



ASTE
GIUDIZIARIE®
ES. IMM. N. 167/2020



TRIBUNALE DI VITERBO
ESECUZIONI IMMOBILIARI
RELAZIONE PER CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



PROCEDURA ES. IMM. A CARICO DI:

GIUDICE DELL'ESECUZIONE:
PROFESSIONISTA DELEGATO:
CUSTODE DELL'ES IMMOBILIARE:
RGE:

GIUDICE ANTONINO GERACI
ARCH. VALENTINA TRAPÈ
AVV. FIORELLA FELICIANI

ASTE
GIUDIZIARIE®
167/2020

Arch. Valentina Trapè



arch. Valentina Trapè

via Fiordini, 77

01027 Montefiascone (VT)



Sommario



| | |
|--------------------------------|---|
| AFFIDAMENTO DELL'INCARICO..... | 2 |
|--------------------------------|---|



| | |
|--------------------------|------|
| RISPOSTE AI QUESITI..... | 3-13 |
|--------------------------|------|

| | |
|---------------|----|
| ALLEGATI..... | 14 |
|---------------|----|



arch. Valentina Trapè

via Fiordini, 77
01027 Montefiascone (VT)



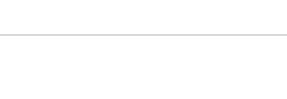
1. AFFIDAMENTO DELL'INCARICO

Come da incarico del G.E. Giudice Antonino Geraci, notificatomi in data 29 gennaio 2021, il giorno 25 febbraio 2021 la sottoscritta CTU, Arch. Valentina Trapè, iscritta all'Albo degli Architetti PPC di Viterbo e Provincia al n. 655, nominata per l'esecuzione in epigrafe, depositava giuramento telematico per l'accettazione dell'incarico nel quale veniva nominato come Custode Giudiziario avv. Fiorella Feliciani in data 21/04/2021.

2. OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta accedeva all'immobile oggetto della procedura il giorno 14 maggio 2021; in tale data non si è potuto portare a termine il sopralluogo, ripetutosi in data 28/05/2021.

La sottoscritta si è inoltre recata presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio, presso l'archivio notarile di Roma e presso gli Uffici tecnico ed anagrafico del comune di Nepi acquisendo ulteriori elementi necessari per rispondere ai quesiti posti ed adempiere agli obblighi derivanti dall'incarico affidatogli.



3. RISPOSTE AI QUESITI

Appresi i quesiti di rito, vengono di seguito indicati a margine dei capoversi seguenti

Quesito n.1

Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567 co 2 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 sostitutivo 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

La documentazione depositata agli atti relativa alle Procedura Esecutiva, copre i venti anni antecedenti le date di pignoramento dei beni (All. 1 Certificato Ipotecario Speciale).



Quesito n. 2

Effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto del pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini dell'esatta identificazione;



Risposta

Attraverso visure effettuate presso l'Ufficio Provinciale di Viterbo - Territorio Servizi Catastali, è stato possibile verificare la correttezza dei dati riportati in atti e come gli stessi identifichino univocamente l'immobile pignorato



Abitazione

- Comune di Nepi
- F 15 p.lla 319 sub. 2 cat. A/4, rendita 171,72 Euro



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;



arch. Valentina Trapè

via Fiordini, 77
01027 Montefiascone (VT)



Risposta

Dalle ricerche effettuate, confrontando la visura storica catastale, i dati riportati nel certificato ipotecario speciale e consultando gli atti depositati presso gli archivi notarili, si è potuto acquisire la documentazione utile per identificare l'immobile nella sua storia ipotecaria (All. 2 Atti di provenienza):

- L'esecutato viene in possesso del bene oggetto di perizia, nell'identificazione catastale Foglio 13 part. 66 sub.2, con atto di compravendita del _____ rep. _____ a rogito notaio Pietro Mazza da _____ e _____

Quesito n. 4

Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudiziali (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

Risposta

Dal Certificato Ipotecario Speciale depositato in Atti e dalle visure ipotecarie effettuate dalla sottoscritta, si evince la seguente formalità pregiudizievole (All. 3 Visure Ipotecarie):

- TRASCRIZIONE dell' ____ - Registro Particolare _____ Registro Generale _____
Pubblico ufficiale _____ Repertorio _____ del _____
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- Iscrizione del _____ registro particolare _____ registro generale _____ repertorio _____ per
ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per € 110.670,00 a
favore di Intesa San Paolo sede Torino - Piazza San Carlo n. 156 CF 00799960158 - ATTO
NOTARILE PUBBLICO
- Iscrizione del _____ registro particolare _____ registro generale _____

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

La documentazione di cui al presente quesito è conservata nella sezione riservata agli allegati (All. 4 Documentazione catastale), più in particolare:

- Visure catastali;
- Estratto di mappa;
- Planimetrie catastali;

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

Il Sig. _____ risulta coniugato alla Sig.ra _____, nata a _____ il ___, dal ___, come da atto di matrimonio allegato alla presente relazione peritale. (All. 5 Atto di Matrimonio). Si precisa che, come

arch. Valentina Trapè

via Fiordini, 77
01027 Montefiascone (VT)



evidenziato nell'atto di compravendita allegato, al momento dell'acquisto i signori non risultavano coniugati.

