

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio.

Es. imm. 68/2014 - BNL spa C/D.O.

Il sottoscritto Geom. Giorgio Mizzelli iscritto al collegio dei Geometri di Viterbo al n.1026, con Studio a Fabrica di Roma in viale degli Eroi n.143 int.4 (Tel/fax 0761569785), e-mail giorgio.mizzelli@geopec.it , nominato C.T.U. dal G.E. Dr.ssa Chiara Serafini nell'esec. imm. di cui all'intestazione, ha accettato l'incarico prestando giuramento in data 20/11/2014, e qui risponde ai quesiti posti.

1) **verificchi**, 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.

Ha verificato la completezza ventennale della documentazione in atti, consistente nella relazione notarile depositata il 29/04/2014, oltre alla Nota di Trascrizione del pignoramento.

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.

A seguito dei dovuti rilievi provvedeva alla correzione delle emergenze catastali presso l'Agenzia delle Entrate (catasto fabbricati); allega quindi le visure catastali corrette ed aggiornate, allegato "A1"; il tutto come chiarito ai punti successivi. In precedenza aveva effettuato le visure catastali, allegato "A2", presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi degli immobili oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento e l'idoneità degli stessi ai fini dell'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 via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati.

Ha acquisito l'atto di provenienza, e a ritroso tutti gli atti al ventennio, con cui il soggetto esecutato ha ottenuto l'attuale piena proprietà dei beni immobili oggetto della presente perizia, siti a Ischia di Castro (VT) e distinti in Catasto Fabbricati al foglio 41 part. 224 sub.7 e 8 (abitazione) (ex Mappa Urbana part. 228), presenta quindi:

- **atto** notaio Francesco Di Pietro in Monterotondo (RM) del 27/06/2006 Rep. n. 43576/23071, trascritto a Viterbo il 01/07/2006 R.P. 8291 R.G. 12699, ritirato presso il Notaio stesso, allegato “**B1**”, con cui l'esecutato compra la piena proprietà dei sub.7 e 8 dai signori C.V. e D.A.;

- **atto** notaio Giuseppe Benigni in Viterbo (VT) del 10/11/1994 Rep. n. 46555/12618, trascritto a Viterbo il 02/12/94 R.P. 11935 R.G. 15398, ritirato presso l'archivio notarile di Viterbo, allegato “**B2**”, con cui viene compravenduta la quota intera della proprietà del sub. 8;

- **atto** notaio Giuseppe Benigni in Viterbo (VT) del 11/02/1993 Rep. n. 44648/11272, trascritto a Viterbo il 05/03/93 R.P. 2487 R.G. 3037, ritirato presso l'archivio notarile di Viterbo, allegato “**B3**”, con cui viene compravenduta la quota intera della proprietà del sub. 7;

- **atto** notaio Paola Lanzillo in Viterbo (VT) del 01/12/1992 Rep. n. 5244/2902, trascritto a Viterbo il 15/12/1992 R.P. 2487 R.G. 15678/12538, ritirato presso il Notaio stesso, allegato “**B4**”, con cui viene compravenduta la quota intera della proprietà del sub. 8;

Non ci sono frazionamenti da segnalare; si segnala invece la variazioni catastale foglio 41 particella 224 che proviene dall'ex Mappa Urbana quale particella 228.

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).

Di seguito elenca le iscrizioni e le trascrizioni **contro** il soggetto esecutato sui beni oggetto di pignoramento, siti a Ischia di Castro (VT) e distinti in Catasto Fabbricati al foglio 41 part. 224 sub.13 (ex 7 e 8), come da Relazione Notarile in atti:

- **trascrizione** del 10/03/2014 R.P. 2772 R.G. 3368, **atto di pignoramento** del 07/03/2014 emesso dal Tribunale di Roma a favore della B.N.L. s.p.a. di Roma;



- **iscrizione** del 01/07/2006 R.P. 2127 R.G. 12700, **ipoteca volontaria** atto notaio Francesco Di Pietro in Monterotondo (RM) del 27/06/2006 Repertorio n. 43577/23072 emesso a favore della Banca U.C.B. s.p.a. in Milano.

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.

Ha esaminato la mappa del Catasto Terreni (all. "C") individuando la particella 224 (evidenziata in giallo), che ha permesso la corretta identificazione del bene. I beni pignorati non comprendono terreni, per cui non è necessario acquisire i certificati di destinazione urbanistica.

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).

Consultati i servizi di Stato Civile, ha acquisito il certificato di stato libero (all. "D") da cui si evince che l'esecutato non ha contratto matrimonio.

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.)

Effettuato il primo sopralluogo il 22/06/15 senza procedere all'accesso in quanto non erano presente né il debitore né suoi delegati, come da verbale (all. "E1"), ha eseguito le misurazioni e i rilievi fotografici dei beni pignorati, nel secondo sopralluogo, avvenuto il giorno 03/08/15, in presenza del Custode e del Tenente della Polizia Locale, come da verbale (all. "E2").

