



TRIBUNALE DI VELLETRI
UFFICIO ESECUZIONI MOBILIARI ED IMMOBILIARI

VERBALE DI UDIENZA

Il giorno 04-10-2016 alle ore 14,30 avanti al

Giudice dell'Esecuzione dr. RICCARDO AUDINO, assistito dal Cancelliere MATTOZZI DAVID

Per la procedura esecutiva n. 307 / 2000 R.G.ES
mm.ri

sono comparsi:

per il creditore procedente

l'Avv. Massimo Pacetti

il quale chiede che il giudice disponga che il professionista incaricato delle vendite fissi la vendita del complesso con l'individuazione dei lotti e i prezzi indicati

Per i.....creditor.....intervent
nell'ultimo supplemento di CTU del geom. Muzzo
l'Avv. _____

Per il debitore è presente l'av. Stefano Tre in sostituzione dell'av. Corradini Benetti

Nonché..il.C:T:U.....

Nonche l'Av. Roberto Ferrante quale custode immobiliare,

[Handwritten signature]

2

L'om. l'ec. rapporto di in data 9/11/2016 è finita nel nulla per la decisione
dell'assemblea presunta del debitore e non in merito all'istanza di dichiarazione fallita
condannata del titolo esecutivo. Chiede, pertanto, rinvio della procedura e foto successa
stato lo incidente, alla procedura sulla procedura esecutiva. In merito, insiste nella
istanza di rinvio del programma del 9/10/2016 non ancora disse.

L'Am. Porcetti per la BCS precedente, si oppone
alla richiesta di rinvio facendo presente che
nell'istanza di sospensione il g. E. si è già
pluri volte con ordinanza del 20.9/28.9.16,
rigettandola -



Il Giudice dell'Esecuzione, preso atto di quanto sopra e

R6E 307/00

CD 09-10-16

rilevato che

- 1) manca in atti la nota di trascrizione;
- 2) mancano o sono irregolari gli avvisi di prima udienza;
- 3) manca avviso ai comproprietari;
- 4) manca avviso ai creditori iscritti;
- 5) manca la ctu di stima per la quale l'esperto ha richiesto rituale proroga dei termini per il deposito;
- 6) risulta una precedente formalità pignoramento/domanda giudiziale/sequestro (form.n. _____ del _____) a favore di _____ gravante sullo stesso bene;
- 7) rilevato che dalla certificazione/relazione preliminare, che occorre rettificare/integrare/estendere l'atto di pignoramento/l'atto di provenienza/trascrizione precedente acquisto iure successionis...
- 8) è stata depositata istanza di conversione, che deve essere esaminata e trattata prima di procedere oltre;
- 9) è stata proposta opposizione all'esecuzione ex art. 615, 617 e 619 c.p.c., della quale appare opportuna la trattazione congiunta;
- 10) è stata depositata istanza di riduzione del pignoramento che deve essere esaminata e decisa prima di disporre la vendita del compendio pignorato;
- 11) i pagamenti secondo ordinanza di conversione appaiono regolari ed occorre rinviare ad altra udienza per la verifica del saldo;
- 12) vi sono trattative in corso e deve essere formalizzata istanza di sospensione ex art.624 bis c.p.c.;
- 13) va integrata nel termine che il G.E. indica in giorni 120, la documentazione ipocatastale ai sensi dell'art.567 c.p.c.;
- 14) non si è provveduto agli incumbenti di cui alla precedente ordinanza del _____;
- 15) manca o è irregolare la notifica dell'ordinanza riservata / del progetto di distribuzione a _____

- 16) è stata pignorata una quota indivisa e non è richiesta/non è possibile la separazione in natura;
- 17) sono regolari le notifiche del progetto di distribuzione alle parti non comparse;
- 18) sono regolari gli avvisi di cui agli articoli 569, 598, 599 e 498 c.p.c., e non vi sono ulteriori osservazioni alla CTU di stima ex art.173 bis disposizioni di attuazione;

Handwritten signature or initials.

- 19) risulta sullo stesso immobile altro pignoramento precedente ancora pendente;
- 20) manca la relazione preliminare del professionista delegato;
- 21) i creditori hanno precisato il credito ai fini della conversione;
- 22) i creditori hanno depositato atti di rinuncia alla procedura esecutiva;
- 23) manca il progetto di distribuzione;
- 24)-----;

P.Q.M.

Il Giudice dell'Esecuzione

- 1) approva e dichiara esecutivo il progetto di distribuzione depositato il.....e manda alla Cancelleria per l'emissione dei mandati;
- 2) preso atto dell'avvenuto versamento integrale delle somme di cui al provvedimento ammissivo alla conversione provvede con separata ordinanza alla assegnazione delle somme;
- 3) dispone la divisione con separata ordinanza;
- 4) dispone la vendita con separata ordinanza;
- 5) dispone la riunione del presente procedimento a quello recante il n.....R.Es.imm.;
- 6) delega un professionista per la relazione preliminare e/o nomina tecnico stimatore con separata ordinanza;
- 7) ammette l'esecutato alla conversione come da separata ordinanza e dispone la sospensione della procedura;
- 8) dichiara la estinzione della procedura e provvede alla cancellazione della trascrizione del pignoramento con separata ordinanza;
- 9) si riserva con termine di giorni.....per documenti a note e giorni.....per repliche;

ovvero

dato atto, _____

e rinvia all'udienza del _____ ore _____ perché si provveda all'adempimento di cui sopra a cura del creditore procedente/intervenuto/ della Cancelleria. _____

IL PRESENTE VERBALE È COMPOSTO DA: **QUATTRO FACCIAE OLIVE ORDINANZA DELEGA VENDITA**
 Il Cancelliere _____ **COMPRESA DA NOVE FACCIAE**
 Il Giudice dell'Esecuzione **Dr. RICCARDO AUDINO**



TRIBUNALE DI VELLETRI

Udienza Ufficio esecuzioni immobiliari
art. 569 Procedura esecutiva contro Li Danwi
c.p.c.

Vendita VERBALE DI UDIENZA PER LA DETERMINAZIONE DELLE
con de- MODALITA' DI VENDITA CON DELEGA A PROFESSIONISTA
lega a
profes-
sionista

N° rge 307/00
Cron.
Udienza del 04-10-16

Il Giudice dell'esecuzione

Rilevato che l'avv. Lozzi per il creditore
precedente / intervenuto insiste per l'emissione dell'ordinanza di vendita e chiede delegarsi un profes-
sionista ex art. 591 bis c.p.c., riscontrata la completezza della documentazione depositata e la sua rego-
larità come attestata dal professionista all'uopo delegato per il suo esame;

vista la regolarità degli avvisi;

esaminati gli atti ed in particolare la relazione dell'esperto e quanto argomentato dalle parti in
udienza e ritenuto di potere prendere a base del prosieguo della procedura le conclusioni della relazione
dell'esperto, sia quanto ad individuazione del compendio, sia quanto a stima del relativo valore di mer-
cato, soprattutto all'esito dell'esplicita richiesta del creditore precedente o surrogante, *che così assume ogni
responsabilità al riguardo;*

valutato che pertanto il prezzo da porre a base della vendita è pari a:

- per LOTTO 1, € 275.000/00
- per LOTTO 2, € 269.000/00
- per LOTTO 3, €

ritenuto, quanto alla richiesta delega a professionista, che considerate le caratteristiche
del compendio, essa appare ammissibile ed economicamente conveniente;

Visti gli artt. 569 e 591 bis c.p.c., NOMINA professionista delegato per la vendita e

DELEGA

il professionista notaio/ avvocato S. Pica
al compimento delle operazioni di vendita, ex art. 591 bis c.p.c., secondo le modalità appresso specifica-
te; assegna termine di mesi ventiquattro per lo svolgimento delle operazioni di vendita;
visto l'art. 559 comma quarto c.p.c. nomina

custode

dei beni pignorati il suddetto professionista delegato

ovvero

l'Istituto Vendite Giudiziarie di Velletri

ovvero

.....



