascicolo).

**RISPOSTA AL QUESITO N. 5**

(acquisisca, ove non depositati, le mappe.....)

Lo scrivente ha **acquisito** la mappa censuaria ( vedere allegato "F"), al fine di identificare l'immobile oggetto di pignoramento, che corrisponde all'ubicazione dello stato di fatto.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 6**

(consulti i registri dello stato civile.....)

Lo scrivente ha richiesto e ritirato presso il Comune di Graffignano (VT) il certificato di matrimonio dell'esecutato (vedere allegato "B 1/3").

**RISPOSTA AL QUESITO N. 7**

(descrive, previo necessario accesso, l'immobile.....)

**CARATTERISTICHE GENERALI ED ESTERNE**

Il bene oggetto di pignoramento è situato nel Comune di **Graffignano** (VT) in Via Cupa N. 87 e l'intero edificio risulta essere stato realizzato intorno agli anni 85/90, con i titoli abilitativi indicati ai punti successivi.

La costruzione dove ricade il bene in oggetto, si articola su due piani fuori terra ed un sottotetto. L'intero edificio è realizzato in muratura di tufo, attualmente risulta soltanto intonacato, la copertura dell'intero edificio è a tetto inclinato, tutto il complesso desta in un sufficiente stato di manutenzione.

L'ubicazione risulta in zona centrale, a poca distanza servizi pubblici scuole, farmacie, supermercati, ecc.

**CARATTERISTICHE INTERNE**

Le caratteristiche interne dell'appartamento in oggetto sono ottime, al momento del sopralluogo risulta arredato e ben rifinito, ad esso si accede da un portoncino esterno situato al piano terra e percorrendo tutta la scala condominiale si accede all'interno dell'immobile oggetto di pignoramento.

La scala condominiale è esclusiva per i due appartamenti serviti dalla stessa.

Il bene si presenta in un ottimo stato di manutenzione e conservazione (ad eccezione di una piccola infiltrazione proveniente dal tetto ed evidenziata nella camera da letto), composto da pavimenti monocottura per la zona giorno/ bagno e parquet per la zona notte.

L'impianto elettrico è in buono stato, l'impianto di riscaldamento autonomo è garantito da una caldaia a metano e termosifoni in alluminio, al momento del sopralluogo non è stato possibile verificare la corrispondenza normativa dei due impianti.

Gli infissi sono in ottimo stato conservativo e di buon pregio, le finestre sono in legno e vetro-camera e le persiane sono in legno.

Le porte interne sono in legno massello, il portoncino d'ingresso non è blindato ma semplicemente in legno tamburato, le pareti sono tinteggiate ed in buone condizioni.

L'immobile oggetto di pignoramento risulta come civile abitazione e confina solo per il lato Est con un'altra unità immobiliare, ed è ubicato nel Comune di Graffignano (VT) in Via Cupa n 87 sito al piano Secondo e composto da: Soggiorno, Cucina, Bagno, Due camere e un piccolo Bagno, il tutto per una superficie Commerciale (Sup. Lorda e Balconi) pari a **Mq. 130,00** così calcolati:

Sup. appartamento		Mq. 129,00
Sup. (Balcone)	Mq. 3,97 x 0,25	Mq. 0,99
		<b>Totale Mq. 129,99</b>

La descrizione è meglio illustrata nelle sue caratteristiche nella documentazione fotografica allegata, la stessa è relativa allo stato visionato il giorno del sopralluogo.

#### **RISPOSTA AL QUESITO N. 8**

(**accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene.....)

Lo scrivente ha accertato la conformità catastale con i dati indicati nel pignoramento, in modo univoco l'immobile oggetto di pignoramento è identificato presso l'Agenzia del Territorio del Comune di Graffignano (VT) del Catasto Fabbricati al **Foglio N. 03 - Particella N. 579 - Subalterno N. 22**, Via Cupa N. 87 - Piano Secondo - Categoria A/2 - Classe 02 - Vani N. 5,50 - Rendita Euro € 454,48.

#### **RISPOSTA AL QUESITO N. 9**

(**verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite.....)

Il cespite corrisponde nella descrizione nei vari titoli.

#### **RISPOSTA AL QUESITO N. 10**

(**segnali** se l'identificativo catastale eventualmente include ("infra").....)

In risposta al quesito sopra indicato lo scrivente **non ha nulla sa segnalare.**

#### **RISPOSTA AL QUESITO N. 11**

(**precisi** anche, nel caso in cui l'immobile staggito .....

In risposta al quesito sopra indicato lo scrivente **non ha nulla sa segnalare.**

**RISPOSTA AL QUESITO N. 12**

(**proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni .....)

Relativamente all'immobile oggetto di pignoramento, la planimetria catastale in deposito presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo corrisponde con lo stato di fatto, **pertanto non necessita di aggiornamento catastale.**

**RISPOSTA AL QUESITO N. 13**

(**indichi** l'utilizzazione abitativa, commerciale.....)

Relativamente all'immobile oggetto di pignoramento la sua utilizzazione e/o destinazione d'uso risulta essere abitativa.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 14**

(**indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni .....)

Ristrutturazione, sopraelevazione e variazione di destinazione d'uso dell'immobile oggetto di pignoramento sono state autorizzate con Concessione Edilizia N. 18 – Anno 1985 – Prot. N. 1260 del 29/04/1985 (Vedere allegato "G").

- 1) **La Dichiarazione di agibilità** è assente - non è stata mai richiesta e rilasciata;
- 2) **Diffomità riscontrati: Interni** - La planimetria catastale riporta esattamente lo stato di fatto, ma non è conforme al progetto approvato, in quanto alcune opere previste in parte non sono state realizzate ed altre sono rimaste allo stato originale (vedere allegato A).
- 3) **Diffomità edilizie** - Le opere difformi sopra riportate non incidono sul volume e/o superficie autorizzate, **risulta soltanto una diversa distribuzione degli spazi interni e** le stesse possono essere regolarizzate con **PDC in sanatoria D.P.R. 380/01**. Per tale intervento, sentito anche l'Arch. Buzi del Comune di Graffignano (VT), si può stimare un importo di circa **€ 4.000,00** tra oneri e spese tecniche.

L'importo sopra indicato sarà considerato dallo scrivente in fase di valutazione immobiliare.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 15**

(**dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti .....)

Il bene pignorato è alienabile in un unico lotto.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 16**

(dica, se l'immobile è pignorato solo **pro quota**, .....)

Il bene è pignorato per la quota di 1/2 della piena proprietà a carico del Sig.ra **Omissis** e per la quota di 1/2 della piena proprietà a carico del Sig.ra **Omissis** , l'immobile per le sue caratteristiche intrinseche e ed estrinseche **è indivisibile.**

**RISPOSTA AL QUESITO N. 17**

(accerti se l'immobile è libero o occupato.....)

L'immobile in esame risulta " **OCCUPATO dagli stessi debitori i quali ufficialmente vi risiedono** " come da certificato di residenza allegato "B 2 / 3 e B 3 / 3" - per l'immobile oggetto di pignoramento non esistono contratti di Locazione registrati (Vedere nota Agenzia delle Entrate Allegato " B 4/4 " .

**RISPOSTA AL QUESITO N. 18**

(ove il bene .....indichi il valore locativo del bene pignorato;.....)

Per l'immobile oggetto di pignoramento non esistono contratti di Locazione registrati (Vedere nota Agenzia delle Entrate Allegato " I " .

**RISPOSTA AL QUESITO N. 19**

(ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex .....)

In risposta al quesito sopra indicato lo scrivente **non ha nulla sa segnalare.**

**RISPOSTA AL QUESITO N. 20**

(vincoli.....)

Non esistono vincoli sull'immobile in esame.

**RISPOSTA AL QUESITO N. 21**

(determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione .....)

**CRITERI DI VALUTAZIONE**

Relativamente alle superfici ed allo stato attuale dell'immobile, viene eseguita Perizia di Stima Sintetica, adottando il criterio della ricerca del più probabile prezzo di mercato e scegliendo a tale scopo il parametro della superficie lorda abitabile, o commerciale, ovvero

della superficie abitabile comprendente i muri interni ed i muri perimetrali, questi ultimi valutati alla metà se in comune con altre proprietà.

Il criterio di stima adottato è riportato in "Come di valutano fabbricati e Terreni edificatori" - Virginio Panecaldo – Buffetti Editore , e relativamente ai coefficienti di riduzione, in "Le Tabelle dei Valori millesimali" – Renata Giulina Balzabi - Buffetti Editore .

Il valore più probabile di mercato del fabbricato oggetto della stima è la media del valore di mercato, dal valore indicato sulle banche dati nazionali, Camera di Commercio e OMI, ecc, calcolata nel seguente modo:

$$V_{fn} = \frac{\sum V}{3}$$

dove :

***V<sub>fn</sub>*** : è il valore finale dell'immobile oggetto di stima;

$\sum V$  è la somma dei valori indicati dal Valore immobiliare ***V<sub>im</sub>*** + Valore OMI ***V<sub>OMI</sub>*** + Valore Camera di Commercio ***V<sub>cc</sub>*** ;

### **V<sub>im</sub> - VALORE AGENZIA IMMOBILIARE**

Avendo presente che la superficie commerciale dell'immobile pari a Mq 129,00 (appartamento) + e Mq. 3,97 (balconi) , la stessa viene calcolata secondo i criteri precedentemente enunciati, e che **€ 1.200,00 /mq** rappresenta il prezzo di mercato di costruzioni nuove aventi caratteristiche analoghe a quelle in esame, stessa consistenza ed ubicazione (secondo la valutazione Agenzia immobiliare **EDILCASALI** – di Graffignano (VT) e che i coefficienti sotto elencati tengono conto rispettivamente di:

- 0,95 = Coefficiente per vetustà, qualità e manutenzione (immobile di età superiore ai 20 anni, di qualità medio e stato buono)
- 0,94 = Coefficiente di livello di piano (immobile sito al piano 3° senza ascensore)
- 0,25 = Coefficiente per balcone

si ha quindi il seguente sviluppo:

Appartamento = Mq 129,00 x €/mq 1.200,00 x 0,95 x 0,94 x 1,00 = € 138.236,40 +

Balcone = Mq 3,97 x €/mq 1.200,00 x 0,95 x 0,94 x 0,25 = € 1.063,56 =

**Totale Valore V<sub>im</sub> di € 139.299,96**

**VALORE OMI (Vomi) - Osservatorio del Mercato Immobiliare****AGENZIA DELLE ENTRATE – 2 Semestre 2013**

Valutazione (secondo le Tabelle **OMI – Considerato il Valore minimo**) e applicando gli stessi e coefficienti Si ha quindi il seguente sviluppo:

$$\text{Appartamento} = \text{Mq } 129,00 \times \text{€/mq } 1.000,00 \times 0,95 \times 0,94 \times 1,00 = \text{€ } 115.197,00 +$$

$$\text{Balconi coperti} = \text{Mq } 3,97 \times \text{€/mq } 1.000,00 \times 0,95 \times 0,94 \times 0,25 = \text{€ } 886,30 =$$

