

TRIBUNALE DI VITERBO

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare:

N°97/2019

BNL S.p.a.

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Custode: Dott. Mauro Baraldi

*Consulenza Tecnica d'Ufficio
per l'udienza del 10/02/2022*

Premesso:

- che è in corso presso il Tribunale di Viterbo Cancelleria Esecuzioni Immobiliari, l'Esecuzione Immobiliare n°97/2019 promossa dalla BNL S.p.a. contro xxxxxxxxxxxxxxxx;
- che il G.E. in data 04/06/20 ha nominato il sottoscritto Adriano BISEGNA, Geometra con studio tecnico in Viterbo Via Pietro Vanni 5, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura predetta e il Dott. Mauro Baraldi, Custode, affidando al sottoscritto CTU il compito di stimare il bene pignorato;
- che il Giudice dell'Esecuzione, letto l'art. 173 bis disp. att. cpc, affida all'esperto il seguente incarico, che dovrà essere espletato coadiuvandosi con il Custode nominato in sostituzione del debitore esecutato rispondendo ai seguenti quesiti:

- 1) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) – , mediante l'esame della documentazione in atti, **da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;**
- 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 acquisire 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 eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-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, sentenze 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 l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 9) **verifichi** 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 del luogo, 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, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;
 - 15) **verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere: in ogni altro caso, verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**
 - 16) **verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;**
 - 17) **indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**
 - 18) **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;
 - 19) **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 il 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;
 - 20) **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; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni

alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (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;

- 21) 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;
- 22) 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 l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà)
- 23) **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;
- 24) **determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;**
- 25) **indichi** espressamente il 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 astegjudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita 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
- 26) **indichi** quali sia a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;
- 27) **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;
- 28) **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, nel termine di giorni 120 dal giuramento;**
- 29) **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 **trenta** 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 contenenti osservazioni al suo elaborato;**
- 30) 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, **integralmente rilegato** (fatta eccezione per il quadro sinottico) **completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea**, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. 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;

- 31) ***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.***
- 32) ***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;***
- 33) ***allegghi 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);***
- 34) ***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;***
- 35) ***allegghi alla relazione:***
 - a. *la planimetria del bene,*
 - b. *la visura catastale attuale,*
 - c. *copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria,*
 - d. *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,*
 - e. *visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni)*
 - f. *copia atto di provenienza*
 - g. *quadro sinottico triplice copia*
 - h. *tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita*

RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO N. 1 -Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) – , mediante l'esame della documentazione in atti, da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio

Risposta al quesito n. 1

Esaminata e verificata la documentazione sotto forma di relazione notarile fornita, essa risulta completa e coperta nei 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

Immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare:

1-Locale autorimessa sito in Comune di Viterbo Via Bellagio 1 Foglio 36 P.Ila 553, ctg. C/6, classe 2, piano TE-1°, mq. 28, r.c. Euro 18,80;

2-Appartamento sito in Comune di Viterbo Via Bellagio 1 Foglio 36 P.Ila 533 sub 1 graff. Foglio 36 P.Ila 535 sub 1, ctg. A/4, classe 3, piano S1-T-1°, mq. 106, vani 5, r.c. Euro 215,88.

Proprietà: xxxxxxxxxxxxxxx nato a Viterbo il xxxxxxx, C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1 di piena proprietà

Provenienza del bene e cronistoria degli atti:

Anteriore al ventennio: La proprietà degli immobili in oggetto apparteneva a xxxxxxxxxxxxxxx nata a Viterbo il 22/07/22 per successione di xxxxxxxxxxxxxxx deceduto il 05/04/53, giusta denuncia del xxxxxxx n. xx vol. xxxx, trascritta presso la Conservatoria di Viterbo il xxxxxx ai n. xxxxxxxxxxx

-Allo stato attuale la proprietà degli immobili appartiene a xxxxxxxxxxxxxxx nato a Viterbo il 21/04/66, per la quota 1/1 di piena proprietà, per atto di compravendita Notaio Imparato Giorgio del xxxxxxx Rep. xxxxxxxxxxxxxxx, trascritto a Viterbo il xxxxxxxxxxx ai n. xxxxxxxxxxx, per acquisto da xxxxxxxxxxxxxxx.

QUESITO N. 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

Risposta al quesito n. 2

Sono state effettuate dal sottoscritto le visure catastali aggiornate (allegate) per attestare la correttezza e l'idoneità dei dati di identificazione.