Ciò premesso, così determina le modalità di espletamento delle attività delegate:

DISPONE

che il professionista delegato, oltre alle altre attività di cui all'art. 591 *bis* c.p.c. nella nuova formulazione, provveda:

- a. ad accertare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria e catastale prodotta e la conformità tra i dati riportati nel pignoramento e quelli risultanti dalla documentazione, ed in particolare a controllare la proprietà dei beni pignorati – almeno nei limiti del ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento –, informando immediatamente il g.e. di eventuali incompletezze o di questioni impedienti lo svolgimento delle operazioni di vendita; provvedere, qualora i beni risultino di proprietà, anche solo in parte, di terzi, ovvero appartengano al debitore esecutato per una quota inferiore o per un diritto reale diverso da quello oggetto del pignoramento, ovvero nel caso in cui risultino creditori iscritti cui sia stata omessa la notifica di cui all'art. 498 c.p.c., ad informarne il g.e.;
- b. relativamente alla determinazione del valore dell'immobile a norma dell'articolo 568, riferirsi al prezzo determinato dal G.E. nel corpo del verbale di determinazione della vendita;
- c. agli adempimenti previsti dall'articolo 570 c.p.c. e, ove occorrenti, dall'articolo 576 c.p.c., secondo comma, fatto salvo quanto appresso stabilito;
- d. a relazionare periodicamente al g.e. lo stato dell'attuazione della delega e comunque almeno ogni sei mesi;
- e. alla notificazione della presente ordinanza ai creditori iscritti non intervenuti di cui all'art. 498 c.p.c. non comparsi all'udienza ex art. 569 c.p.c.;
- f. alla redazione dell'avviso di vendita contenente l'indicazione:
 - * della descrizione del bene e dei diritti immobiliari oggetto della vendita con gli estremi richiesti dal codice civile per l'individuazione dell'immobile ipotecato;
 - * del valore dell'immobile determinato a norma dell'art.568 c.p.c.
 - * della data fissata per l'apertura delle buste nella vendita senza incanto;
 - * del termine per la presentazione delle offerte d'acquisto ex art.571 c.p.c.;
 - * dell'importo (in valore numerico) dell'offerta minima ammissibile ex art. 571 c.p.c.;
 - * del termine non superiore a centoventi giorni per il versamento del saldo prezzo;
 - * del rialzo minimo da effettuarsi nell'ipotesi di gara tra gli offerenti disposta ex art.573 c.p.c.;
 - * delle modalità di presentazione delle offerte;
 - * del sito internet sul quale è pubblicata la relativa relazione di stima (oltre che sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "Portale delle vendite pubbliche");
 - * delle modalità di visita del compendio pignorato;
 - * del recapito telefonico cui rivolgersi per ottenere informazioni circa la vendita;
 - * dell'avvertimento che ogni maggiore informazione potrà essere assunta direttamente presso lo studio del professionista delegato;
 - * della destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, nonché le notizie di cui all'articolo 46 del citato testo unico e di cui all'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni; con espresso avvertimento, in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'articolo 46, comma 1, del citato testo unico, ovvero di cui all'articolo 40, secondo comma, della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47, che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46, comma 5, del citato testo unico e di cui all'articolo 40, sesto comma, della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47 entro centoventi giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento; per tali notizie si farà riferimento alla relazione di stima;



- * che, qualora l'aggiudicatario abbia intenzione per il versamento del saldo prezzo di fare ricorso a mutuo bancario, egli dovrà formulare apposita istanza a pena di decadenza al momento dell'aggiudicazione indicando l'istituto di credito erogante;
 - * che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che essa è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che l'immobile viene venduto libero esclusivamente da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri; che, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario, la liberazione dell'immobile sarà effettuata dal custode giudiziario solo se occupato dal debitore o da terzi senza titolo; che ogni onere professionale e fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario ivi comprese le spese e gli onorari per cancellazione delle trascrizioni e delle iscrizioni.
 - * Sarà data pubblicità dell'avviso di vendita ai sensi dell'art. 591 bis n. 2 in relazione agli artt. 570 e 490 c.p.c. nonché la comunicazione dell'avviso di vendita ai creditori e ai debitori.
- g. alla deliberazione sull'offerta a norma dell'articolo 572 c.p.c. e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574 c.p.c.;
- h. ad avvisare che la presentazione delle offerte di acquisto o delle istanze di partecipazione all'incanto, nonché l'esame delle prime o lo svolgimento dell'incanto avranno luogo presso il suo studio, quale risulta dagli atti del rispettivo Consiglio dell'Ordine, ovvero nel diverso luogo, come autorizzato del g.e.;
- i. a fissare i termini non inferiori a novanta e non superiori a centoventi giorni dalla comunicazione dell'ordinanza di delega per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto ed esaminare, fissando l'orario, le offerte presentate il giorno successivo alla scadenza del termine per la presentazione delle stesse;
- j. ad avvisare che l'offerta non sarà efficace se l'offerente non avrà prestato cauzione, a mezzo di *assegno circolare bancario o equivalente postale non trasferibile* intestato al professionista delegato, in misura non inferiore al *decimo del prezzo proposto* (vedi art. 571 comma 2 c.p.c.)
- k. ad avvisare che l'offerta dovrà essere depositata in busta chiusa all'esterno della quale saranno annotati, a cura del medesimo professionista ricevente o da suo delegato, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice dell'esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte;
- l. a stabilire che gli assegni per cauzione dovranno essere inseriti nella busta, che egli - o il suo delegato - sigillerà idoneamente al momento del deposito;
- m. alle operazioni dell'incanto e all'aggiudicazione dell'immobile a norma dell'articolo 581 c.p.c.;
- n. a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'articolo 583 c.p.c.;
- o. sulla istanza di assegnazione di cui all'articolo 590 c.p.c.;
- p. alla redazione del verbale delle operazioni di vendita, che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità delle persone presenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario. Il verbale dovrà essere sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato ed allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all'articolo 579 c.p.c., secondo comma;
- q. alla fissazione del nuovo incanto e del termine per la presentazione di nuove offerte d'acquisto ai sensi dell'articolo 591 c.p.c.;
- r. ad ordinare la restituzione delle cauzioni e di ogni altra somma direttamente versata dagli offerenti non risultati aggiudicatari.
- s. alla ricezione del saldo prezzo e degli importi necessari al pagamento degli oneri fiscali;
- t. alla predisposizione del decreto di trasferimento;



- u. alla esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento nonché, ed a spese e compensi a carico dell'aggiudicatario, questi ultimi non ripetibili dalla procedura e dovute secondo le ordinarie tariffe di cui al d.m. 140/12 (Tabelle A e D Notai) e succ.ve modifiche, ad accertamenti ipotecari successivi al pignoramento, ad accertamenti catastali successivi allo stesso, ad allineamento catastale, ad accertamenti anagrafici e presso il Registro Imprese, all' esame della posizione fiscale, alla documentazione per agevolazioni fiscali ed all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal giudice dell'esecuzione ai sensi degli articoli 586 e 164 disp.att. c.p.c.;
- v. divenuta definitiva l'aggiudicazione, a depositare l'importo della cauzione e poi del saldo - detratte le spese in prededuzione - su di un libretto di deposito nominativo, intestato alla procedura e vincolato all'ordine del giudice con successiva conversione in libretto vincolato presso l'Istituto di credito B. P. S. N. 20010 individuato nell'elenco delle Banche convenzionate indicate dal G.E. secondo un criterio obiettivo di rotazione;
- w. a dare in ogni caso notizia al giudice dell'esito di ogni tentativo di vendita e comunque a fissare nuovo esperimento di vendita con prezzo base ribassato fino alla metà del valore di stima dopo il terzo tentativo di vendita andato deserto (ex art.591 c.p.c. come introdotto dal D.L. 59/16) con la precisazione che ai fini della applicazione di detto limite si tiene conto per il computo delle vendite andate deserte anche degli esperimenti di vendita svolti prima dell'entrata in vigore del citato D.L. 59/16 (art. 4, comma 1, lettera h);
- x. comunicare l'avviso di vendita ai creditori costituiti e al debitore almeno 45 gg. prima del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto e della data fissata per l'incanto;

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Dovranno essere osservate le seguenti modalità di presentazione delle offerte:

Vendita senza incanto

- 1) le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa **ESCLUSIVAMENTE** presso lo studio del professionista delegato entro le ore 13,00 del giorno precedente la data della vendita, ad eccezione del sabato. Sulla busta dovrà essere indicato **ESCLUSIVAMENTE** il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione, né nome, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta;
- 2) l'offerta dovrà contenere:
 - * il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi il giorno fissato per la vendita. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
 - * i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - * l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito ed indicato nell'avviso di vendita, a pena di inefficacia, ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;
 - * il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione;