**Totale Valore Vomi di € 116.083,30**

**VALORE OSSERVATORIO (Vcc) DEI VALORI IMMOBILAIRI****DELLA PROVINCIA DI VITERBO - primo Semestre 2014**

Valutazione (secondo le Tabelle **CAMERA DI COMMERCIO – Considerato il Valore Medio**) e applicando gli stessi e coefficienti Si ha quindi il seguente sviluppo:

$$\text{Appartamento} = \text{Mq } 129,00 \times \text{€/mq } 750,00 \times 0,95 \times 0,94 \times 1,00 = \text{€ } 86.397,75 +$$

$$\text{Balconi coperti} = \text{Mq } 3,97 \times \text{€/mq } 750,00 \times 0,95 \times 0,94 \times 0,25 = \text{€ } 664,73 =$$

**Totale Valore Vcc di € 87.062,48**

**VALORE FINALE (Vn)**

Fatte le considerazioni del caso in analogia ai prezzi di mercato immobiliare nel Comune di Graffignano (VT), correnti nella stessa zona, della sua posizione e quanto altro dinanzi descritto appare congruo e prudentiale assumere un valore medio dei valori sopra indicati nel seguente modo:

$$V_{fn} = \frac{\sum V}{3}$$

$$V_{fn} = \text{€ } 139.299,96 \text{ (Vim)} + 116.083,30 \text{ (Vomi)} + \text{€ } 87.062,48 \text{ (Vcc)} = \text{€ } 342.445,74$$

3

Pertanto quanto sopra detto si attribuisce un **VALORE FINALE (Vfn)** = €. 114.148,58 dell'immobile di cui sopra CHE in cifra tonda è pari ad €. 114.000,00 (diconsi Centoquattordicimila/00).

#### **COSTO TOTALE PER DIFFORMITA' (CD)**

Pertanto, viene determinato un prezzo a corpo per le difformità riscontrate pari ad **€. 4.000,00** (diconsi euro Quattromila/00) il tutto come meglio indicato alla risposta del quesito N. 14, quale dovrà essere decurtato al Valore Finale (Vfn) , sopra indicato dal quale risulterà:

VALORE FINALE (Vfn) .....€. 114.000,00

A detrarre

a) **COSTO PER DIFFORMITA' (CD) .....- €. 4.000,00**

**PREZZO A BASE D'ASTA V fda €. 110.000,00**

#### **CONCLUSIONI**

Il totale del compendio immobiliare pignorato in cifra tonda a corpo corrisponde ad un **PREZZO A BASE D'ASTA pari a €. 110.000,00** (diconsi Centodiecimila/00).

\*\*\*\*\*

Il Consulente Tecnico d'Ufficio, con la presente relazione che si compone di n. 53 pagine, compresi gli allegati e la documentazione fotografica, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

La presente relazione viene depositata in Cancelleria in duplice copia, unitamente alla documentazione ipo-catastale per il quale era stato autorizzato il prelievo, insieme al compact disc contenente il file in formato Word con scannerizzazione foto ed allegati.

Nel rassegnare la presente relazione, ringrazio il Giudice dell'Esecuzione per la fiducia accordatami e con l'occasione porgo distinti saluti.

**Soriano nel Cimino (VT), li 12/09/2014**

**IL C.T.U.**

Geom. Daniele **CAROSI**

# ALLEGATI

## ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 69/13

Giudice dell'esecuzione : Dott.ssa **SERAFINI** Chiara

Promossa da:

**.UNICREDIT SPA**

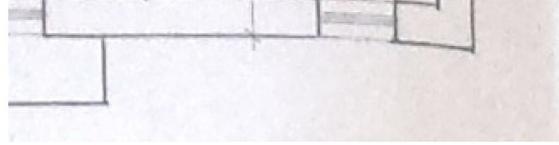
Contro:

Sig. **Omissis** e Sig.ra **Omissis**

### Allegati:

- 1) ALLEGATO "A 1 / 3" – Planimetria Stato Originale Fabbricato ;
- 2) ALLEGATO "A 2 / 3" – Planimetria Stato Progetto Approvato;
- 3) ALLEGATO "A 3 / 3" – Planimetria Stato Attuale ;
- 4) ALLEGATO "B 1 / 3" – Estratto di Riassunto di Atto di Matrimonio (**Omissis** e **Omissis** )
- 5) ALLEGATO "B 2 / 3" – Certificato di Residenza – **Omissis** ;
- 6) ALLEGATO "B 3 / 3" – Certificato di Residenza- **Omissis** ALLEGATO "C 1 / 3" + "C 2 / 3" + "C 3 / 3"  
– Visura aggiornata immobile;
- 7) ALLEGATO "D 1 / 4" + "D 2 / 4" + "D 3 / 4" + "D 4 / 4" – Relazione Notarile;
- 8) ALLEGATO "E" – Planimetria Catastale;
- 9) ALLEGATO "F" – Estratto di Mappa;
- 10) ALLEGATO "G 1 / 4" + "G 2 / 4" + "G 3 / 4" + "G 4 / 4" – Relazione Notarile;
- 11) ALLEGATO "H 1 / 2" + "H 2 / 2" – Verbale di Sopralluogo;
- 12) ALLEGATO "I" – Verifica Contratti di locazione – Agenzia delle Entrate
- 13) ALLEGATO – CD
- 14) ALLEGATO – Quadro sinottico
- 15) ALLEGATO – AR Per osservazioni , Trasmissione PEC
- 16) ALLEGATO – Atto di provenienza;
- 17) ALLEGATO – Estratto relazione CTU PRIVACY
- 18) Documentazione fotografica.

