

alfiero casadonte  
architetto

studio  
architettura urbanistica

c.da michelina, 24  
00031 artena(roma)  
tel. 06.9515616  
tel. 06.95004028

via francesco crispi n° 8  
00049 velletri ( rm )  
tel. 06.9630266  
tel. 06.96003583

cell. 333.48.40.890  
fax 06.23326952

e.mail archcasadonte@gmail.com  
e.mail archcasadonte@virgilio.it

C.F. CSD.LFR.52A13.L719P  
P.I. 00165591009

## TRIBUNALE DI VELLETRI

### ESECUZIONE IMMOBILIARE N°748/2010

GIUDICE DELLE ESECUZIONI DOTT. RICCARDO AUDINO

Udienza 1ª Comparizione 10.01.2012

PROMOSSA DA : SGC SRL SOCIETA' GESTIONE  
CREDITI

CONTRO

~~CHIALCHERRI MARCO~~

### ELABORATI PERITALI

1. Due copie Cd- Rom contenente perizia e allegati
2. Descrizione del bene
3. Perizia
4. Atto di pignoramento
5. Trascrizione pignoramento
6. Istanza di vendita
7. Certificato notarile
8. Relazione preliminare
9. Atto di provenienza
10. Documentazione catastale
11. Richiesta Comune di Artena
12. Valori e zona OMI
13. nomina CTU
14. Verbale d'accesso
15. Fotografie



*Arch. A. Casadonte*

**alfiero casadonte**  
architetto

studio  
architettura urbanistica

c.da michelina, 24  
00031 artena(roma)  
tel. 06. 9515616  
tel. 06. 95004028

via francesco crispi n° 8  
00049 velletri ( rm )  
tel. 06.9630266  
tel. 06.96003583

cell. 333.48.40.890  
fax 06. 23326952

e.mail archcasadonte@gmail.com  
e.mail archcasadonte@virgilio.it

C.F. CSD.LFR.52A13.L719P  
P.I. 00165591009

## TRIBUNALE DI VELLETRI

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N°748/2010**

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI DOTT. RICCARDO AUDINO**

**Udienza 1° Comparizione 10.01.2012**

**PROMOSSA DA : SGC SRL SOCIETA' GESTIONE  
CREDITI**

**CONTRO**

**: [REDACTED]**

**DUE COPIE CD- ROM**

**alfiero casadonte**  
architetto

studio  
architettura urbanistica

c.da michelina, 24  
00031 artena(roma)  
tel. 06. 9515616  
tel. 06. 95004028

via francesco crispi n° 8  
00049 velletri ( rm )  
tel. 06.9630266  
tel. 06.96003583

cell. 333.48.40.890  
fax 06. 23326952

e.mail archcasadonte@gmail.com  
e.mail archcasadonte@virgilio.it

C.F. CSD.LFR.52A13.L719P  
P.I. 00165591009

## TRIBUNALE DI VELLETRI

### ESECUZIONE IMMOBILIARE N°748/2010

GIUDICE DELLE ESECUZIONI DOTT. RICCARDO AUDINO

Udienza 1ª Comparizione 10.01.2012

**PROMOSSA DA : SGC SRL SOCIETA' GESTIONE  
CREDITI**

**CONTRO**

**: [REDACTED]**

# PERIZIA

**TRIBUNALE DI VELLETRI**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE N^748/2010**

Udienza 1ª Comparizione 10.01.2012

**PROMOSSA DA : SGC SRL SOCIETA' GESTIONE CREDITI**

**CONTRO :**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Il sottoscritto Architetto Alfiero Casadonte, con studio in Velletri Via Francesco Crispi, 8 nominato in data 27.06.2011 dal G.E. "esperto" nella esecuzione immobiliare in oggetto, dopo aver prestato giuramento di rito, ha ricevuto dal G.E. l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) **verificare**, 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 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; **predisporre**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisire**, 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;

- acquisire** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);
- 2) **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 millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
  - 3) **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;
  - 4) **procedere**, 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;
  - 5) **indicare** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
  - 6) **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, l'Esperto dovrà descrivere

dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47 ;

- 7) **dire** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 8) **dire**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché 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; l'Esperto dovrà 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** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verificare** se risultano 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. 18 maggio 1978, n. 191 ; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

- 10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 11) **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;
- 12) **determinare** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento 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 una nuda proprietà);

- 13) **riferire** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- 14) **inviare**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **quarantacinque** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 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 di osservazione al proprio elaborato;
- 15) **intervenire** 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;
- 16) **depositare**, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;
- 17) **allegare** 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);

- 18) **allegare** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- 19) **segnalare** tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- 20) **provvedere** a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;
- 21) **estrarre** copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico;

In adempimento all'incarico conferito, il sottoscritto ha preliminarmente preso visione degli atti di causa e della documentazione ipo-catastale presente nel fascicolo. Esaminata la documentazione in atti, tenuto conto delle risultanze di quanto rilevato, esperiti i necessari accertamenti presso i competenti uffici, l'esperto espone quanto segue.

Nell'atto di pignoramento immobiliare, notificato ai sensi dell'art. 140 cpc con raccomandata ar. n. 9531-4 del 20 novembre 2010, depositato in cancelleria il 26 novembre 2010, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Velletri il **17 dicembre 2012** alla formalità **n. 4586 – n.7581** d'ordine, il bene oggetto dell'esecuzione è così descritto:

*" nel Comune di Artena ( Rm ), Via Vittorio Emanuele n. 61 e precisamente: Appartamento sito al piano terra, composto da tre camere e bagno, confinante con scala di accesso, Via Vittorio Emanuele, proprietà Censito al Catasto fabbricati del Comune di Artena al foglio MU, particella 520, subalterno 5, graffata*

con la particella 286, subalterno 5.

### **1^ QUESITO**

**verificare ..... ecc.**

La documentazione ipotecaria di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. ,è costituita da certificato notarile, sottoscritto il 9 maggio 2011 dalla Dott. Enrico Girola, notaio in Como e depositato in cancelleria il 17 maggio 2011.

L'immobile è pervenuto al debitore con atto di compravendita rep. 37582 /22112 del 31 luglio 2006 a rogito Dr. Antonino Privitera notaio in Roma. Nel suddetto atto il debitore ha dichiarato di essere in regime di separazione dei beni.

La relazione preliminare è stata delegata alla D.ssa Spicci Maria Cristina, notaio in Marino. Dalla suddetta relazione, depositata in Cancelleria il 21.09.2011, si evince che la documentazione presente nel fascicolo d'ufficio è conforme alle vigenti norme in materia espropriazioni immobiliari.

### **TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI ( Rif. Certificato Notarile )**

A favore del debitore:

03.08.2006 nn. 5269/3391, acquisto dal Sig. \_\_\_\_\_ dell'immobile pignorato.

Contro il debitore:

Iscrizione n. 5270/1149 del 03.08.2006, portante ipoteca volontaria di € 180.000,00 a garanzia del capitale di € 90.000,00 a favore di MELIORBANCA SPA, in forza dell'atto di mutuo a rogito Dr. Antonino Privitera, Notaio in Roma.

Trascrizione del pignoramento n. 7581/4586 del 17.12.2010, a favore di

- La \_\_\_\_\_ è divenuta titolare del credito di

Meliorbanca SPA, nell'ambito dell'operazione di cessione *pro soluto* dei crediti individuabili in blocco ai sensi della legge n. 130 del 30 aprile 1999, di cui alla pubblica notizia apparsa sulla G.U. della Repubblica Italiana n. 64, parte II del giorno 31 maggio 2008;

- Con procura del 25.11.2009 autenticata nelle firme dal Dr. Antonio Reschigna, Notaio in Milano, la \_\_\_\_\_ ha conferito alla \_\_\_\_\_ quale *servicer*, mandato per l'attività di gestione del recupero, della riscossione dei servizi di cassa e pagamento dei crediti originati da Meliorbanca SPA.

#### **ISTANZA DI VENDITA**

L'istanza di vendita è stata depositata il 21 gennaio 2011.

Lo scrivente C.T.U. ha provveduto alla richiesta ed estrazione: della visura storica per immobile, della planimetria catastale, dell'estratto di mappa, dell'atto di provenienza al debitore .

#### **2^ QUESITO**

**descrivere ..... ecc.**

Il CTU ha eseguito l'accesso sull'immobile oggetto della procedura il **24 settembre 2011** ore 12,40 e seguenti alla presenza del debitore, che ha sottoscritto il formale verbale.

L'immobile espropriato è ubicato nel Comune di **Artena ( Rm )** e precisamente:

alla **Via Vittorio Emanuele, civico 61**, piano terra ( nella realtà piano rialzato ) **l'appartamento** distinto al NCEU al **fg. MU, p.lla 286, sub. 5 graffata con la p.lla 520 sub. 5**, categoria A/4, classe 1, consistenza 3 vani, rendita € 75,92, - indirizzo: Via Vittorio Emanuele n. 61 – piano: T intestato: \_\_\_\_\_ ( proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni ).

Confina con: distacco su Via Vittorio Emanuele su più lati, p.IIa 285 della M.U., salvo altri e più precisi confini.

L'immobile espropriato ubicato nel centro storico del Comune di Artena, è parte di un maggior fabbricato, realizzato su area distinta al NCT al fg 500 ( MU ), p.IIa 286 fabbricato promiscuo della superficie di mq. 66.

Il maggior fabbricato è formato da 4 unità immobiliari di cui due al civico 61, una al civico 75 e una al civico 77 ( Rif. visura elenco immobili )

Le parti comuni del maggior immobile sono in pessimo stato d'uso e manutenzione , come pure è in pessimo stato d'uso e manutenzione l'appartamento espropriato.

Per la particolare conformazione del Comune di Artena, l'appartamento è raggiungibile esclusivamente a piedi attraverso un sistema di scale, non essendo possibile utilizzare autoveicoli e motoveicoli che vanno lasciati, a condizione che si trovi parcheggio, ad una distanza di percorrenza a piedi di circa 10 minuti.

L'appartamento si sviluppa unico piano rialzato ed è formato da : ballatoio d'ingresso, tre camere e WC. Dal ballatoio si entra in un primo ambiente, e da esso direttamente nel WC e nelle altre due camere.

Nell'appartamento erano stati iniziati lavori , non portati a termine. In particolare l'impianto elettrico allo stato è costituito esclusivamente da scatole di derivazione, cestelli porta frutti e filatura; i pavimenti esistenti presentano tracce diffuse saturate con sola malta, l'unico pavimento integro è quello del WC realizzato con mattonelle in monocottura; le pareti interne sono intonacate ma in pessimo stato di manutenzione e con presenza di tracce mal saturate ed evidenti macchie di infiltrazione d'acqua, probabilmente provenienti dal tetto di copertura, anch'esso in pessimo stato d'uso e manutenzione; le pareti del WC sono rivestite con mattonelle di monocottura per un'altezza di ml. 1,09, zona doccia ml. 1,95. Il portoncino

d'ingresso è in legno, ma in pessimo stato di manutenzione, mancano tutte le porte interne, due infissi esterni sono formati da telai in alluminio anodizzato con specchi in vetro e persiana sempre in alluminio anodizzato, una stanza è priva di una finestra, esiste solo la persiana in legno, l'altra apertura esistente nella stessa stanza è protetta da finestra formata da telaio in legno e specchi in vetro e persiana in legno ( il tutto in pessimo stato di manutenzione ). Nel WC risultano installati esclusivamente il piatto doccia e il lavabo. Gli ambienti interni aventi altezza utile variabile di ml. da ml. 2,50 a 2,62, sono controsoffittati con murali in legno e sovrastanti perline in legno.