Immobili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Viterbo Foglio 36:

-P.Ila 553 z.c. 4 cat. C/6 cl. 2, mq. 28, sup. cat. Totale mq. 43, Rendita Euro 18,80, via Bellagio snc piano T-1 (autorimessa)

-P.Ila 533 sub 1 graff. con P.Ila 535 sub 1, z.c. 4 cat. A/4, cl. 3, 5 vani, sup. cat. Totale mq. 106, escluse aree scoperte mq. 106, Rendita Euro 215,88, Via Bellagio n. 1 n. 7, piano S1-1-T (abitazione).

Intestatario: xxxxxxxxxxxxxxxx nato a Viterbo il xxxxxxxx, C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1 di piena proprietà

Situazione degli immobili e dell'intestatario alla data di trascrizione del verbale di pignoramento:

Siti in Viterbo frazione Grotte Santo Stefano Via Bellagio n. 1 e precisamente:

-Casa di abitazione da cielo a terra composta di 5 vani catastali con annesso locale pertinenziale ad uso rimessa ai piani terreno e primo esteso mq. 28 catastali, confinante con strada su più lati, il terrapieno.

L'abitazione è riportata al NCEU Foglio 36 P.Ile graffate 533 sub 1 e 535 sub 1. Z.c. 4, Cat. A/4, cl. 3, vani 5, R.C. Euro 215.88.

La rimessa pertinenziale è riportata al NCEU Foglio 36 P.Ila 553, z.c. 4, cat. C/6, cl. 2, mq. 28, R.C. Euro 18.80.

Intestatario: xxxxxxxxxxxxxxxx nato a Viterbo il xxxxxxxx, C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per la quota di 1/1 di piena proprietà

QUESITO N. 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 acquisire 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 eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati*

Provenienza del bene e cronistoria degli atti:

Anteriore al ventennio: *La proprietà degli immobili in oggetto apparteneva a xxxxxxxxxxxxxxxx nata a Viterbo il 22/07/22 per successione di xxxxxxxxxxxxxxxx deceduto il 05/04/53, giusta denuncia del xxxxxxxxxxxx n. xx vol. xxx, trascritta presso la Conservatoria di Viterbo il xxxxxx ai n. xxxxxxxx*

-Allo stato attuale la proprietà degli immobili appartiene a xxxxxxxxxxxxxxxx nato a Viterbo il 21/04/66, per la quota 1/1 di piena proprietà, per atto di compravendita Notaio Imparato Giorgio del xxxxxx Rep. xxxxxxxx, trascritto a Viterbo il xxxxxxxx ai n. xxxxxxxx, per acquisto da xxxxxxxxxxxx.

QUESITO N. 4-Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento)

Risposta ai quesiti n. 3 e 4

In base alle risultanze dei registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, per il soggetto esecutato xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx risultano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni:

-Pignoramento trascritto a Viterbo in data 29/05/19 ai n. 7434/5758 Tribunale di Viterbo e notificato il 01/04/19 contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a Viterbo il 21/04/66 a favore Vela OBG Srl con sede in Conegliano, gravante sugli immobili in oggetto.

-Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta a Viterbo il 27/07/12 ai n. 10615/1126 atto notarile pubblico Notaio Imparato Giorgio di Vetralla del 25/07/12 Rep. 59185/25447, per Euro 120.000,00 a garanzia di un mutuo di Euro 60.000,00 contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a Viterbo il 21/04/66 a favore Banca Nazionale del Lavoro Spa con sede in Roma gravante sugli immobili in oggetto.

QUESITO N. 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

Risposta al quesito n. 5

Si allega la mappa catastale e planimetrie catastali delle unità immobiliari oggetto di procedura.

QUESITO N. 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)

Risposta al quesito n. 6

Da quanto risulta dal Certificato di Residenza rilasciato in data 23/06/20 dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Viterbo, il Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx risulta residente in Viterbo Via Bellagio 1 (immigrazione da Soriano nel Cimino 10/09/12).

Da quanto risulta dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio n. 52 p.II s.A anno 1995 vol. 1, il Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx nato a Viterbo il 21/04/66 e Proietti Orietta nata a Viterbo il 27/01/68 hanno contratto matrimonio in Soriano nel Cimino (VT) il giorno 17/09/95.

In data 30/01/08 xxxxxxxxxxxxxxxx e Proietti Orietta hanno presentato ricorso al Tribunale di Viterbo per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

Con sentenza del Tribunale di Viterbo in data 18/06/08 n. 425 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

QUESITO N. 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.)

