

TRIBUNALE CIVILE DI ANCONA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare n. 143/2012

Zeus Finance Srl

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**PERIZIA TECNICA
RELAZIONI DI STIMA LOTTI**

ALLEGATI

Il Consulente tecnico d'Ufficio
(Arch. Daniele Cataldi)



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI ANCONA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. 143/2012

Zeus Finance Srl

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

A seguito della nomina come C.T.U., ricevuta dal Giudice della Esecuzione Dr.ssa Francesca Ercolini, il sottoscritto Architetto Daniele Cataldi, residente in via Fazioli n. 23, 60123 Ancona (An), con studio ad Ancona in via Trento n.15, Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Ancona al n. 837, ha proceduto ad espletare l'incarico conferitogli, del che la presente relazione.

PREMESSA

1) Con provvedimento N. 1257/14 CRON, in data 27 giugno 2014 il Giudice della Esecuzione, Dr.ssa Francesca Ercolini nominava C.T.U. nella procedura esecutiva Immobiliare, promossa da Zeus Finance Srl contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, lo scrivente Arch. Daniele Cataldi invitandolo a presentare il giuramento di rito.

2) In data 30 luglio 2014 lo scrivente Arch. Daniele Cataldi prestava giuramento e riceveva l'incarico dal Giudice della Esecuzione Dott. Luca Zampetti di rispondere ai seguenti quesiti:

1. **Provveda** l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari, della data e del luogo d'inizio delle operazioni e previo altresì accesso all'immobile:

- 1a. alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previo incarico (professionale) del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Agenzia del Territorio;

2. **rediga** quindi, in fascicoletti separati, e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

- 2a. l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano,

- eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera, con un numero progressivo.
- 2b. Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro, oltre alle caratteristiche specifiche del bene (quali la composizione interna, le caratteristiche strutturali e di rifinitura, compresa l'indicazione dell'impiantistica ecc.):
 - le caratteristiche generali del condominio o complesso di cui fa parte il lotto;
 - le superfici, altezze ed eventuali volumi;
 - lo stato di manutenzione e conservazione;
 - l'ubicazione economica;
 - ogni altra informativa che l'esperto riterrà opportuna od utile fornire per completezza della descrizione o della perizia.
- 2c. Il perito indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.).
- 2d. Ove la rappresentazione catastale non sia conforme alla situazione dei luoghi (se urbanisticamente regolari) provveda alla "denuncia di variazione" all'Agenzia del Territorio - se ritenuto necessario per procedere alla vendita - previa comunicazione al giudice ed incarico (professionale) di questi, (per poter effettuare la vendita dell'immobile con regolarizzata situazione catastale).
- 2e. Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, acquisisca comunque copia del contratto; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta l'integrazione delle indagini senza maggiorazione del compenso; compenso che sarà liquidato alla acquisizione dei suddetti elementi.
- 2f. In caso di situazione anomala (es. persona senza titolo né contratto di locazione registrato antecedentemente alla data del pignoramento ecc.) ne dia immediata comunicazione al giudice (per i conseguenziali provvedimenti urgenti).
- 2g. I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando altresì, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:
 - 2g-1. Per vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
 - domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
 - atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
 - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni "propter rem", servitù, uso, abitazione, ecc.).
- 2g-2. Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita, a cura e spese della procedura:
 - iscrizioni;
 - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli.
- 2g-3. Per eventuali difformità urbanistico-catastali:
 - difformità urbanistico-edilizie (come da punto 2i);
 - difformità catastali;
 - l'esistenza della dichiarazione di agibilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.
- 2h. Altre informazioni per l'acquirente concernenti:
 - i millesimi condominiali del lotto periziato;
 - l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (spese condominiali ordinarie);
 - eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
 - eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
 - eventuali cause in corso;
 - la individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e alla elencazione di ciascun atto d'acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione) e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile.
- 2i. La elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità delle stesse sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti.
- 2l. Verifichi se l'immobile oggetto di pignoramento rientri fra quelli per cui è prevista la certificazione energetica d. lgs. 192/05 come modificato dal d. lgs. 311/06, acquisendone, dove esistente, la relativa documentazione. In caso di mancanza della certificazione energetica, provveda il C.T.U. all'espletamento della pratica per l'ottenimento della stessa.
- 2m. Proceda alla stima in base alle caratteristiche, dati quantitativi, allo stato di manutenzione, ubicazione economica ed ogni altra caratteristica e dato come sopra riportati in perizia, in base ai più esatti ed opportuni metodi corretti di stima applicabili, previa indicazione anche dei valori unitari. La stima dovrà tener conto, altresì, di qualsiasi elemento di rivalutazione o svalutazione quali i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi, oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale (se non effettuata in caso di procedura per addvenire alla vendita) e altri oneri o pesi.
- 2n. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione, oltre che dell'intero lotto, anche della quota parte, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile.