In conclusione nello stato accertato l'appartamento **risulta inabitabile**, occorre provvedere a necessari lavori delle porzioni interne; del tetto di copertura e delle facciate esterne.

La superficie lorda vendibile è di **mq. 57,57** corrispondenti ad una superficie netta di mq. 39,15, la superficie del ballatoio esterno è di **mq. 2,38**.

### **3<sup>A</sup> QUESITO**

**accertare ..... ecc.**

I dati indicati nel pignoramento individuano correttamente l'immobile pignorato.

### **4<sup>A</sup> QUESITO**

**procedere ..... ecc.**

L'immobile è accatastato.

### **5<sup>A</sup> QUESITO**

**indicare ..... ecc.**

Trattasi di porzione di fabbricato realizzato su lotto di terreno senza

residuo potenziale edificatorio.

#### **6^ QUESITO**

**indicare ..... ecc.**

La legittimità urbanistica ed edilizia dell'appartamento non è accertabile in quanto si tratta di porzione di immobile di vecchia costruzione ubicata nel centro storico del Comune di Artena. Agli atti del Comune di Artena non sono state rinvenute né pratiche né licenze edilizie riguardanti l'immobile espropriato. L'analisi tipologica del costruito evidenzia che il piccolissimo spazio contenente il bagno rappresenta una evidente superfetazione dell'originario costruito, superfetazione della quale non è accertabile né l'epoca di realizzazione né la relativa legittimità. Tuttavia nell'atto di provenienza al debitore è stato dichiarato che l'immobile è stato realizzato antecedentemente al 1 settembre 1967 e che successivamente a tale data non sono state realizzate opere che avrebbero necessitato di provvedimenti amministrativi di concessione o autorizzazione edilizia.

#### **7^ QUESITO**

**indicare ..... ecc.**

L'immobile espropriato dovrà essere venduti in **unico** lotto costituito di:

#### **LOTTO UNICO**

In Comune di **Artena ( Rm )** , alla **Via Vittorio Emanuele civico 61 piano terra** (nella realtà piano rialzato), **piena proprietà** dell'appartamento allo **stato inabitabile** distinto al NCEU al **fg. MU, p.IIa 286, sub. 5 graffata con la p.IIa 520 sub. 5** , categoria A/4, classe 1, consistenza 3 vani,rendita € 75,92, - indirizzo: Via Vittorio Emanuele n. 61 – piano: T intestato:  
( proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni) .

Confina con: distacco su Via Vittorio Emanuele su più lati, p.IIa 285 della M.U., salvo altri e più precisi confini.

VALORE STIMATO Euro € 42.000,00 ( Quaranta due mila euro). Vendita esente I.V.A. effettuata a corpo e non a misura.

Immobile pignorato, allo stato inabitabile, per il quale non è stato possibile accertare la conformità urbanistica ed edilizia, presenza di superfetazione ( vano WC ).

L'acquirente, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto, il trasferimento non può per legge essere messo in discussione.

**8^ QUESITO**

dire ..... ecc.

L'immobile è pignorato per l'intero.

**9^ QUESITO**

dire ..... ecc.

L'immobile all'atto dell'accesso è risultato libero da persone e cose.

**10^ QUESITO**

ove ..... ecc.

Fattispecie non riguardante la presente procedura.

**11^ QUESITO**

ove ..... ecc.

Non risulta costituito condominio.

**12^ QUESITO**

determinare ..... ecc.

La stima viene eseguita con l'adozione dei seguenti criteri:

a. con metodo analitico mediante la capitalizzazione dei redditi presunti e/o reali, tenuto conto delle peculiari caratteristiche tipologiche ed ubicative degli immobili, dell'attuale stato di conservazione e manutenzione, si sono determinati i parametri, appresso utilizzati, per la determinazione del valore dei singoli cespiti costituenti l'intera massa immobiliare sottoposta ad esecuzione.

b. con metodo sintetico in base alle quotazioni di mercato di immobili simili o assimilabili in zona, tenuto conto dei valori indicati nell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

I criteri di stima adottati hanno come finalità la ricerca del più probabile prezzo di mercato dell'immobile in oggetto, il tutto in stretta connessione con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, della sua localizzazione, del suo stato di manutenzione e del grado di commercializzazione.

Riguardo al computo della superficie lorda vendibile ci si atterrà a quanto indicato: nella norma UNI 10750 e nell'allegato "C" del DPR 138/98.

La porzione in esame, secondo la definizione contenuta nell'allegato "B" del citato DPR 138/98 è attribuibile :alla categoria R/1 ( Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui).

Ai fini del calcolo della superficie commerciale dell'immobile , in sintonia con le norme innanzi descritte, si calcolerà l'intera superficie lorda dell'appartamento così come risultante dall'ultima ed unica scheda di accatastamento in atti

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 ml, non entra nel computo della superficie catastale.

3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

#### **Criteri per i gruppi "R" e "P"**

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:

- a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
  - b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;
  - c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;
  - d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.
2. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento.
3. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali,

definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

### **Criteri per il gruppo "T"**

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T, la superficie catastale è data dalla somma:

- a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;
- b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura: del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento se non comunicanti;
- c) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;
- d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.

Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1, la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera a) del precedente comma 1, è computata nella misura del 50 per cento.

### **CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE**

- Superficie residenziale piani 2°-3° = mq. 57,57
- Superficie ragguagliata ballatoio 30%  
della superficie effettiva  
(rif. lett. c) allegato "C" D.P.R. 138/98  
= mq. 2,38 x 0,30 = mq. 0,71
- Superficie totale a base di calcolo = mq. 58,28**

Per quanto riguarda i fabbricati residenziali, in uno stato conservativo normale, si sono rilevati i seguenti valori OMI della zona B1- fascia centrale, relativi al primo semestre dell'anno 2011 :

- abitazioni civili (valore per mq. di superficie lorda vendibile)

valore minimo €/mq = € 1.100,00

valore massimo €/mq. = € 1.400,00

- abitazioni civili ( valore locativo €/mq x mese )

valore minimo €/mq x mese = € 4,00

valore massimo €/mq x mese = € 5,30

In relazione: all'ubicazione, alle caratteristiche e allo stato di manutenzione del fabbricato di cui è parte il cespite espropriato si ritiene dover applicare il valore minimo, quindi: **€/mq 1.100,00** ( valore di mercato ) e **€/mq x mese 4,00** ( capitalizzazione del reddito presunto ). Il valore del cespite espropriato derivante dall'applicazione dei parametri innanzi indicati, dovrà essere decurtato di una percentuale pari al **30%** : per attuale stato di inagibilità; per necessari lavori di ristrutturazione e di consolidamento di porzioni individuali e condominiali; per non immediato utilizzo in ragione dei lavori da effettuare, ecc.

### 1° METODO

Determinazione del valore dell'immobile con la capitalizzazione del reddito presunto.

Superficie totale lorda = mq. **58,28**

Affitto presunto € 4,00/mq x mese = € 4,00 x mq.58,28 = € 233,12

arrotondato a € **233,00**

- Affitto annuo presunto = € 233,00 x 12 = € 2.796,00
- saggio di capitalizzazione del reddito lordo per immobili residenziali  
5,00 %

**Determinazione valore**

**Reddito lordo = € 2.796,00**

$$V = € 2.796,00 : 0,05 = € 55.920,00$$

## 2° METODO

Determinazione del valore di mercato dell'immobile con stima sintetica.

Superficie totale lorda vendibile = mq.58,28

Valore al mq. di superficie lorda vendibile = €/mq 1.100,00

**VALORE = mq. 58,28 x €/mq 1.100,00 = € 64.108,00**

Dalla media dei valori calcolati con i due metodi di stima, si determina il seguente valore dell'immobile:

$$€ ( 55.920,00+64.108,00 ) : 2 = € 60.014,00$$

### DETRAZIONI :

per attuale stato di inagibilità; per necessari lavori di ristrutturazione e di consolidamento di porzioni individuali e condominiali; per non immediato utilizzo in ragione dei lavori da effettuare, ecc.; per maggiori oneri base imponibile decreto di trasferimento ( risoluzione Agenzia delle Entrate n. 102 del 17.05.07 ).

30% del valore stimato = € 18.004,20

**Restano = € 42.009,80**

**In C.T. Euro € 42.000,00 ( Quaranta due mila euro). Vendita esente I.V.A. effettuata a corpo e non a misura.**

**Immobile pignorato, allo stato inabitabile, per il quale non è stato possibile accertare la conformità urbanistica ed edilizia, presenza di superfetazione ( vano WC ).**

**L'acquirente, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto, il**

trasferimento non può per legge essere messo in discussione.

**13^ QUESITO**

riferire ..... ecc.

I risultati delle indagini svolte sono contenuti nella presente relazione nella quale è stata data risposta ai singoli quesiti posti.

**14^ QUESITO**

inviare ..... ecc.

Il C.T.E. provvederà ad inviare nelle forme di rito a mezzo di posta raccomandata a.r. o posta elettronica, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, ed ai debitori entro i 45 giorni antecedenti l'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, assegnando alle parti un termine non superiore a 15 giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato.

**15^ QUESITO**

intervenire ..... ecc.

Il C.T.E. interverrà all'udienza per l'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico, se perverranno osservazione da parte del creditore procedente e/o del debitore.

**16^ QUESITO**

depositare ..... ecc.

Il C.T.E. provvederà al deposito dell'elaborato peritale almeno 10 giorni prima dell'udienza fissata per l'ordinanza di vendita, sia su supporto cartaceo sia su supporto informatico ( cd-rom e /o dvd ) redatto con programmi compatibili con Microsoft Word.

**17^ QUESITO**

**allegare ..... ecc.**

La richiesta documentazione fotografica dell'immobile pignorato, è allegata sia al supporto cartaceo sia a quello informatico.

**18^ QUESITO**

**allegare ..... ecc.**

Alla relazione sono allegati: la descrizione del bene, la planimetria catastale del bene, le visure catastali, l'atto di provenienza al debitore, la documentazione fotografica, il CD-rom contenente l'elaborato peritale ed i relativi allegati.

**19^ QUESITO**

**segnalare ..... ecc.**

Non si sono verificati ostacoli all'accesso.

**20^ QUESITO**

**provvedere ..... ecc.**

La descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento, è allegata alla presente.

**21^ QUESITO**

**estrarre ..... ecc.**

Copia di quanto contenuto nel fascicolo di ufficio dell'esecuzione alla data dell'incarico ( 20.04.2011), è stato estratto su supporto informatico.