PIANTA

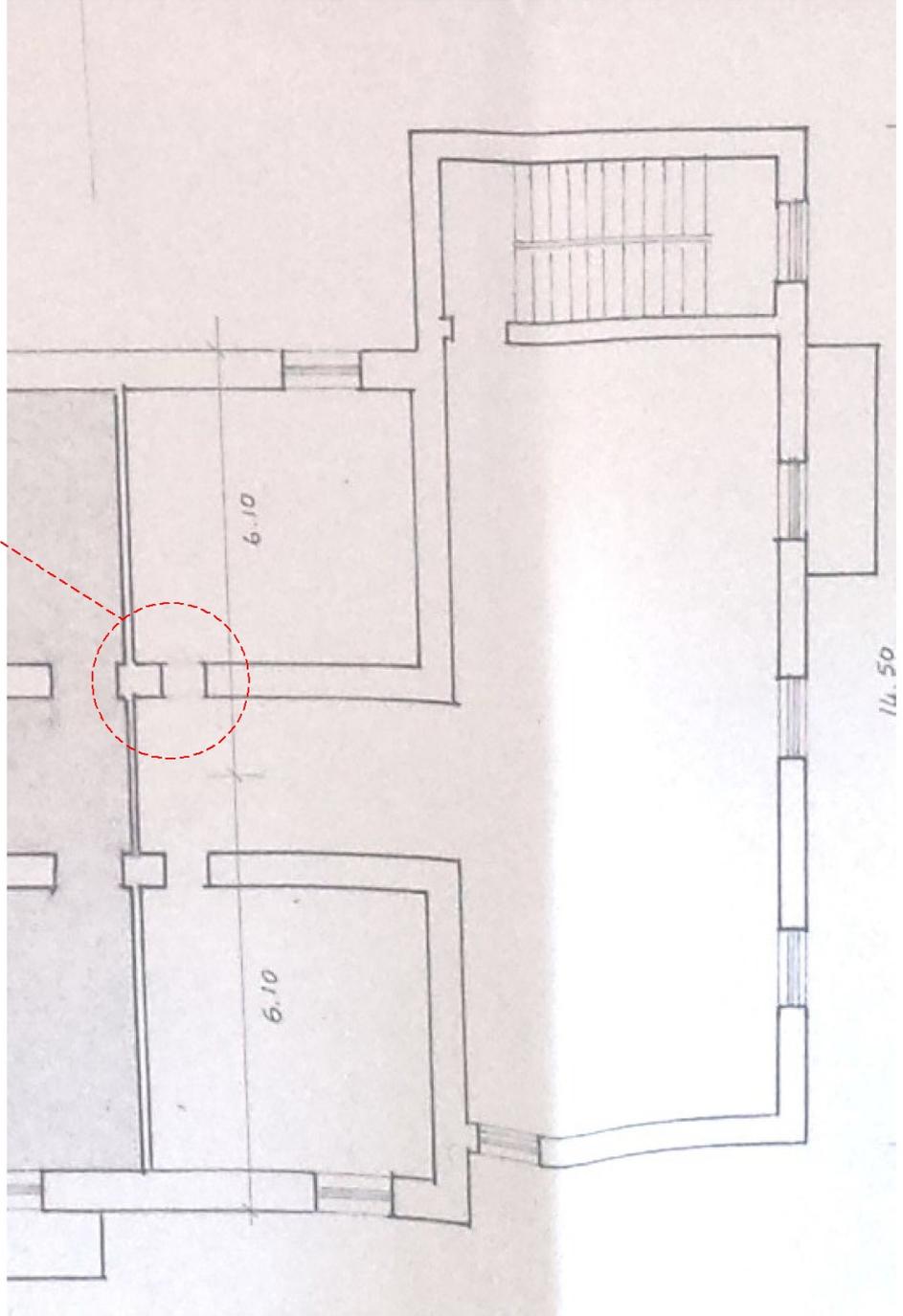


**ALLEGATO "A 1/3"**

PIANTA STATO ORIGINALE

Il Tecnico  
Geom. Daniele CAROSI

Vano Porta Esistente

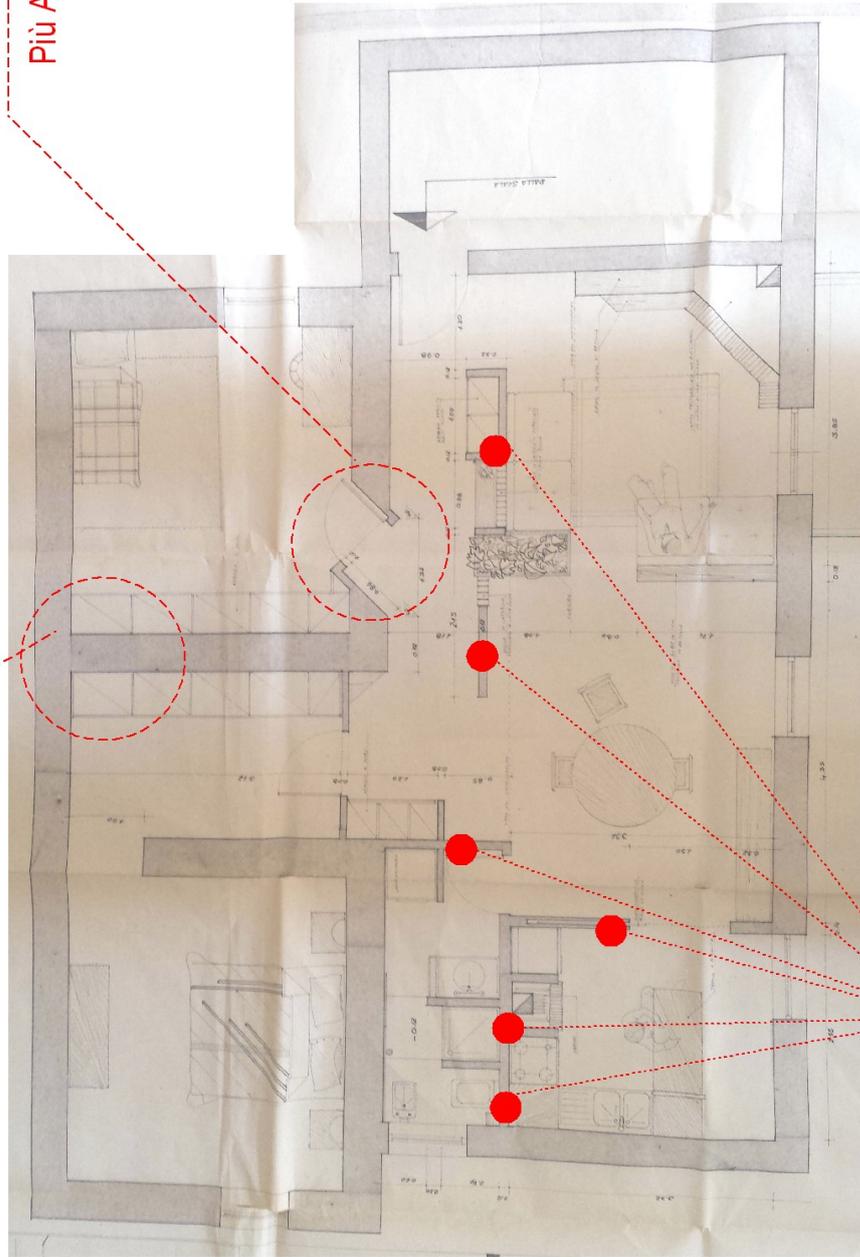


**ALLEGATO "A 2 / 3"**

**PIANTA PROGETTO APPROVATO**

Vano Porta non Più Tamponato

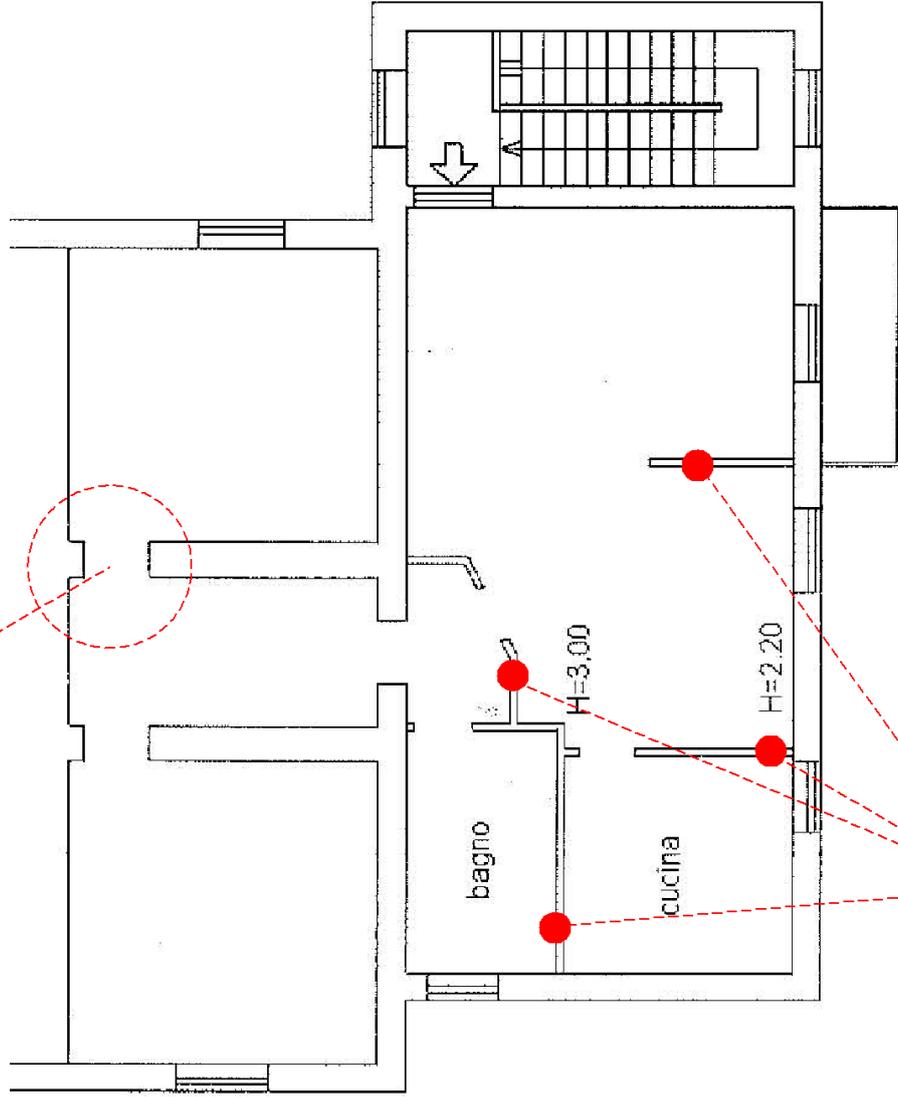
Vano Porta non Più Aperto



Il Tecnico  
Geom. Daniele CAROSI

Pianta con tramezzi da realizzare

Vano Porta fedele allo stato iniziale



Pianta con tramezzi realizzati in diffinita Concessione Edilizia

Il Tecnico  
Geom. Daniele CAROSI

**ALLEGATO "A 3 / 3"**

**ALLEGATO "B 1/3"**

Prot. 4953  
del 17.07.2014

COMUNE DI GRAFFIGNANO  
PROVINCIA DI VITERBO

ESTRATTO RIASSUNTO DI ATTO DI MATRIMONIO

L'UFFICIALE DELLO STATO CIVILE

Visti gli atti d'ufficio;

C E R T I F I C A

che

**Omissis**

del comune di TERNI

e

**Omissis**

del comune di SAN VENANZO

HANNO CONTRATTO MATRIMONIO

a G **Omissis**

il

atto

alle ore 09:19 del 17/07/2014

come risulta dal registro degli atti di matrimonio di questo Comune  
per l'anno 1982 .

Esente da bollo ai sensi art.7 c. 5, legge 29-12-1990,n.405

ANNOTAZIONI

=====

NESSUNA

Rilasciato in Esente

Uso : QUELLI PREVISTI D.P.R.26-10-72 N.642 E SUC.MOD

Diritti : n. 412

Data : 17-07-2014

Ora : 09:19



L'UFFICIALE DI STATO CIVILE

*Anna Santoni Antonella*

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

Data : 17-07-2014  
Ora : 09:24



## ALLEGATO "B 2/3"

Prot. 4953  
del 17.07.2014

COMUNE DI GRAFFIGNANO  
PROVINCIA DI VITERBO

### CERTIFICATO DI RESIDENZA

L'UFFICIALE D'ANAGRAFE

Visti gli atti d'ufficio;

C E R T I F I C A

**Omissis**

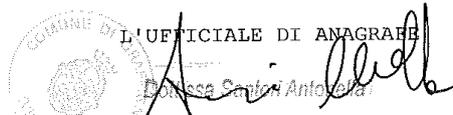
del comune di SAN VENANZO

**Omissis**

con abitazione in  
VIA CUPA n. 87 / P. Piano 2

Rilasciato in Esente  
Uso : QUELLI PREVISTI D.P.R.26-10-72 N.642 E SUC.MOD  
Diritti : n. 414

Data : 17-07-2014  
Ora : 09:24



Il presente certificato ha validita' 6 mesi dalla data di rilascio, art. 41(L) DPR 445/2000. Il presente certificato non puo' essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

Data : 17-07-2014  
Ora : 09:23



L'UFFICIALE DI ANAGRAFE

Il presente certificato ha validità 6 mesi dalla data di rilascio, art. 41(L) DPR 445/2000. Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

## ALLEGATO "B 3 /3"

Prot. 4953  
del 17.07.2014

COMUNE DI GRAFFIGNANO  
PROVINCIA DI VITERBO

### CERTIFICATO DI RESIDENZA

L'UFFICIALE D'ANAGRAFE

Visti gli atti d'ufficio;

#### C E R T I F I C A

**Omissis**

del comune di **TERNI**

E' RESIDENTE IN QUESTO COMUNE SIN DAL 16-02-1967

con provenienza da **TERNI ( TR )**

con abitazione in  
VIA CUPA n. 87 / P. Piano 2

**Omissis**

Rilasciato in Esente

Uso : QUELLI PREVISTI D.P.R.26-10-72 N.642 E SUC.MOD  
Diritti : n. 413

Data : 17-07-2014  
Ora : 09:23



L'UFFICIALE DI ANAGRAFE

Il presente certificato ha validità 6 mesi dalla data di rilascio, art. 41(L) DPR 445/2000. Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

**ALLEGATO " C 1 /3"**

Ufficio Provinciale di Viterbo - Territorio  
Servizi Catastali

**Visura storica per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/07/2014

Data: 15/07/2014 - Ora: 07.38.49 Segue  
Visura n.: T2294 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di GRAFFIGNANO ( Codice: E128)
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di VITERBO Foglio: 3 Particella: 320 Sub.: 4

Om  
S  
I  
S  
I  
S

**Unità immobiliare dal 10/06/2003**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		3	320	4			A/2	2	5,5 vani	<b>Euro 454,48</b>	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/06/2003 n. 2818 .1/2003 in atti dal 10/06/2003 (protocollo n. 86460) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo VIA CUPA n. 87 piano: 2;											
Annotazioni classamento proposto e validato (D.M. 701/94)											

**Situazione dell'unità immobiliare dal 25/06/2002**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		3	320	4			A/2	2	5,5 vani	<b>Euro 454,48</b>	VARIAZIONE del 25/06/2002 n. 4522 .1/2002 in atti dal 25/06/2002 (protocollo n. 99459) VARIAZIONE DI TOFONOMASTICA -ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO
Indirizzo VIA CUPA n. 87 piano: 2;											
Annotazioni classamento proposto (D.M. 701/94)											