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.) corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;

Risposta

L'accesso all'immobile è stato effettuato il giorno 28.05.2021 come da verbali redatti in loco (All. 6 verbali di accesso).

L'immobile oggetto di perizia è ubicato nel comune di Nepi (VT) in Piazza dell'Ospedale n. 13.

Trattasi di abitazione di tipo popolare, sita al piano primo di un immobile che costituisce parte della quinta della piazza stessa.

L'abitazione è composta da ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera e bagno (All. 7 documentazione fotografica)

L'accesso alla proprietà è costituito da una scala in pietra su piazza dell'Ospedale.

L'abitazione presenta una struttura in muratura, con tetto a falde con travetti di legno, pavimento in piastrelle di cotto ed infissi di tipo economico in alluminio e porte interne in legno.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas e radiatori.

L'abitazione, identificata catastalmente al F 13 part. 319 sub. 2, cat. A/4, ha una superficie catastale totale di 56 mq e di 55 mq escluse aree scoperte

La proprietà confina a nord con la part. 272 (Piazza dell'Ospedale), a sud con la part. 321, ad est con parte della part. 321 e con la part. 408, ad ovest con distacco da altri fabbricati.



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

Non si rilevano difformità tra i dati identificanti il bene riportati sull'atto di pignoramento e quelli rilevati in fase di sopralluogo e dalla documentazione catastale prodotta.

Quesito n. 9

Verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespote 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 possono 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

Analizzando la descrizione contenuta nel titolo di provenienza, non si identificano difformità tra questa e la planimetria catastale depositata mentre rispetto a quest'ultima, dai rilevamenti da me effettuati in fase di accesso al bene, sono emerse le seguenti difformità:

è stato ampliato il bagno, riducendo la cucina ad un ingresso; la stessa è stata ubicata nel soggiorno come angolo cottura (All. 8 piante). Oltre a tali difformità nella distribuzione interna, l'unità immobiliare non presenta ulteriori difformità.

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 con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

Risposta

L'identificativo catastale non include porzioni aliene, comuni né non pignorate. Non vi sono immobili contigui fusi con il bene pignorato.

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;

arch. Valentina Trapè

via Fiordini, 77
01027 Montefiascone (VT)



Risposta

Il compendio immobiliare pignorato non deriva da particelle così come descritte nel quesito.

Quesito n. 12

Proceda, ove necessario, ad eseguire le 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

Si attende accordo con la parte procedente per l'invio dell'aggiornamento catastale, avente un costo di € 122,25.



Quesito n. 13

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

Risposta

Come riscontrato dall'analisi del Piano Regolatore Generale, il bene pignorato è ubicato in Zona A - sottozona A10 - Tessuto storico edilizio prevalente consolidato

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 alla normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;

Risposta

Con pec del 06/09/2021 il Responsabile del Settore I del Comune di Nepi mi comunicava che relativamente all'unità immobiliare staggita risultano rilasciate le seguenti concessioni/autorizzazioni edilizie:

- concessione edilizia del 01/01/1959 (copia non reperita negli archivi del comune)
- Autorizzazione edilizia n. 27 del 12/08/1986 pratica edilizia 103/86
- comunicazione art. 26 L. 47/85 prot. 1526 del 19/02/2000 pratica edilizia n. 27/2000

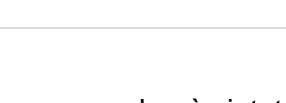
Nella stessa comunicazione si precisava che non risultano agli atti domande né rilascio di dichiarazione di agibilità riferita ai proprietari indicati nella visura storica. (All. 9 - Conformità urbanistica)

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 obblazioni 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 all'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

Non risultano presentazioni di istanze di condono.



71 P.a.g.



arch. Valentina Trapè

via Fiordini, 77
01027 Montefiascone (VT)



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 pignorata sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;



Risposta

Si attende risposta da parte del responsabile del VII Settore.

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

L'immobile non risulta soggetto a spese di carattere condominiale.

Quesito n. 18

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Risposta

Per l'esecuzione immobiliare in oggetto è opportuno mantenere un unico lotto di vendita.