Risposta al quesito n. 7

Il sottoscritto in data 27/07/2021, insieme al Custode nominato, ha effettuato il primo accesso presso le unità immobiliari oggetto di pignoramento; in detta occasione il soggetto esecutato non era presente sui luoghi e non potendo accedere ai beni è stato redatto un verbale negativo. Comunque il Custode preliminarmente aveva contattato la parte esecutata, la quale ha giustificato la sua assenza e non disponibilità in quanto all'estero per motivi familiari, con l'impegno che dopo il 6 Agosto 2021 sarebbe potuto essere presente, previo contatto telefonico, per l'accesso peritale.

Circostanza concretizzatasi il giorno 11/08/2021 in cui il sottoscritto ha effettuato il sopralluogo effettuando anche rilievi metrici e fotografici dei beni oggetto di procedura ed allo scopo espone:

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione sono costituite da una abitazione ed un locale magazzino (catastalmente garage).

ABITAZIONE-F.36 part. 533 sub 1 e 535 sub 1

Detta unità è ubicata nell'abitato di Grotte S. Stefano, frazione di Viterbo, in via Bellagio 1, essa è una porzione di un vecchio fabbricato isolato, sviluppatasi con un piano sottostrada, piano terra e piano primo.

-PIANO SOTTOSTRADA

Costituito da un locale cantina posto in via Bellagio 7, parte in muratura e parte in grotta scavata nel tufo, la superficie del vano della prima parte è pari a mq 16,80 con altezza utile di ml. 3,30. Ad esso si accede da uno spazio pubblico, dopo la porta di ingresso si scendono alcuni gradini, poi a seguire vi sono tre locali, il primo in muratura di mq. 17,00 con altezza utile di ml. 2,10, il secondo di mq. 9,00 con altezza utile di ml. 2,20, questi ultimi scavati nel tufo e tutti con pavimento in terra battuta, impianti ridotti al minimo luce e acqua. La destinazione è prettamente di cantina in grotta.

PIANO TERRENO

Al piano terreno, zona giorno, posto su via Bellagio 1, si accede da una piccola scalinata sovrastante un vuoto tecnico di mq. 2,00 di ridottissima altezza.

Appena si entra si trova un locale cucina-tinello di mq. 20,50 con altezza utile di ml. 2,40 per poi passare ad una cameretta di mq. 12,90 e bagno in corso di sistemazione di mq 4,50, l'altezza utile di detti locali è di ml. 2,90.

Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati, i pavimenti variegati in gres ceramico e marmette in graniglia, gli infissi sono in legno e metallo.

PIANO PRIMO

Dal piano terreno mediante una scala posta nella cucina-tinello che occupa uno spazio di mq 3,00 (sotto vi è un piccolo ripostiglio) si sale al piano superiore in cui si trova una camera di mq. 15,00 e un bagno di mq. 3,00, il vano scale/disimpegno occupa uno spazio di mq. 7,00. L'altezza utile del piano è di ml. 2,95. Le finiture sono identiche al piano terreno.

CONSIDERAZIONI

Rispetto alla planimetria catastale il piano sottostrada è rispondente, mentre il piano terreno presenta variazioni interne (demolizione divisorio, bagno, riduzione e trasformazione di una finestra lunga in finestra).

L'alloggio risulta scaldato da elementi radianti con termocamino.

La superficie utile commerciale computata mediante l'applicazione di opportuni coefficienti correttivi è pari a mqc 75.

LOCALE GARAGE MAGAZZINO -F.36 part.553

Detto locale si trova a poche decine di metri dall'abitazione, stessa ubicazione, esso è costituito da un locale al rustico (rasenta la definizione di collabente), si sviluppa su due piani, piano terreno di mq. 13,00 con altezza utile ml. 2,30, con piccola corte antistante di mq 8,00; il piano superiore, un sottotetto di mq 13,00 con altezza variabile da ml. 1,40 – 1,90. L'accesso al piano terreno e primo con incerta e insicura scala di ferro è ubicato nel terreno di proprietà di terzi.

Le condizioni dell'unità immobiliare, benevolmente, si possono definire mediocri.

La superficie totale utile è pari a mq 26, quella coperta mq 16, mentre il volume VPP è pari a mc. 64.

Il fabbricato nelle condizioni in cui è sicuramente è ante 67, anche se nella storia catastale il locale era di mq 14 poi "ampliato" con variazione DOCFA del 04/07/2012 prot.VT0103545, sicuramente il definito "piano primo –sottotetto" era sfuggito all'accertamento.