**CONCLUSIONI**

Sulla base di quanto esposto, il sottoscritto esperto così conclude :

l'immobile, oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare **748/2010**

PROMOSSO DA : SGC SRL SOCIETA' GESTIONE CREDITI

CONTRO : CHIACCHIERINI MARCO

L'immobile espropriato dovrà essere venduti in **unico** lotto costituito di:

**LOTTO UNICO**

In Comune di **Artena ( Rm )** , alla **Via Vittorio Emanuele civico 61 piano terra** (nella realtà piano rialzato), **piena proprietà** dell'appartamento allo **stato inabitabile** distinto al NCEU al **fg. MU, p.IIa 286, sub. 5 graffata con la p.IIa 520 sub. 5** , categoria A/4, classe 1, consistenza 3 vani,rendita € 75,92, - indirizzo: Via Vittorio Emanuele n. 61 – piano: T intestato: ( proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni) .

Confina con: distacco su Via Vittorio Emanuele su più lati, p.IIa 285 della M.U., salvo altri e più precisi confini.

**VALORE STIMATO Euro € 42.000,00 ( Quaranta due mila euro). Vendita esente I.V.A. effettuata a corpo e non a misura.**

**Immobile pignorato, allo stato inabitabile, per il quale non è stato possibile accertare la conformità urbanistica ed edilizia, presenza di superfetazione ( vano WC ).**

**L'acquirente, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto, il trasferimento non può per legge essere messo in discussione.**

Velletri 27 ottobre 2011

alfiero casadonte architetto

*alfiero casadonte*

**alfiero casadonte**  
**architetto**

studio  
architettura urbanistica

c. da michelina, 24  
00031 artena(roma)  
tel. 06. 9515616  
tel. 06. 95004028

via francesco crispi n° 8  
00049 velletri ( rm )  
tel. 06 9630266  
tel. 06.96003583

cell. 333 48 40 890  
fax 06. 23326952

e.mail archcasadonte@gmail.com  
e.mail archcasadonte@virgilio.it

C.F. CSD.LFR.52A13.L719P  
P.I. 00165591009

## TRIBUNALE DI VELLETRI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N°748/2010

GIUDICE DELLE ESECUZIONI DOTT. RICCARDO AUDINO

Udienza 1ª Comparizione 10.01.2012

PROMOSSA DA : SGC SRL SOCIETA' GESTIONE  
CREDITI

CONTRO

:



# DESCRIZIONE DEL BENE

**TRIBUNALE DI VELLETRI**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE N^748/2010**

Udienza 1ª Comparizione 10.01.2012

**PROMOSSA DA : SGC SRL SOCIETA' GESTIONE CREDITI**  
**CONTRO :**

**DESCRIZIONE DEL BENE**

L'immobile oggetto della presente procedura, dovrà essere venduto in **unico lotto** costituito di:

**LOTTO UNICO**

In Comune di **Artena ( Rm )** , alla **Via Vittorio Emanuele civico 61 piano terra** (nella realtà piano rialzato), **piena proprietà** dell'appartamento allo **stato inabitabile** distinto al NCEU al **fg. MU, p.IIa 286, sub. 5 graffata con la p.IIa 520 sub. 5** , categoria A/4, classe 1, consistenza 3 vani,rendita € 75,92, - indirizzo: Via Vittorio Emanuele n. 61 – piano: T intestato: ; proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni) .

Confina con: distacco su Via Vittorio Emanuele su più lati, p.IIa 285 della M.U., salvo altri e più precisi confini.

**VALORE STIMATO Euro € 42.000,00 ( Quaranta due mila euro).**  
**Vendita esente I.V.A. effettuata a corpo e non a misura.**

**Immobile pignorato, allo stato inabitabile, per il quale non è stato possibile accertare la conformità urbanistica ed edilizia, presenza di superfetazione ( vano WC ).**

**L'acquirente, pertanto, come nella vendita "a rischio e pericolo**

**del compratore" ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto, il trasferimento non può per legge essere messo in discussione.**

La documentazione ipocatale di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. ,è costituita da certificato notarile, sottoscritto il 9 maggio 2011 dalla Dott. Enrico Girola, notaio in Como e depositato in cancelleria il 17 maggio 2011.

L'immobile è pervenuto al debitore con atto di compravendita rep. 37582 /22112 del 31 luglio 2006 a rogito Dr. Antonino Privitera notaio in Roma. Nel suddetto atto il debitore ha dichiarato di essere in regime di separazione dei beni.

La relazione preliminare è stata delegata alla D.ssa Spicci Maria Cristina, notaio in Marino. Dalla suddetta relazione, depositata in Cancelleria il 21.09.2011, si evince che la documentazione presente nel fascicolo d'ufficio è conforme alle vigenti norme in materia espropriazioni immobiliari.

#### **TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI ( Rif. Certificato Notarile )**

A favore del debitore:

03.08.2006 nn. 5269/3391, acquisto dal Sig. \_\_\_\_\_ dell'immobile pignorato.

Contro il debitore:

Iscrizione n. 5270/1149 del 03.08.2006, portante ipoteca volontaria di € 180.000,00 a garanzia del capitale di € 90.000,00 a favore di MELIORBANCA SPA, in forza dell'atto di mutuo a rogito Dr. Antonino Privitera, Notaio in Roma.

Trascrizione del pignoramento n. 7581/4586 del 17.12.2010, a favore di EUROSAIL-ITW SRL.

- La EUROSAIL-ITW SRL è divenuta titolare del credito di Meliorbanca SPA, nell'ambito dell'operazione di cessione *pro soluto* dei crediti individuabili in blocco ai sensi della legge n. 130 del 30 aprile 1999, di cui alla pubblica notizia apparsa sulla G.U. della Repubblica Italiana n. 64, parte II del giorno 31 maggio 2008;
- Con procura del 25.11.2009 autenticata nelle firme dal Dr. Antonio Reschigna, Notaio in Milano, la EUROSAIL-ITW SRL, ha conferito alla SGC S.r.l. Società Gestione Crediti, quale *servicer*, mandato per l'attività di gestione del recupero, della riscossione dei servizi di cassa e pagamento dei crediti originati da Meliorbanca SPA.

### ISTANZA DI VENDITA

L'istanza di vendita è stata depositata il 21 gennaio 2011.

Velletri 27 ottobre 2011

alfiero casadonte architetto



arch. o. usata



Virgilio Casadonte  
Architetto

Studio  
Architettura urbanistica

Via Michelina, 24  
00311 Artena (Roma)  
Tel. 06.9515616  
Tel. 06.95004028

Via Francesco Crispi n° 8  
0049 Velletri (RM)  
Tel. 06.9630266  
Tel. 06.96003583

Tel. 333.48.40.890  
Fax 06.23326952

Email archcasadonte@gmail.com  
Email archcasadonte@virgilio.it

P.F. CSD.LFR.52A13.L719P  
I. 00165591009

## TRIBUNALE DI VELLETRI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N°748/2010

GIUDICE DELLE ESECUZIONI DOTT. RICCARDO AUDINO

Udienza 1ª Comparizione 10.01.2012

PROMOSSA DA : SGC SRL SOCIETA' GESTIONE  
CREDITI

CONTRO : 

**ATTO DI  
PIGNORAMENTO**

ORIGINALE

TRIBUNALE CIVILE DI VELLETRI

ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

La S.G.C. S.r.l. Società Gestione Crediti, con sede a Milano, Via Tiziano 32, C.F. 08880050161, in persona del procuratore Dott. Giangaspere Luca Di Pietro, munito degli occorrenti poteri in virtù di procura autenticata per atti a rogito Notaio Dott. Antonio Reschigna di Milano in data 18/12/2009 Rep. 44171 Racc. 14845, nella sua qualità di procuratrice speciale della EUROSAIL-IT-W S.r.l., con sede in Milano, giusta procura autenticata per atti a rogito del Notaio Dott. Antonio Reschigna di Milano in data 25/11/2009, Rep. n. 44032, Racc. n. 14784, rappresentata e difesa dall'avv. Gianluigi Loy di Roma (C.F. LYOGLG40T25H501J) ed elettivamente domiciliata in Velletri via U. Mattoccia n. 54 presso lo studio dell'avv. Piergiorgio Lungarini e ciò giusta delega a margine del presente atto

PREMESSO CHE

- 1) Con contratto Rep. n. 37583/22113 del 31 luglio 2006 a rogito Notaio Antonio Privitera di Roma, la Meliorbanca S.p.A. con sede in Milano, Via Borromei n. 5, ha concesso ed erogato un mutuo fondiario dell'importo di € 90.000,00 al Signor
- 2) A garanzia della somma mutuata, è stata iscritta ipoteca di 1° grado in data 3 agosto 2006 al n. 5270 gen. e n. 1149 part., presso Ufficio Provinciale del Territorio di Roma - Sez. Staccata di Velletri - sul seguente compendio immobiliare sito nel Comune di Artena, Via Vittorio Emanuele n.61 e precisamente:

In forza di procura autenticata in data 25/11/2009 per atti Notaio Dott. Antonio Reschigna di Milano (Rep. n.44032 - Racc. n.14784), conferitaci dalla EUROSAIL-IT-W S.r.l. deleghiamo a rappresentarci e difenderci in ogni fase e grado del presente giudizio, ivi compreso l'eventuale giudizio di opposizione, l'Avvocato Gianluigi Loy del Foro di Roma conferendo allo stesso ogni più ampia facoltà compresa quella di chiamare in giudizio od estendere il contraddittorio a terzi, di conciliare e farsi sostituire da altri procuratori. Eleggiamo domicilio in Velletri, Via U. Mattoccia n.54 presso lo studio dell'Avv. Piergiorgio Lungarini.

S.G.C. s.r.l.  
Società Gestione Crediti  
Dott. Giangaspere Luca Di Pietro  
(un procuratore)  
*Giangaspere Luca Di Pietro*

Visto per autentica della firma  
*Gianluigi Loy*

DEPOSITO IN CANCELLERIA  
OGGI 26 NOV 2010  
IL CANCELLIERE

*Ritirato dalla  
cancelleria*

Appartamento sito al piano terra, composto da tre camere e bagno, confinante con scala di accesso, Via Vittorio Emanuele, proprietà

Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Artena al foglio MU, particella 520, subalterno 5, graffata con la particella 286, subalterno 5;

3) Il Sig. \_\_\_\_\_ si è reso moroso nel pagamento di alcune rate di mutuo;

4) Nell'ambito dell'operazione di cessione *pro soluto* dei crediti individuabili in blocco ai sensi della legge n. 130 del 30 aprile 1999, di cui alla pubblica notizia apparsa sulla G.U. della Repubblica Italiana n. 64, parte II del giorno 31 maggio 2008, la EUROSAIL-IT-W S.r.l. con sede in Milano, si è resa titolare, tra le altre, di tutte le ragioni di credito originate da Meliorbanca S.p.A. con sede in Milano e dalla stessa vantate nei confronti del Signor \_\_\_\_\_, interessi e spese, con i relativi diritti, accessori, azioni, garanzie e quant'altro di ragione.