Accertata la loro consistenza, indica i dati identificativi dei beni pignorati riuniti in un unico Lotto ed in una sola unità immobiliare: - **abitazione** a Ischia di Castro (VT) in via Annibal Caro n.75, al piano primo, censita in catasto fabbricati al foglio 41 particella 224 **subalterno 13** Categ. A3 , Classe "2", Consistenza 7,5 vani, Rendita di € 522,91; confinante con detta via su



tre lati, e particella 572. Si descrive in dettaglio l'immobile pignorato di cui alla pianta catastale allegata (all. "F1"). **Abitazione** sita nel centro storico di Ischia di Castro, piccolo centro nella provincia nord di Viterbo (meta turistica e capoluogo) da cui dista 40 km circa; di rilevanza turistica si indica nelle vicinanze il lago di Bolsena a 12 km circa.

Si tratta di appartamento al primo piano, senza ascensore, posto nella parte finale di un fabbricato (*foto 1*) aggregato plurifamiliare di due piani fuori terra, tipico dei centri storici del Viterbese. Vi si accede da un piccolo atrio (*foto 2*), in azzurro nella planimetria allegata (all. "F2"), che è condominiale con l'appartamento al piano terra; da detto atrio si accede al vano scala (*foto 3*), di proprietà ed uso esclusivo dell'appartamento pignorato, colorato in verde nella stessa planimetria. L'appartamento è su un unico piano di 81,00 mq, a cui aggiungere i 5,00 mq di scale; ha un corridoio centrale (*foto 4*), su cui sono distribuiti, un soggiorno (*foto 5*) con camino, una cucina, uno studio (senza finestre) (*foto 6*), una camera con w.c. (*foto 7*) e stanza spogliatoio, dal soggiorno si accede poi a un'altra camera con bagno; quindi sei vani totali più corridoio, due bagni e vano scale. La struttura portante dell'abitazione è in muratura, intonacata all'interno e all'esterno con malta a base di calce e cemento, il solaio di calpestio è in legno e laterizio, come il tetto, parzialmente visibile da una botola (*foto 8*), che è stato parzialmente sostituito da un solaio in travi d'acciaio e tavelloni in laterizio (*foto 9*). Il manto di copertura è in tegole di laterizio. L'appartamento risulta in buone condizioni anche se disabitato da tempo, grazie ad alcune riparazioni del tetto da cui provenivano delle infiltrazioni (*foto 10*) di acqua piovana, come dichiarato dall'occupante dell'appartamento sottostante. Le pareti interne e i controsoffitti sono rasati con boiaccia a base di gesso, alcuni sono tinteggiati, parte delle pareti sono rivestite con piastrelle (vedi bagno e cucina), altre pareti ancora sono rifinite con carta da parati. Le stanze sono tutte con controsoffitto, da riparare in più punti, in particolare dove sono visibili le macchie dovute alle citate infiltrazioni. Si vuole segnalare che l'eventuale rimozione del controsoffitto, permetterebbe di avere a disposizione un'altezza significativa per sfruttare al



meglio l'attuale spazio di sottotetto. I pavimenti sono rivestiti per la maggior parte con marmette di graniglia e cemento, parte (vedi un bagno) con piastrelle, ed una stanza (vedi studio) è direttamente in mattoni. Gli infissi esterni, alcuni in legno altri in alluminio, sono parte con anta a "persiana" parte con scuri, tutte le finestre sono monovetro, ad esclusione di una in alluminio che ha vetro doppio a camera d'aria (*foto 11*). Il portoncino di ingresso è in legno tamburato come le altre porte interne, di queste alcune hanno il pannello superiore in vetro. L'impianto elettrico non risulta essere a norma e quindi è da rifare; quello di riscaldamento non è presente; quello idraulico non è stato verificato nella sua funzionalità ma è presente in cucina e bagni. L'unità immobiliare risulta allacciata all'acquedotto e alla fogna comunali. Per interni ed esterni non si nota la necessità di riparazioni o di interventi di manutenzione straordinaria. Essendo l'appartamento disabitato da molto tempo è necessaria una pulizia generale con tinteggiatura delle pareti interne e dei soffitti.

È da segnalare inoltre la presenza di alcune finiture di discreto pregio, quali cornici in peperino poste in due porte interne (*foto 12*), ed un particolare inserto (*foto 2*) sempre in peperino presente nell'atrio d'ingresso; atrio a faccia vista particolarmente caratteristico (*foto 2*).

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.

I dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; questo perché i pignorati subalterni 7 e 8 sono stati uniti nel subalterno 13, rimanendo invariati foglio 41 e particella 224. I dati catastali sono stati aggiornati come meglio motivato e descritto in risposta al quesito 12).

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.

Verificata la corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alle planimetrie catastali, non ha trovato conformità tra quest'ultima e lo stato attuale dei luoghi. Quindi allega la planimetria (all. "F2") relativa all'abitazione dove sono state evidenziate le corrispondenze relative ai subalterni 7 e 8 identificati come tali nel pignoramento e nelle provenienze. Essendo gli stessi materialmente fusi in un'unica unità immobiliare ha provveduto ad effettuare l'aggiornamento delle emergenze catastali, così come rappresentate nell'attuale subalterno 13 (all. "F1" e "A1").