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

Risposta al quesito n. 8

I dati dell'atto di pignoramento consentono l'individuazione del bene, quindi si riscontra e si conferma la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento (vedasi punti 7 e 14).

QUESITO N. 9 -Verifichi 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 del 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

Risposta al quesito n. 9

Rispetto alle planimetrie catastali, vi sono difformità meglio rappresentate nel quesito 7 e quello relativo alla situazione urbanistica (vedi risposta quesito 14).

QUESITO N. 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

Risposta al quesito n. 10

Nulla da segnalare in merito. L'identificativo catastale eventualmente non include porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

QUESITO N. 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

Risposta al quesito n. 11

Nulla da segnalare in merito.

QUESITO N. 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

Risposta al quesito n. 12

Necessitano variazioni catastali successive alla SCIA per variazioni interne variazione della finestra lunga e variazione prospettica (vedi risposta quesito 14).

QUESITO N. 13 -Indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale

Risposta al quesito n. 13

L'immobile è utilizzato per uso residenziale ed è rispondente allo strumento urbanistico vigente.

QUESITO N. 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, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato

Risposta al quesito n. 14

Per quanto concerne la situazione urbanistica del bene, esso risulta dichiarato edificato ante '67.

ABITAZIONE

Con accesso agli atti presso l'U.T. del Comune di Viterbo del 10/06/2020, per l'immobile in questione non è stata rinvenuta nessuna autorizzazione edilizia nè ante alla presentazione delle schede catastali in atti, nè postuma. Per le variazioni riscontrate necessita una SCIA a sanatoria e variazione catastale del costo presunto di Euro 3.000,00 (tra sanzioni, diritti di segreteria, onorari tecnici e variazione DOCFA).

LOCALE GARAGE–MAGAZZINO

Il fabbricato nelle condizioni in cui è sicuramente è ante 67, anche se nella storia catastale il locale era di mq 14, poi “ampliato” con variazione DOCFA del 04/07/2012 prot.VT0103545, sicuramente il definito “piano primo–sottotetto” era sfuggito all'accertamento.

QUESITO N. 15 -Verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

Risposta al quesito n. 15

Non esistono istanze di condono né autorizzazioni edilizie.

QUESITO N. 16-Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli

Risposta al quesito n. 16

Nulla da segnalare in merito. I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico

QUESITO N. 17 -Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

Risposta al quesito n. 17

Nulla da segnalare in merito in quanto non esiste un condominio costituito.

QUESITO N. 18 -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

Risposta al quesito n. 18

Il bene in oggetto di procedura viene considerato unica unità immobiliare formante un unico lotto.

QUESITO N. 19 -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 il 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

Risposta al quesito n. 19

Il bene in oggetto è di piena proprietà del soggetto esecutato, viene considerato un'unica unità immobiliare formante un unico lotto.

QUESITO N. 20 -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; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (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

Risposta al quesito n. 20

L'immobile al momento dell'accesso risultava occupato dal soggetto esecutato.

QUESITO N. 21 -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

Risposta al quesito n. 21

Nulla da segnalare in merito.

QUESITO N. 22 -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 l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà)

Risposta al quesito n. 22

Nulla da segnalare in merito.

QUESITO N. 23 -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

Risposta al quesito n. 23

Nulla da segnalare in merito.

QUESITO N. 24 -Determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute

Risposta al quesito n. 24

Prima di procedere alla valutazione vorrei puntualizzare il concetto di valore mercato come da prassi estimativa:

”.. esso corrisponde alla somma di denaro a cui il bene potrebbe essere compravenduto, al momento della stima, fra un compratore e un venditore entrambi interessati alla transazione, in assenza di interessi particolari, dopo un' adeguata commercializzazione, assumendo che entrambe le parti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informato. Tale giudizio è coerente con la definizione fornita dalla Banca d'Italia nella Lettera n. 60299 del 18 marzo 1999, in cui si afferma che per “valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l' immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentano l'ordinata alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto conto della natura dell'immobile. Il valore di libero mercato è il miglior prezzo, ottenibile, alla data della stima, dalla libera vendita di un bene immobiliare, assumendo che: vi sia un proprietario

effettivamente orientato alla vendita; il bene sia stato oggetto di una adeguata commercializzazione prima della data della stima; non si tenga conto dell'eventualità che un acquirente con interessi particolari possa formulare un'offerta ed entrambe le parti contraenti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informato; vi sia più di un soggetto interessato all'acquisto".