- * l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- 3) qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (ad esempio: box, posti auto, cantine), si potrà fare una unica offerta valida per più lotti dichiarando però di volerne acquistare uno solo. In tal caso l'aggiudicazione di uno dei lotti non rende obbligatorio l'acquisto degli altri. Qualora i lotti omogenei abbiano prezzi differenti, l'offerta non potrà essere inferiore al prezzo più alto;
 - 4) all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Notaio/Avvocato delegato dott.*** - Proc. N.***" per un importo pari al 10° del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi dell'articolo precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo;
 - 5) salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile.
 - 6) l'importo degli oneri tributari e delle spese, determinate ai sensi del d.m. n. 227/2015 e del decreto del G.E. del 26 maggio 2016, sarà indicato all'aggiudicatario dopo la aggiudicazione ed esso dovrà essere versato nello stesso termine del saldo prezzo; tale circostanza dovrà essere ben evidenziata nell'avviso di vendita.
 - 7) l'importo del prezzo di aggiudicazione e delle spese, dedotta la cauzione, dovrà essere depositato direttamente al professionista delegato salvo vi sia precedente autorizzazione del G.E. al versamento diretto al creditore fondiario;
 - 8) in caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e sarà disposto l'incameramento della cauzione;
 - 9) qualora ricorrano giustificati motivi, il G.E. potrà disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente ed entro il termine non superiore a 12 mesi;
 - 10) Le buste saranno aperte alla data fissata per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta ai sensi dell'art. 573 cpc; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rialzo minimo indicato nell'avviso di vendita; se la gara non ha luogo o se il prezzo offerto all'esito della gara di cui al primo comma dell'art. 573 cpc è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita si provvederà, ricorrendone i presupposti di cui al citato articolo, sulle istanze di assegnazione del bene presentate ai sensi dell'art. 588 cpc;
 - 11) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari sarà, comunque, quello indicato nella offerta in busta chiusa.
 - 12) il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Nella vendita senza incanto non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.
 - 13) qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'istituto di credito mutuante. Entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo le somme dovranno essere erogate direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante consegna di un assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato. Unitamente all'assegno, il medesimo istituto di credito, se l'atto non sarà stato stipulato dallo stesso professionista delegato, dovrà anche consegnare al professionista delegato copia dell'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il professionista delegato presenterà al Conservatore anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c. il professionista delegato nel predisporre il decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione *"rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione"*



zione della somma di €***** da parte di **** a fronte del contratto di mutuo a rogito **** del **** rep. *** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art.585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei R.R.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione le somme erogate saranno restituite direttamente all'istituto di credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura. Qualora si renda necessaria la sottoscrizione del decreto di trasferimento contestuale alla stipula del contratto di finanziamento, l'aggiudicatario dovrà fare richiesta di fissazione di apposito appuntamento (a pena di decadenza dal diritto di accedere a questa forma particolare di emissione del decreto) nell'istanza di partecipazione. L'appuntamento sarà fissato (compatibilmente con le esigenze del professionista delegato) entro il centesimo giorno successivo all'aggiudicazione e non sarà prorogabile per nessun motivo, fatta eccezione per particolari situazioni integranti forza maggiore, anche se fissato in data anteriore alla scadenza termine per il saldo prezzo;

Provveda ai sensi dell'art. 576 cpc solo quando ritenga probabile che la vendita con tale modalità possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, determinato a norma dell'art. 568 cpc

ONERI PUBBLICITARI

- 1) della vendita dovrà essere data pubblica notizia mediante affissione per tre giorni consecutivi nell'Albo di questo Tribunale, fino all'attivazione del "Portale delle vendite pubbliche";
- 2) l'estratto dell'avviso di vendita dovrà essere pubblicato in un termine non superiore a centoventi (120) e non inferiore a quarantacinque (45) giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte per la vendita senza incanto sul quotidiano IL MESSAGGERO di Roma;
- 3) l'avviso, l'ordinanza di vendita e copia della relazione del C.T.U. con i relativi allegati, dovranno essere inseriti almeno sessanta (60) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto e fino al giorno della gara sul sito internet www.astegiudiziarie.it. La stessa pubblicità sarà resa visibile anche tramite il sito web del Tribunale www.tribunale.velletri.giustizia.it;
- 4) a richiesta del delegato e del precedente e previa autorizzazione del G.E. , per gli immobili di maggiore interesse, sarà realizzato da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. "Virtual Tour 360°", che sarà reso fruibile su www.astegiudiziarie.it e sul sito web del Tribunale.

Tutti gli adempimenti pubblicitari, ad eccezione dell'affissione all'albo del Tribunale, saranno curati dalla Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. a cui il professionista delegato dovrà far pervenire la richiesta, in maniera diretta e senza l'ausilio di terzi soggetti, almeno settanta (70) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto.

La richiesta, comprensiva dei documenti da pubblicare su internet e del modulo di pubblicità firmato a cura del professionista delegato, potrà essere effettuata tramite 1) e-mail all'indirizzo pubblicazioni@astegiudiziarie.it; 2) invio telematico della documentazione mediante la funzionalità disponibile nell'area riservata presente sul sito www.astegiudiziarie.it; 4) consegna a mano al referente di Aste Giudiziarie presso la cancelleria esecuzioni immobiliari nei giorni di martedì e giovedì, dalle ore 10:00 alle ore 12:00.

Il resto dell'inserzione sul quotidiano, sarà redatto dalla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ed approvato dal professionista incaricato, e conterrà unicamente i seguenti dati: 1) Comune ove è situato l'immobile 2) Numero lotto 3) Quartiere, frazione, località, ecc. 4) Via, piazza, ecc. 5) Tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.) 6) Caratteristiche (superficie, vani, piano, interno, ecc.) 7) Particolarmente: balconi, lamina, box, posto auto, giardino, ecc. 8) Condizioni (libero, occupato



dal debitore/da terzi) 9) Altri eventuali dati di interesse (nuda proprietà, quota, ecc.) 10) Ammontare del prezzo base per la vendita senza incanto 11) Ammontare dell'offerta minima ammissibile ex art. 571 cpc 12) Termine per la presentazione delle offerte 13) Data, luogo ed ora della gara 14) Nominativo e recapito telefonico del Professionista Delegato alla vendita 15) Nominativo e recapito telefonico del Custode 16) Indicazioni su dove reperire ulteriori informazioni e siti internet 17) Numero R.G.E. della procedura.

Il professionista delegato dovrà aver cura, sotto la propria responsabilità, di:

1. prendere immediato contatto con la Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., ove sia stato autorizzato il Virtual Tour 360°, concordando l'accesso congiunto con il custode giudiziario nominato per la realizzazione, a cura della stessa Società, del Virtual Tour 360° del compendio pignorato (od in alternativa, ove nominato custode giudiziario altro soggetto richiedere a quest'ultimo di contattare immediatamente Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.);
2. trasmettere la documentazione da pubblicare su internet preventivamente epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alle procedure di vendita in corso, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008;
3. verificare la correttezza della pubblicità su internet e su carta stampata, richiedendo il più presto possibile alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. eventuali modifiche da effettuare;
4. inserire l'esito di ciascun esperimento di vendita sul sito web www.astegiudiziarie.it, entro il giorno successivo allo stesso, seguendo le istruzioni riportate nella e-mail di richiesta esito inviata da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. il giorno fissato per la vendita.

Il professionista delegato acquisirà entro la data fissata per la vendita i giustificativi attestanti l'avvenuta pubblicità, disponibili direttamente all'interno dell'area riservata del sito web www.astegiudiziarie.it. Le fatture relative agli oneri pubblicitari (aste Giudiziarie, Virtual Tour 360°, Piemme S.p.A.) saranno inviate direttamente al delegato che provvederà al pagamento con l'utilizzo del fondo spese di cui appresso.

In caso di esaurimento del fondo spese, come appresso determinato e corrisposto, il professionista delegato è autorizzato a prelevare le somme necessarie alla pubblicazione dell'avviso di vendita direttamente da quelle apprese alla procedura esecutiva e depositate sul conto corrente da lui acceso. Ove non siano disponibili somme o esse risultino insufficienti, inviterà il creditore pignorante (o gli altri creditori eventualmente intervenuti muniti di titolo esecutivo) a corrispondere entro un termine da lui stabilito — non inferiore a quarantacinque giorni— quanto necessario. Qualora i creditori non provvedano ad integrare il deposito, egli ne darà tempestiva informazione al Tribunale il quale fisserà l'udienza per l'audizione delle parti per l'adozione dei provvedimenti ritenuti di competenza, anche ex art. 164 bis disp.att. c.p.c., ove ricorra disinteresse del ceto creditorio a dare impulso alla procedura.

PUBBLICITA' INTEGRATIVA

Il creditore pignorante ed i creditori intervenuti sono autorizzati a dare pubblicità della vendita nelle forme e nei modi ritenuti più opportuni, purchè nel rispetto della normativa a tutela della riservatezza e dignità del debitore esecutato e delle parti della procedura nel periodo compreso tra la data della vendita ed i novanta giorni anteriori ad essa. Le spese e gli oneri relativi a tali ulteriori forme pubblicitarie rimarranno ad esclusivo carico delle parti che li hanno sostenuti e non saranno rimborsabili dalla procedura esecutiva.