**ALLEGATO " C 2 /3"**

Ufficio Provinciale di Viterbo - Territorio  
Servizi Catastali

**Visura storica per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/07/2014

Data: 15/07/2014 - Ora: 07.38.49 Segue  
Visura n.: T2294 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di GRAFFIGNANO ( Codice: E128)		
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di VITERBO		
	Foglio: 3 Particella: 320 Sub.: 4		

INFORMATIZZATO

S - S - S - Om

**Unità immobiliare dal 10/06/2003**

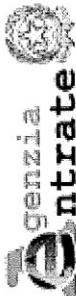
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1		3	320	4			A/2	2	5,5 vani	Euro 454,48	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/06/2003 n. 2818 - 1/2003 in atti dal 10/06/2003 (protocollo n. 86460) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo											
VIA CUPA n. 87 piano: 2;											
Annotazioni											
classamento proposto e validato (D.M. 701/94)											

**Situazione dell'unità immobiliare dal 25/06/2002**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1		3	320	4			A/2	2	5,5 vani	Euro 454,48	VARIAZIONE del 25/06/2002 n. 4522 - 1/2002 in atti dal 25/06/2002 (protocollo n. 99459) VARIAZIONE DI TOFONOMASTICA -ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO
Indirizzo											
VIA CUPA n. 87 piano: 2;											
Annotazioni											
classamento proposto (D.M. 701/94)											

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

**ALLEGATO " C 1 /3"**



Ufficio Provinciale di Viterbo - Territorio  
Servizi Catastali

**Visura storica per immobile**

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 15/07/2014

Data: 15/07/2014 - Ora: 07.38.50 Fine  
Visura n.: T2294 Pag: 3

**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

UNITA' IMMOBILIARI	INDICAZIONE DEI BENI	INDICAZIONE DEI BENI	INDICAZIONE DEI BENI
1	DA	INDICAZIONE DEI BENI	INDICAZIONE DEI BENI

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica

Tributi erariali: Euro 0,90

Om  
-  
S  
-  
S  
-  
S

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

**ALLEGATO "D 1 /4" - - Relazione Notarile**

## CERTIFICATO NOTARILE

di cui all'articolo 567 secondo comma del Codice di Procedura Civile, come sostituito dall'art.1 della legge 302/98.

\*

Io Avv. Daria Zappone, notaio a Roma con studio Costantino Morin, n. 45, iscritta nel ruolo dei Distretti notarili riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia,

effettuate

le opportune visure presso i competenti Uffici ed esaminata la documentazione fornitami dalla parte interessata,

## CERTIFICO

come appresso la proprietà dell'immobile di seguito descritto, i vari passaggi nel ventennio e le formalità pregiudizievoli, con aggiornamento al 21 maggio 2013.

## IMMOBILE

Comune di Graffignano (VT) via Cupa n. 87, e precisamente:

- appartamento al piano secondo.

La descritta porzione immobiliare è censita al **Catasto Fabbricati**, in ditta a **Omissis** 1 foglio 3, particella 320, subalterno 4, cat. A/2, classe 2, vani 5,5, rendita euro 454,48, via Cupa n. 87, piano 2.

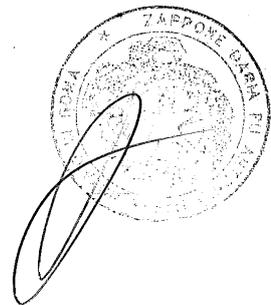
Si precisa che i dati che identificano catastalmente come sopra quanto in oggetto derivano per variazione del subalterno 1, denunciata in data 21.8.1985, n. 6236 ed in data 25.6.2002, n. 4522, a seguito di ampliamento.

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

20 MAG. 2013

L'ASSISTENTE GIUDIZIARIO  
FRANCESCO FRANCESCHINI

AVV. DARIA ZAPPONE - NOTAIO



**ALLEGATO "D 2 /4" - - Relazione Notarile**

**Omissis**

**STORIA**

Oltre il ventennio la proprietà di quanto in oggetto era degli stessi **Omissis** la, come sopra general, in regime di comunione legale dei beni con la nominata **Omissis** acquistato quanto in oggetto (allora in corso do costruzione in sopraelevazione di preesistente fabbricato e distinto in catasto con il su **Omissis** gnano il 7 aprile 1930, per atto del notaio Mario Simoni di Viterbo del 30 agosto 1985, rep. 30906, trascritto a Viterbo il 18 settembre 1985 al n. 7404 di formalità.

**FORMALITA'**

gravanti quanto in oggetto.

1) **Ipoteca iscritta a Viterbo il 22 luglio 2002 al n. 1516 di formalità**, per complessivi euro 92.960,00 a favore della Banca di Roma S.p.A. con sede a Roma, codice fiscale 06978161005 e contro **Omissis**, come sopra generalizzati, a garanzia di un mutuo di euro 46.480,00 e durata di anni 15 concesso con atto del notaio Giuseppe Dominici di Ronciglione (VT) del 17 luglio 2002, rep. 57095.

**ALLEGATO "D 3 /4" - - Relazione Notarile**

Erogazione a saldo annotata (all'iscrizione precedente) il 16 gennaio 2003 al n. 39 di formalità, per atto dello stesso notaio del 6 agosto 2002, rep. 57333, a favore della nominata Banca di Roma S.p.A. con sede a Roma e contro i nominati

**Omissis**

2) **Ipoteca legale iscritta a Viterbo il 17 ottobre 2007 al n. 3763 di formalità**, per euro 55.641,34 (di cui sorte euro 27.820,67) a favore della Equitalia Serit Spa, con sede a Isernia, codice fiscale 00287860944, nel domicilio eletto a Viterbo, via Monte Sacro n. 31, ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73 modificato dal D.Lgs 46/1999 e dal D.Lgs 193/01, contro il nominato **Omissis** quota di 1/2 di quanto in oggetto, in forza di atto dell'11 ottobre 2007 n. 101043.

3) **Ipoteca legale iscritta a Viterbo il 6 aprile 2011 al n. 695 di formalità**, per euro 27.510,44 (di cui sorte euro 13.755,22) a favore della Equitalia Gerit Spa, con sede a Roma, codice fiscale 00410080584, ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73 modificato dal D.Lgs 46/1999 e dal D.Lgs 193/01, contro il nominato **Omissis** lla quota di 1/2 di quanto in oggetto, in forza di atto del 28 marzo 2011 n. 1250041.

4) **Pignoramento trascritto a Viterbo l'8 marzo 2013 al n. 2448 di formalità**, a favore di Unicredit S.p.A. con sede a Roma, codice fiscale 00348170101 **Omissis**

**ALLEGATO "D 4 /4" - - Relazione Notarile****Omissis**

come sopra generalizzati, in base ad atto del

Tribunale di Viterbo n. 145 del 15 febbraio 2013.

\*

ROMA, 23 maggio 2013

A handwritten signature in black ink is written over a circular notary seal. The seal contains the text "ZAPPONE BARBA FU NOTARIO" around the perimeter and a central emblem. The signature is a cursive scribble that overlaps the seal.

**ALLEGATO " E" – Planimetria Catastale**

Data: 18/02/2014 - n. VT0019058 - Richiedente CAROSI DANIELE CTU

Dichiarazione protocollo n. 99459 del 25/06/2002

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Viterbo**

Planimetria di u.i.u. in Comune di **Graffignano**  
Via Cupa

civ. 87

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 3  
Particella: 320  
Subalterno: 4

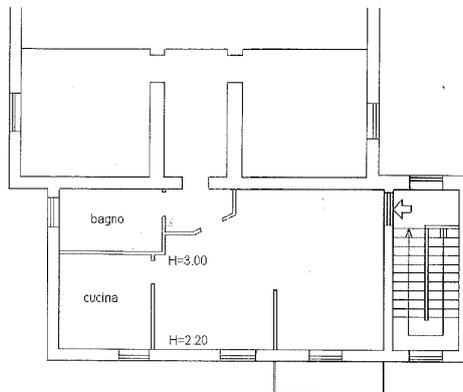
Compilata da:  
**Diretti Mario**

Iscritto all'albo:  
**Geometri**

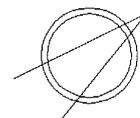
Prov. **Viterbo**N. **838**

Scheda n. 1      Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/02/2014 - Comune di GRAFFIGNANO(EI28) - < Foglio: 3 Particella: 320 - Subalterno 4 >  
VIA CUPA n. 87 piano: 2;