Allo scopo sono state effettuate approfondite indagini di mercato su beni aventi le stesse caratteristiche e paragonabili all'immobile oggetto di stima.

Il procedimento di stima seguito è comunque sempre quello del confronto, detto procedimento è un giudizio di merito riferito all'appetibilità sul mercato del bene, questo alla luce del mercato, della situazione giuridica, urbanistica, localizzazione, ecc.

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato sono state effettuate indagini sia presso agenzie immobiliare sia sul web sia presso il sito si aste Immobiliari ma non sono stati trovati immobili, proposti, aventi le stesse caratteristiche dell'oggetto di esecuzione. Pertanto da questi accertamenti fatti, alla luce delle considerazioni estimative sopra esposte, sono stati accertati valori per immobili aventi le stesse caratteristiche costruttive, tipologiche, ubicazione, servizi, vetustà, stato di conservazione ecc. presso agenzie immobiliari, aste giudiziarie per immobili simili e quello prelevato da banche dati di osservatori immobiliari Agenzia delle Entrate e Camera di Commercio, da una attenta analisi ne è scaturito un valore medio congruo per l'immobile in questione per superficie utile commerciale pari ad Euro 500,00/mq, valore che tiene conto anche della particolare situazione del mercato immobiliare. Per quanto riguarda il magazzino e piccola corte, visto lo stato in cui versa, il parametro di valutazione è pari al mc VPP che si può assumere pari a €/mc. 70,00.

Pertanto, per le considerazioni e i parametri metrici/estimativi sopra riportati, si rappresenta:

ABITAZIONE e CANTINA

Sup. Tot. Mcq 75 x Euro/mq 500,00 = € 37.500,00

LOCALE GARAGE-MAGAZZINO CON CORTE

Mc,64 x € MC 70,00 =€ 4.480,00 arr. € 4.500,00

VALORE COMPLESSIVO EURO 42.000,00

A detto valore si devono detrarre i costi per sanzioni e pratiche amministrative con SCIA a sanatoria, per la sistemazione urbanistica della zona residenziale dell'abitazione, per variazioni interne, realizzazione bagno, variazioni prospettiche, quantificabili in € 3.000,00, il tutto per un valore di vendita finale di vendita

€ 39.000,00

QUESITO N. 25-*Indichi espressamente il 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; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita 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*

Risposta al quesito n. 25

Vedasi risposta al quesito n. 24.

QUESITO N. 26-*Indichi quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile*

Risposta al quesito n. 26

Per quanto concerne le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, vista la consistenza, ubicazione e caratteristiche intrinseche, comunque prescindendo dalla situazione urbanistica sopra esposta, il bene ha una scarsa collocazione sul mercato.

QUESITO N. 27-*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*

Risposta al quesito n. 27

Non esistono contratti di locazione, né comodati, come risulta dalla dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate del 15/07/2020 (allegata).

QUESITO N. 28-*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, nel termine di giorni 120 dal giuramento*

Risposta al quesito n. 28

Ai quesiti sopra elencati è stata data risposta nel termine stabilito a decorrere dal primo accesso.

QUESITO N. 29-*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 trenta 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 contenenti osservazioni al suo elaborato*

Risposta al quesito n. 29

Copia della perizia preliminare è inviata in data odierna per Pec al Custode ed alla parte procedente; per quanto riguarda la parte eseguita per raccomandata A.R.

Alla data odierna non sono pervenute allo scrivente osservazioni in merito al contenuto della CTU preliminare inviata alle parti in data 30/08/2021. Quindi si conferma il contenuto della presente.

Viterbo lì 20/09/2021

Il CTU
Geom. Adriano Bisegna



Allegati:

- 1-Pignoramento
- 2-Relazione notarile
- 3-Atto Notaio Imparato 25/07/12 Rep. 59184-25446
- 4-Copia succ. Moschetti Carlo del 30.10.53 nota n. 4936
- 5-Aggiornamento ipotecario
- 6-Cert. famiglia-resid.
- 7-Estratto matrimonio
- 8-Docum. catastale
- 9-Visura storica abitaz.
- 10-Visura storia mag.
- 11-Planim. catast. abitaz.
- 12-Planim. catast. mag.
- 13-Mappa
- 14-Richiesta accesso atti urbanistici
- 15-Elaborato tecnico
- 16-Foto
- 17- No locazioni Agenzia Entrate
- 18-Nota trascr. pignoramento
- 19-Ricerche di mercato
- 20-Invio alle parti
- Quadro sinottico
- Quadro sinottico segreto
- CTU segretata