

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE IV CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.I. DOTT. FERNANDO SCOLARO - N.R.G.E. 983 / 2022

CREDITORE:

DEBITORE:

VERBALE DI ACCESSO IN LOCO DEL CUSTODE GIUDIZIARIO

E DELL'ESPERTO STIMATORE DEL

27.4.2023

Il giorno 26 settembre 2023 il G.E. Dott. Fernando Scolaro ha nominato esperto stimatore il sottoscritto Dott. Arch. Carolina Carmazzi ed il custode Giudiziario l'Avv. Anita Pilotti per la procedura in oggetto e disponeva conferirsi l'incarico all'esperto stimatore ed al custode giudiziario con modalità telematica. Il giorno 28 settembre 2023 il sottoscritto esperto stimatore ha depositato in Tribunale l'accettazione dell'incarico ed atto di giuramento 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 attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);

accertare 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;

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);

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;

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 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 tecnica

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 cartatura 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 27 novembre 2023 ore 16.30
8 ottobre 2023 alle ore 11.00, 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 Farini n. 52 e precisamente nel magazzino posto al piano terra.

Al sopralluogo sono presenti, per la parte debitrice:

nat a
e residente in

in Via

tel.

e_mail:

documento d'identità:

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

Nell'immobile non viene rinvenuto nessuno dopo aver ripetutamente bussato dopo aver bussato il custode Carolina ha lasciato l'immobile e sono rimasti
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale. È vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

stato di fatto mediante indagine fotografica e rilievo metrico architettonico,
ed a rilevare i dati necessari per la redazione della perizia.

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

All'interno ^{non} dell'immobile di Via Farini n. 52 ho rinvenuto la presenza di

~~Nessuno~~ S'è visto circa 30
minuti senza ~~alcun~~ ^{alcun} riscontro

I sottoscritti, custode giudiziario ed esperto stimatore, alle ore 17,10
dichiaravano terminato l'accesso.

L.C.S.

Avv. Anita Piloni (Custode Giudiziario)

Dott. Arch. Carolina Carmazzi (Esperto stimatore)

Debitore

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE IV CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.I. DOTT. FERNANDO SCOLARO - N.R.G.E. 983 / 2022

CREDITORE:

DEBITORE:

VERBALE DI ACCESSO IN LOCO DEL CUSTODE GIUDIZIARIO
E DELL'ESPERTO STIMATORE DEL 27.12.2023

Il giorno 27 dicembre 2023 alle ore 15,00, 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 Farini n. 52 e precisamente nel magazzino posto al piano terra.

Al sopralluogo, sono presenti, per la parte debitrice:

non è presente nessuno

nat a

il

e residente in

in Via

tel.

e_mail:

documento d'identità:

il difensore legale:

Per quanto si richiama l'accesso per

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 necessari per la redazione della perizia.

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 Farini n. 52 ho rinvenuto la presenza di

→ lo svolgimento delle operazioni peritali
Al giorno 10.01.2024 alle ore 10,30

I sottoscritti, custode giudiziario ed esperto stimatore, alle ore 15,30
dichiaravano terminato l'accesso.

L.C.S.

Avv. Anita Pilotti (Custode Giudiziario)

Dott. Arch. Carolina Carmazzi (Esperto stimatore)

Debitore

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE IV CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.I. DOTT. FERNANDO SCOLARO - N.R.G.E. 983 / 2022

CREDITORE:

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

DEBITORE:

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

VERBALE DI ACCESSO IN LOCO DEL CUSTODE GIUDIZIARIO

E DELL'ESPERTO STIMATORE DEL 23.01.2024

Il giorno 23 gennaio 2024 alle ore 16,30, 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 Farini n. 52 e precisamente nel magazzino posto al piano terra.

Al sopralluogo sono presenti, per la parte debitrice:

nata

il

e residente in

in Vi

tel.

e_mail:

documento d'identità:

il difensore legale:

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Non è stata esibita la certificazione
degli impianti (elettrico, idrico, condizionamento)

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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 necessari per la redazione della perizia.

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 Farini n. 52 ho rinvenuto la presenza di

I sottoscritti, custode giudiziario ed esperto stimatore, alle ore 17,30 dichiaravano terminato l'accesso.

L.C.S.

Avv. Anita Pilotti (Custode Giudiziario)

Dott. Arch. Carolina Carmazzi (Esperto stimatore)

Det

Delezione in qualità di Amministratore della

Chiamata conosciuta solo
gli altri comunisti addetti sono
circa 100,00 così come è tenuto
dal debitore