5) Con procura del 25/11/2009 autenticata nelle firme dal Notaio Dott. Antonio Reschigna di Milano, Rep. n. 44032, Racc. n. 14784, la EUROSAIL-IT-W S.r.l. ha conferito alla S.G.C. S.r.l. Società Gestione Crediti, quale *servicer* nominato ai sensi dell'art. 2, comma terzo, lettera c) e comma sesto della L. 130/1999, mandato per l'attività di gestione del recupero, della riscossione dei servizi di cassa e pagamento dei crediti originati da Meliorbanca S.p.A..

6) In data 14/09/2010 è stato notificato al Sig. \_\_\_\_\_ atto di precetto per € 86.705,18 oltre interessi maturati e maturandi

*Carbuto*

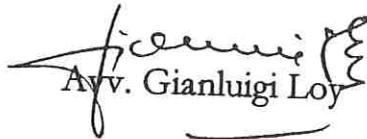
fino al saldo in virtù del titolo di cui sopra di cui si è omessa la  
notifica ai sensi della legge sul credito fondiario.

8) E' decorso inutilmente il termine di dieci giorni per il pagamento;  
tutto ciò premesso l'Avv. Gianluigi Loy, nella spiegata qualità, mi ha  
dichiarato che la S.G.C. S.r.l. Società Gestione Crediti, quale  
procuratrice speciale della EUROSAIL-IT-W S.r.l. intende sottoporre  
ad esecuzione forzata il seguente immobile sito nel Comune di  
Artena, Via Vittorio Emanuele n.61 e precisamente:

Appartamento sito al piano terra, composto da tre camere e  
bagno, confinante con scala di accesso, Via Vittorio Emanuele,

Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Artena al foglio MU,  
particella 520, subalterno 5, graffata con la particella 286,  
subalterno 5;

Roma, 29 settembre 2010

  
Avv. Gianluigi Loy

In conformità di quanto sopra io sottoscritto Ufficiale Giudiziario  
addetto all'Ufficio Unico <sup>del Tribunale dei Velletri</sup> della Corte d'Appello di Roma

**HO PIGNORATO**

Il compendio immobiliare di cui sopra e contestualmente

**HO INGIUNTO**

Al Sig.

e domiciliato in Velletri, Viale  
G.Oberdan n.9, di astenersi dal compiere qualsiasi atto diretto a  
sottrarre alla garanzia del credito della società pignorante il  
compendio pignorato e contestualmente;

5  
6  
7  
8  
9

*cm. h. uter*

**HO INVITATO**

lo stesso ad effettuare presso la cancelleria del Giudice dell'esecuzione la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Velletri con l'avvertimento che in caso di irreperibilità presso la residenza dichiarata o il domicilio eletto, le successive notifiche o comunicazioni a lui dirette saranno effettuate presso la cancelleria;

**HO AVVERTITO**

Che ai sensi dell'art.495 c.p.c., può chiedere di sostituire alle cose o ai crediti pignorati una somma di danaro pari all'importo dovuto al creditore pignorante ed ai creditori intervenuti, comprensivo del capitale, degli interessi e delle spese, oltre che delle spese di esecuzione, sempre che, a pena di inammissibilità, provvedano al deposito in cancelleria, prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione ai sensi degli artt. 530, 552 e 569 c.p.c., della relativa istanza unitamente ad una somma non inferiore ad un quinto dell'importo del credito per cui è stato eseguito il pignoramento e dei crediti degli intervenuti indicati nei rispettivi atti di intervento, dedotti i versamenti effettuati di cui deve essere data prova documentale, e per l'effetto

Ufficiale Giudiziario  
Dott. Alessandro Lorenzi

**HO NOTIFICATO**

il suesteso atto:

Roma,

RACC. 9131-4  
DEL 20 NOV. 2010

Anzi non avendo rinvenuto nessuno cui per legge e consentita la consegna della copia, ho depositato la stessa in questa Casa Comunale, ho affisso il prescritto avviso e ho spedito avviso con raccomandata Andata e Ritorno ai sensi dell'articolo

140 C.P.C.  
560 C.P.C.  
157 C.P.C.

COPIA CONSEGNATA IN BUSTA  
SIGILLATA RECANTE NUMERO  
CRONOLOGICO DELLA NOTIFICA

VELLETRI 17 NOV 2010 ore 9.33

Ufficiale Giudiziario  
Dott. Alessandro Lorenzi



alfiero casadonte  
architetto

studio  
architettura urbanistica

via da michelina, 24  
00031 artena(roma)  
tel. 06.9515616  
tel. 06.95004028

via francesco crispi n° 8  
00049 velletri ( rm )  
tel. 06.9630266  
tel. 06.96003583

cell. 333 48 40 890  
fax 06 23326952

e mail archcasadonte@gmail.com  
e mail archcasadonte@virgilio.it

C.F. CSD.LFR.52A13.L719P  
P.I. 00165591009

## TRIBUNALE DI VELLETRI

### ESECUZIONE IMMOBILIARE N^748/2010

GIUDICE DELLE ESECUZIONI DOTT. RICCARDO AUDINO

Udienza 1<sup>a</sup> Comparizione 10.01.2012

PROMOSSA DA : SGC SRL SOCIETA' GESTIONE  
CREDITI

CONTRO :

[REDACTED]

**TRASCRIZIONE  
PIGNORAMENTO**

**Sezione riservata all'Ufficio**

Liquidazione Totale	€ 267,00	Imposta di bollo	€ 59,00
Imposta ipotecaria	€ 168,00	Sanzioni amministrative	-
Tassa ipotecaria	€ 40,00		

Eseguita la formalità.

Somma pagata € 267,00 (Duecentosessantasette/00)  
Ricevuta/Prospetto di cassa n. 10102  
Protocollo di richiesta RM 1160086/1 del 2010

Il Conservatore  
Dott. Ing. Renzo Testa



CONSERVATORE DELEGATO  
G. PAPPALARDI

**Sezione A - Generalità**

**Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO  
Data 20/11/2010  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO  
Sede VELLETRI (RM)

Numero di repertorio 4146/2010  
Codice fiscale 87004040587

**Dati relativi alla convenzione**

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE  
Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Voltura catastale automatica NO

**Altri dati**

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C  
Richiedente AVV. LOY C/O AVV. LUNGARINI  
Indirizzo VIA U. MATTOCCIA 54 - VELLETRI

**Dati riepilogativi**

Unità negoziali 1                      Soggetti a favore 1                      Soggetti contro 1

**Sezione B - Immobili**

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1						
Comune	A449 - ARTENA (RM)					
Catasto	FABBRICATI					
Sezione urbana	-	Foglio MU	Particella 520	Subalterno	5	
Sezione urbana	-	Foglio MU	Particella 286	Subalterno	5	

Ufficio provinciale di ROMA  
Servizio di Pubblicità Immobiliare  
Sezione staccata di VELLETRI

## Nota di trascrizione

Registro generale n. 7581  
Registro particolare n. 4586  
Presentazione n. 22 del 17/12/2010

Pag. 2 - Fine

Natura	A - APPARTAMENTO	Consistenza	-
Indirizzo	VIA VITTORIO EMANUELE		
Piano	T		N. civico 61

### Sezione C - Soggetti

#### A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -  
Denominazione o ragione sociale EUROSAIL-IT-W SRL  
Sede MILANO (MI)  
Codice fiscale 08831141000  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

#### Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -  
Cognome \_\_\_\_\_ Nome \_\_\_\_\_  
Nato il \_\_\_\_\_  
Sesso M Codice fiscale \_\_\_\_\_  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

### Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

#### UFFICIO DEL TERRITORIO DI ROMA - Sez. Staccata di Velletri -

Al sensi dell'art. 581 del c.p.c. si dichiara che per il nominativo indicato nella presente nota, senza tener conto di eventuali indicazioni, diverren da quelle fornite con la stessa, risultano precedenti pignoramenti.

IL CONSERVATORE DELEGATO  
Giuseppe GIANFANI



fiero casadonte  
rchitetto

udio  
rchitettura urbanistica

da michelina, 24  
0031 artena(roma)  
el. 06. 9515616  
el. 06. 95004028

ia francesco crispi n° 8  
0049 velletri ( rm )  
el. 06 9630266  
el. 06.96003583

eli. 333.48.40.890  
ax 06. 23326952

mail archcasadonte@gmail.com  
mail archcasadonte@virgilio.it

C.F. CSD LFR 52A13.L719P  
P.I. 00165591009

## TRIBUNALE DI VELLETRI

### ESECUZIONE IMMOBILIARE N^748/2010

GIUDICE DELLE ESECUZIONI DOTT. RICCARDO AUDINO

Udienza 1<sup>a</sup> Comparizione 10.01.2012

PROMOSSA DA : SGC SRL SOCIETA' GESTIONE  
CREDITI

CONTRO

:

[REDACTED]

# ISTANZA DI VENDITA

6  
7  
8  
9

Avv. PIERGIOGIO LUNGARINI  
Via U. Mattoccia, 54 - Tel. Fax 069627707  
00050 VELLETRI (Roma)

**TRIBUNALE DI VELLETRI**  
**SEZ. ESEC. IMMOBILIARI**  
**ISTANZA DI VENDITA**



Ill.mo Sig. Giudice dell'Es.ne,  
Il sottoscritto Avv. Gianluigi Loy, quale procuratore e difensore della  
S.G.C. S.r.l. - Società gestione Crediti, elett.te dom.ta in Velletri, Via U.  
Mattoccia n.54 presso lo studio dell'Avv.Piergiorgio Lungarini, nella  
procedura

**premesse**

- che il creditore con atto di pignoramento notificato in data 20/11/2010 ha promosso esecuzione immobiliare in danno del
- che la procedura è stata ritualmente iscritta a ruolo e reca il n. RG. *748/10* ed è stato corrisposto il contributo unificato previsto dalla legge;
- che è decorso inutilmente il termine di cui all'art.501c.p.c.;
- tutto ciò premesso

**CHIEDE**

Che la S.V. voglia fissare le data di vendita del bene pignorato.  
Si riserva di produrre i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative al bene pignorato, nonché gli estratti del catasto e delle mappe censuarie e gli eventuali ulteriori documenti occorrendi alla procedura ovvero, in alternativa a quanto sopra, la certificazione notarile prevista dall'art.567, I co. c.p.c..

Roma, 21 dicembre 2010



*Gianluigi Loy*  
Avv. Gianluigi Loy

**alfiero casadonte**  
architetto

studio  
architettura urbanistica

c.da michelina, 24  
00031 artena(roma)  
tel. 06.9515616  
tel. 06.95004028

via francesco crispi n° 8  
00049 velletri ( rm )  
tel. 06.9630266  
tel. 06.96003583

cell. 333 48.40.890  
fax 06.23326952

e.mail archcasadonte@gmail.com  
e.mail archcasadonte@virgilio.it

C.F. CSD.LFR.52A13.L719P  
P.I. 00165591009

## TRIBUNALE DI VELLETRI

### ESECUZIONE IMMOBILIARE N°748/2010

GIUDICE DELLE ESECUZIONI DOTT. RICCARDO AUDINO

Udienza 1ª Comparizione 10.01.2012

PROMOSSA DA : SGC SRL SOCIETA' GESTIONE  
CREDITI

CONTRO :

[REDACTED]

# CERTIFICATO NOTARILE

448/2010

Certificato notarile ai sensi dell'art.567 comma 2 c.p.c., come modificato dalla legge  
1 agosto 1998 n.302.art.1 comma 1

TRIBUNALE DI VELLETRI

Procedura Esecutiva Immobiliare promossa da :

**EUROSAIL-IT-W SRL con sede in Milano**

**C.F. : 08831141000**

nei confronti di :

in virtù del pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Velletri in data 17.12.2010 al n.7581 registro generale ed al n.4586 registro particolare, notificato il 20.11.2010

ho sottoscritto Dr.Enrico Girola, Notaio in Como, con studio in Via Muralto nr.2, per incarico del creditore procedente esaminati i registri catastali ed immobiliari per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento sopra indicato,

ATTESTO

quanto segue.

