

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA D'UFFICIO

Il sottoscritto Dott. Ing. Francesco De Risi nato a Civitavecchia il 21/12/1970, iscritto all'albo degli Ingegneri della provincia di Roma al n. 22233, Consulente Tecnico del Giudice accreditato presso il Tribunale di Civitavecchia, nominato dall'Ill.mo Sig. G. E. Dott.ssa Alessandra Dominici perito estimatore nella procedura n. 58/2017 promossa dal G. U. di Roma contro [redacted], con incarico del 14/01/2017, redige la presente relazione tecnico-estimativa sui beni immobili di seguito identificati:

Dettaglio dei Beni:

Sito in: Comune di Fregene - Fiumicino (Roma), Via Agropoli 26, piano T Interno 16
NCEU Fiumicino

Via Agropoli 26, Fregene (Rm), piano T,
fg. 708, p.lla 849, sub.20 cat. A2

Proprietà/ Intestazione:

[redacted]

Altri Dati

Consistenza catastale: 5 vani

Superficie Catastale escluse aree scoperte: 63 mq Totale: 78mq

Classe 3 categoria A/2

Rendita catastale: € 955,45

RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO 1)

*“Verifichi, 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;***

Il sottoscritto eseguirà la verifica della documentazione agli atti.

Per quanto concerne la titolarità dell'immobile, nonché l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, si è accertato lo stato delle trascrizioni a favore dei debitori.

E' presente in atti il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari da verifica eseguita alla conservatoria non si segnalano difformità

QUESITO 2)

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

-In primo luogo, se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria di 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 alla trascrizione del pignoramento.



FRANCESCO DE RISI
INGEGNERE
VIA ATTILIO BANDIERA 1 - 00053 - CIVITAVECCHIA - ROMA - ITALIA
E-MAIL: DE.RISI@TISCALI.IT -
TEL. + 39 0766 20897 - FAX. +39 178 2270138 - CELL. +39 347 5271811
N°22233 ALBO INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI ROMA

30deb6bb708f6a20a9345871de6ca420
 30deb6bb708f6a20a9345871de6ca420
 30deb6bb708f6a20a9345871de6ca420
 30deb6bb708f6a20a9345871de6ca420

Il Certificato di Prevenzione Incendi
L'agibilità col silenzio assenso

Non sono stati riscontrate difformità

QUESITO 10)

Verifici lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Non risultano ulteriori procedimenti sul bene pignorato

QUESITO 11)

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultino registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. n. 30 maggio 1978, n.191. Qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; valuti la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore.

Attualmente l'immobile è abitato da una ragazza nubile con un contratto di comodato d'uso non registrato. Non risultano registrati all'agenzia delle entrate contratti di locazione o sublocazione opponibili alla procedura.

QUESITO 12)

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

non applicabile

QUESITO 13)

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; 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; rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione, ovvero quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

L'ispezione delle Tavole B del PTPR mostrano che l'area è soggetta a vincolo paesistico dei parchi e dei sistemi naturali, tuttavia per la realizzazione del complesso immobiliare è stata rilasciata l'autorizzazione Paesaggistica n. 143/A/2007 dal MIBAC

Dalle indagini svolte Terreno non risulta gravato da usi civici.

QUESITO 14)

appuri, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo per quota. Valuti se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione del progetto di divisione, individuando i singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (procedendo e necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e tenendo conto delle quote dei singoli