**PIANO SECONDO**

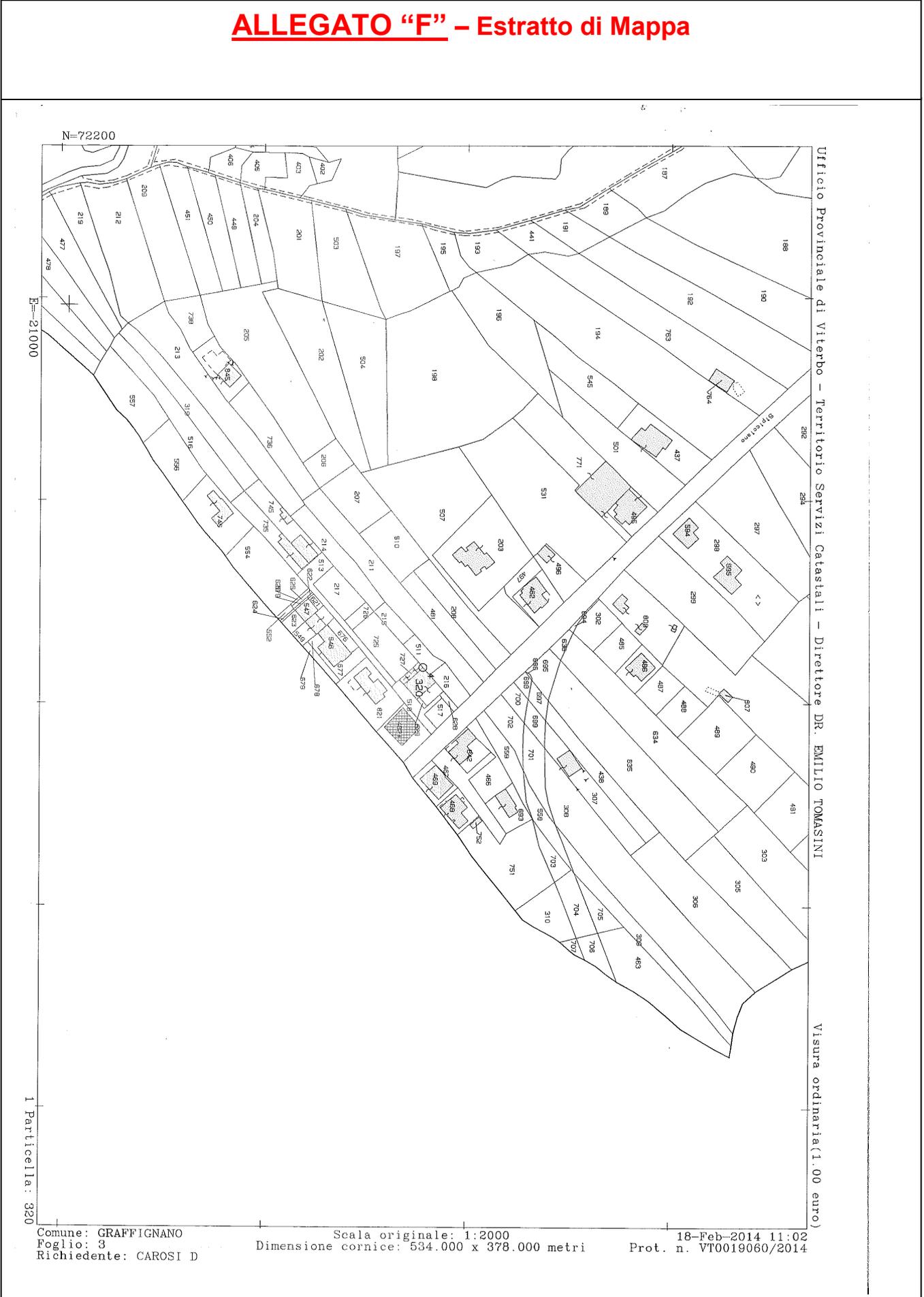


Ultima Planimetria in atti

Data: 18/02/2014 - n. VT0019058 - Richiedente CAROSI DANIELE CTU

Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

**ALLEGATO "F" - Estratto di Mappa**



Ufficio Provinciale di Viterbo - Territorio Servizi Catastali - Direttore DR. EMILIO TOMASINI

Visura ordinaria(1.00 euro)

N=72200  
E=21000

I Particella: 320

Comune: GRAFFIGNANO      Scala originale: 1:2000      18-Feb-2014 11:02  
Poglio: 3      Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri      Prot. n. VT0019060/2014  
Richiedente: CAROSI D

**ALLEGATO "G 1/4" - - Concessione Edilizia**COMUNE DI GRAFFIGNANOPROVINCIA DI VITERBOProt. n. 1160EG/5/15 F  
Li 29 APR. 1985PRATICA EDILIZIA N. 18  
ANNO 1985**CONCESSIONE**(1) EDILIZIA n° 25/85**IL SINDACO**Vista la domanda di concessione presentata in data 03/03/1985 da :**Omissis**codice fiscale TMB. MRZ 56.005.1.117.5-con allegato progetto, elaborato dal tecnico Ing. SANTORI T. A. R. V. N. O.cod. fisc. S.M.T. T. A. N. A. I. S. 3. 0. F. H. 4. 6. 6.per (1) ristrutturazione, con variazione di destinazione d'uso, di fabbricatopiani 01 vani 04 utili 04 accessori 01destinazione abitazioneubicato in Graffignano via cupa n. 65sull'area identificata nel catasto comunale: foglio 3, n. 24-217 di mq. 678,34Accertato che il richiedente ha titolo per richiedere la suddetta concessione nella qualità di proprietariocome risulta dalla documentazione esibita Dichiarazione Sanitaria Atto di notorietà data 26/04/85

Viste le altre caratteristiche del progetto :

- Superficie utile . . . . . mq. 96,58
- Altezza massima . . . . . ml. —
- Volume (cubicato) . . . . . mc. 83,99
- Arretramento dal ciglio stradale . . . . . ml. —
- Arretramento dai confini interni di proprietà . . . . . ml. —

Sentito il parere dell'Ufficiale Sanitario espresso a norma dell'art. 220 del T.U. delle Leggi sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265;

Sentito il parere della Commissione Edilizia Comunale in data 13/04/1985Preso atto del benessere in data (1) — n. — del —

(1) Indicare l'attività per la quale si rilascia la concessione urbanistica o edilizia.

**ALLEGATO "G 2/4" - - Concessione Edilizia**

Preso atto del benessere .....

Visti: - il Regolamento edilizio comunale vigente;

- gli strumenti urbanistici comunali;

- la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;

- la legge 28 gennaio 1977, n. 10;

- le vigenti leggi regionali;

Dato atto che l'opera di cui alla presente concessione ~~ricade~~ non ricade nel caso di concessione gratuita perchè ~~non rientra nei casi di cui all'art. 9 della legge 28/01/1977 n° 10 e necessarie modificazioni ed integrazioni.~~

Vista la <sup>convenzione</sup> atto unilaterale d'obbligo registrato a ..... il ..... n. .... vol. .... e trascritta nella Conservatoria dei Registri Immobiliari di ..... il ..... n. .... art. ....

Accertato che gli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 5 della legge n. 10, stabiliti in base alla deliberazione del Consiglio comunale n. 47 del 26/03/1980 sono stati determinati in L. 255.913 da versarsi in una rate (°) .....

e che il contributo commisurato al costo della costruzione è stato determinato in L. 608.842

Fatti salvi tutti i diritti dei terzi;

**CONCEDE**1) a Omissis

di eseguire le ..... in premessa alle condizioni seguenti:

a) inizio lavori: entro UN ANNO DATA NOTIFICA;b) termine di ultimazione: entro TRE ANNI DATA NOTIFICA;c) versamento al Comune degli oneri di urbanizzazione di L. 255.913 in una

rate scadenti:

L. 255.913 entro il pagamento in data 23/04/85 - bollettin n° 70

L. .... entro il .....

L. .... entro il .....

L. .... entro il .....

d) versamento al Comune degli oneri commisurati al costo (°) ammontanti a L. 608.842 in una rate, come di seguito:

L. 608.842 entro il pagamento in data 23/04/85 - bollettin n° 70

L. .... entro il .....

L. .... entro il .....

L. .... entro il .....

(1) Indicare il benessere rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile per l'esecuzione di opere in zona sismica (legge 2 febbraio 1974, n. 64) o altra autorizzazione particolare.

(2) Ovvero sono stati assunti totalmente o parzialmente mediante esecuzione diretta delle opere da parte dell'interessato, come risulta da convenzione.

(3) Da annullarsi in caso di concessione gratuita o di edilizia convenzionata.

**ALLEGATO "G 3 /4" - - Concessione Edilizia**

2) Non potranno in corso d'opera apportarsi modificazioni senza preventiva autorizzazione del Comune;

3) A' sensi e per gli effetti della Legge 1086 del 5-11-1971, relativa alle norme per la costruzione delle opere in conglomerato cementizio armato, è fatto obbligo :

a) al costruttore, di presentare denuncia al Genio Civile prima di iniziare le opere in cemento armato;

b) al commissionario di presentare al Sindaco, al termine dei lavori, il certificato di collaudo delle opere vistato dal Genio Civile, onde ottenere l'abitabilità o l'agibilità;

4) La Ditta intestataria della presente concessione, a picchettazione avvenuta, e prima di dare inizio allo scavo delle fondazioni, dovrà darne comunicazione per iscritto all'ufficio tecnico del Comune ed ottenere il prescritto nulla osta.

Qualora non siano stati indicati nella domanda di concessione il nominativo e l'indirizzo della impresa assuntrice e quelli del direttore delle opere, come di regola deve avvenire, la Ditta è tenuta egualmente a segnalarli per iscritto all'Ufficio tecnico comunale, prima dell'inizio dei lavori.

Nel caso di sostituzione dell'impresa esecutrice o del direttore dei lavori, il titolare della concessione dovrà darne immediata notizia segnalando i nuovi nominativi.

In tutte le opere per le quali è richiesto un tecnico progettista, è tassativamente obbligatoria la continuità della direzione lavori da parte di un tecnico iscritto al rispettivo albo professionale, nei limiti di competenza.

La verifica per l'inizio dei lavori, nei casi previsti al n. 3, non potrà avere luogo se prima il costruttore non avrà effettuato la denuncia delle opere in cemento armato, conformemente alla clausola 3ª della presente concessione.

5) Nei cantieri dove si eseguono le opere deve essere esposta una tabella recante l'oggetto dei lavori, l'intestazione della ditta esecutrice, le generalità del progettista, del direttore e dell'assistente dei lavori, e, ad ogni richiesta del personale di vigilanza o controllo, deve essere esibita la concessione.

6) Nelle manomissioni del suolo pubblico, che devono essere sempre esplicitamente e regolarmente autorizzate, si dovranno usare speciali cautele onde rimuovere ogni eventualità di danno agli impianti dei servizi pubblici e, in presenza di tali impianti, si dovrà immediatamente darne avviso all'Ufficio comunale competente.

7) Non è consentito ingombrare le vie e gli spazi pubblici.

Occorrendo l'occupazione di tali vie e spazi, deve essere richiesta l'apposita autorizzazione all'ufficio tecnico del Comune.

Le aree così occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima, quando i lavori venissero abbandonati o sospesi per più di un mese.

8) Il luogo dei lavori deve essere chiuso, lungo i lati prospicienti vie e spazi pubblici, con assito o muretto.

Gli assiti e muretti dovranno essere di aspetto decoroso, alti almeno m. 2,50, dipinti a striscie bianche e rosse per tutta l'altezza, muniti di rifrangenti.

Ogni angolo sporgente dovrà essere munito di lanterna a vetri rossi che dovrà restare accesa dall'ora corrispondente al tramonto a quella corrispondente al sorgere del sole.

9) Ai sensi dell'art. 9 della legge 30 aprile 1976, n. 373, prima di dare inizio ai lavori, si deve presentare il progetto all'Ufficio tecnico comunale che ne rilascerà ricevuta.

10) E' fatto obbligo di denunciare gli scarichi da effettuare qualunque sia il loro recapito (mare, acque superficiali e sotterranee, suolo, sottosuolo, fognature ecc.) mediante apposito modello da richiedere al Comune e di fare domanda alla competente autorità per essere autorizzati agli scarichi stessi.

11) La domanda di abitabilità o agibilità di quanto edificato, deve essere presentata all'Ufficio tecnico del Comune, con contemporaneo avviso di ultimazione lavori.

12) Il titolare della concessione, il direttore dei lavori e l'assuntore dei medesimi, sono responsabili di ogni inosservanza delle norme di legge, dei regolamenti, delle prescrizioni stabilite dall'Amministrazione e delle modalità esecutive fissate nella presente concessione.

**ALLEGATO "G 4 /4" - - Concessione Edilizia**

L'inosservanza del progetto approvato e delle relative varianti, comporta l'applicazione delle sanzioni di cui alla vigente legislazione in materia urbanistica.