1) BENI OGGETTO DELL'ESECUZIONE :

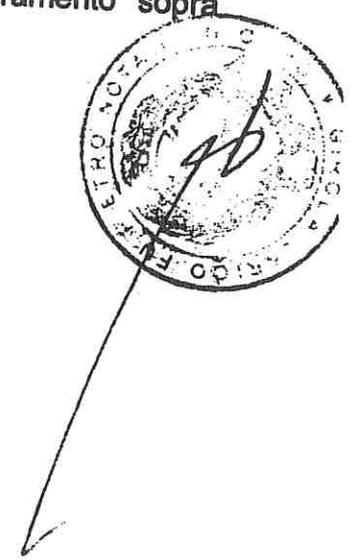
a) indicazione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento

Immobili siti in ARTENA Via Vittorio Emanuele nr.61

per quota 100% di piena proprietà

.unità immobiliare censita al NCEU fg.MU con :

mapp.520/5-286/5 (graffato) - PT



») indicazione dei beni secondo le risultanze dei registri ipotecari e catastali :

immobili siti in ARTENA Via Vittorio Emanuele nr.61

per quota 100% di piena proprietà

porzione di fabbricato ad uso civile abitazione denunciata presso UTE con scheda nr.2514 del 10.6.90 e scheda 59276 del 20.7.93 (in variazione del mapp.286/3-520/4 graffato) e censita al NCEU fg.MU con :

mapp.286/5-520/5 - PT - A/4 - cl.1 - v.3 - €.75,92

**2) STORIA IPOTECARIA**

A tutto il 17.12.2010 (data di trascrizione del pignoramento) l'immobile avanti descritto risultava di proprietà del debitore esecutato come si evince dalla seguente cronistoria

OSSERVAZIONI : Si precisa che al 17.12.1990 la ditta proprietaria risulta essere

a) Successione di U.R. di Velletri del 15.9.95 (trascritta il 9.10.95 nr.4005/2760) devoluta per legge in denunciata quota intera di piena proprietà a favore di

per quota 1/6 ciascuno di piena proprietà; precisando che vengono indicati i mapp.520/2 e mapp.286/5.

b) Atto del 5.10.93 rep.2068 Notaio Fabrizio Guerritore di Roma (trascritto il 9.10.93 nr.4349/2915) con il quale libero di stato,

tutti in regime di comunione legale ma come bene personale, libero, vendono a in regime di comunione legale; precisando che viene erroneamente indicato il mapp.520/2.

c) Decreto di trasferimento emesso il 12.12.2005 rep.2923 del Tribunale di Velletri (trascritto il 13.1.2006 nr.166/115) a favore e a carico di e precisando che vengono indicati i mapp.520/2 e mapp.286/5, anzichè l'esatto mapp.286/5-520/5 (graffato).



d) Decreto di trasferimento emesso il 10.3.2006 rep.2923 del Tribunale di Velletri (trascritto il 11.5.2006 nr.2947/1901) portante rettifica al decreto di trasferimento emesso il 12.12.2005 rep.2923 del Tribunale di Velletri (trascritto il 13.1.2006 nr.166/115 di cui sopra) a favore \_\_\_\_\_ ) e a carico di \_\_\_\_\_ ) e \_\_\_\_\_ , al fine di indicare correttamente i mapp.520/5 e mapp.286/5, ma non indicandoli graffiati.

e) Atto del 31.7.2006 rep.37582/22112 Notaio Antonino Privitera di Roma (trascritto il 3.8.2006 nr.5269/3391) con il quale \_\_\_\_\_ vende a \_\_\_\_\_ in regime di separazione dei beni.

### 3) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

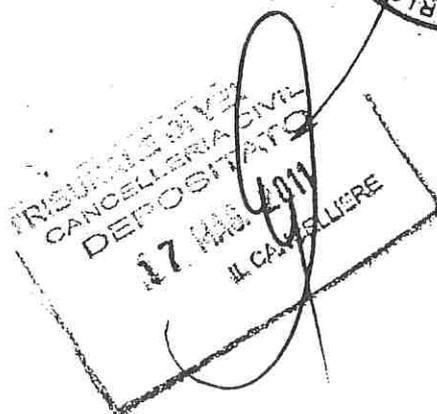
a) Iscrizione nr.5270/1149 del 3.8.2006

Ipoteca volontaria di €.180.000,00 a garanzia del capitale di €.90.000,00, durata 20 anni, a favore "MELIORBANCA SPA con sede in Milano" e a carico di \_\_\_\_\_ , in forza dell'atto di mutuo a rogito dott. Antonino Privitera, Notaio in Roma, del 31.7.2006 rep.37583/22113.

b) Trascrizione nr.7581/4586 del 17.12.2010 del pignoramento di cui innanzi,

a favore EUROSAIL-IT-W SRL con sede in Milano  
contro \_\_\_\_\_  
atto di pignoramento ritualmente notificato il 20.11.2010 rep.4146/2010 del Tribunale di Velletri.

Como, addi 09.05.2011



8  
9

Off. Casadonte  
Architetto

Studio  
Architettura urbanistica

Via Michelina, 24  
00310 Artena (Roma)  
Tel. 06.9515616  
Tel. 06.95004028

Via Francesco Crispi n° 8  
00449 Velletri (RM)  
Tel. 06.9630266  
Tel. 06.96003583

Cell. 333.48.40.890  
Fax 06.23326952

Email archcasadonte@gmail.com  
Email archcasadonte@virgilio.it

P.F. CSD.LFR.52A13.L719P  
I. 00165591009

## TRIBUNALE DI VELLETRI

### ESECUZIONE IMMOBILIARE N°748/2010

GIUDICE DELLE ESECUZIONI DOTT. RICCARDO AUDINO

Udienza 1ª Comparizione 10.01.2012

PROMOSSA DA : SGC SRL SOCIETA' GESTIONE  
CREDITI

CONTRO

:

[REDACTED]

RELAZIONE  
PRELIMINARE

8

9

**Tribunale di Velletri**  
**G.E. Dr. R. Audino**  
**esecuzione immobiliare n. 748/2010 R.G.E**

a favore di: **S.G.C. SOCIETA' GESTIONE CREDITI**  
**mandataria di EUROSAIL-IT-W S.R.L.**  
contro:

*udienza di prima comparizione del 10 gennaio 2012*  
*relazione preliminare delegata dal G.E. al Notaio M.C. Spicci*

*Atto di pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 17 dicembre 2010 al numero 4586 di formalità, a favore di EUROSAIL-IT-W S.R.L. (cessionaria delle ragioni di credito di MELIOR BANCA S.P.A.) a carico di gravante sul immobile: appartamento sito in Artena via Vittorio Emanuele 61 censito M.U. p.lla 520 sub 5 graffata con p.lla 286 sub 5*



Dalla documentazione in atti risulta che:

- a) *l'istanza di vendita dell'immobile pignorato, è stata prodotta rispettando di cui agli artt. 501 e 497 c.p.c.;*
- b) *la certificazione notarile attestante le risultanze dei Registri Immobiliari relative all'immobile pignorato, è stata tempestivamente depositata, in conformità a quanto previsto dall'art. 567 c.p.c.;*

Dalla certificazione notarile in atti risulta che:

- c) *sussiste continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore al pignoramento e regolarità della iscrizione;*
- d) *i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento sono atti ad identificare inequivocabilmente l'immobile pignorato;*
- e) *al momento della trascrizione del pignoramento l'immobile in oggetto risultava di piena proprietà dell'esecutato per averlo acquistato, dichiarandosi coniugato in regime di separazione dei beni, con atto di compravendita a rogito Dr. Antonino Privitera Notaio in Roma Rep. n. 37582/22112 trascritto in data 3 agosto 2006 al numero 3391 di formalità.*
- f) *l'immobile in oggetto risulta gravato dalle seguenti pregiudizievoli:*

**ISCRIZIONI:**

- 1) *ipoteca volontaria iscritta in data 3 agosto 2006 al numero 1149 di formalità, a favore di MELIORBANCA S.P.A. a carico di grava per euro 180.00,00 ;*

**TRASCRIZIONI**

1) atto di pignoramento in epigrafe.

Dr. Maria Cristina Spicci  
Notaio



DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Oggi 21. 9. 11

**alfiero casadonte**  
**architetto**

studio  
architettura urbanistica

c da michelina, 24  
00031 artena(roma)  
tel. 06 9515616  
tel. 06 95004028

via francesco crispi n° 8  
00049 velletri ( rm )  
tel. 06 9630266  
tel. 06 96003583

cell. 333 48 40 890  
fax 06 23326952

e.mail archcasadonte@gmail.com  
e.mail archcasadonte@virgilio.it

C.F. CSD LFR 52A13 L719P  
P.I. 00165591009

## TRIBUNALE DI VELLETRI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N°748/2010

GIUDICE DELLE ESECUZIONI DOTT. RICCARDO AUDINO

Udienza 1ª Comparizione 10.01.2012

PROMOSSA DA : SGC SRL SOCIETA' GESTIONE  
CREDITI

CONTRO :



# ATTO DI PROVENIENZA



Dottor ANTONINO PRIVITERA

Notaio

00197 Roma - Viale Bruno Buozzi n. 49

Tel. 06.808.37.70 - 06.808.37.73 - fax 06.807.23.17

REPERTORIO N.37582

RACCOLTA N.22112-----

-----VENDITA-----

-----REPUBBLICA ITALIANA-----

L'anno duemilasei, il giorno trentuno-----  
del mese di luglio-----

-----31 luglio 2006-----

In Roma, nello studio del mio Coadiuvato.-----  
Innanzi a me dottoressa Claudia Crocenzi, Coadiutore Tempora-  
neo del dottor Antonino Privitera, Notaio in Roma, con studio  
in Viale Bruno Buozzi n. 49, iscritto nel Ruolo dei Distretti  
Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, giusta de-  
libera del Consiglio Notarile di Roma del 10 luglio 2006 e  
provvedimento di nomina del Presidente del detto Consiglio in  
pari data,-----

-----sono presenti i signori:-----

-----, codice fiscale

-----, il quale dichiara di essere celibe;-----

-----resi-

dente ad

-----, codice fiscale

----- il quale dichiara di essere coniugato in regime  
di separazione dei beni.-----

Detti comparenti, della cui identità personale io Coadiutore  
sono certo, con il presente atto stipulano e convengono quanto  
segue:-----