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE



Ricevuto il saldo prezzo il professionista delegato dovrà tempestivamente trasmettere al giudice dell'esecuzione per la sottoscrizione la bozza del decreto di trasferimento da lui predisposta unitamente a: 1) copia dell'avviso di vendita debitamente notificato; 2) copia del verbale d'aggiudicazione; 3) copia della pagina del quotidiano su cui è stata dato avviso della vendita nonché della pagina del sito internet su cui è stata effettuata la prescritta inserzione dell'annuncio di vendita; 4) dichiarazione sottoscritta da cui si evinca che egli ha rispettato gli adempimenti pubblicitari imposti dal Tribunale, ha provveduto alle notifiche precettate ed ha ricevuto, entro il termine imposto, quanto dovuto a titolo di saldo prezzo; 5) copia del certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale, se previsto dalla legge.

Il decreto dovrà: a) essere redatto su carta uso bollo (non su fogli separati successivamente congiunti); b) indicare espressamente la provenienza dell'immobile in favore del debitore esecutato; c) non prevedere cancellazioni di formalità diverse da quelle di cui all'art.586 c.p.c. (iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti) salvo specifica preventiva autorizzazione del giudice, caso per caso, per le altre eventualità (sequestri conservativi e sentenze dichiarative di fallimento); d) contenere ordine di cancellazione di tutte le suddette formalità esistenti fino al momento della redazione del decreto di trasferimento; trasmettere senza indugio – nel caso in cui non faccia luogo all'assegnazione o ad ulteriori vendite ai sensi dell'art. 591 c.p.c. – al giudice dell'esecuzione il fascicolo, ove ritirato.

Non appena l'aggiudicazione sarà divenuta definitiva, il professionista delegato, se custode del compendio immobiliare pignorato, provvederà a sentire l'aggiudicatario in merito alla liberazione dell'immobile ed ad informare il giudice ai fini dell'emissione dell'eventuale ordine di liberazione; in tal caso, provvederà ad intimare a coloro che occupano l'immobile (se non muniti di titolo opponibile alla procedura) il rilascio del bene fissando un termine (non superiore a 30 giorni) per la consegna delle chiavi e la formale immissione in possesso. Decorso inutilmente tale termine, qualora, non vi sia stato spontaneo adempimento, il professionista delegato ne renderà immediatamente edotto il Giudice che provvederà alla nomina di un legale della procedura per l'inizio della procedura coattiva di rilascio.

- Il professionista delegato rimetterà gli atti al giudice dell'esecuzione unitamente alla parcella delle spese, competenze e degli onorari maturati redatta ai sensi del D.M. 15 ottobre 2015 n.227 e del provvedimento di questo G.E. del 26 maggio 2016, nonché il conto dei compensi relativi all'eventuale sua attività di custode.

- Contestualmente (ove non vi abbia già provveduto) provvederà a versare presso la cancelleria del Tribunale, con le modalità da queste indicate tutte le somme percepite trattenendo esclusivamente le somme di spettanza come da liquidazione del GE.

- Nel caso appreso indicato sub "Progetto di distribuzione", in cui è onerato di predisporre il progetto di distribuzione, il delegato è autorizzato a versare al creditore fondiario assistito da ipoteca di primo grado, ex art. 41 TULB, un importo pari al sessanta per cento del ricavato, salvo conguaglio in sede di approvazione del progetto di distribuzione.

- Se il prezzo non è stato versato nel termine, il professionista delegato ne darà tempestivo avviso al giudice per i relativi provvedimenti, e successivamente fisserà una nuova vendita del compendio immobiliare pignorato al prezzo base pari all'ultimo prezzo base stabilito.

Qualora appaia probabile che non sia più possibile conseguire un ragionevole soddisfacimento delle pretese dei creditori, anche tenuto conto dei costi necessari per la prosecuzione della procedura, delle probabilità di liquidazione del bene e del presumibile valore di realizzo, il professionista delegato sospenda le operazioni di vendita e lo segnali al G.E. per l'adozione dell'ordinanza di cui all'art.164 bis disposizioni di attuazione del codice di procedura.

PROGETTO DI DISTRIBUZIONE



Riscosso il prezzo il Delegato provvederà a redigere il progetto di distribuzione qualora esso appaia di facile compilazione (come nel caso di unico creditore o di creditore fondiario di primo grado il cui credito assistito da privilegio – detratte le spese in prededuzione- assorba l'intero ricavato) e lo trasmetterà al G.E. entro sessanta giorni, per la fissazione dell'udienza di discussione.

Qualora il progetto non appaia di facile soluzione, il delegato rimetterà entro trenta giorni le somme riscosse alla cancelleria ed il GE provvederà alla distribuzione delle somme sulla base di un progetto predisposto dallo stesso o da un professionista all'uopo delegato.

Visti gli articoli 90 e 95 c.p.c.,

DETERMINA

a) in € 3.000/00 l'anticipo per le spese che il creditore procedente /richiedente la vendita dovrà versare al professionista delegato entro il termine massimo di 1 mese dalla presente udienza, salvo conguaglio e ripetizione con il privilegio previsto dalla legge a carico della procedura.

Qualora entro il termine di 60 gg. dalla comunicazione del presente provvedimento il Professionista delegato non abbia ricevuto alcun acconto egli dovrà informarne il Giudice dell'esecuzione il quale provvederà a fissare udienza di comparizione delle parti al fine di adottare le decisioni più opportune alla prosecuzione della procedura.

b) In Euro 500/00 l'acconto che il procedente / richiedente la vendita dovrà versare al custode nominato, autorizzandolo fin d'ora alla apertura di un libretto di risparmio presso lo stesso istituto bancario di cui sopra (pag.4 lett. V).

AUTORIZZA

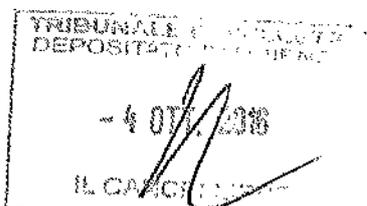
il professionista delegato:

- ad utilizzare le somme depositate dal creditore procedente per spese della procedura esecutiva;
- ad acquisire il certificato di stato civile del debitore esecutato al fine di verificare se i beni pignoriati ricadano in comunione legale ai sensi dell'art. 177 c.c.;
- a richiedere ai creditori ulteriori anticipi disposte in caso di insufficienza dei precedenti acconti,

Dispone, infine, che: il professionista delegato provveda al più presto al ritiro di copia dell'intero fascicolo di ufficio, e dell'originale della perizia di stima previo rilascio di copia della medesima ove non presente già in atti anche su supporto informatico, comunicando in modo idoneo alle parti giorno, ora, luogo, e modalità in cui il predetto fascicolo potrà essere consultato ed, a partire da quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto o delle vendite all'incanto, per tutto il pubblico dei potenziali interessati, la relazione dell'esperto.

Velletri, all'udienza del 4/8/16

IL CANCELLIERE



IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott. Riccardo Audino

Scab

7

9/10

1



TRIBUNALE CIVILE DI VELLETRI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

VERBALE DI UDIENZA

Il giorno 18-12-18 alle ore _____ avanti al
Giudice dell'Esecuzione Dr. ENRICO COLOGNESI, assistito dal Cancelliere
_____ /III/ per la procedura esecutiva n. 307/00 R.G.E.S Imm.ri

Sono comparsi:

Per il creditore procedente:

L'Avv. Domenico Merda in sostituzione dell'Avv. Massimo Facetti per BCC Cheli Albani.
Il quale si riferisce alla memoria difensiva del 02/12/18 e chiede l'accoglimento delle
opiate conclusioni, con rigetto delle istanze di sospensione.

Per...i.....creditor.....Intervenut.....