*DUPLICATO  
Graffignano 05/10/85*  
IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO  
ISTRUTTORE TECNICO DIRETTIVO  
MSM Coom. TOCCATO



*IL SINDACO*

Allegati: copia del progetto munito di visto

~~VOLTURA~~

⊗ - VISTA La richiesta avanzata in data 13/03/86 prot. 695-  
Ritenuta valida la richiesta stessa;  
A completamento di quanto riportato sulla insubordinazione  
si DICHIARA che il fabbricato oggetto della presente  
insiste sulle particelle 320-916 e 217 del foglio  
n° 3

GRAFFIGNANO

11 MAR. 1986



*IL SINDACO*

RELATA DI NOTIFICA

Il sottoscritto Messo notificatore del Comune di GRAFFIGNANO dichiara di avere oggi notificato la presente concessione al Sig. .... **Omissis**

consegnandone copia, con gli annessi disegni, a mani di .....

GRAFFIGNANO

li 29-4-85



~~SPICCIANO~~

Il Messo Notificatore

*Pierluigi Grassano*

**Omissis**

**ALLEGATO "H 1 /2" – Verbale Sopralluogo****TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO**

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 69/13

**UDIENZA DEL 25/09/2014***Promossa da***UNICREDIT SPA***Contro***Omissis****VERBALE DI SOPRALLUOGO**L'anno **2014**, il giorno **14** del mese di **Marzo** **09.00**, il sottoscritto Geom.**Daniele CAROSI** consulente Tecnico d'ufficio nella esecuzione immobiliareN. **63/13**, promossa da **UNICREDITI S.p.a.** contri **Omissis**

nominato con ordinanza dal Giudice della esecuzione nell'udienza del

**16/01/2014**, in adempimento all'incarico ricevuto mi sono recato sul luogo

dove ho condotto le operazioni di sopralluogo facendo i necessari rilievi e

fotografie alla seguente unità immobiliare: **"Abitazione sita nel Comune di****Graffignano (VT), Via Cupa n. 87 , distinta presso l'Agenzia del****Territorio di Viterbo al Catasto Fabbricati al Foglio N. 03 particella N.****320 Subalterno N. 4, Cat. A/2, Classe 2 , Vani 5.5, rendita euro 454,48****Piano 2".**

A detto sopralluogo sono presenti i signori:

**Omissis**

*il quale*  
*rilascia una copia delle Concordanze*  
*Edilizie per il cambio di*  
*uso e destinazione d'uso dell'immobile*

## ALLEGATO "H 2 /2" - Verbale Sopralluogo

oggetto di causa -

Il C.T.U. ha provveduto a verificare  
la conformità dell'immobile rispetto  
alle planimetrie depositate presso  
l'agenzia del Territorio di Urbino.

Il C.T.U. ha provveduto ad  
eseguire delle foto interne ed  
esterne dell'immobile oggetto  
di causa -

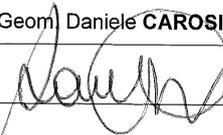
Alle ore \_\_\_\_\_ di questo giorno ho chiuso il presente verbale,  
previa lettura agli intervenuti che lo sottoscrivono.

**Le parti**

**Omissis**

Il C.T.U.

Geom. Daniele CAROSI



# ALLEGATO " I " – Verifica Contratti di locazione

  
DIREZIONE PROVINCIALE DI VITERBO  
Ufficio Territoriale di  
Viterbo

Viterbo, 09.09.2014

Spett. Geom. Carosi Daniele  
CTU Esecuzione Imm. 69/2013

Prot 33458/2014

Oggetto:  
Terni il C

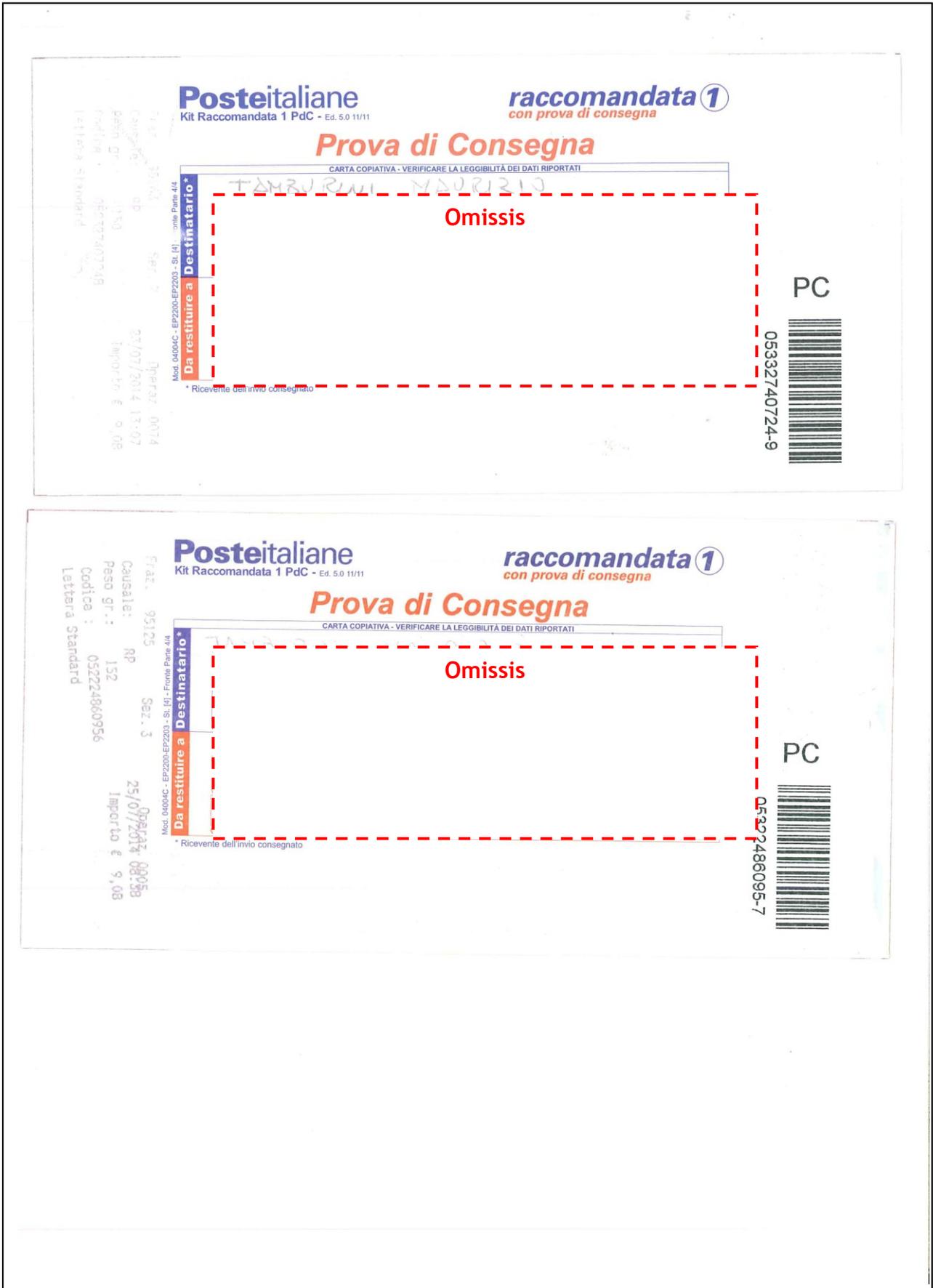
**Omissis**

*In riferimento alla Sua richiesta del 09 settembre 2014, si comunica che non risultano registrati presso questo Ufficio contratti di locazione intestati ai signori i*

**Omissis**

IL DIRETTORE  
(Carla Anna Grazia Caso)

Agenzia delle Entrate – Ufficio di Viterbo – Via U. Ferroni, 5 (loc. Pietrare) 01100 Viterbo  
Tel. 0761/318718 - fax 0761/318541 – e-mail [dp.viterbo.uvt@agenziaentrate.it](mailto:dp.viterbo.uvt@agenziaentrate.it)



## Prova di Consegna

Mod. 04004C - EP2200-EP2203 - S1, I4 - Rete Poste 44 - Ed. 5.0 1/1/11

CONSEGNA DEL PLICO A DOMICILIO	RITIRO IN UFFICIO DEL PLICO NON RECAPITATO
<input checked="" type="checkbox"/> Destinatario persona fisica (anche se dichiarata fallita) <input type="checkbox"/> Destinatario persona giuridica (1) <input type="checkbox"/> Curatore fallimentare (2) <input type="checkbox"/> Domiciliatario (3) <input type="checkbox"/> Familiare convivente (4) <input type="checkbox"/> Addetto alla casa (5) <input type="checkbox"/> Al servizio del destinatario (6) <input type="checkbox"/> Portiere dello stabile in assenza del destinatario e delle persone abilitate (7) <input type="checkbox"/> Delegato dal direttore del (8) <div style="text-align: center;">di _____</div> <input type="checkbox"/> Delegato dal comandante del (corpo e reparto)	<input type="checkbox"/> Destinatario <input type="checkbox"/> Delegato  <div style="text-align: center;">NOTE</div> (1) Qualità rivestita dal rappresentante legale. (2) Di Società per Azioni in Accomandita per Azioni, a Responsabilità limitata. (3) Avvocato, procuratore legale, determinata persona, determinato ufficio. (4) Padre, moglie, nipote, ecc. (5) Domestico, collaboratore familiare, cameriere cuoco, persona che conviva col destinatario "more uxorio", convivente addetta alla casa. (6) Segretario, dipendente, ecc. (7) Via, piazza, corso n° (8) Carcere, istituto, ospedale, casa di riposo, stabilimento, ecc.

Omissis



**Bollo dell'ufficio di distribuzione**

Analfabeta  
  Impossibilitato a firmare  
  Invii multipli ad unico destinatario  
  Ritiro il plico firmando il solo registro di consegna

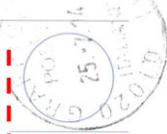
## Prova di Consegna

Mod. 04004C - EP2200-EP2203 - S1, I4 - Rete Poste 44 - Ed. 5.0 1/1/11

CONSEGNA DEL PLICO A DOMICILIO	RITIRO IN UFFICIO DEL PLICO NON RECAPITATO
<input type="checkbox"/> Destinatario persona fisica (anche se dichiarata fallita) <input type="checkbox"/> Destinatario persona giuridica (1) <input type="checkbox"/> Curatore fallimentare (2) <input type="checkbox"/> Domiciliatario (3) <input checked="" type="checkbox"/> Familiare convivente (4) <i>suocere</i> <input type="checkbox"/> Addetto alla casa (5) <input type="checkbox"/> Al servizio del destinatario (6) <input type="checkbox"/> Portiere dello stabile in assenza del destinatario e delle persone abilitate (7) <input type="checkbox"/> Delegato dal direttore del (8) <div style="text-align: center;">di _____</div> <input type="checkbox"/> Delegato dal comandante del (corpo e reparto)	<input type="checkbox"/> Destinatario <input type="checkbox"/> Delegato  <div style="text-align: center;">NOTE</div> (1) Qualità rivestita dal rappresentante legale. (2) Di Società per Azioni in Accomandita per Azioni, a Responsabilità limitata. (3) Avvocato, procuratore legale, determinata persona, determinato ufficio. (4) Padre, moglie, nipote, ecc. (5) Domestico, collaboratore familiare, cameriere cuoco, persona che conviva col destinatario "more uxorio", convivente addetta alla casa. (6) Segretario, dipendente, ecc. (7) Via, piazza, corso n° (8) Carcere, istituto, ospedale, casa di riposo, stabilimento, ecc.