Art.1) Il signor ----- dichiara di vendere al signor  
----- che dichiara di acquistare, la piena ed  
esclusiva proprietà dell'unità immobiliare appresso descritta  
sita nel Comune di Artena, Via Vittorio Emanuele n. 61 e pre-  
cisamente:-----

- appartamento sito al piano terra, composto da tre camere e  
bagno, confinante con scala di accesso, Via Vittorio Emanuele,  
proprietà ----- salvo altri.-----

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati  
del Comune di Artena, al foglio MU, particella 520, sub 5,  
graffata con la particella 286, sub 5 e risulta meglio identi-  
ficata nella planimetria che si allega al presente atto sotto  
la lettera "A" per formarne parte integrante e sostanziale.---

Art.2) Quanto sopra descritto viene venduto e rispettivamente  
acquistato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmen-  
te si trova e si possiede dalla parte venditrice, con tutti i  
diritti, ragioni ed azioni, dipendenze, pertinenze ed accessori  
inerenti, servitù attive e passive e particolarmente con  
tutti i diritti, oneri e quota parte proporzionale dei servi-  
zi, delle aree e parti comuni del fabbricato di cui fa parte  
secondo la legge. -----

La parte venditrice dichiara di essere in regola con il paga-  
mento di ogni tassa, imposta ed onere relativi all'immobile in  
oggetto, e si obbliga comunque a corrispondere le tasse, le  
imposte e gli oneri di cui sopra fino ad oggi dovuti anche se

UFFICIO DELLE ENTRATE ROMA  
Registrazione del 1 Agosto 2006  
M. n. 18302/11  
Il Direttore  
F.to Illegibile

Allegato A<sup>u</sup>  
al rito rep. 37582/22112

Data presentazione: 20/07/1993 - Data: 04/07/2006 - Via. n. RM0539113 - Richiesta n. 214152 - Richiedente CIAPREI

MODULO RAPID  
19/0000 487



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 881 (1)

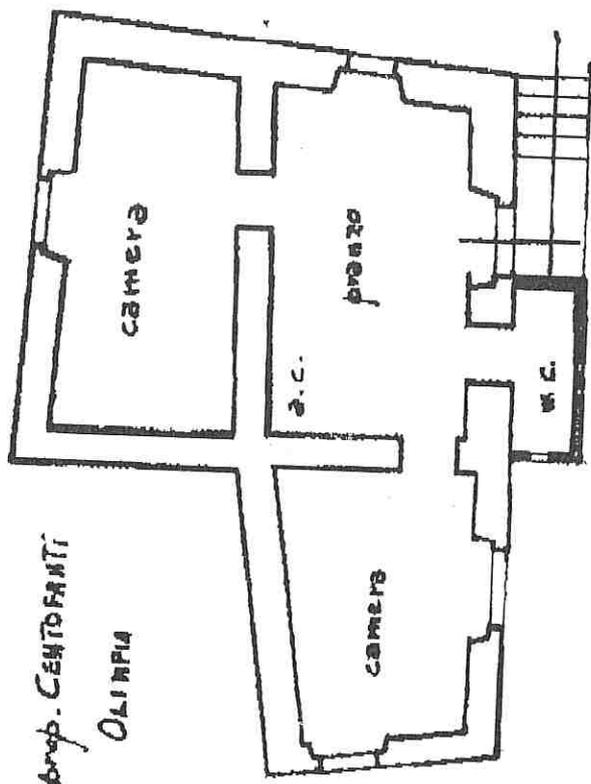
(LRF)  
500

Planimetria di U.I.U. in Comune di **ARTENA** via **Vittorio Emanuele** civ. **61**



appartamento  
piano terra  
H = 2.70

via Vittorio Emanuele



prop. CENTOFANTI  
OLIMPIA

via Vittorio Emanuele



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:

N.C.E.U.  
055284 2010693

Catasto di Edilizia - Segreteria al 04/07/2006 - Comune di ARTENA (A449) - Foglio: MU Pertinet. n. 520 - Subalterno 2 >  
VIA VITTORIO EMANUELE n. 61 piano: I.

Dichiarazione di N.C.  
Ultima Planimetria in vigore

Compilata dal **GEOM. LEVA MAURO**

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 20/07/1993 - Data: 04/07/2006 - Via. n. RM0539113 - Richiesta n. 214152 - Richiedente CIAPREI

**ISTITUTO CENTRALE DELLE BANCHE POPOLARI ITALIANE S.p.A.**

SOCIETÀ PER AZIONI - SEDE SOCIALE E DIREZIONE CENTRALE: MILANO - SEDE LEGALE: ROMA - CAPITALE SOCIALE EURO 20.000.000.000 - SPEDIZIONE IN ABBONAMENTO POSTALE N. 10/90



**BANCHE POPOLARI** Pagherà a vista per questo assegno circolare emesso da

**BERGAMO** li **27/07/2006**

5000-5 SERIE E **52-0307742109**

01600-5 NUMERO **03-077-421**

euro **ventottomila/00**

euro

**Meliorbanca**

28000,00

VALE FINO A  
50.000 EURO

**50**

IN  
TRASFERIBILE

SENZA PER LA STAMPAGIONE NON TRASFERIBILE

Meliorbanca

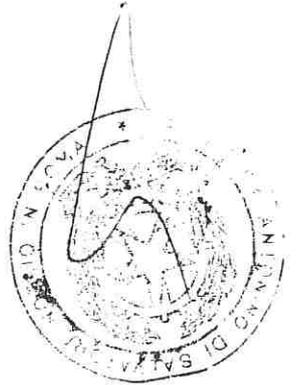
EMESSO DA: **Meliorbanca (10008.1)**  
IN RAPPRESENTANZA DELL'ISTITUTO CENTRALE DELLE BANCHE POPOLARI ITALIANE  
VISTO ILLUSTRO CENTRALE DELLE BANCHE POPOLARI ITALIANE

DECINE DI MIGLIAIA

MIGLIAIA

**012345** **0123456789**

**520307742109** **500046004 99999999**



*Candi*





Candi Cecchi

5584 - 8  
39490-8

ROMA il 07.09.2006 euro 4.000#



Banca Popolare di Milano

Società Cooperativa a r.l. fondata nel 1865  
Sede Centrale in Milano  
IT - Agenzia di Velletri

NON TRASFERIBILE

N. 451973406-01

A vista pagate per questo assegno bancario

euro

QUATTROMIGLIAIO



La clausola non trasferibile è obbligatoria per trasferimenti superiori a euro 12.500 (L. 197/1991)

A

Ag. 450

C/C N.

Numero assegno

Cod. ABI

C.A.B.

451973406 558439490

Allegato "B" all'atto rep.37582/22112-----

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO DI NOTORIETA' RELATIVA-  
ALLE MODALITA' ANALITICHE DI PAGAMENTO DEL PREZZO E QUIETANZA-  
(Artt. 35 commi 21 e 22 Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223  
ed artt. 21 e 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445)-----

Le parti-----  
-  
-

come in atto,-----

innanzi alla dottoressa Claudia Crocenzi, Coadiutore Tempora-  
neo del dottor Antonino Privitera, Notaio in Roma ed in rela-  
zione alla vendita a suo rogito stipulata in data odierna-----

d i c h i a r a n o-----

a) che la stessa vendita viene effettuata per il convenuto  
prezzo complessivo effettivo di Euro 33.000,00 (trentatremila)  
regolato come segue:-----

quanto ad Euro 1000,00 la parte venditrice dichiara di averli  
già ricevuti prima d'ora in contanti somma per la quale la  
parte venditrice rilascia quietanza;-----

quanto al saldo di Euro 32.000,00 viene contestualmente corri-  
sposto a mezzo assegni circolare e bancario non trasferibili  
intestati alla parte venditrice e allegati in fotocopia alla  
presente dichiarazione.-----

La parte venditrice ritira detti assegni e rilascia quietanza  
di saldo con la sottoscrizione dell'atto pubblico di vendita.-

b) di non essersi avvalsi, per la conclusione del contratto  
di compravendita, dell'opera di mediazione professionale-----

-----Firmato: Frediani Fabio - Chiacchierini Marco-----

-----AUTENTICA-----

Io sottoscritta dottoressa Claudia Crocenzi, Coadiutore Tem-  
poraneo del dottor Antonino Privitera, Notaio in Roma, con  
studio in Viale Bruno Buozzi n. 49, iscritto nel Ruolo dei Di-  
stretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia,  
giusta delibera del Consiglio Notarile di Roma del 10 luglio  
2006 e provvedimento di nomina del Presidente del detto Consi-  
glio in pari data,-----

attesto che i dichiaranti signori:-----  
-  
-

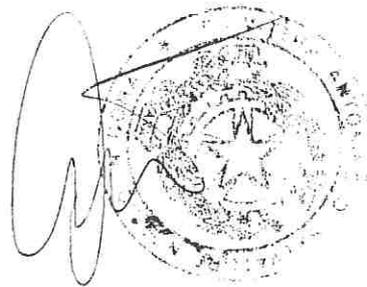
domiciliati come in atto pubblico di compravendita;-----  
della cui identità personale io Coadiutore sono certo, hanno  
previa ammonizione sulla responsabilità penale cui possono an-  
dare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, resa e sotto-  
scritta in mia presenza la suestesa dichiarazione unitamente  
agli allegati.-----

In Roma, Viale Bruno Buozzi n. 49, il giorno trentuno luglio  
duemilasei.-----

Firmato: Claudia Crocenzi-----

La presente copia, composta di 8  
pagin e è conforme al suo originale,  
firmato a norma di legge si rilascia  
per gli usi consentiti.

