

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VITERBO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

PROCEDURA ESECUTIVA N. 283/2019

Promossa da: FINO2SECURITISATION SRL

Nei confronti di: -----

G.E.: dott. Antonino Geraci

C.T.U.: ing. Ilaria Bocci

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

INDICE

1. AFFIDAMENTO DELL'INCARICO.....	3
2. OPERAZIONI PERITALI	3
3. RISPOSTE AI QUESITI.....	3

1. AFFIDAMENTO DELL'INCARICO

La sottoscritta ing. Ilaria Bocci, nata a Roma il 15/06/1979, con studio in Viterbo, via A. Pacinotti n. 5, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Viterbo al n. A 831 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Viterbo, è stata nominata Consulente Tecnico d'Ufficio per la procedura in epigrafe, in sostituzione del precedente esperto stimatore; ha prestato il giuramento di rito ed ha ricevuto l'incarico per rispondere ai quesiti attualmente vigenti presso il Tribunale di Viterbo.

2. OPERAZIONI PERITALI

In data 30 settembre 2020, alla presenza del custode nominato, Dott.ssa Claudia Ubertini, e del debitore esecutato, assistito dal proprio legale, è stato eseguito l'accesso all'immobile oggetto di pignoramento, sito nel comune di Ischia di Castro (VT), via del Fiore n. 89.

Il verbale delle operazioni svolte è riportato in allegato alla presente relazione (allegato 1).

La sottoscritta si è poi recata presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio e dell'Agenzia delle Entrate, e presso gli uffici del comune di Ischia di Castro (VT), per acquisire ulteriori elementi necessari per rispondere ai quesiti posti ed adempiere agli obblighi derivanti dall'incarico affidatole.

3. RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO N. 1

Verificati, 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;

E' stata esaminata la documentazione allegata in atti, consistente nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale a firma del dott. Andrea Zuccarello Marcolini, Notaio in Messina. La documentazione è risultata completa.

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;

La sottoscritta ha provveduto ad effettuare le visure catastali aggiornate e storiche del bene pignorato, i cui risultati sono appresso schematizzati:

Piena proprietà per la quota di 1/1 ----- relativamente a:

- Abitazione di tipo popolare in comune di Ischia di Castro (VT) distinta presso l'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Viterbo, catasto fabbricati, al Foglio 41, particella 327, subalterno 3, consistenza 3,5 vani, categoria A/4, classe 2.

Dalle visure, riportate in allegato alla presente relazione (allegato 2), risulta la correttezza dei dati indicati nell'atto del pignoramento.

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 via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati.

E' stata eseguita una ricerca presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio di Pubblicità Immobiliare e sono stati verificati gli atti relativi agli immobili pignorati iscritti e trascritti fino al primo titolo trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento.

Si riportano a seguire i vari passaggi di proprietà e le variazioni catastali relative al bene pignorato.

L'immobile, attualmente intestato all'esecutato ----- per la quota di 1/1 di piena proprietà, è allo stesso pervenuto per ATTO DI COMPRAVENDITA rep. n. 14233/3226 a rogito del Notaio Paolo Pistilli, trascritto in data 26/02/2005 ai nn. 3792/2489, da potere di ----- (Atto di provenienza che si rimette in allegato – allegato 3).

Alla ----- l'immobile è a sua volta pervenuto per ATTO DI COMPRAVENDITA del 12/04/1991 rep. 46427 a rogito del Notaio Pietro Mazza, trascritto il 02/05/1991 ai nn. 6274/5029 da potere di ----- (Atto ultrentennale che si rimette in allegato – allegato 4).

Variazioni catastali:

- Variazione di classamento del 20/04/2016 prot. VT0034017
- Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione del 20/04/2015 Diversa distribuzione degli spazi interni prot. VT0029067
- Variazione del 19/11/2004 prot. VT0154150 modifica identificativo – allineamento mappe
- Variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario.

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).