Data di spedizione 27/2/11 Dall'ufficio postale di \_\_\_\_\_

Omissis



**Bollo dell'ufficio di distribuzione**  
registro di consegna

**Posteitaliane**  
Kit Raccomandata 1 PdC - Ed. 5.0 11/11

**raccomandata 1**  
con prova di consegna

RP  
05222486095-6

CARTA COPIATIVA - VERIFICARE LA LEGGIBILITÀ DEI DATI RIPORTATI

**Omissis**

Fraz. 95125  
Causale: RP  
Peso gr.: 152  
Codice: 052224860956  
Lettera Standard

Destinatario  
Mittente

Il Cliente  
www.pc

Data  
Ai sensi  
SERV  
13.5

Data 25/07/2014 Firma per esteso del mittente *Daniele Carosi*

2 - COPIA PER IL MITTENTE

ATTENZIONE: verificare la corretta leggibilità dei dati riportati sulle copie sottostanti.

**Posteitaliane**  
Kit Raccomandata 1 PdC - Ed. 5.0 11/11

**raccomandata 1**  
con prova di consegna

RP  
05232740724-8

CARTA COPIATIVA - VERIFICARE LA LEGGIBILITÀ DEI DATI RIPORTATI

**Omissis**

Fraz. 95165  
Causale: RP  
Peso gr.: 150  
Codice: 052327407248  
Lettera Standard

Destinatario  
Mittente

Il Cliente  
www.pc

Data  
Ai sensi  
SERV  
13.5

Data 23-7-2014 Firma per esteso del mittente *Daniele Carosi*

2 - COPIA PER IL MITTENTE

ATTENZIONE: verificare la corretta leggibilità dei dati riportati sulle copie sottostanti.

**Ricevuta di avvenuta consegna**

Il giorno 25/07/2014 alle ore 18:25:30 (+0200) il messaggio "*Invio 2^ PERIZIA (si prega di non considerare relazione inviata con precedente email- Grazie)*" proveniente da "daniele.carosi@geopec.it" ed indirizzato a "mauro.baraldi@legalmail.it" è stato **consegnato** nella casella di destinazione.

Questa ricevuta, per Sua garanzia, è firmata digitalmente e la preghiamo di **conservarla** come **attestato** della **consegna** nella casella indicata

**Identificativo messaggio:** opec275.20140725182447.22546.09.1.47@pec.aruba.it

---

**Delivery receipt**

The message "*Invio 2^ PERIZIA (si prega di non considerare relazione inviata con precedente email- Grazie)*" sent by "daniele.carosi@geopec.it", on 2014-07-25 at 18:25:30 (+0200) and addressed to "mauro.baraldi@legalmail.it", was **delivered** by the certified email system

As a guarantee to you, this receipt is digitally signed. Please **keep it** as **certificate** of **delivery** to the specified mailbox

**Message ID:** opec275.20140725182447.22546.09.1.47@pec.aruba.it

**Ricevuta di avvenuta consegna**

Il giorno 24/07/2014 alle ore 16:48:10 (+0200) il messaggio "Invio 2^ PERIZIA (si prega di non considerare relazione inviata con precedente email- Grazie)" proveniente da "daniele.carosi@geopec.it" ed indirizzato a "filippotornabuoni@ordineavvocatiroma.org" è stato **consegnato** nella casella di destinazione.

Questa ricevuta, per Sua garanzia, è firmata digitalmente e la preghiamo di **conservarla** come attestato della consegna nella casella indicata

**Identificativo messaggio:** opec275.20140724164706.12941.05.1.47@pec.aruba.it

---

**Delivery receipt**

The message "Invio 2^ PERIZIA (si prega di non considerare relazione inviata con precedente email- Grazie)" sent by "daniele.carosi@geopec.it", on 2014-07-24 at 16:48:10 (+0200) and addressed to "filippotornabuoni@ordineavvocatiroma.org", was **delivered** by the certified email system

As a guarantee to you, this receipt is digitally signed. Please **keep it** as certificate of delivery to the specified mailbox

**Message ID:** opec275.20140724164706.12941.05.1.47@pec.aruba.it

**FOTO AEREA**

**Omissis**

**UBICAZIONE IMMOBILE**

**Foto N. 1**



**Foto N. 2**

**F.TO - INTERNE**



Via Boccafatta. 2 - 01038 SORIANO NEL CIMINO (VT) - Tel. e Telefax 0761 - 74.92.50

e-mail: [studiogeomcarosi@libero.it](mailto:studiogeomcarosi@libero.it) - [daniele.carosi@geopec.it](mailto:daniele.carosi@geopec.it)

**Foto N. 3**



**F.TO - INTERNE**

**Foto N. 4**



**Foto N.5**

**F.TO - INTERNE**



Via Boccafatta, 2 - 01038 SORIANO NEL CIMINO (VT) - Tel. e Telefax 0761 - 74.92.50

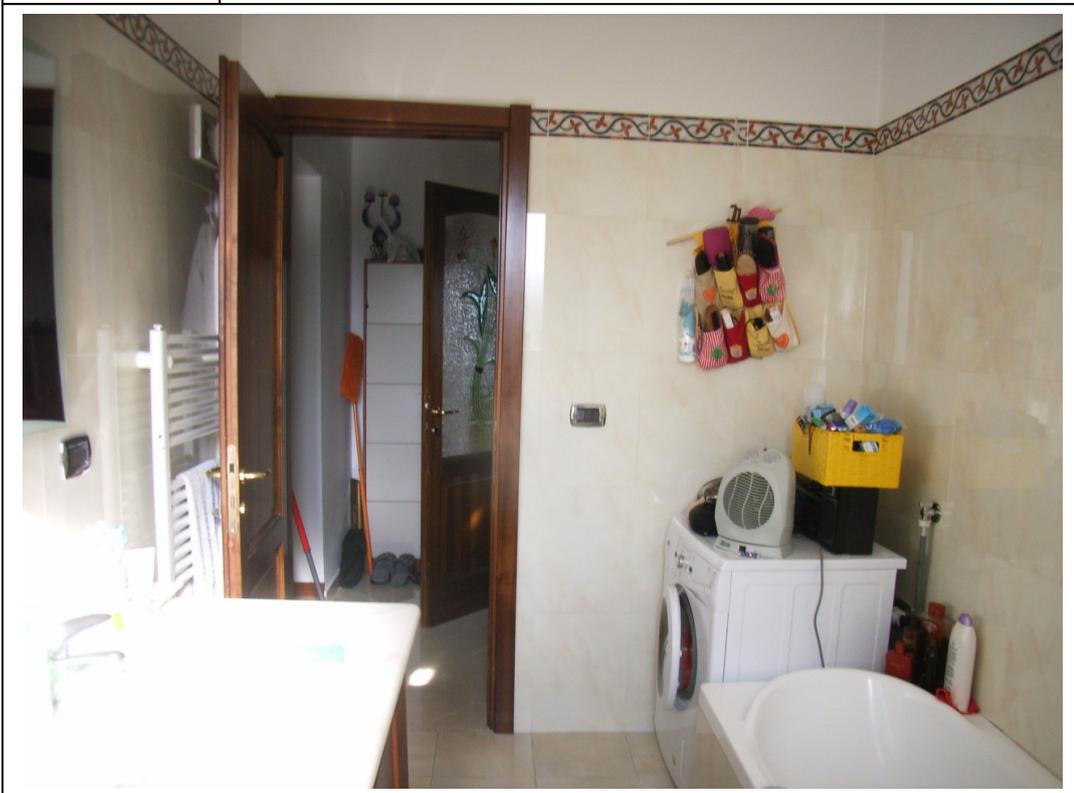
e-mail: [studiogeomcarosi@libero.it](mailto:studiogeomcarosi@libero.it) - [daniele.carosi@geopec.it](mailto:daniele.carosi@geopec.it)

**Foto N.6**



**F.TO - INTERNE**

**Foto N. 7**



Via Boccafatta. 2 - 01038 SORIANO NEL CIMINO (VT) - Tel. e Telafax 0761 - 74.92.50

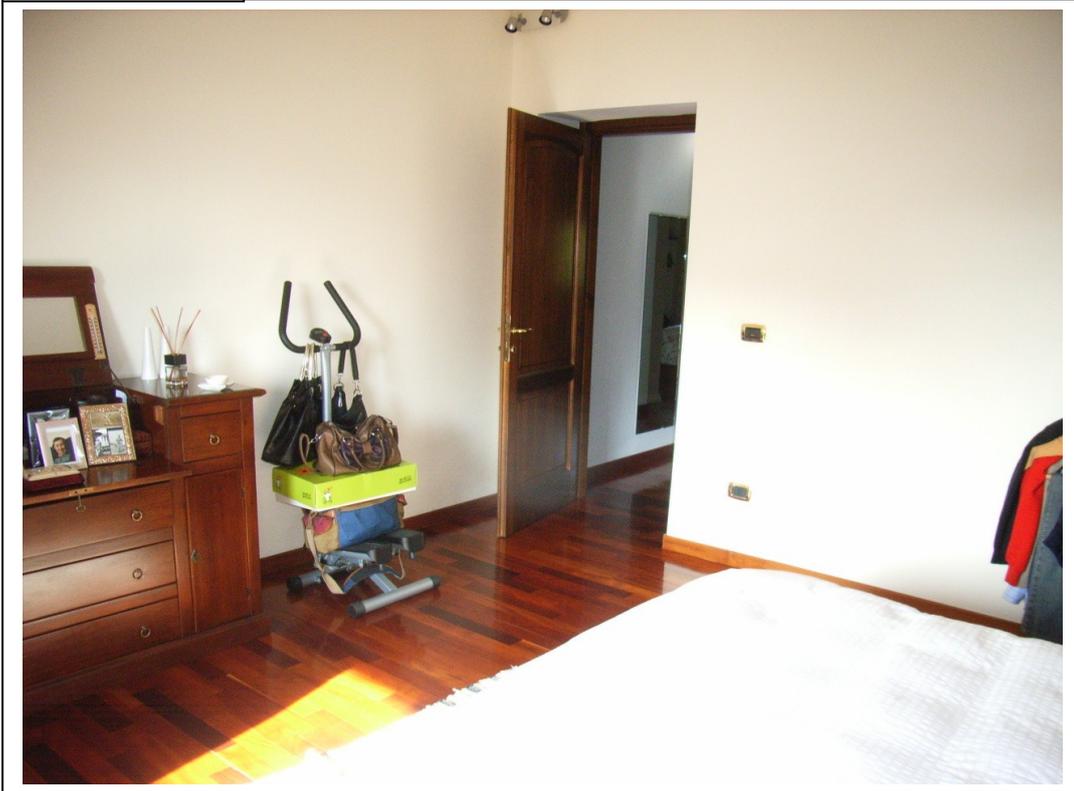
e-mail: [studiogeomcarosi@libero.it](mailto:studiogeomcarosi@libero.it) - [daniele.carosi@geopec.it](mailto:daniele.carosi@geopec.it)