3. Alleghi il perito a ciascuna relazione di stima, un fascicolo degli allegati contenente almeno due fotografie esterne del bene ed almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia e/o atti di sanatoria nonché la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; (se in forma "anomala");
Alleghi altresì gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali).

4. Depositi la perizia in originale oltre ad una copia integrale ed una copia epurata delle informazioni relative alla persona dell'esecutato in ossequio alle prescrizioni della L.196/03, più CD per la pubblicazione telematica secondo la normativa in materia di privacy (le copie e il CD devono contenere gli allegati).

5. Invi copia della perizia priva degli allegati ai creditori procedenti o intervenuti, come rappresentati, e al debitore anche se non costituito, almeno 45 giorni prima dell'udienza, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, ove gli interessati abbiano fornito il relativo indirizzo.
Il perito dovrà in ogni caso depositare ricevuta attestante l'avvenuto adempimento.

6. Acquisisca direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con unica esclusione della relazione notarile, unici documenti che deve necessariamente produrre la parte a pena di decadenza.

7. Sospenda le operazioni peritali in caso di impossibilità di accedere all'immobile ed avverta il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina del custode giudiziario.

8. Riferisca immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscono tutti gli altri creditori.

9. Formul tempestiva istanza di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti.

VISITA

Al fine di ottemperare a quanto sopra, il sottoscritto C.T.U. ha preso visione della documentazione agli atti e dopo averne dato comunicazione alle parti interessate con raccomandata A.R. recante la data 5 agosto 2014, fissava per il giorno mercoledì 10 settembre 2014 il sopralluogo degli immobili oggetto di pignoramento.

Alla data fissata era presente l'Avv. Ombretta Pierotti che rappresenta il Sig. XXXXXXXX ma si è potuto procedere solo ad un sopralluogo esterno fissando una nuova data (13 ottobre 2014) per effettuare l'accesso agli immobili da periziare.

Il 13 ottobre si procede al sopralluogo del solo bene di Via Bargatano 11 alla presenza dell'Avv. Pierotti e della [REDACTED] (compagna del Sig. XXXXXXXX). In accordo con l'Avv. Pierotti viene fissata una nuova data per il sopralluogo dei rimanenti immobili per il 4 novembre 2014. In tale data si effettua il sopralluogo ai restanti immobili oggetto della perizia.

1° QUESITO

Provveda l'esperto alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previo incarico (professionale) del Giudice, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Agenzia del Territorio;

1.a ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

A seguito della visita ai beni oggetto del pignoramento e delle precedenti visure catastali effettuate presso gli uffici del N.C.E.U. di Ancona, si conferma come esatta l'individuazione catastale.

I beni in oggetto sono così distinti:

- rimessa attrezzi e stalla al piano seminterrato con corte comune sito nel comune di Cerreto D'Esi (An) Via Bargatano n. 11, distinto al N.C.E.U. al Foglio 17, part. 466, sub 2, (categoria C/6, classe 1, consistenza 124 mq, rendita € 115,27) facente parte del lotto denominato A;
- abitazione con ripostiglio al piano terra e corte comune, con cantina e legnala al piano seminterrato sito nel comune di Cerreto D'Esi (An) Via Bargatano n. 11, distinto al N.C.E.U. al Foglio 17, part. 466, sub 3 (categoria A/3, classe 3, consistenza 9,5 vani, rendita € 480,82) facente parte del lotto denominato A;
- appezzamento di terreno sito nel comune di Cerreto D'Esi (An) Via Bargatano distinto al catasto Terreni al Foglio 17, part. 384 (qualità seminativo, superficie 4 are 20 ca, reddito dominicale € 0,76 - reddito agrario € 0,65, Classe 3) facente parte del lotto denominato A;
- appezzamento di terreno sito nel comune di Cerreto D'Esi (An) Via Bargatano distinto al catasto Terreni al Foglio 17, part. 388 (porz. AA, qualità seminativo, superficie 2 are 85 ca, Porz. AB, qualità area rurale, superficie 75 ca, Classe 3, reddito dominicale € 0,52 - reddito agrario € 0,44) facente parte del lotto denominato A;
- appezzamento di terreno sito nel comune di Cerreto D'Esi (An) Via Bargatano distinto al catasto Terreni al Foglio 17, part. 202 (qualità seminativo, superficie 82 are 20 ca, reddito dominicale € 14,86 - reddito agrario € 12,74, Classe 3) facente parte del lotto denominato B;
- appezzamento di terreno sito nel comune di Cerreto D'Esi (An) Via Bargatano distinto al catasto Terreni al Foglio 17, part. 248 (qualità seminativo, superficie 24 are 80 ca, reddito dominicale €

- 4,48 - reddito agrario € 3,84, Classe 3) **facente parte del lotto denominato B;**
- appezzamento di terreno sito nel comune di Cerreto D'Esè (An) Via Bargatano distinto al catasto Terreni al **Foglio 17, part. 389** (qualità seminativo arborato, superficie 6 are 40 ca, reddito dominicale € 0,83 - reddito agrario € 0,66, Classe 5) **facente parte del lotto denominato B;**
- appezzamento di terreno sito nel comune di Cerreto D'Esè (An) Via Bargatano distinto al catasto Terreni al **Foglio 17, part. 380** (qualità seminativo, superficie 2 ha 34 are 69 ca, reddito dominicale € 72,72 - reddito agrario € 48,48, Classe 2) **facente parte del lotto denominato B;**
- appezzamento di terreno sito nel comune di Cerreto D'Esè (An) Via Bargatano distinto al catasto Terreni al **Foglio 17, part. 140** (qualità seminativo, superficie 23 are 30 ca, reddito dominicale € 7,22 - reddito agrario € 4,81, Classe 2) **facente parte del lotto denominato C;**
- appezzamento di terreno sito nel comune di Cerreto D'Esè (An) Via Bargatano distinto al catasto Terreni al **Foglio 17, part. 140** (qualità seminativo, superficie 23 are 30 ca, reddito dominicale € 7,22 - reddito agrario € 4,81, Classe 2) **facente parte del lotto denominato C;**
- appezzamento di terreno sito nel comune di Cerreto D'Esè (An) Via Bargatano distinto al catasto Terreni al **Foglio 17, part. 141** (qualità seminativo, superficie 21 are 80 ca, reddito dominicale € 3,94 - reddito agrario € 3,38, Classe 3) **facente parte del lotto denominato C;**
- appezzamento di terreno sito nel comune di Cerreto D'Esè (An) Via Bargatano distinto al catasto Terreni al **Foglio 17, part. 142** (qualità seminativo, superficie 16 are 80 ca, reddito dominicale € 3,04 - reddito agrario € 2,60, Classe 3) **facente parte del lotto denominato C;**
- appezzamento di terreno sito nel comune di Cerreto D'Esè (An) Via Bargatano distinto al catasto Terreni al **Foglio 17, part. 173** (qualità seminativo, superficie 53 are 64 ca, reddito dominicale € 16,62 - reddito agrario € 11,08, Classe 2) **facente parte del lotto denominato C;**
- appezzamento di terreno sito nel comune di Cerreto D'Esè (An) Via Bargatano distinto al catasto Terreni al **Foglio 17, part. 143** (qualità seminativo, superficie 46 are 00 ca, reddito dominicale € 8,31 - reddito agrario € 7,13, Classe 3) **denominato lotto D;**
- stalle, fienile, rimessa attrezzi agricoli e pollai al piano terra con ricovero animali al piano sottotetto con corte comune sito nel comune di Cerreto D'Esè (An) Via Bargatano snc, distinto al N.C.E.U. al **Foglio 17, part. 459, sub 3** (categoria C/6, classe 1, consistenza 234 mq, rendita € 217,53) **facente parte del lotto denominato E;**
- abitazione al piano terra sita nel comune di Cerreto D'Esè (An) Via Bargatano snc, distinto al N.C.E.U. al **Foglio 17, part. 459, sub 2** (categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita € 151,84) **facente parte del lotto denominato E;**
- appezzamento di terreno sito nel comune di Cerreto D'Esè (An) Via Bargatano distinto al catasto Terreni al **Foglio 17, part. 460** (porz. AA, qualità prato, superficie 21 are 00 ca, reddito dominicale € 3,25 - reddito agrario € 1,08, Classe 2. Porz. AB, qualità seminativo arborato, superficie 9 are 78 ca, reddito dominicale € 1,01 - reddito agrario € 0,76, Classe 6) **facente parte del lotto denominato E;**
- appezzamento di terreno sito nel comune di Cerreto D'Esè (An) Via Bargatano distinto al catasto Terreni al **Foglio 17, part. 461** (qualità seminativo, superficie 30 are 24 ca, reddito dominicale € 9,37 - reddito agrario € 6,25, Classe 2) **denominato lotto E;**
- appezzamento di terreno sito nel comune di Cerreto D'Esè (An) Via Bargatano distinto al catasto Terreni al **Foglio 17, part. 219** (porz. AA, qualità prato, superficie 13 are 00 ca, reddito