L'Avv _____

Per il debitore Law Stefano in sostituzione dell'avv.
Francesco Baroni

Nonché il C.T.U. GEOT. NUZZO PALEO

nonché _____

Il Cav. R. di Valore si non altro parte della Commissione
dell'adempimento al debito o di altri termini, alla ritenuta riservata per il
ramente della modifica. Nel merito è risposto all'opposizione al mandato
per l'adempimento. Rende l'infirmità dell'azione di mandamento
l'ordinanza di vendita imperante per il 23 giugno e nel termine di 20 giorni
Nel merito dell'opposizione si stabilisce come per mezzo scritto di stato popolare.

parte valore dell'immobile quello relativo all'estensione del terreno pari a 1485 m²
in luogo di produrre al 23 del valore del valore per l'estensione comune di 7065 m²

Il Cav. Mario Duzza, presente in aula,
espressamente la richiesta e le altre
giorni della parte precisa che il Valore
del Loto n° 2 rappresentato da terreno
della superficie di mq. 7065,00 e
pari alla somma di € 1.23.900,00
avrebbe dovuto essere ed € 4.240,00
si dispone l'opposizione della ordinanza di
delega con il p.b. come sopra indicato
con come esecuto dalla esecutore;

si commichi al delegato per l'inizio
delle operazioni di vendita come sopra
specificato -

VR

20- manca la relazione preliminare del professionista delegato;

21- i creditori hanno precisato il credito

zia alla procedura esecutiva;

23- manca il progetto di distribuzione;

24

FQM
Il Giudice dell'Esecuzione

- 1) approva e dichiara esecutivo il progetto di distribuzione depositato il e manda alla cancelleria per l'emissione dei mandati;
- 2) preso atto dell'avvenuto versamento integrale delle somme di cui al provvedimento ammissivo alla conversione provvede con separata ordinanza alla assegnazione delle somme;
- 3) dispone la divisione con separata ordinanza;
- 4) dispone la vendita con separata ordinanza;
- 5) dispone la riunione del presente procedimento a quello recante il n. R. Es. imm.;
- 6) delega un professionista per la relazione preliminare e/o nomina tecnico stimatore.....;
- 7) ammette l'esecutato alla conversione come da separata ordinanza e dispone la sospensione della procedura;
- 8) dichiara la estinzione della procedura e provvede alla cancellazione della trascrizione del pignoramento con separata ordinanza;
- 9) si riserva con termine di giorni per documenti; a note e giorni per repliche;

ovvero

dato atto : _____

_____ e rinvia all'udienza del _____, ore _____ perché si provveda all'adempimento di cui sopra a cura del creditore procedente/intervenuto/della Cancelleria _____

Il presente verbale è composto da _____ pagine

Il Cancelliere
/////

Il Giudice dell'Esecuzione
Dr. Enrico COLOGNESI

rilevato che:

- 1- manca nota di trascrizione;
 - 2- mancano o sono irregolari gli avvisi di prima udienza;
 - 3- manca avviso ai comproprietari;
 - 4- manca avviso ai creditori iscritti;
 - 5- manca la CTU di stima e/o relazione preliminare per la quale l'esperto ha richiesto rituale proroga per il deposito;
 - 6- risulta una precedente formalità pignoramento/domanda giudiziale/sequestro (form.n. _____ del _____) a _____ favore di _____ gravante sullo stesso bene;
 - 7- rilevato che dalla certificazione/relazione preliminare, che occorre rettificare/integrare/estendere l'atto di pignoramento/l'atto di provenienza/trascrizione precedente acquisto iure successionis....;
 - 8- è stata depositata istanza di conversione, che deve essere esaminata e trattata prima di procedere oltre;
 - 9- è stata proposta opposizione all'esecuzione ex art. 615,617 e 619 c.p.c. della quale appare opportuna la trattazione congiunta;
 - 10- è stata depositata istanza di riduzione del pignoramento che deve essere esaminata e decisa prima di disporre la vendita del compendio pignorato;
 - 11- i pagamenti secondo ordinanza di conversione appaiono regolari ed occorre rinviare ad altra udienza per la verifica del saldo;
 - 12- vi sono trattative in corso e deve essere formalizzata istanza di sospensione ex art. 624 bis c.p.c.;
 - 13- va intergrata nel termine che il G.E. indica in giorni 120, la documentazione ipocatastale ai sensi dell'art.567 c.p.c.;
 - 14- non si è provveduto agli incumbenti di cui alla precedente ordinanza del _____;
 - 15- manca o è irregolare la notifica dell'ordinanza riservata / del progetto di distribuzione a _____
- *****
- 16- è stata pignorata una quota indivisa e non è richiesta/non è possibile la separazione in natura;
 - 17- sono regolari le notifiche del progetto di distribuzione alle parti non comparse;
 - 18- sono regolari gli avvisi di cui agli articoli 569, 598, 599 e 498 c.p.c., e non vi sono ulteriori osservazioni alla C.T.U. di stima ex art 173bis disposizioni di attuazione;
- A/R
- 19- risulta sullo stesso immobile altro pignoramento precedente ancora pendente;

TRIBUNALE DI VELLETRI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA PROCEDURA
ESECUTIVA N°307/2000 PROMOSSA DA :
...CREDITO COOPERATIVO SANTA BARNABA
CONTRO
...LI DONNI VINCENZO

Ill.mo Sig. G.E. -

Il sottoscritto Geom. Mario NUZZO iscritto all'Albo dei Geometri di Roma e Provincia e con Studio in Velletri - Corso della Repubblica, 166, è comparso avanti alla S.V. nel corso dell'udienza del - 26 maggio 2015 durante la quale veniva nominato Esperto nella procedura esecutiva promossa dalle parti come in epigrafe rappresentate.

Dopo aver accettato l'incarico il sottoscritto prestava giuramento ripetendo la formula di rito e riceveva i seguenti quesiti:

- 1) **Verificare** prima di ogni altra attività con l'ausilio della relazione preliminare del professionista delegato, già versata in atti, la completezza della documentazione di cui all'art 567 2° comma c.p.c. (estratto dai catasti 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 consuntive 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 onde 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 (colpestabile) 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 contingente 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 delle costruzioni 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 urbanistica - edilizia l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinata disposto dagli artt. 46, comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1989, 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: tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.
- 8) Dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se essa 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: 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 legittimamente 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 risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59 convertito in L. 15 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 servizi 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 aggiustazioni 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 avente 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 trascritto nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento non opponibile alla procedura se disposto con provvedimento successivo alla data di trascrizione del

ignoramento sempre opponibile se trascritto in data anteriore alle date di trascrizione del pignoramento in questo caso l'usuab le verrà valutato come se fosse una nuda proprietà)

- 14) Indichi se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE/APE) provvedendo in mancanza ad acquisire la relativo certificazione (anche avvalendosi di altro tecnico abilitato)
- 14) Riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta per iscritto e riprodotta su supporto informatico (cd-rom) fornendo compiuta schematica e distinto risposta (anche negativa) a ciascuno dei singoli quesiti nell'ordine in cui sono posti depositando 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 in forma elettronica nonché in forma cartacea c.d. di cortesia all'udienza ex art 569 c.p.c.
- 15) 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 lei note di osservazione al proprio elaborato.
- 16) 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 nel caso previsto dall'art 173 bis disp att c.p.c.
- 17) Allegare alla relazione documentazione fotografica interne ed esterne dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini accessori corti 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 legittimamente la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante nonché tutta la documentazione riferita al 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

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VELLETRI - Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione

N° 307/2000

Immobiliare:

Nei confronti di:

Promossa da.
Con l'intervento di.

BANCA SANTA BARNABA DI MARINO

Giudice
dell'Esecuzione.
Custode Giudiziario:
Perito (C.T.U.)

DOTT. RICCARDO AUDINO

GEOM. MARIO NUZZO

- RELAZIONE PERITALE -

stima beni immobili e precisazione in merito alle superfici e nuovi valori dei lotti
--dati del procedimento--

Si premette che il sottoscritto è stato incaricato dalla S.V. nel corso dell'udienza del 26 maggio 2015 di procedere in ordine a:

- 1) Individuazione e determinazione della superficie dei beni pignorati
- 2) Valutazione degli stessi

Giusto verbale di udienza allegato—

Con le presenti note ci si riporta alle depositate CTU che vengono opportunamente - ove necessario - rettificata e precisata nelle superfici anche e soprattutto alla luce della recente variazione catastale con la quale si viene ad indicare ed inserire in visura i dati di superficie degli immobili, mentre per quanto concerne i valori dei cespiti gli stessi saranno opportunamente riveduti e rideterminati alla luce della profonda crisi che caratterizza l'attuale mercato immobiliare atteso che i prezzi base d'asta già determinati risalgono oramai ad oltre dieci anni or sono—

LOTTO N° 1

Trattasi di fabbricato per civile abitazione insistente su appezzamento di terreno sito nel territorio del Comune di Marino e distinto nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano di detto Comune al Foglio n. 24 con la particella n. 114 subalterno 501 Categoria A/7 - Classe 4 - Vani catastali 11 - Superficie Catastale mq. 242 con aree scoperte del fabbricato e Rendita €. 1.562,28 - giusta Visura Catastale in data 10 gennaio 2016 allegata alla presente-

In merito alla superficie totale del lotto n° 1 si precisa quanto segue:

---superficie totale del lotto di terreno Mq. 2010,00 (allegata visura catastale) , di cui
SUPERFICIE FABBRICATO MQ. 236,00 (allegata visura catastale)
SUPERFICIE AREE SCOPERTE MQ. 6,00 (allegata visura catastale)