**Foto N.8**



**F.TO - INTERNE**

**Foto N. 9**



**Macchie di Infiltrazione**

**F.TO - INTERNE**



**Foto N. 10**

**Foto N. 11**



**F.TO - INTERNE**

**Foto N. 12**



**Foto N. 13**

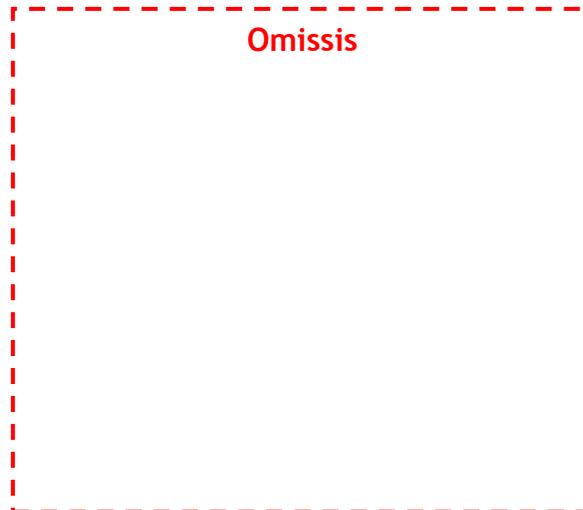
**F.TO - INTERNE**



Via Boccafatta. 2 - 01038 SORIANO NEL CIMINO (VT) - Tel. e Telafax 0761 - 74.92.50

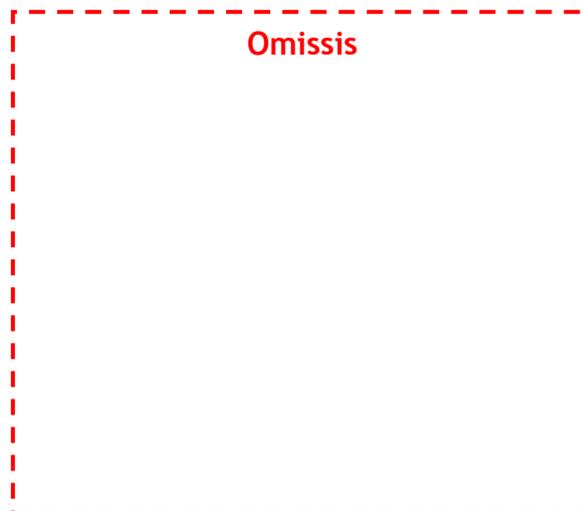
e-mail: [studiogeomcarosi@libero.it](mailto:studiogeomcarosi@libero.it) - [daniele.carosi@geopec.it](mailto:daniele.carosi@geopec.it)

**Foto N. 14**



**Foto N. 15**

**F.TO – INTERNE – Scala Condominiale**

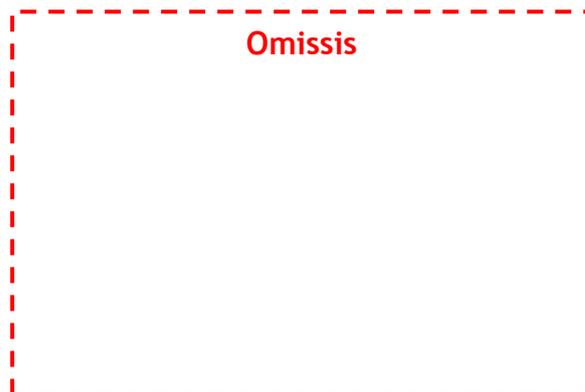


**Foto N. 16**



**Foto N. 17**

**F.TO - ESTERNE**

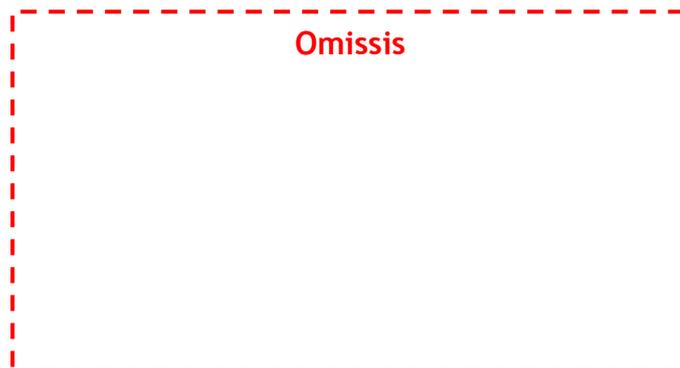


**Foto N. 18**



**Foto N. 19**

**F.TO - ESTERNE**



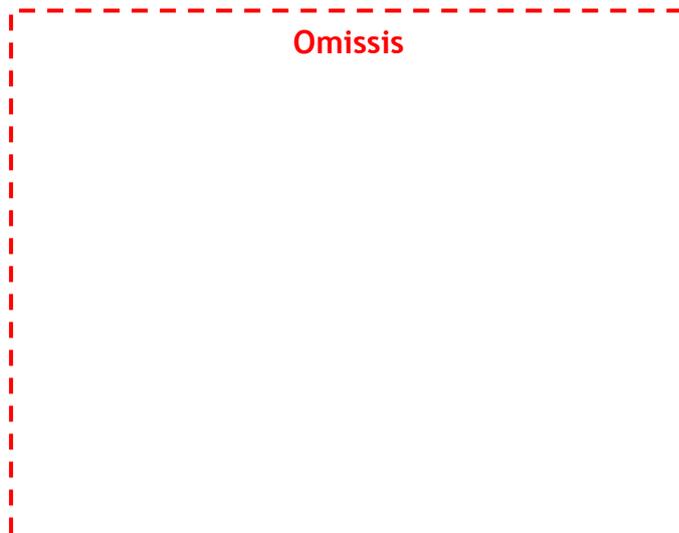
**Foto N. 20**



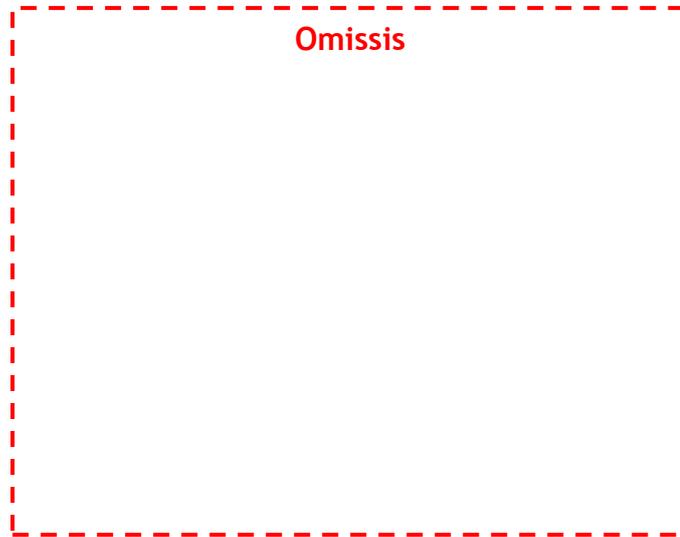
**Foto N. 20**

**Foto N. 21**

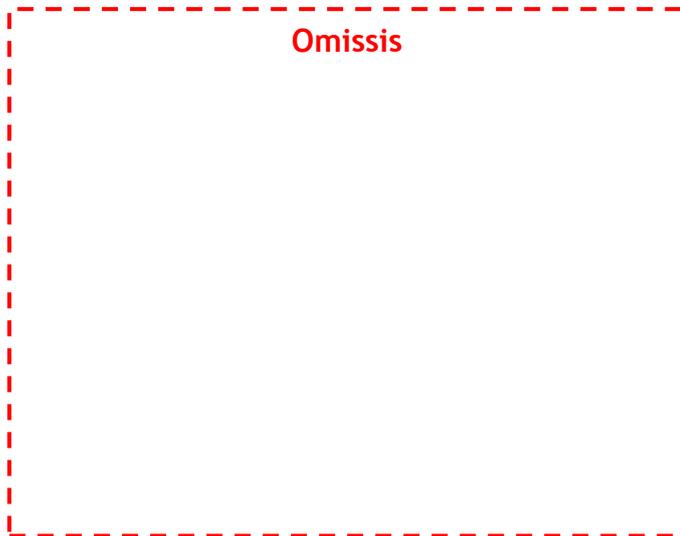
**F.TO - ESTERNE**



**Foto N. 22**

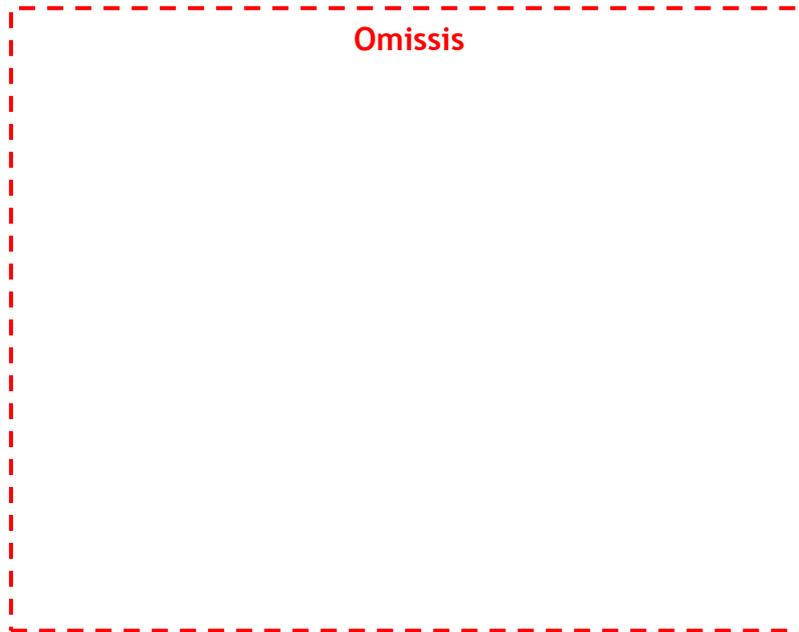


**F.TO - ESTERNE**



**Foto N. 23**

**Foto N. 24**



**Foto N. 25**

**F.TO - ESTERNE**

