



GEOMETRA AURELIO CERASA



CERASAAURELIO@LIBERO.IT
C.F.: CRSRLA60P10G005R
P.I.: 01130480443

• VIA SALARIA, 113 - 63078 - PAGLIARE DEL TR. (AP)
336.204053
• VIA CARNIA, 65 - 63074 - SAN BENEDETTO DEL TR. (AP)
0735.430698

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Ufficio del Giudice Unico

Esecuzione Immobiliare n° 63/2022

Creditore procedente: BCC NPLS 2020 SRL

Convenuti: [REDACTED]

Giuramento del CTU in data 29 maggio 2023

Giudice dell'Esecuzione: DOTT. SSA SIMONA D'OTTAVI

Udienza del 6.10.2023

ALLEGATO 1: COMUNICAZIONI VERBALI

San Benedetto del Tronto, li 6 settembre 2023

il CTU
Geom. AURELIO CERASA

VERBALE DI ACCESSO DEL CUSTODE GIUDIZIARIO

L'anno 2023, il giorno 14 del mese di Giugno, alle ore 9.15, io sottoscritto Dott. Davide Luzi, nominato custode giudiziario nella procedura esecutiva n. 63/2022 R.G.E.I. del Tribunale di Ascoli Piceno, promossa da BCC NPLS 2020 Srl nei confronti della [REDACTED] con provvedimento del G.E. Dott.ssa. Simona D'Ottavi del 22 Maggio 2023, mi sono recato in Acquaviva Picena (AP), Contrada Forola, Forola IV per accedere nel compendio immobiliare pignorato, avendo dato preavviso di questo mio accesso al debitore esecutato in data 05 Giugno 2023 tramite posta raccomandata ed anche in data 08/06/2023 tramite PEC.

Ho avvertito, inoltre il Geometra Aurelio Cerasa, esperto stimatore nominato dal Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Simona D'Ottavi e l'Avv. Andrea Andreani, legale della BCC NPLS 2020 SRL.

Al momento non ho notizia della nomina di un legale da parte della [REDACTED]

All'esterno del compendio pignorato ho rinvenuto la presenza:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- del Geom. Aurelio Cerasa esperto stimatore nominato dal Giudice delle Esecuzioni, nato a Offida (AP) il 10/09/1960, residente a San Benedetto del Tronto, alla Via Carnia n.65, identificato a mezzo Carta d'Identità n. CA83770KP6 rilasciata dal comune di San Benedetto del Tronto il 25/11/2021;
- dell'Ing. Emanuele Brandimarti collaboratore del Geom. Cerasa, nato a Ancona il 15/02/1989, residente a Grottammare (AP), alla Via XX Settembre n.71, identificato a mezzo Patente di Guida n. U115C7181H rilasciata dal MIT-UCO il 22/07/2021;

Ho reso edotta la [REDACTED] alle funzioni conferitimi rilasciando copia del provvedimento di nomina e che non è stata fissata la data per l'incanto e delle modalità con le quali lo stesso avrà svolgimento, facendogli presente:

- che è ancora possibile evitare la vendita;
- che a tal fine il debitore esecutato deve contattare tempestivamente sia l'avvocato del creditore procedente sia gli avvocati degli eventuali creditori intervenuti, evitando l'errore di trattare solo con l'avvocato del creditore procedente in quanto tutti i creditori muniti di titolo possono dare impulso alla procedura;

- che è nel suo interesse pervenire a un eventuale accordo nel più breve tempo possibile, e ciò al fine di evitare le ulteriori spese della procedura e in particolare le spese di pubblicità e il progressivo aumento del compenso del custode;
- che in ogni caso l'eventuale occupante non deve in alcun modo ostacolare o comunque rendere difficoltosa l'attività del custode;
- che nei giorni preventivamente concordati con il custode, l'eventuale occupante deve farsi trovare presso il bene in vendita per consentirne la visita;
- che l'occupante deve provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali e/o di qualsiasi altra spesa, ove previste, nelle more della procedura;
- che, in caso di mancata collaborazione da parte dell'occupante o di mancato pagamento delle spese condominiali e/o qualsiasi altra spesa o di inadeguata conservazione del bene pignorato, il giudice può disporre l'immediata liberazione dell'immobile.