E COSI' IN TOTALE MQ. 242,00

SUPERFICIE RESIDUA ATTINENZA SCOPERTA MQ. 1.768,00

Si tenga nel debito conto che l'intera superficie del lotto di terreno su cui insiste il fabbricato deriva da tipo di frazionamento n. 1407 del 28 agosto 1988---

In merito alla valutazione del compendio si osserva che lo scrivente aveva valutato l'immobile per €. 2.000,00 il metro quadrato ottenendo un prezzo base d'asta pari ad

€ 680.000,00 che il G.E. in data 30 giugno 2010 - ex art. 568 -3° comma c.p.c. - elevava ad € 875.000,00-

Per tale motivo ci si riporta a quanto stabilito dal G.E. in parziale accoglimento delle osservazioni di parte esecutata -

LOTTO N° 2

Trattasi di appezzamento di terreno della superficie totale di Mq. 7065,00 di natura agricola -non edificabile- giusto certificato di destinazione urbanistica già in atti ed allegato alla presente, condotto in locazione in forza di contratto agrario ed allo stato attuale occupato da terzi senza titolo-

Per tale appezzamento di terreno risulta inoltrata dallo scrivente all'Ufficio Tecnico Erariale di Roma istanza di rettifica catastale in data 16 marzo 2010 - Protocollo n. 323219 per il corretto inserimento dei tipi di frazionamento nn. 141/76 - 118/80 - e 1407/88 sì che i dati catastali risultano dalle allegate visure storiche-

Per tale lotto n. 2 si ritiene congruo il valore già dato-

PER CUI -IN MERITO ALLE SUPERFICI -SI AVRANNO LE SEGUENTI CONCLUSIONI:

FABBRICATO LOTTO 1

---terreno pertinenziale in toto Mq. 2.010,00 su cui insistono:

---fabbricato Mq. 236,00

---aree scoperte fabbricato Mq. 6,00

TERRENO LOTTO 2

---Superficie totale del terreno Mq. 7.065,00-

RIEPILOGO BANDI D'ASTA--

LOTTO N° 1-

Piena proprietà del fabbricato per civile abitazione - tipologia villa - occupato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare, sito nel territorio del Comune di Marino - località Monte Crescenzo - con circostante pertinenza scoperta a giardino di Mq. 1.768,00 avente accesso da Via A.Vespucci,4 e sviluppantesi su piano terreno e piano primo per complessivi vani catastali II oltre accessori e per una superficie coperta di Mq. 236,00 il fabbricato e mq. 6,00 aree scoperte; in discrete condizioni di manutenzione e conservazione anche per quanto concerne l'attinenza scoperta a giardino-

Il compendio è posto a confine - nel suo insieme- con strada di accesso per due lati, lotto di terreno "A" e lotto di terreno "B" salvo se altri o variati confini-

All' Ufficio Tecnico Erariale esso immobile è censito -giusto scheda di accatastamento n. 41166876 del 27 gennaio 1971- al Foglio n. 24 con la particella n. 114 (al C.T. da definire) sub 501 -Categoria A/7 -Classe 4 - in faccio o Calcagno Giovanni nato a Palermo il 29 ottobre 1898 per invezza valtura. Consistenza vom catastali 11 - rendita €. 1.562 28-
Vendita non soggetta ad IVA -

PREZZO BASE D'ASTA € 875.000,00

LOTTO N. 2-

Piena proprietà dell'appezzamento di terreno agricolo sito nel territorio del Comune di Marino - località Monte Crescenzo- già condotto in locazione da terzi in forza di contratto agrario ed allo stato attuale detenuto ed occupato da terzi con sovrastanti manufatti agricoli e ricoveri animali realizzati in assenza di concessione -

L'appezzamento di terreno si colloca a confine con strada interpodereale di accesso per due lati e lotto di terreno "E" salvo se altri o variati confini.

Nel Nuovo Catasto Terreni del Comune di Marino detta appezzamento di terreno è ripartito al Foglio n. 24 con le particelle nn 211 e 216 per una superficie totale di mq. 7.065,00-

Vendita non soggetta ad IVA -

PREZZO BASE D'ASTA € 60,00 mq € 269.000,00
 $€ 60,00 \times 7.065,00 = € 423.900,00$

L'Esperto
Geom. Mario NUZZO



Strate

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastrali

Visura storica per immobile

Data di nascita del sistema
Versione 7.0.0.0.0.0.1

Situazione degli atti informatici/ai dati impianto successivamente al 22/01/2016

Dati della richiesta

Comune di MARINA (Codice: F981)

Provincia di ROMA

Foglio: A; Particella: 216

Stato Terreni

INT STABO

4

Situazione dell'immobile dal 22/01/2016

N	PALESTRA GIOCHI	Sub	Pos	Quant. (mq)	Superficie (mq)	ESAC	Quota	Particella	Sub	Pos	Superficie (mq)	ESAC	Quota	Particella	Sub	Pos	Superficie (mq)	ESAC	Quota
1	216			1	100,00	100,00	100,00	216			100,00	100,00	100,00	216			100,00	100,00	100,00

Nota: Immobile di cui costituisce l'intero lotto.

Situazione dell'immobile dal 14/11/1988

N	PALESTRA GIOCHI	Sub	Pos	Quant. (mq)	Superficie (mq)	ESAC	Quota	Particella	Sub	Pos	Superficie (mq)	ESAC	Quota	Particella	Sub	Pos	Superficie (mq)	ESAC	Quota
1	216			3	100,00	100,00	100,00	216			100,00	100,00	100,00	216			100,00	100,00	100,00

Nota: Immobile di cui costituisce l'intero lotto.

Legg. 24/10/1978 (Art. 28) - Legge 30/06/1974 (Art. 27)





1



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Urbanistici

Visura storica per immobile
 Situazione degli atti amministrativi dell'impianto meccanografico al 22/01/2016

Data Ingresso in Catasto: 22/01/2016
 Visura: 13/02/2016

Indirizzo: **Comune di MARINA (Codice: 1408)**
Provincia di ROMA
 Catasto Fabbricati: **foglio: 14 Particella: 114 Sub: 501**
INTERSTALE

IMPIANTO MECCANOGRAFICO

N.	DATI IDENTIFICATIVI		Zona	Misure	Categorie	Class. Catastale	Superficie	Rendita
	Codice	Particella						
1	24	114	1408	1408	A7	11,000	10,000 10,000 10,000	10,000

Indirizzo: **VIA VILLET CROZZAZZANO (p.zza. T.)** **Particella: 1408**

Mappe: **1408/1408/1408**
 Sezione: **Foglio 24 - Particella 114**

Situazione dell'immobile al 22/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI		Zona	Misure	Categorie	Class. Catastale	Superficie	Rendita
	Codice	Particella						
1	24	114	1408	1408	A7	11,000	10,000 10,000 10,000	10,000

Indirizzo: **VIA VILLET CROZZAZZANO (p.zza. T.)** **Particella: 1408**

IMPIANTO MECCANOGRAFICO

N.	DATI IDENTIFICATIVI		Zona	Misure	Categorie	Class. Catastale	Superficie	Rendita
	Codice	Particella						
1	24	114	1408	1408	A7	11,000	10,000 10,000 10,000	10,000

Indirizzo: **VIA VILLET CROZZAZZANO (p.zza. T.)** **Particella: 1408**

Situazione dell'immobile al 22/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI		Zona	Misure	Categorie	Class. Catastale	Superficie	Rendita
	Codice	Particella						
1	24	114	1408	1408	A7	11,000	10,000 10,000 10,000	10,000

Indirizzo: **VIA VILLET CROZZAZZANO (p.zza. T.)** **Particella: 1408**

1

2

Oggetto: LI DONNI -corretto
Mittente: "Nuzzo Mario" <NUZZac25@nuzzomario1.191.it>
Data: Mon, 24 May 2010 18:23:57 +0200
A: <studiolegalesgroi@katamail.com>

TRIBUNALE DI VELLETRI
**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA PROCEDURA ESECUTIVA N°
307/2000**

**PROMOSSA DA :
BANCA DI CREDITO COOPERATIVO S. BARNABA
CONTRO**

RELAZIONE TECNICA SUPPLETIVA -

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VELLETRI - Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione N° 307/2000
Immobiliare:
Nei confronti di: [REDACTED]
Promossa da: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO S. BARNABA
Con l'intervento di:

Giudice dell'Esecuzione: DOTT. R.AUDINO
Custode Giudiziario:
Perito (C.T.U.) GEOM. MARIO NUZZO