Il bene pignorato risulta gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Iscrizione contro del 26/02/2005 – R.P. 503, R.G. 3793 pubblico ufficiale PISTILLI PAOLO repertorio 14234/3227 del 22/02/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO. Importo totale 150.000,00 euro, A favore di BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA S.P.A.
- Iscrizione contro del 26/06/2017 – R.P. 1256, R.G. 8752 pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA repertorio 1310 del 02/03/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo.

- Trascrizione contro del 18/12/2019 – R.P. 13890, R.G. 18056 pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VITERBO, repertorio 1962 del 09/12/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELATIVO, VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di FINO 2 SECURITISATION SRL.

L'ispezione ipotecaria è riportata all'allegato 5.

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.

La sottoscritta ha provveduto ad acquisire la planimetria catastale dell'immobile, riportata all'allegato 2.

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).

E' stato acquisito presso l'ufficio anagrafe del comune di Ischia di Castro il certificato anagrafico di stato civile dell'esecutato e il certificato anagrafico di matrimonio (allegato 6). -----omissis-----

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.);

Il bene pignorato consiste in un appartamento posto al piano terra di un edificio in muratura a due piani sito nel centro storico del comune di Ischia di Castro (VT), via del Fiore n. 89. L'immobile è individuato presso l'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale

di Viterbo, catasto fabbricati al Foglio 41 particella 327 subalterno 3. Confini: particella 328 sub. 1 del foglio 41; p.lla 321 sub. 1 del foglio 41, via del Fiore.

Esternamente l'edificio è in muratura di blocchetti di tufo lasciati a vista. L'accesso avviene dalla via del Fiore, per mezzo di un portoncino in alluminio e vetro. L'interno è costituito da un ambiente cucina-soggiorno, nel quale è presente un camino in pietra (superficie calpestabile pari a 16,54 mq); un vano di passaggio, attualmente utilizzato come camera da letto (sup. calpestabile 11,84 mq), che dà accesso alla camera da letto con bagno (sup. calpestabile 14,00 mq ca.). La superficie interna totale (inclusi tramezzi ed esclusi muri perimetrali) è pari a 46,45 mq. L'appartamento si presenta in pessimo stato di conservazione. I pavimenti sono in graniglia di marmo; le pareti, intonacate e tinteggiate di colore bianco, presentano in vari tratti annerimenti e macchie di umidità. Il solaio di copertura è in legno a vista. Le porte interne sono in legno in mediocre stato di conservazione; nel bagno, privo di porta interna (installato solo il controtelaio) il pavimento ed il rivestimento delle pareti sono realizzati in piastrelle ceramiche. Nella camera da letto è presente una porta-finestra in alluminio che dà accesso ad una piccola corte esterna, in stato di abbandono, non ricompresa nella particella oggetto di pignoramento. L'appartamento è dotato di impianto elettrico con interruttore salvavita e impianto idrico. Non è presente l'impianto di riscaldamento.

Per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente relazione.

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;

Vi è conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

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 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;

Si può affermare che vi sia corrispondenza tra la descrizione 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.

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;

L'identificativo catastale 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;

Gli immobili non ricadono nell'ipotesi di cui al presente quesito.

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;

Si ritiene che per i beni pignorati non vi sia necessità di aggiornamento catastale.

QUESITO N. 13

Indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

L'immobile è situato nel centro storico del comune di Ischia di Castro ed ha destinazione residenziale.

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;

Secondo quanto dichiarato negli atti di provenienza, da quanto accertabile in fase di sopralluogo e dalle indicazioni fornite dall'ufficio tecnico comunale, l'immobile è stato edificato in data antecedente al 1 settembre 1967. Presso l'archivio del comune di Ischia di Castro non risultano presentate pratiche edilizie (come da nota dell'ufficio tecnico che si allega – allegato 7).

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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare-che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall' art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n°47 ovvero dell' art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 06 giugno 2001 n°380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Per il bene oggetto di procedura non risultano istanze di condono.

QUESITO N. 16

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

Dalle ricerche effettuate e come indicato nella nota inviata dall'ufficio tecnico del comune di Ischia di Castro (allegato 7) l'immobile non risulta gravato da usi civici.