dominicale € 2,01 - reddito agrario € 0,67, Classe 2. Porz. AB, qualità seminativo arborato, superficie 6 are 40 ca, reddito dominicale € 0,66 - reddito agrario € 0,50, Classe 6) **facente parte del lotto denominato E;**

- abitazione di tipo civile al piano secondo sita nel comune di Cerreto D'Esi (An) Viale Europa n. 15, distinta al N.C.E.U. al Foglio 15, part. 974, sub 11, (categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita € 387,34) **facente parte del lotto denominato F;**
- autorimessa al piano terra sita nel comune di Cerreto D'Esi (An) Viale Europa n. 15, distinta al N.C.E.U. al Foglio 15, part. 974, sub 3, (categoria C/6, classe 3, consistenza 24 mq, rendita € 30,99) **facente parte del lotto denominato F;**
- autorimessa al piano terra sita nel comune di Cerreto D'Esi (An) Viale Europa n. 15, distinta al N.C.E.U. al Foglio 15, part. 974, sub 2, (categoria C/6, classe 3, consistenza 21 mq, rendita € 27,11) **facente parte del lotto denominato G.**

Le caratteristiche dei beni sopra elencati non consigliano una loro divisibilità finalizzata ad una maggiore appetibilità commerciale, dal che discende che non occorre procedere al frazionamento dei beni stessi.

2° QUESITO

"Rediga quindi in fascicoletti separati e limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati ...omissis..."=====

RELAZIONE DI STIMA

I lotti individuati sono 7 e verranno denominati rispettivamente:

- **LOTTO A** comprendente l'abitazione al piano terra con cantina e legnaia, rimessa attrezzi e stalla al piano seminterrato e corte comune, individuati al N.C.E.U. al Foglio 17, part. 466 sub 2-3 e due piccoli appezzamenti di terreno individuati al N.C.T. al Foglio 17 particelle 384-385;
- **LOTTO B** comprendente appezzamenti di terreno individuati al N.C.T. al Foglio 17 particelle 202-248-380-389;
- **LOTTO C** comprendente appezzamenti di terreno individuati al N.C.T. al Foglio 17 particelle 140-141-142-173;
- **LOTTO D** comprendente appezzamento di terreno individuato al N.C.T. al Foglio 17 particelle 143;
- **LOTTO E** comprendente abitazione al piano terra, stalle, fienile, rimessa attrezzi agricoli e pollai al piano terra con ricovero animali al piano sottotetto e corte comune individuati al

N.C.E.U. al Foglio 17, part. 459 sub 2-3 e appezzamenti di terreno individuati al N.C.T. al Foglio 17 particelle 219-460-461;

- **LOTTO F** abitazione di tipo civile al piano secondo e autorimessa al piano terra individuate al N.C.E.U. al Foglio 15 part. 974 sub 3-11;
- **LOTTO G** autorimessa al piano terra individuata al N.C.E.U. al Foglio 15 particelle 974 sub 2.