- RELAZIONE PERITALE -
stima beni immobili

1. Premessa

Con atto di pignoramento immobiliare depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Velletri il 09 giugno 2003, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 il 10 agosto 2000 e successivamente il 28 luglio 2005, al n.34271 e 50817, R.G. e n. 22749 e 29179 R.P.(nota di trascrizione di atto di pignoramento a rettifica -Formalità n. 29179 del 28.7.20059, la Banca di Credito Cooperativo S.Barnaba di Marino. (parte precedente) richiede al Tribunale di Velletri l'espropriazione dei seguenti cespiti di proprietà di [REDACTED] e precisamente:
Lotto di terreno con sovrastante fabbricato per civile abitazione- a formare il lotto n°1 e terreno di Mq. 4485 con sovrastanti manufatti siti nel territorio del Comune di Marino ,località Monte Crescenzo a formare il lotto n° 2-A tal proposito si precisa

che erroneamente nella trascrizione e nel primo atto di pignoramento immobiliare veniva inclusa la particella n. 669 del Foglio 24 alienata dall'esecutato in data anteriore alla trascrizione del pignoramento medesimo sì che si rendeva successivamente necessaria la variazione con riduzione del detto pignoramento-

Successivamente la S.V. demandava allo scrivente Consulente Tecnico il compito di fare elaborare dall'Ufficio Tecnico Erariale il tipo di frazionamento N° 1407 del 02 luglio 1988 ed aggiornare quindi la Consulenza Tecnica d'Ufficio anche nella stima comunicando e trasmettendo alle parti - ex art. 173 bis - norme di att. del c.p.c.- la copia della nuova relazione provvedendo - ove necessario- a far aggiornare anche la relazione sulla documentazione ipo-catastale-

A tal fine si provvedeva a trasmettere all'U.T.E. di Roma la richiesta di inserimento corretto dei Tipi di Frazionamento nn. 141/76, 118/80 e 1407/88 giusta istanza al protocollo n° 323219 in data 16 marzo 2010 che si allega in copia-

Nel contempo si è provveduto all'aggiornamento della valutazione dei due lotti formati e così come richiesto dalla S.V. con precisazione che non si è ritenuto necessario procedere all'aggiornamento anche della relazione e documentazione ipo-catastale-

Rinvia per il prosieguo alla udienza del 09 giugno 2010 --

Lotto n.1 (fabbricato di abitazione).....

2. Descrizione

Proprietà: piena proprietà-

Dati Catastali: Catasto Fabbricati

Confinanti: via interpodereale di accesso per due lati e lotti "A" e "B"-

Descrizione Lotto: trattasi di villino su lotto di terreno perimetrato

Consistenza: di vani 11 più accessori, con corte esclusiva-a giardino-

Pertinenze: locale garage e giardino-

Destinazione	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie Convenzionale
	[mq]		[mq]
Abitazione		1	
Villa o Villino	288,00	1	288,00
Ufficio o Studio privato		1	
Negozi o Bottega		1	
Magazzino o Locale di deposito		1	
Autorimessa o Posto macchina singola	12,00	0,25	3,00

Opifici		1	
Fabbricato agricolo		1	
Terreno agricolo o Terreno edificabile		1	
Sottotetto (autonomo)			
Altro			
Balconi, Terrazze, cantine e simili	22,00	0,50	11,00
TOTALE SUPERFICIE	322,00		302,00

Altezza utile interna: ml. 3,00
 Superficie Lorda complessiva: mq. 322,00
 Superficie Convenzionale complessiva: mq. 302,00

3. Caratteristiche costruttive

Str. verticali: strutture verticali in conglomerato cementizio armato
 Solai: prefabbricati in c.a.
 Copertura: a tetto con falde inclinate
 Manto di copertura: tegole in cotto -
 Pareti esterne: intonaci civili e cortina-
 Pavimentazione interna: marmette di ceramica smaltata-
 Pareti interne: intonaci civili interni e murature di tramezzi in forati a tre e sei fori-
 Infissi esterni: ante a battente in legno-
 Infissi interni: porte tamburate -
 Scale: in legno e in muratura-
 Impianto elettrico: sottotraccia a 220 V-
 Impianto idrico: sottotraccia-
 Impianto termico: autonomo completo di radiatori-
 Terreno esclusivo: giardino-
 Posto Auto: locale garage
 Condizioni generali dell'unità immobiliare: trattasi di immobile di ampia metratura e volumetria che denota un cattivo stato di manutenzione e conservazione con evidenti segni degli anni trascorsi dalla costruzione sino alla data odierna in totale assenza di manutenzione ordinaria-
 Analoga condizione la si è rilevata nella attinenza scoperta a giardino-

4. Dati identificativi catastali

Il fabbricato è stato denunciato per l'accatastamento dal tecnico Geom. Cesare Cariaci di Velletri in data 27 gennaio 1971 - Prot. n° 891- con scheda n° 41166876 così come da copia della scheda che si pone in allegato alla presente relazione.
 In Catasto l'immobile insiste al Foglio 24 di Marino sulla particella n° 664 e 666 già particella n° 114/c e 114/b giusta la relazione tecnica sulla definizione dei lotti di terreno effettuata dal Tecnico - Dott. Ing. Petrini Stefano in atti-
 Per cui detto fabbricato - allo stato attuale - è così censito:

Foglio 24- part. 114 sub 501 - Categoria A/7 - Classe 4 -vani 11 e rendita €. 1.562,28—in faccia a Calcagno Giovanna.

N.B. deve si escludere dalla presente relazione la particella n° 669 già particella n. 211/d -erroneamente inclusa nei beni assoggettati a pignoramento-

5. Titoli di proprietà

l'esecutato è proprietario del bene immobile per successione in morte della madre ~~Calcagno Giovanna~~ avvenuta in data 09 luglio 1984 la quale- allo stato attuale - è intestataria catastale dei beni oggetto di pignoramento-

6. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio

dall'esame della certificazione notarile a firma del Notaio Cristina Maria Spicci di Marino risulta che sussiste continuità delle trascrizioni per l'intero ventennio e regolarità delle iscrizioni.

7. Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione prodotta della Conservatoria

Nel merito si rileva l'occupazione di parte del compendio immobiliare (lotto 2) da parte di tale ~~Martina Elena~~ la quale vanta un diritto di prelazione sui terreni derivante da contratto di affitto agrario oggetto di ricorso avanti il Sig. G.E.-

8. Destinazione urbanistica delle aree

Si rinvia alla valutazione di cui al lotto 2-

9. Regolarità amministrativa dei fabbricati

Da accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Marino non si è avuta traccia della pratica edilizia relativa a tale immobile

Si è comunque riusciti a risalire alla scheda di accatastamento a firma del Geom. Cesare Cariaci in base alla quale si ritiene che -presumibilmente- il fabbricato è stato eretto in base a progetto approvato con successivo rilascio di Licenza Edilizia e nella consistenza di cui alla scheda di accatastamento si che lo stesso immobile si presenta con abuso parziale relativo alla zona di esso destinata a camino-sala biliardo.

Per tale abuso edilizio non sussiste domanda di condono ex Legge 47/85-ed appare sanabile.

10. Disponibilità dell'immobile

L'immobile è posseduto ed abitato dall'esecutato ~~Cesare Cariaci~~

11. Oneri condominiali-

Non sussistono oneri condominiali-

12. Confini dell'immobile

L'immobile è posto a confine con la sede viaria per due lati e con i rimanenti lotti A e B

16. Valutazione degli immobili

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo

sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale.
 Per quanto concerne la valutazione si è eseguita una indagine diretta del mercato immobiliare del Comune di Marino e la stessa indagine ha permesso di accertare preziosi elementi di giudizio quali prezzi di vendita di immobili simili a quello in considerazione per tipologia, ubicazione, dimensioni, vetustà di costruzione e stato e qualità delle rifiniture-

Interpretando ed elaborando gli elementi raccolti e procedendo ad una stima sintetica comparativa si è così determinato il corrente prezzo di mercato dell'immobile pari ad Euro 2.000 il metro quadrato di superficie convenzionale includendo in tale valutazione l'attinenza scoperta a giardino-

IDENTIFICATIVO	Superficie	Valore	VALORE	QUOTA	VALORE
CORPO	Convenzionale	Unitario	COMPLESSIVO	LOTTO	LOTTO
	mq. 302,00	€/mq. 2.000,00	€ 604.000,00	% 1/1	
LOTTO N°	Mq. 302,00	2.250,00	679.500,00 €		€ 679.500,00

Valore : € 679.500,00 (diconsi euro . seicentoseptantannovemilacinquecento/00)

