

Tribunale di Civitavecchia

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: RGE 243/2021
PROMOSSA DA: Condominio P5/E Artemis -Via G.L. Bernini 5/11/17 - Fiumicino
CONTRO: Monica Guglielmotti

GIUDICE: Dott.ssa Federica Ferretti
ESPERTO ESTIMATORE: Dott. Arch. Angela Costanza Chiné
CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. Rodolfo Antonini

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

CAPITOLO 1-QUESITI POSTI DAL G.E.

Esame della documentazione catastale e della pubblicità immobiliare del bene pignorato

(provenienza, trascrizioni, iscrizioni, ecc...)

QUESITO N.1

Verifici, 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) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei.

QUESITO N.2

Effettui, di concerto con il custode, l'esame preliminare della documentazione di cui all'art 567, co.2°, c.p.c., avendo cura di precisare:

-In primo luogo, se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato. In questo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

oppure: se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

In questo caso l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se questa risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

-In secondo luogo, se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

- In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

QUESITO N.3

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

QUESITO N.4

Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio: es. tizio ha acquistato il bene da caio con atto di compravendita/donazione/eredità (accettazione trascritta o meno); Caio ha acquistato il bene da Sempronio con atto di trascritto il...

QUESITO N.5

Acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti)

Descrizione dell'immobile pignorato

QUESITO N.6

Descriva, previo necessario accesso insieme al custode, 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 millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.

Storia e identificazione catastale

QUESITO N.7

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; acquisisca, ove non depositate le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene.

QUESITO N.8

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 (salvo le ipotesi di modifiche non conformi agli strumenti urbanistici).

Situazione urbanistica

QUESITO N.9

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico ed acquisisca, ove non depositati, 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.

Titoli edilizi

Relazione di Consulenza Tecnica- Tribunale di Civitavecchia - Esecuzione immobiliare R.G.E.243/21

Esperto Stimatore Dott. Arch. Angela Costanza Chinè

Via Londra 8b 00055 Ladispoli (RM) cell. 3479228072 c.f. CHNNLC65T47H224Z

P.I. 10015391005 E-mail angelachine65@gmail.com

CAPITOLO 2-PREMESSA

La sottoscritta Dott. Arch. Angela Costanza Chiné, nata a Reggio Calabria il 07.12.1965 e residente a Ladispoli con studio in via Londra 8b, iscritta all'albo degli Architetti di Roma e Provincia al n° 17488; nominata Esperto Stimatore nella esecuzione immobiliare in intestazione, con provvedimento di nomina del 18 marzo 2025 e accettazione telematica dell'incarico del 2 aprile 2025, in accordo con il nominato Custode Avv. Rodolfo Antonini fissa l'inizio delle operazioni peritali al 11.06.2025 presso i luoghi di causa. In espletamento dell'incarico ricevuto e sulla base degli accertamenti accuratamente effettuati, il sottoscritto Esperto Stimatore ha redatto la presente relazione adeguando il modello pubblicato sul sito dell'Intestato Tribunale ai quesiti ricevuti nel proprio incarico redigendo un elaborato peritale che si compone di n. 16 pagine e n. 26 allegati.

L'elaborato è consultabile tramite il collegamento ipertestuale dell'indice