I. Accertamento del soggetto che occupa, possiede, detiene o abbia il godimento del compendio pignorato.

Ho, quindi, richiesto [redacted] mi occupi ovvero abbia la detenzione del compendio pignorato e questi mi hanno riferito che lo stesso è nel

possesso del debitore esecutato e della sua famiglia / dei suoi parenti

possesso soltanto del debitore esecutato.

possesso e/o detenzione del Sig.

II. Accertamento delle condizioni del compendio pignorato.

Al fine di consentire, nell'interesse dei creditori, la cura, la conservazione e l'amministrazione del compendio pignorato, ho richiesto alla [redacted] compendio pignorato necessitasse di opere di urgente manutenzione e questi mi ha risposto:

“il compendio pignorato al momento non ha bisogno di urgente manutenzione anche se si tratta di un immobile fatiscente ed inagibile”.

Ho ammonito la [redacted] sul dovere di tempestiva informazione nel caso in cui le condizioni del compendio pignorato dovessero peggiorare, ovvero lo stesso necessitasse di urgente manutenzione, invitandola a contattarmi al fine di consentirmi di segnalare detta situazione al G.E. per adottare i provvedimenti del caso.

Ho, quindi, ispezionato il compendio pignorato per verificarne le condizioni attuali ed ho potuto rilevare:

che le condizioni attuali corrispondono a quelle indicate nella CTU;

- che le condizioni attuali corrispondono in parte a quelle indicate nella CTU ad eccezione di.....
 - che l'immobile si presenta in condizioni diverse da quelle indicate nella CTU in quanto
- X che la CTU non è stata ancora redatta e/o depositata in cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari.

Ho, all'uopo, provveduto a scattare foto ed a far scattare dal Geom. Aurelio Cerasa delle fotografie attestanti le condizioni dell'immobile e le anomalie eventualmente segnalate e riscontrate, rendendo edotto il debitore esecutato che dette fotografie potranno anche essere utilizzate per la pubblicità della vendita.

III. Modalità relative alla visita del compendio pignorato da parte di possibili acquirenti ed oneri del debitore esecutato.

Ho, altresì, informato la [REDACTED] che il compendio pignorato potrà essere visitato da eventuali acquirenti e che il sottoscritto Custode, unitamente a propri collaboratori, è deputato ad accompagnarli.

Rimane onere della [REDACTED] telefonare al custode entro le ore 18.00 del giorno antecedente quello prefissato per la visita, per conoscere se il Custode abbia o meno fissato e/o confermato delle visite.

Ho inoltre, comunicato al debitore esecutato della possibilità di affiggere, dove possibile, un cartello "VENDESI" riportante sommarie informazioni sull'immobile pignorato, con espressa esclusione del nominativo del debitore esecutato, ed il recapito telefonico del sottoscritto custode, ritenendo responsabile esso debitore esecutato nel caso in cui il cartello venga asportato, manomesso e/o danneggiato.

Ho invitato, pertanto la [REDACTED] alla massima collaborazione possibile, ammonendola sulla particolare sanzione conseguente alla violazione dell'obbligo di collaborazione gravante sul debitore esecutato, risultando espresso dovere del sottoscritto custode segnalare al Giudice dell'Esecuzione eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, o comunque ogni circostanza che renda opportuna la revoca dell'autorizzazione al debitore a permanere nella detenzione dell'immobile e renda necessario l'immediato sgombero dei beni pignorati.

La Sig.ra spontaneamente dichiara:

“di prestare la massima collaborazione e di essere a disposizione per qualsiasi informazione e necessità anche tramite persona di fiducia delegata”.

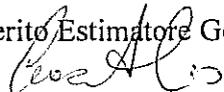
Essendo le ore 10,15 ed avendo ultimato le operazioni di accesso come sopra descritte, il presente verbale che si compone n. 4 (quattro) pagine, viene chiuso e sottoscritto dagli intervenuti.

Sarà cura dello scrivente Custode Giudiziario inviare una copia del presente verbale alle persone interessate.

