

alfiero casadonte
architetto

studio
architettura urbanistica

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

via francesco crispi n° 8
00049 velletri (rm)

tel. 06 9630206
tel. 06 96003583

cell. 333.48.40.850
fax 06. 23326952

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

C.F. 060 LFR 52A13.L719F
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]

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

PERIZIA

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

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 (calpestable) 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 dichiarazioni 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

anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

- 13) **referire** 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, subaltemo 5.

1^ QUESITO

verificare ecc.

La documentazione ipocataatale 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.

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^A 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 **Artana (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 graffiata 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: **[REDACTED]** (proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni) .

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^ QUESITO

accertare ecc.

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

4^ QUESITO

procedere ecc.

L'immobile è accatastato.

5^ 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.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: **[REDACTED]** (proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni) .

Confina con: distacco su Via Vittorio Emanuele su più lati, p.lla 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, appreso 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 calolerà 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.

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 I.

ASTE GIUDIZIARIE.it Criteri per il gruppo "T"

I. 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 I, 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. $2,38 \times 0,30$

= 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.

$$\text{Superficie totale lorda vendibile} = \text{mq. } 58,28$$

$$\text{Valore al mq. di superficie lorda vendibile} = \text{€/mq } 1.100,00$$

$$\text{VALORE} = \text{mq. } 58,28 \times \text{€/mq } 1.100,00 = \text{€ } 64.108,00$$

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).

$$30\% \text{ del valore stimato} = \text{€ } 18.004,20$$

$$\text{Restano} = \text{€ } 42.009,80$$

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

alfiero casadonte
architetto

studio
architettura urbanistica

c da michelina, 24
00031 artana(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 23328952

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

C.F. C9D LFR 52A10 L719P
P.I. 00185591009

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 : 

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



Dott. R. Audino

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

PROMOSSO DA : SGC SRL SOCIETA' GESTIONE CREDITI

CONTRO : [REDACTED]

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.Ila 286. sub. 5 graffata con la p.Ila 520 sub. 5** , categoria **A/4**, classe 1, consistenza 3 vani,rendita € 75,92, - indirizzo: **Via Vittorio Emanuele n. 61** - piano: **T** intestato: [REDACTED] (proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni) .

Confina con: distacco su **Via Vittorio Emanuele** su più lati, **p.Ila 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
alf. casadonte

Miero casadonte
rchitetto

udio
rchitettura urbanistica

da michelina 24
0031 artemia(roma)
06 9515618
06 95004028

a francesco crspi n° B
0049 velletri (rm)
06 9530268
06 95003583

cell. 333 48 40 890
fax 06 23326952

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

F. CSD LFR 52A13 L719P
J. 00165591008

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]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE PRELIMINARE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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: [REDACTED]

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 [REDACTED] gravante sul seguente immobile: appartamento sito in Artena via Vittorio Emanuele 61 censito al foglio 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 [REDACTED] 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 [REDACTED]; grava per euro 180.00,00 ;

TRASCRIZIONI

1) atto di pignoramento in epigrafe.

21 SET. 2011

Dr. Maria Cristina Spicci

Notaio

Maria Cristina Spicci



alfiero casadonte
architetto

studio
architettura urbanistica

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

via francesco crispi n° 8
00049 velletri (rm)
tel. 06.9630266
tel. 06.96003683

call 333 48 40 890
fax 06.23326952

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

C.F. 05013750962
P.I. 00185591009

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]

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

CERTIFICATO NOTARILE

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

448/2010

Certificato notarile ai sensi dell'art.567 comma 2 c.p.c., come modificato dalla legge
l'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 :

[REDACTED] nato a [REDACTED]

C.F. : [REDACTED]

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

Io 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.520/5-288/5 (graffato) - PT



1) 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

CIAFREI LUDOVINA N.23.12.1930

a) Successione di [redacted] come da denuncia nr.86/00/444 U.R. di Velletri del 15.9.95 (trascritta il 9.10.95 nr.4005/2760) devoluta per legge la denunciata quota intera di piena proprietà a favore di [redacted], [redacted], [redacted] ([redacted]), [redacted], [redacted], [redacted] e [redacted] ([redacted]) 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 9.10.98 nr.4349/2915) con il quale [redacted] ([redacted]) libero di stato, [redacted] ([redacted]), [redacted] ([redacted]), [redacted] ([redacted]), tutti in regime di comunione legale ma come bene personale, e [redacted] ([redacted]) libero, vendono a [redacted] ([redacted]) e [redacted] ([redacted]), 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 13.1.2008 nr.166/115) a favore [redacted] ([redacted]) e a carico di [redacted] ([redacted]) e [redacted] ([redacted]), 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 [redacted] e a carico di [redacted] e [redacted], 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 [redacted] vende a [redacted], in regime di separazione dei beni.

3) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

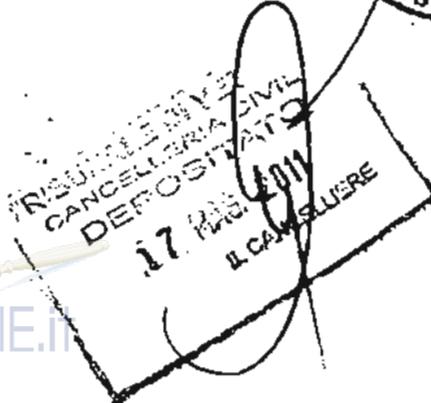
a) Iscrizione nr.5270/1149 del 3.8.2006

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 [redacted] ([redacted] 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 [redacted] nato [redacted] atto di pignoramento ritualmente notificato il 20.11.2010 rep.4146/2010 del Tribunale di Velletri.

Como, addi 09.05.2011



alliero casadonte
architetto

studio
architettura urbanistica

c.da michalina, 24
00031 ardea(roma)
tel. 06 9515616
tel. 06 95004028

via francesco crispi n° 8
00049 velletri (rm)
tel. 06 9630256
tel. 06 96003583

cell. 333 48 40 690
fax 06 23326952

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

C.F. 060 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]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DESCRIZIONE DEL BENE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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. [REDACTED], 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. Alfiero Casadonte

