

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE IV CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.I. DOTT. SSA CRISTINA PIGOZZO

N.R.G.E. 1415/2018

CREDITORE:

DEBITRICE:

VERBALE DI ACCESSO ~~DEL CUSTODE GIUDIZIARIO~~

DELL'ESPERTO STIMATORE DEL 15.05.2019

Il giorno ~~15~~ <sup>22</sup> ~~15~~ <sup>19</sup> marzo 2019, il G.E. Dott.ssa Cristina Pigozzo ha nominato esperto stimatore il sottoscritto Dott. Arch. Carolina Carmazzi ed il custode Giudiziario Avv. Anita Pilotti, rimettendo gli atti al GOT Dott. Enrico Cecere per la convocazione dei sottoscritti per ivi prestare il prescritto giuramento di rito e ricevere il conferimento dell'incarico. Successivamente in data 19 marzo 2019 il GOT Dott. Enrico Cecere fissava l'udienza per il giorno 28 marzo 2019 alle ore 11,30. In tale data la sottoscritta, insieme al custode giudiziario Avv. Anita Pilotti, ha presenziato all'udienza del GOT Dott. Enrico Cecere, in cui il Giudice previo giuramento di rito gli ha conferito l'incarico per la procedura N.R.G.E. 1415/2018, nominandola esperto ex art. 568 cpc, al fine di fornire risposta ai seguenti quesiti:

1) *Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., mediante l'esame degli atti (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*

\*\*\*\*\*

	<p>attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);</p>
	<p>accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento</p>
	<p>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;</p>
	<p>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;</p>
	<p>2) segnalare tempestivamente al Giudice dell'Esecuzione ed ai creditori istanti eventuali carenze nella documentazione presentata, sollecitare il loro intervento al riguardo e acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove tale provenienza non risulti dalla documentazione in atti);</p>
	<p>3) effettuare visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento; se l'immobile non risultasse accatastato, procedere all'accatastamento, ovvero eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedere, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;</p>
	<p>verificare 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, descrivere il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità e le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziare le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalare anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante; segnalare se l'identificativo catastale</p>
	<p>*****</p>

	eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non
	pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedere ai frazionamenti del caso
	oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni di tale
	impossibilità; segnalare, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali
	adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur
	conservando autonomi identificativi catastali; procedere, ove necessario, ad eseguire le
	necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; provvedere 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 previa richiesta al Giudice dell'Esecuzione e solo in caso non
	siano necessari titoli abilitativi;
	4) predisporre l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche,
	pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
	5) acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie ritenute 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; indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo
	strumento urbanistico comunale; indicare 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, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e
	dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al 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; fornire comunque tutte le indicazioni prescritte dall'art.
	173-bis, comma primo n° 7 delle disposizioni di attuazione al c.p.c.;
	6) predisporre la certificazione energetica degli edifici di cui all'art.6 del D.lvo
	19.08.2005 n. 192 (come modificato dall'art. 13 D.lvo 3.3.2011 n. 28) secondo le modalità
	della scheda dati pubblicata nel sito e depositarla presso l'autorità tecnico
	amministrativa competente, salvo che l'immobile sia esente ex art. 9, ovvero già dotato
	della predetta certificazione, da acquisire se adeguata;
	7)descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando
	dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno,
	caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati
	catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e indicando la caratura millesimale
	contenuta nel Regolamento di Condominio ove esistente, nonché lo stato attuale
	dell'impianto elettrico e termico;
	8) dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedere, in
	quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedere (solo previa autorizzazione del
	Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del
	frazionamento: allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente
	approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale; dire, se l'immobile è pignorato solo pro
	quota, se esso sia comodamente divisibile in natura e, procedere, in questo caso, alla
	formazione dei singoli lotti (procedere 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: procedere, 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	
	9) accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire dal proprietario e	
	dall'eventuale locatario i contratti di locazione; qualora risultino contratti di	
	locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati in data antecedente alla	
	trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio	
	o se sia ancora pendente il relativo giudizio; ove l'immobile sia occupato dal coniuge	
	separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisire il provvedimento di	
	assegnazione della casa coniugale;	
	segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex	
	art.2923, comma 3 c.c.;	
	10)indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri	
	di inalienabilità o di indivisibilità; accertare 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); rilevare l'esistenza di	
	diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali	
	oneri di affrancazione o riscatto; effettuare comunque le verifiche e fornire le	
	informazioni prescritte dall'art. 173-bis, comma primo, n° 8 e 9 delle disposizioni di	
	attuazione al c.p.c.	
	11)determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio	
	di stima e analitica descrizione delle fonti cui si è fatto riferimento, ovvero: dati relativi	
	alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene,	
	anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito del Tribunale di Roma;	
	specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia;	
	indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate;	

banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, come 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. 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 se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà).

\*\*\*\*\*

Il giorno <sup>22</sup> ~~18~~ maggio 2019 alle ore 10,30, così come concordato con il custode giudiziario Avv. Anita Pilotti, io sottoscritto esperto stimatore Dott. Arch. Carolina Carmazzi insieme al custode giudiziario, mi sono recata sui luoghi di causa, per l'inizio delle operazioni peritali, siti nel comune di Roma in Via di Dragone SNC (Via Callisto N.316) Caravario n. 84) e precisamente nell'appartamento posto al piano terra

\*\*\*\*\*

Al sopralluogo sono presenti, per la parte debitrice: la sig. RA

nata a ROMA il \_\_\_\_\_  
e residente in ROMA  
in Via di DRAGONE 316 tel. \_\_\_\_\_  
e\_mail: \_\_\_\_\_

\*\*\*\*\*

~~il difensore legale~~

Il sottoscritto esperto stimatore chiedeva alla parte la possibilità di addivenire ad un componimento bonario della vertenza, e dopo aver dato lettura dei quesiti relativi alla stima immobiliare, procedeva ad effettuare un'indagine preliminare dello stato dei luoghi, ad eseguire un rilievo dello stato di fatto mediante indagine fotografica e rilievo metrico architettonico, ed a rilevare i dati per la redazione della certificazione energetica dell'immobile. NON ESISTENTE IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Inoltre il sottoscritto esperto stimatore Dott. Arch. Carolina Carmazzi in loco ha eseguito l'accertamento dei soggetti che occupano, possiedono, detengono o abbiano il godimento del bene oggetto di procedura.

All'interno dell'immobile di VIA DRAGONE N. 316 APPARTAMENTO piano terra ho rinvenuto la presenza della ella

I sottoscritti, custode giudiziario ed esperto stimatore, alle ore 11,5, dichiaravano terminato l'accesso.

L.C.S.

Avv. Anita Pilotti (Custode Giudiziario)

Dott. Arch. Carolina Carmazzi (Esperto stimatore)

Alvaro Lopez Casanova

Debitore