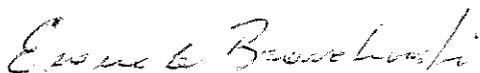
Il custode Dott. Davide Luzi



Il Perito Estimatore Geom. Aurelio Cerasa



Il Collaboratore Ing. Emanuele Brandimarti



Geom.
Aurelio Cerasa
Via Camia, 65 - 63074
S. Benedetto del Tr.
Tel.: 336.204053
cerasaurelio@libero.it

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

SEZIONE CIVILE

R.G. 63 /2022

G.I. Dott.ssa SIMONA D'OTTAVI

Vertenza promossa da: BCC NPLS 2020 S.R.L.,

con gli avv.ti Andrea Andreani;

contro:

[REDACTED]

con gli avv.ti

VERBALE DELLE OPERAZIONI PERITALI N. 01

DATA: 14/06/2023

ORA DI INIZIO: 9:15.....

LUOGO: C.da Forola Acquaviva Picena (AP)

PRESENTI:

Parte attrice

Parte convenuta

[REDACTED]

Custode Giudiziario Dott. Davide Luzi

Oltre al sottoscritto CTU, Geom. Aurelio Cerasa E COLLABORATORE ING. STANISLE BRANIVIA

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI:

PRIMA VALUTAZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI,

IMPOSSIBILITÀ AL COMPLETO ACCESSO A TUTTI I VANI DELL'EDIFICIO

CAUSA EVIDENTI PERICOLO SITA' STRUTTURALI E VEGETAZIONE

INFESTANTE IMPEDENTE L'ACCESSO AI LOCALI.....

SI CONCORDA NUOVA CONVOCAZIONE DELLE PARI.....

PER SVOLGIMENTO DEL RILIEVO METRICO E QUANTO.....

ALTRO NECESSARIO.....

.....

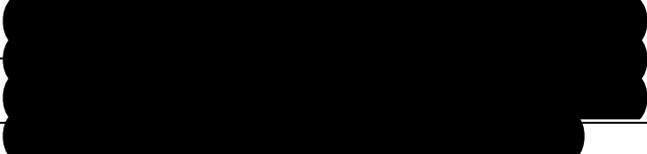
.....

.....

ORA DI CHIUSURA VERBALE: 10:10.....

Firme dei presenti

Enrico Scandicani



Valter Luffi

CFU al CFD

Geom. Aurelio Cerasa - PEC

Da: aurelio.cerasa@geopec.it
Inviato: giovedì 24 agosto 2023 16:23
A: andreaandreani@pec.giuffre.it
Cc: davide@studiocommercialeluzi.com; 
Oggetto: Sopralluogo CTU 63/2022

Si comunica per il giorno 31 del mese di agosto 2023 alle ore 15.30 il sopralluogo presso l'immobile oggetto di perizia (esecuzione immobiliare n. 63/2022) sito in Contrada Forola nel Comune di Acquaviva Picena (AP).

Cordiali Saluti
Geometra Aurelio Cerasa
Tel 336.204053

Data: 12 settembre 2023, 18:32:48
Da: Posta Certificata Legalmail <posta-certificata@legalmail.it>
A: aurelio.cerasa@geopec.it
Tipo: Ricevuta di accettazione
Oggetto: ACCETTAZIONE: Relazione del Consulente Tecnico R.G. n° 63/2022
Allegati: daticert.xml (1.0 KB)
smime.p7s (9.1 KB)

Ricevuta di accettazione

Il giorno 12/09/2023 alle ore 18:32:48 (+0200) il messaggio "Relazione del Consulente Tecnico R.G. n° 63/2022" proveniente da "aurelio.cerasa@geopec.it" ed indirizzato a:

[REDACTED] ("posta certificata")
andreaandream@pec.giuffre.it ("posta certificata")
davide@studiocommercialeluzi.com ("posta ordinaria")
è stato accettato dal sistema ed inoltrato.

Identificativo messaggio: 262B0D40.0164ADD8.8A3D01A3.B4488886.posta-certificata@legalmail.it

Questa ricevuta, per Sua garanzia, è firmata digitalmente.
La preghiamo di conservarla come attestato dell'invio del messaggio

Acceptance receipt

On 12/09/2023 at 18:32:48 (+0200) the message, "Relazione del Consulente Tecnico R.G. n° 63/2022", sent by "aurelio.cerasa@geopec.it" and addressed to:

[REDACTED] ("posta certificata")
andreaandream@pec.giuffre.it ("posta certificata")
davide@studiocommercialeluzi.com ("posta ordinaria")
was accepted by the certified email system.

Message ID: 262B0D40.0164ADD8.8A3D01A3.B4488886.posta-certificata@legalmail.it

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