19. Schema riassuntivo perizia

SCHEMA RIASSUNTIVO					
ESECUZIONE IMMOBILIARE 307/2000 R.G.					
Promossa da	BANCA DI CREDITO COOPERATIVO S. BARNABA DI MARINO				
Nei confronti di	[REDACTED]				
G.E.	DOTT. R. NESPECA		Recapito		
Custode Giudiziario			Recapito	VELLETRI	
C.T.U	GEOM. MARIO NUZZO		Recapito		
LOTTO N°	1	Prezzo base d'asta	679.500,00		
Comune di:		Prov.	Indirizzo	Zona	
MJARINO		RM	VIA A. VESPUCCI, 4	RESIDENZIALE	

Diritti:

Piena	X	quota	
-------	---	-------	--

atto

proprietà								
Comproprietari		quota						
Nuda proprietà		quota						
Usufrutto		quota						
Altro		quota						
Convenzione matrimoniale			Comunione dei beni		Bene comune		Bene personale	X
			Separazione dei beni					
Stato civile libero								

Immobile:					Pertinenze:	
Appartamento			Capannone		Aree scoperte	
Villa isolata	X		Autorimessa		Autorimessa	
Ufficio			Terreno edificabile		Ripostiglio	
Negozi			Terreno agricolo		Servitù	
Laboratorio			Altro		Altro	
Magazzino						

Dati catastali : per i fabbricati

Precedenti identificativi

Foglio	Particella	Sub.	Vani	Categ.	Classe	Rendita

Identificativi attuali

Foglio	Particella	Sub.	Vani	Categ.	Classe	Rendita
24	114	501	11	A/7	4	1.562,28

Dati catastali : per i terreni

Qualità	Classe	Redd. agr.	Redd. dom.	Superficie are	Centiare	Ettari	Ca

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

Superficie commerciale	MQ. 302,00
Superfici delle pertinenze	TERRENO A GIARDINO DI MQ.1050,00

Anno di costruzione	1969		Anno di ultima ristrutturazione				
Stato di manutenzione	<i>Ottimo</i>	<i>buono</i>	<i>sufficiente</i>	<i>Scarso</i>	X	<i>pessimo</i>	
Qualità delle finiture	<i>Ottimo</i>	<i>buono</i>	<i>sufficiente</i>	X	<i>Scarso</i>	<i>pessimo</i>	
Impianto elettrico	<i>a norma</i>	<i>non a norma</i>	X	Impianto termico	<i>autonomo</i>	X <i>centralizzato</i>	
Stato dell'immobile	<i>Libero</i>	<i>Locato</i>	<i>Altro</i>	OCCUPATO DALL'ESECUTATO			
Legge 47/85 e successive	NON RISULTANO PRESENTATE DOMANE DI CONDONO EDILIZIO-abusi sanabili-						
Vendite successive al pignoramento:	non sussistono vendite successive alla data di trascrizione del pignoramento						
Altri dati							

Elenco delle Trascrizioni ed Iscrizioni:

Nota	N° Reg.	N° Rep.	Data	Nota	N° Reg.	N° Rep.	Data
IPOTECA	2870		10711779				

Lotto n.2

2. Descrizione

Proprietà: piena proprietà--

Dati Catastali: Catasto terreni

Confinanti: strada di accesso per due lati e lotto "E"-

Descrizione Lotto: terreno della superficie di Mq. 4485,00 con sovrastanti tettoie e manufatti agricoli realizzati in assenza di concessione edilizia -

Consistenza: superficie Mq. 4485,00

Destinazione	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie Convenzionale
	[mq]		[mq]
Abitazione		1	

Villa o Villino		1	
Ufficio o Studio privato		1	
Negozi o Bottega		1	
Magazzino o Locale di deposito		1	
Autorimessa o Posto macchina singola		1	
Opifici		1	
Fabbricato agricolo		1	
Terreno agricolo	4485,00	1	4485,00
Sottotetto (autonomo)			
Altro			
Balconi, Terrazze, cantine e simili		0,33	
TOTALE SUPERFICIE			4485,00

6. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio

Sussiste continuità delle trascrizioni per l'intero ventennio e regolarità delle iscrizioni giuste certificate notarile-

8. Destinazione urbanistica delle aree

Così come si evince dall'allegato certificato di destinazione urbanistica il terreno di cui è riportato nel P.R.G. del Comune di Marino in Zona Agricola Conservativa ed in Zona per attività agricole-

10. Disponibilità dell'immobile

Allo stato attuale il fondo è condotto in locazione da tale Martinetti Elena ma di fatto esso terreno è occupato arbitrariamente ed abusivamente da terze persone-

12. Confini dell'immobile

Confina con strada di accesso per due lati e con il lotto "E" -

16. Valutazione degli immobili

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata sviluppata una indagine di mercato di beni simili a quello da stimare tenendo presenti le normative di cui al P.R.G. del Comune di Marino e tale da poter attribuire al fondo il valore di € 60,00 il metro quadrato-

IDENTIFICATIVO	Superficie	Valore	VALORE	QUOTA	VALORE
CORPO	Convenzionale	Unitario	COMPLESSIVO	LOTTO	LOTTO

	mq. 4485,00	€/mq. 60,00	€ 269.100,00	% 1/1	
LOTTO N°		€. 60,00	€.269.100,00		269.100,00

Valore : € 269.1000,00. (diconsi euro . duecentosessantatanovemilacento/00 .).

19. Schema riassuntivo perizia

SCHEMA RIASSUNTIVO

LOTTO N°	2	Prezzo base d'asta		269.100,00
Comune di:		Prov.	Indirizzo	Zona
MARINO		RM	LOC. MONTECRESCENZO	

Diritti:

Piena proprietà	X	quota				
Comproprietari		quota				
Nuda proprietà		quota				
Usufrutto		quota				
Altro		quota				
Convenzione matrimoniale		<i>Comunione dei beni</i>		<i>Bene comune</i>	<i>Bene personale</i>	X
		<i>Separazione dei beni</i>				
Stato civile libero						

Immobile:				Pertinenze:	
Appartamento		Capannone		Aree scoperte	
Villa isolata		Autorimessa		Autorimessa	
Ufficio		Terreno edificabile		Ripostiglio	
Negoziò		Terreno agricolo	X	Servitù	
Laboratorio		Altro		Altro	
Magazzino					

Dati catastali : per i terreni

FOGLIO 24	Part. 216 Part. 211	Catastralmente intestati a Caterina Giovanna						
--------------	------------------------	--	--	--	--	--	--	--

Descrizioni qualitative sintetiche per i terreni:

Superficie	MQ. 4485						
Destinazione urbanistica	ZONA AGRICOLA						
Caratteristiche orografiche	Pianeggiante		Leggero pendio	X	Forte pendio		
Colture presenti	TERRENO SODIVO		Terreno irriguo		Non irriguo		
Collegamento viario	Con strada di tipo	INTERPODERALE			Terreno intercluso		
Altro							

20. Riepilogo per bando d'asta

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO N°1-

Piena proprietà del fabbricato per civile abitazione- di tipologia "Villa" occupato dall'esecutato sito nel Comune di Marino - località Monte Crescenzo- con circostante terreno a giardino avente accesso dalla Via A.Vespucci,4 - sviluppatesi su piano livello terreno e piano primo per complessivi vani 11 oltre accessori- in discrete condizioni di manutenzione e conservazione anche per l'attinenza scoperta è posto a confine - nel suo insieme- con strada di accesso per due lati - lotto di terreno "A" e lotto di terreno "B"-

Denunciato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano con scheda di accatastamento n° 41166876 in data 27 gennaio 1971 e riportato nel vigente Catasto Fabbricati al Foglio n° 24 particella 114 sub 501 - Categoria A/7 Classe 4 di vani 11 con rendita €. 1.562,28

Vendita non soggetta ad IVA-

PREZZO BASE D'ASTA..... €. 680.000,00 (arr.)

LOTTO N°2-

Piena proprietà del terreno agricolo sito nel Comune di Marino in località Monte Crescenzo - condotto in locazione da tale ██████████ in forza di contratto

retto

agrario - allo stato attuale- abusivamente occupato da terze persone;
Distinto nel vigente Catasto Terreni al Foglio n° 24 con le particelle 211 e 216
per una superficie di mq. 4485 - in seguito a tipi di frazionamento- a confine con
strada interpodereale di accesso per due lati, e lotto di terreno "E" -Su detto terreno
sono stati realizzati manufatti tipo tettoie, recinti, locali e simili per ricovero animali in
totale assenza di Concessione Edilizia e - pertanto- abusivi sanabili
Vendita non soggetta ad IVA-

PREZZO BASE D'ASTA..... €. 269.000,00 (arr.)

Il CTU
Geom. Mario NUZZO