I manufatti pignorati non debordano neanche parzialmente su aree non pignorate.

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 dei singoli lotti NON include porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate, ad esclusione dell'atrio d'entrata (*foto 2*), in azzurro nella planimetria allegata (all. "F2"), che è condominiale con l'appartamento al piano terra.

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 pignorati NON sono porzioni frazionate diverse da quelle pervenute al debitore.

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.



A seguito del sopralluogo avvenuto il giorno 03/08/2015 verificava che le due unità immobiliari oggetto di pignoramento distinte in Catasto Fabbricati al foglio catastale n. 41 particella 224 subalterni 7 e 8 erano, di fatto, fuse in una sola unità destinata ad abitazione. Elaborava quindi quanto necessario alla redazione e presentazione dell'aggiornamento catastale, per riportare lo stato dei luoghi nelle emergenze catastali; quindi su idonea piantina (all. "F1"), con un unico appartamento e unica rendita come da visura aggiornata (all. "A1") così come rappresentate nell'attuale subalterno 13. Detti aggiornamenti catastali non necessitano di titolo abilitativo in quanto rientrano nella disciplina di cui all'art. 6 del D.P.R. 380/2001, relativo alle attività di "edilizia libera". Il tutto come comunicato al Comune ed all'ill.mo Giudice, con e-mail P.E.C. il giorno 11/08/2015 (all. "G").

13) **indichi** l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale.

L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale è abitativa, in quanto il fabbricato ricade nel P.R.G. in zona a destinazione "A Centro Storico", sottozona "A1 Restauro", come riscontrato dal Responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Ischia di Castro nella lettera (all. "H") del 11/12/2014 prot. 6056.

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 o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi.

Trattandosi di vecchio fabbricato nel centro storico, le ricerche effettuate dal Responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Ischia di Castro, non hanno fornito riscontri in merito a concessioni edificatorie o simili, né a richieste o autorizzazioni di agibilità o ad altre pratiche edilizie inerenti al fabbricato in questione, come da allegata lettera (all. "H") del 11/12/2014 prot. 6056.



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;

La vendita è possibile in unico lotto in quanto si tratta di una singola unità immobiliare.

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 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;

La quota del debitore esecutato è 1/1 intera della piena proprietà.

17) 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;

Abitazione non occupata, di fatto disabitata.

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;

Abitazione non occupata, di fatto disabitata.

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 l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

Abitazione non occupata, di fatto disabitata.



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.

Come riscontrato dal Responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Ischia di Castro l'immobile pignorato ricade nella fascia di "insediamento urbano storico" e nel vincolo relativo alla presenza di corsi d'acqua, tutto come meglio specificato nella lettera (all. "H") rilasciata dal citato Responsabile del 11/12/2014 prot. 6056.

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; 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.

Sulla base dei documenti in atti, assunte le opportune informazioni: 1) presso agenzie immobiliari ; 2) sulle banche dati nazionali dell'Agenzia delle Entrate; 3) indagini di mercato sulle Agenzie immobiliari on-line; valutando le caratteristiche ambientali estrinseche ed intrinseche (posizione, stato di conservazione, vetustà, luminosità, rumorosità, viabilità, panoramicità, giacitura del terreno ecc.), vista l'ottima ubicazione del bene pignorato in prossimità del lago di Bolsena; la posizione interna al centro abitato garanzia di servizi oltre che presenza delle opere di urbanizzazione, la buona tecnica costruttiva dei complessi edificati e delle finiture, considerando l'attuale stato di abbandono, le opere impiantistiche da risanare, l'uso comune dell'atrio **determina i prezzi in 700 €/mqx** l'abitazione di mq 81,00; **200 €/mqx** il vano scala esclusivo di mq 5,00; **100 €/mqx** l'atrio (quota condominiale indivisa) di mq 4,00. Da cui **INDICA il valore** venale al comune commercio dell'immobile stimato sull'aspetto economico del più probabile valore di mercato quale prezzo base d'asta (operati piccoli



arrotondamenti):

Lotto unico abitazione, quota intera (1/1) in € 58.000,00(Cinquantottomila euro).

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;

Non c'è contratto di locazione.

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.

All'uopo la presente.

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 precedenti 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 contenenti osservazioni al suo elaborato.

Il sottoscritto ha inviato la presente alle parti il (all. "T") con raccomandata A.R. al debitore, e con e-mail (PEC) al Custode e al creditore procedente.

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 in 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) 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).

Si allega documentazione fotografica (all. "L").

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.

Si allegano separate tre copie del quadro sinottico.

30) Alleghi 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.

Elenco degli allegati: "A" visure catastali; "B" atti notarili provenienze; "C" mappa catastale; "D" certificato di stato civile; "E" verbali per accesso; "F" planimetrie; "G" comunicazioni aggiornamenti catastali; "H" comunicazione Comune; "I" ricevute invio relazione alle parti; "L" documentazione fotografica.

Tanto doveva per adempiere all'incarico ricevuto.

Fabrica di Roma (VT) 10/09/2015.

IL C.T.U.
Geom. Giorgio Mizzelli