QUESITO N. 17

Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e 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;

Il quesito non interessa il bene in esame.

QUESITO 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;

Si ritiene che l'immobile possa essere venduto in un unico lotto.

QUESITO 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;

Il bene oggetto della presente relazione risulta pignorato per l'intera quota.

QUESITO 20

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

L'immobile si presenta libero, sebbene il debitore risulta in esso residente.

QUESITO 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.

Considerato che il debitore risulta residente presso l'immobile oggetto di procedura, si ritiene di non dover indicare per esso un valore locativo.

QUESITO 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);

Il quesito non interessa l'immobile in esame.

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;

L'immobile non risulta gravato da vincoli, servitù e diritti specificati nel quesito. Né risulta gravato da usi civici, come già indicato in risposta al quesito n. 16 e come da nota inviata dall'ufficio tecnico del comune di Ischia di Castro (allegato 7).

QUESITI N. 24 e N. 25

- *Determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda 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 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;*
- *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;*

Ai fini della stima dell'immobile è stata effettuata un'indagine di mercato in maniera diretta, in particolare consultando siti internet delle principali agenzie operanti a Ischia di Castro e, in maniera indiretta, analizzando i dati elaborati dall'Agenzia delle Entrate (riferiti al I semestre 2020) e dalla Camera di Commercio di Viterbo (osservatorio dei valori immobiliari riferiti al I semestre 2019).

Dalle ricerche eseguite è emerso che, :

- il valore medio di mercato, secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate, per abitazioni in stato conservativo normale nel territorio di Ischia di Castro varia tra 550 e 800 euro/mq, riferiti alla superficie lorda;
- valore medio di mercato, secondo i dati della Camera di Commercio, per abitazioni in stato conservativo normale nel territorio di Ischia di Castro varia tra 500 e 550 euro/mq, riferiti alla superficie interna; con valori tra 150 e 250 euro/mq per abitazioni da ristrutturare.

Partendo da tali dati, considerato lo stato di conservazione del bene, si ritiene di poter assumere un valore di mercato pari a 300 euro/mq, riferito alla superficie commerciale.

Si ottiene, dunque, quanto segue:

superficie commerciale (sup. interna, inclusi tramezzi, e 50% murature perimetrali) : 55,00 mq

Valore di stima: 300 euro/mq x 55,00 mq = **16.500,00 euro**.

QUESITO N. 26

Indichi quale siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;

In relazione all'ubicazione, alle caratteristiche già esposte e alle potenzialità della zona, si ritiene che l'immobile goda di una modesta commerciabilità.

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.

Il quesito non interessa i beni oggetto della presente procedura.

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;

La sottoscritta ritiene di aver fornito compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti ed alle indagini svolte.

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;

Copia della presente relazione verrà inviata a mezzo raccomandata A/R o a mezzo pec al creditore procedente, ai debitori ed al custode nominato.

QUESITO N. 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 inserita perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito elencati;

Il presente elaborato, completo di tutti gli allegati, verrà depositato in forma cartacea e in forma telematica presso il Tribunale di Viterbo, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c..

QUESITO N. 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;

La sottoscritta CTU interverrà 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.

QUESITO N. 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;

Si è provveduto a predisporre un estratto della relazione peritale, redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008, che si rimette in allegato (allegato 9).

QUESITO N. 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);

La documentazione fotografica inerente il bene pignorato è rimessa in allegato (allegato 8).

QUESITO N. 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;

Si rimanda al quadro sinottico, redatto su apposito foglio e in triplice copia, che accompagna la presente relazione peritale (allegato 10).

QUESITO N. 35

Allegati:

- 1) Verbale di accesso ai luoghi.
- 2) Documentazione catastale
- 3) Atto di provenienza
- 4) Atto ultraventennio
- 5) Ispezione ipotecaria
- 6) Certificati Comune Ischia di Castro
- 7) Nota ufficio tecnico Comune Ischia di Castro
- 8) Documentazione fotografica
- 9) Relazione versione privacy
- 10) Quadro sinottico.

Il C.T.U.

(ing. Ilaria Bocci)