Roma, 16 giugno 2011



**alfiero casadonte**  
architetto

studio  
architettura urbanistica

c.da michelina, 24  
00031 artena(roma)  
tel. 06. 9515616  
tel. 06. 95004028

via francesco crispi n° 8  
00049 velletri ( rm )  
tel. 06.9630266  
tel. 06.96003583

cell. 333.48.40.890  
fax 06. 23326952

e.mail archcasadonte@gmail.com  
e.mail archcasadonte@virgilio.it

C.F. CSD.LFR.52A13.L719P  
P.I. 00165591009

## TRIBUNALE DI VELLETRI

### ESECUZIONE IMMOBILIARE N^748/2010

GIUDICE DELLE ESECUZIONI DOTT. RICCARDO AUDINO

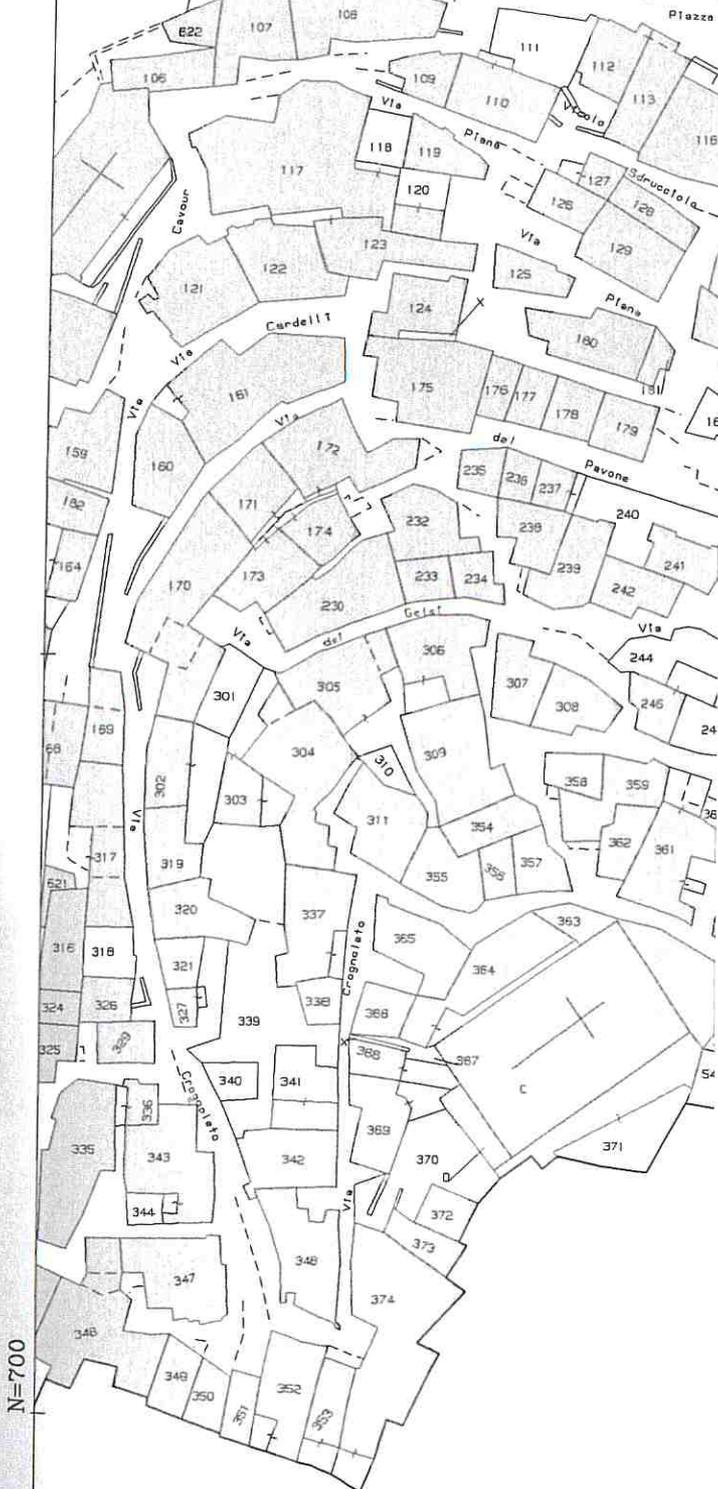
Udienza 1<sup>a</sup> Comparizione 10.01.2012

PROMOSSA DA : SGC SRL SOCIETA' GESTIONE  
CREDITI

CONTRO

[REDACTED]

# DOCUMENTAZIONE CATASTALE



N=700

E=600

Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 388.000 x 276.000 metri

Comune: ARTENA  
Foglio: 500

i e censuari non allineati o non registrati)



# Visura storica per immobile

Data: 28/06/2011 - Ora: 18.31.15

Visura n.: T448910 Pag: 1

Fine

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/06/2011

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di ARTENA ( Codice: A449)
<b>Catasto Terreni</b>	Provincia di ROMA Foglio: 500 Particella: 286

## Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz		Reddito
1	500	286		-	FABB PROMIS	ha are ca 00 66		Dominicale Agrario	Impianto meccanografico del 01/09/1978
Notifica					Partita	1			

Rilasciata da: Servizio Telematico

# Visura storica per immobile

Data: 28/06/2011 - Ora: 18.25.33

Segue

Visura n.: T445547 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/06/2011

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di ARTENA ( Codice: A449)
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di ROMA Foglio: MU Particella: 286 Sub.: 5

## INTESTATO

1	(1) Proprieta' per l/i in regime di separazione dei beni
---	--

### Unità immobiliare dal 07/08/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		MU	286	5			A/4	1	3 vani	Euro 75,92	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/08/2007 n. 74354 .1/2007 in atti dal 07/08/2007 (protocollo n. RM0944858) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo VIA VITTORIO EMANUELE n. 61 piano: T;											
Annotazioni classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)											

### Situazione dell'unità immobiliare dal 07/08/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		MU	286	5			A/4	1	3 vani	Euro 75,92	VARIAZIONE del 07/08/2006 n. 83121 .1/2006 in atti dal 07/08/2006 (protocollo n. RM0628857) ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA
Indirizzo VIA VITTORIO EMANUELE n. 61 piano: T;											
Annotazioni classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)											

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/06/2011

Data: 28/06/2011 - Ora: 18.25.33

Segue

Visura n.: T445547 Pag: 2

### Situazione dell'unità immobiliare dal 07/08/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		MU	286	5			A/4	I			VARIAZIONE del 10/06/1990 n. 2514 .1/1990 in atti dal 07/08/2006 (protocollo n. RM0628857) AMPLIAMENTO -PREALLINEAMENTO
Indirizzo , VIA VITTORIO EMANUELE n. 67 piano: T;											

### Situazione dell'unità immobiliare dal 20/07/1993

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		MU	286	5			A/4	I	1 vani	Euro 25,31 L. 49.000	FRAZIONAMENTO del 20/07/1993 n. 59276 .1/1993 in atti dal 10/05/1999 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI
Indirizzo , VIA VITTORIO EMANUELE n. 67 piano: T;											
Notifica - , Partita 418 Mod.58 -											

### Situazione degli intestati dal 31/07/2006

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Sezione Urbana	Foglio		
1				
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 31/07/2006 Nota presentata con Modello Unico n. 3391 .1/2006 in atti dal 06/08/2006 Repertorio n. : 37582 Rogante: PRIVITERA ANTONINO Sede: ROMA COMPRA VENDITA				

### Situazione degli intestati dal 12/12/2005

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Sezione Urbana	Foglio		
1				
DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 12/12/2005 Voltura n. 36267 .1/2006 in atti dal 22/05/2006 (protocollo n. RM0415618) Repertorio n. : 2923 Rogante: TRIBUNALE DI VELLE Sede: VELLETRI DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI				

# Visura storica per immobile

Data: 28/06/2011 - Ora: 18.25.33

Segue

Visura n.: T445547 Pag: 3

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/06/2011

### Situazione degli intestati dal 20/07/1993

N.		DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1								Usufruttuario parziale fino al 12/12/2005	
2								(1) Proprieta' per 1/5 fino al 12/12/2005	
3								(1) Proprieta' per 1/5 fino al 12/12/2005	
4								(1) Proprieta' per 1/5 fino al 12/12/2005	
5								(1) Proprieta' per 1/5 fino al 12/12/2005	
6								(1) Proprieta' per 1/5 fino al 12/12/2005	

**DATI DERIVANTI DA** FRAZIONAMENTO del 20/07/1993 n. 59276.1/1993 in atti dal 10/05/1999 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI  
**Situazione dell'unita immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza
1		MU	286	3			A/6	3	2 vani	Rendita
			520	4						L. 84.000

VIA VITTORIO EMANUELE n. 67 piano: PT-1; Partita 418 Mod.58 -

### Situazione dell'unita immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza
1		MU	286	3			A/6	3	2 vani	Rendita
			520	4						L. 156

VIA VITTORIO EMANUELE n. 67 piano: PT-1; Partita 418 Mod.58 -

### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.		DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1								Usufruttuario parziale fino al 20/07/1993	
2								(1) Proprieta' per 1/5 fino al 20/07/1993	
3								(1) Proprieta' per 1/5 fino al 20/07/1993	
4								(1) Proprieta' per 1/5 fino al 20/07/1993	

# Visura storica per immobile

Data: 28/06/2011 - Ora: 18.25.33 Fine

Visura n.: T445547 Pag: 4

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/06/2011

5				
6				
DATI DERIVANTI DA				
		Impianto meccanografico del 30/06/1987		
			(1) Proprieta` per 1/5 fino al 20/07/1993	
			(1) Proprieta` per 1/5 fino al 20/07/1993	

Rilasciata da: Servizio Telematico

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Roma**

Dichiarazione protocollo n. RM0628857 del 07/08/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Artena

Via Vittorio Emanuele

civ. 61

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: MU  
Particella: 286  
Subalterno: 5

Compilata da:

Cinti Maria Luisa

Iscritto all'albo:  
Geometri

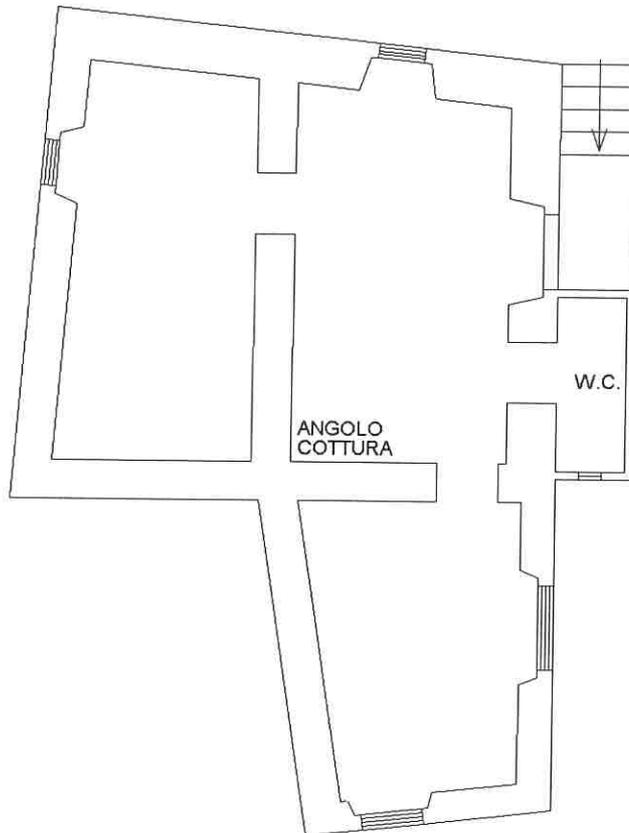
Prov. Roma

N. 8657

Scheda n. 1

Scala 1:100

PIANO TERRA  
ABITAZIONE  
H = 2.70



10 metri



Catasto dei fabbricati - Situazione al 28/06/2011 - Comune di ARTENA (A4447) - Foglio: 0 - Particella: 286 - Subalterno: 5 - VIA VITTORIO EMANUELE n. 61 piano: T;

Ultima planimetria in atti

**alfiero casadonte  
architetto**

studio  
architettura urbanistica

c.da michelina, 24  
00031 artena(roma)  
tel. 06. 9515616  
tel. 06. 95004028

via francesco crispi n° 8  
00049 velletri ( rm )  
tel. 06. 9630266  
tel. 06.96003583

cell. 333.48.40.890  
fax 06. 23326952

e.mail archcasadonte@gmail.com  
e.mail archcasadonte@virgilio.it

C.F. CSD.LFR.52A13.L719P  
P.I. 00165591009

## TRIBUNALE DI VELLETRI

### ESECUZIONE IMMOBILIARE N^748/2010

GIUDICE DELLE ESECUZIONI DOTT. RICCARDO AUDINO

Udienza 1ª Comparizione 10.01.2012

PROMOSSA DA : SGC SRL SOCIETA' GESTIONE  
CREDITI

CONTRO :

**RICHIESTA COMUNE DI  
ARTENA**

COMUNE DI ARTENA Prov. di Roma
PROT. N. 46158
04 AGO 2011
FAT. CI. FASC.