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 danaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 cc della L.3 giugno 1940, n. 1078;

Risposta

L'unità immobiliare è pignorata per l'intera quota, non divisibile in lotti.

Lotto unico:

Proprietà 1/2 _____ nato a _____ il _____ CF _____

Proprietà 1/2 _____ nata a _____ il _____ CF _____



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 anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano



arch. Valentina Trapè

via Fiordini, 77
01027 Montefiascone (VT)



registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alle 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

L'immobile colpito da pignoramento costituisce attualmente l'abitazione dell'esecutato e di sua moglie, che ne è in possesso in forza di acquisto dai Sig.r (nato a il) e (Nata a il) effettuato con atto notarile del rep. racc. a rogito del Notaio .

È stata inviata pec all'ufficio preposto dell'Agenzia delle entrate, con richiesta di verifica sussistenza di contratti di locazione. Sarà inviata integrazione alla presente relazione peritale non appena sarà pervenuta la risposta.

Quesito n. 21

Ove il bene non sia occupato dal debitore per 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

Il bene è attualmente occupato dal debitore con esigenze abitative proprie e del proprio nucleo familiare.

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

Si veda la risposta ai due quesiti precedenti.

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

Non si rileva, per l'immobile staggito, la presenza di vincoli come descritti nel quesito.

arch. Valentina Trapè

via Fiordini, 77
01027 Montefiascone (VT)

Quesito n. 24

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;

Risposta

Come già esposto, l'abitazione si trova in stato manutentivo scadente, con numerose infiltrazioni di acqua e formazioni di muffe nella zona del soffitto; le finiture sono di tipo economico.

Ciò considerato, per la determinazione del valore dell'immobile, è stata calcolata la superficie lorda:

abitazione: mq 59,50 coeff. 100%

non sono presenti pertinenze o aree esterne.

| Superficie autorizzata | Valore unitario (€/mq) | Valore immobile regolare |
|------------------------|------------------------|--------------------------|
| mq 59,60 | 700,00 | 41.720,00 |

Ouesito n. 25

Indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 25.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito www.astegiudiziali.it; 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 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

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili pignorati riferito all'attualità, si è ritenuto opportuno applicare il metodo di stima sintetico, procedendo ad un approfondito esame sui dati rilevati in annunci su siti di offerta immobiliare, valutazioni di uffici immobiliari, valutazioni UTE/OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare della CCIAA di Viterbo, i quali riportano per la zona in esame:

OMI - abitazioni civili:

€/mq 700 - 1.050

CCIAA Viterbo - abitazioni da ristrutturare

€/mq 800 - 900 (tendenza stazionaria)

Siti di offerta immobiliare - www.immobiliare.it - www.idealista.it - www.casait.it €/ma 850 - 900

Vendite forzate

€/m² 700

arch. Valentina Trapè

via Fiordini, 77
01027 Montefiascone (VT)



Considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, il suo stato manutentivo scadente, si è ritenuto di adottare un valore unitario di €/mq 700,00.

Pertanto:

$$€/\text{mq} \ 700 * 59,60 = 41.720,00$$

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

Il settore più congruo in cui collocare il bene sul mercato è quello residenziale.

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

Il valore dell'immobile è stato determinato considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, analizzando i siti di offerta immobiliare della zona.

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 90 dal giuramento (al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art. 52 del Testo Unico Spese Giustizia);

Risposta

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 regolarmente, 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'art. 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;



arch. Valentina Trapè

via Fiordini, 77
01027 Montefiascone (VT)



Risposta

Copia della presente relazione verrà inviata a mezzo raccomandata A/R o a mezzo pec al creditore precedente, 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 del 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;

Risposta

Il presente elaborato, completo di tutti gli allegati, verrà depositato in forma cartacea e in forma telematica presso il Tribunale di Viterbo.

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;

Risposta

la sottoscritta 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 rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali 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;

Risposta

Si provvederà a predisporre un estratto della relazione peritale, redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008.

Quesito n. 33

Alleghi 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 confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su Internet);

arch. Valentina Trapè

via Fiordini, 77
01027 Montefiascone (VT)



Risposta

La documentazione fotografica inherente il bene pignorato è rimessa in allegato (All. 7 Documentazione fotografica).

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;

Risposta

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



Quesito n. 35

Alleghi alla relazione:

- a. la planimetria del bene,
- b. la visura catastale attuale,
- c. copia della concessione o licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria,
- d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale di 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

Indice allegati:

1. Certificato ipotecario speciale
2. Atti di provenienza
3. Visure ipotecarie
4. Documentazione catastale
5. Atto di matrimonio
6. Verbali di accesso
7. Documentazione fotografica
8. Piante
9. Conformità urbanistica
10. Quadro sinottico