Pertanto si redigono sette relazioni di stima allegate alla presente perizia nella quale verranno effettuate le risposte ai quesiti:

2a, 2b, 2c, 2d, 2e, 2f, 2g, 2g1, 2g2, 2g3, 2h, 2i, 2l, 2m, 2n

**Il valore commerciale del lotto A è di
€ 215.000,00 (euro duecentoquindicimila/00)**

**Il valore commerciale del lotto B è di
€ 48.000,00 (euro quarantottomila/00)**

**Il valore commerciale del lotto C è di
€ 16.000,00 (euro sedicimila/00)**

**Il valore commerciale del lotto D è di
€ 6.500,00 (euro seimilacinquecento/00)**

**Il valore commerciale del lotto E è di
€ 105.000,00 (euro centosettantacinquemila/00)**

**Il valore commerciale del lotto F è di
€ 110.000,00 (euro centodiecimila/00)**

**Il valore commerciale del lotto G è di
€ 12.000,00 (euro dodicimila/00)**

Per i beni individuati come lotto D la quota esecutata è di $\frac{1}{2}$, per il lotto F la quota esecutata è di $\frac{1}{4}$ come meglio descritto nei fascicoli di relazione di stima individuali.

3° QUESITO

"Alleghi il perito a ciascuna relazione di stima un fascicolo degli allegati omissis..."

Tutto quanto richiesto in questo punto è prodotto nella documentazione allegata.

4° QUESITO

"Depositi la perizia in numero di una copia epurata dalle informazioni omissis..."

Il presente elaborato viene depositato in originale (composto da perizia tecnica, relazione di stima dei lotti A, B, C, D, E, F, G e fascicolo degli allegati), ed in copia completa epurata delle informazioni relative alla persona dell'esecutato in ossequio alle prescrizioni della L. 193/03. Oltre ad una copia completa su CD per la pubblicazione telematica secondo la normativa in materia di privacy.

5° QUESITO

Invià copia della perizia priva degli allegati ad ogni creditore intervenuto come rappresentato; l'invio potrà essere attuato anche via e-mail, ove gli interessati abbiano fornito il relativo indirizzo.

Copia della Presente Perizia sarà inviata , alle seguenti parti interessate:

- Avv. Andrea Venarucci per Zeus Finance Srl via e-mail pec all'indirizzo andrea.venarucci@pec-ordineavvocati.ancona.it;
- Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX [REDACTED]

6° QUESITO

"Acquisisca direttamente presso i rispettivi uffici, previo avviso al creditore procedente, i documenti mancanti...omissis..."

Presso gli uffici catastali di Ancona sono state acquisite le planimetrie catastali, le visure e l'estratto di mappa.

Presso l'ufficio urbanistica del Comune di Cerreto D'Esi sono stati acquisiti i documenti relativi alle pratiche edilizie ed il certificato di destinazione urbanistica dei terreni.

Presso gli uffici del Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona sono stati acquisiti i documenti per l'ispezione ipotecaria.

Presso l'Agenzia delle Entrate di Ancona è stata verificata l'esistenza di contratti di affitto.

Presso l'Agenzia delle Entrate di Jesi è stata richiesta copia del contratto di affitto registrato presso la sede.

7° QUESITO

"Sospenda le operazioni peritali in caso di impossibilità...omissis..."

Non è stato necessario sospendere le operazioni peritali in quanto è stato regolarmente garantito l'accesso alla proprietà pignorata.

8° QUESITO

"Riferisca immediatamente al giudice ogni richiesta di sospensione...omissis..."

E' stata richiesta e concessa in data 28 ottobre 2014 una proroga di giorni 30 per difficoltà a reperire documentazione.

9° QUESITO

"Formuli tempestiva istanza di rinvio della udienza...omissis..." ..

Non è necessario formulare istanza di rinvio in quanto la perizia viene depositata nei termini concessi.

Avendo ottemperato al proprio incarico, il C.T.U. chiude la presente relazione peritale. =====

Ancona, 1 dicembre 2014

ASTE
GIUDIZIARIE.it

in fede
Il C.T.U.
Arch. Daniele Cataldi



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it