AL COMUNE DI ARTENA

OGGETTO: ~~Richiesta~~ ~~esistenza~~ pratica edilizia e/o di condono Edilizio relativo agli immobili oppeso giudicali.

Il sottoscritto G. Arch. ALFIERO CASADONTE, nato a Velletri il 13 gennaio 1952 e residente in Comune di Artena r.4 C. di Michelina, n° 24, quale C.T. del Tribunale di Velletri chiede di sapere se esistono pratica edilizia e/o domande di condono Edilizio relativo ai seguenti Immobili e/o ai soggetti risultanti dalle allegate visure stauiche:

- 1) Immobile su Via Vittorio Emanuele Fg. MU - p.lla 520 - soffola in b. p.lla 256 - sub 5 (allegato visura stauico).
- 2) Immobile su Comune di Artena Via G. Garibaldi n° 114 Fg. MU - p.lla 514 - sub 6 (allegato visura stauico).

Si chiede risposta scritta e copia dei documenti ove esistessero atti riguardanti la richiesta. Si chiede risposta scritta per esito negativo.

in fede

Arch. Alfiero Casadonte

ALFIERO CASADONTE c. de MICHELINA  
 Tel. 3334840890  
 E-mail archcasadonte@gmail.com  
 Fax. 0623326952



**alfiero casadonte**  
**architetto**

studio  
architettura urbanistica

c.da michelina, 24  
00031 artena(roma)  
tel. 06.9515616  
tel. 06.95004028

via francesco crispi n° 8  
00049 velletri ( rm )  
tel. 06.9630266  
tel. 06.96003583

cell. 333.48.40.890  
fax 06.23326952

e.mail archcasadonte@gmail.com  
e.mail archcasadonte@virgilio.it

C.F. CSD.LFR.52A13.L719P  
P.I. 00165591009

## TRIBUNALE DI VELLETRI

### ESECUZIONE IMMOBILIARE N°748/2010

GIUDICE DELLE ESECUZIONI DOTT. RICCARDO AUDINO

Udienza 1ª Comparizione 10.01.2012

**PROMOSSA DA : SGC SRL SOCIETA' GESTIONE  
CREDITI**

**CONTRO**

**[REDACTED]**

# VALORI E ZONA OMI

Vai direttamente al menu di servizio



Home Glossario Mappa Utilità Pec Contatti

Home - Servizi - Banche dati - Quotazioni Immobiliari OMI - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

L'Agenzia del Territorio partecipa all'iniziativa



**mettiamoci  
la faccia**



Positivo



Sufficiente



Negativo

Esprimi il tuo giudizio sul servizio ricevuto premendo su uno dei simboli colorati

Risultato interrogazione: Anno 2011 - Semestre 1

Provincia: ROMA

Comune: ARTENA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1100	1400	L	4	5,3	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

L'Agenzia del Territorio partecipa all'iniziativa



**mettiamoci  
la faccia**



Positivo



Sufficiente



Negativo

Esprimi il tuo giudizio sul servizio ricevuto premendo su uno dei simboli colorati

# Via Vittorio Emanuele, 61, Artena RM

**ARTENA - Zona OMI B1**

Cod. Naz. Comune	A449
Zona OMI	B1
Anno - Semestre	2011 / 1



**Agenzia del Territorio**  
MINISTERO DELL'INTERNO



Image © 2011 GeoEye  
 © 2011 Tele Atlas  
 41°44'18.33"N 12°54'56.23"E elev 401 m

**alfiero casadonte**  
architetto

studio  
architettura urbanistica

c.da michelina, 24  
00031 artena(roma)  
tel. 06.9515616  
tel. 06.95004028

via francesco crispi n° 8  
00049 velletri ( rm )  
tel. 06.9630266  
tel. 06.96003583

cell. 333.48.40.890  
fax 06.23326952

e.mail archcasadonte@gmail.com  
e.mail archcasadonte@virgilio.it

C.F. CSD.LFR.52A13.L719P  
P.I. 00165591009

## TRIBUNALE DI VELLETRI

### ESECUZIONE IMMOBILIARE N^748/2010

GIUDICE DELLE ESECUZIONI DOTT. RICCARDO AUDINO

Udienza 1<sup>a</sup> Comparizione 10.01.2012

PROMOSSA DA : SGC SRL SOCIETA' GESTIONE  
CREDITI

CONTRO

: 

## NOMINA CTU



TRIBUNALE DI VELLETRI  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

VERBALE DI GIURAMENTO DELL'ESPERTO

1 29.248/10  
gr. 6456

Addì, 21.06.204 innanzi al Giudice dott. RICCARDO AUDINO, assistito da  
è comparso:

l'arch./l'ing./il geom. ALFIERO CASADONTE  
convocato al fine di assumere l'incarico di esperto designato ex art.568 c.p.c.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

**Preliminarmente**, ritenuto essenziale regolare sin d'ora taluni aspetti essenziali della procedura esecutiva, richiama le "Disposizioni generali in materia di espropriazione immobiliare" cui le parti e gli ausiliari del giudice di volta in volta nominati dovranno attenersi nel compimento delle loro attività;

visto il decreto con cui è stata fissata udienza l'udienza ex art.569 c.p.c.,

rilevato che occorre nominare un esperto che provveda alla stima del compendio pignorato ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art.173-bis disp.att.c.p.c.

CONFERMA LA NOMINA  
dell'esperto ex art.568 c.p.c. già designato nel decreto di fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c.

ARCH. ALFIERO CASADONTE

SOSTITUISCE L'ESPERTO

designato nel decreto di fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c., in quanto non comparso senza alcuna giustificazione, benché debitamente convocato

CON L'ESPERTO

○ Il quale presente, dopo aver prestato giuramento secondo la formula di rito pronunciando le parole: "Giuro di bene e fedelmente adempiere alle operazioni affidatemi", dichiara:

"Sono e mi chiamo ALFIERO CASADONTE  
nato a VELLETRI (RM) il 13 GENNAIO 1952  
con studio in VELLETRI VIA V. VEZZI 19

L.c.s. O. Usabell

Visto l'art.173bis disp.att.c.p.c., affida all'esperto l'incarico come meglio indicato nelle "Disposizioni generali in materia di espropriazione immobiliare".

DISPONE

che l'esperto nominato si attenga nello svolgimento del suo incarico a quanto disposto nelle "Disposizioni generali in materia di espropriazione immobiliare" che qui si riportano, limitatamente ai COMPITI DELL'ESPERTO EX ART. 569 C.P.C.

che l'esperto nominato ex art.569 c.p.c. provveda a:

- 1) **verificare**, 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; **predisporre**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisire**, 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; **acquisire** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti)
- 2) **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 millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 3) **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;
- 4) **procedere**, 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;
- 5) **indicare** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 6) **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, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base 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;
- 7) **dire** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 8) **dire**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché 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; l'Esperto dovrà 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** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verificare** se risultano 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. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 11) **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

reseranno 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;

- 12) **determinare** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento 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 una nuda proprietà);
- 13) **riferire** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;
- 14) **inviare**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e telétrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **quarantacinque** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 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 di osservazione al proprio elaborato;
- 15) **intervenire** 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;
- 16) **depositare**, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;
- 17) **allegare** 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);
- 18) **allegare** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- 19) **segnalare** tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- 20) **provvedere** a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;
- 21) **estrarre** copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico;

#### AUTORIZZA

l'esperto ad estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione ed a richiedere alle pubbliche amministrazioni ogni informazione utile allo svolgimento del loro incarico;

#### ORDINA

alla Pubblica Amministrazione di fornire ogni più ampia collaborazione agli ausiliari del giudice al fine di garantire un celere e proficuo svolgimento della procedura;

#### ASSEGNA

all'esperto un acconto di € 1.000,00 che si pongono provvisoriamente a carico, quale spese rimborsabili in prededuzione ex art.2770 c.c. del creditore pignorante

li \_\_\_\_\_;

Conferma l'udienza di prima comparizione delle parti già fissata.

DISPONE

che l'esperto oggi nominato dia comunicazione, anche a mezzo fax, del presente provvedimento al Notaio affinché lo stesso provveda a predisporre la relazione conseguente della quale dovrà essere inviata una copia alle parti, da depositarsi unitamente all'elaborato peritale.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

~~Dot. Roberto Pizzani~~

O. - *[Handwritten signature]*

**alfiero casadonte**  
architetto

studio  
architettura urbanistica

c.da michelina, 24  
00031 artena(roma)  
tel. 06. 9515616  
tel. 06. 95004028

via francesco crispi n° 8  
00049 velletri ( rm )  
tel. 06.9630266  
tel. 06.96003583

cell. 333.48.40.890  
fax 06. 23326952

e.mail archcasadonte@gmail.com  
e.mail archcasadonte@virgilio.it

C.F. CSD.LFR.52A13.L719P  
P.I. 00165591009

## TRIBUNALE DI VELLETRI

### ESECUZIONE IMMOBILIARE N^748/2010

GIUDICE DELLE ESECUZIONI DOTT. RICCARDO AUDINO

Udienza 1° Comparizione 10.01.2012

PROMOSSA DA : SGC SRL SOCIETA' GESTIONE  
CREDITI

CONTRO

: 

# VERBALE D'ACCESSO

TRIBUNALE DI VERUSTE;

CONCORSO S.I.

S.I. 748/2010

SGC/SDL c/

Il giorno 24 settembre 2011 alle ore 12,40 si sono trovati nei luoghi oggetto della procedura in locazione di Arterio via Vittorio Emanuele 61, il sottoscritto CTU ed il sig.

Il CTU ha proceduto alle necessarie verifiche dimensionali e alle relative riprese fotografiche dell'immobile eseguito. Alle ore 13,25 il CTU chiuderà le operazioni peritali, ritenute necessarie ove ritenuto necessario riferire oltremodo.

È stato confermato e sottoscritto il CTU

Prof. D. [Signature]

**alfiero casadonte**  
architetto

studio  
architettura urbanistica

c.da michelina, 24  
00031 artena(roma)  
tel. 06. 9515616  
tel. 06. 95004028

via francesco crispi n° 8  
00049 velletri ( rm )  
tel. 06.9630266  
tel. 06.96003583

cell. 333.48.40.890  
fax 06. 23326952

e.mail archcasadonte@gmail.com  
e.mail archcasadonte@virgilio.it

C.F. CSD.LFR.52A13.L719P  
P.I. 00165591009

## TRIBUNALE DI VELLETRI

### ESECUZIONE IMMOBILIARE N^748/2010

GIUDICE DELLE ESECUZIONI DOTT. RICCARDO AUDINO

Udienza 1ª Comparizione 10.01.2012

**PROMOSSA DA : SGC SRL SOCIETA' GESTIONE  
CREDITI**

**CONTRO**

**: [REDACTED]**

# FOTOGRAFIE

