

C.T.U. Dott. Ing. Vincenzo Pennacchi - Via Ettore Novelli n° 28 - 00049 Velletri (RM)

TRIBUNALE DI VELLETRI - Esecuzione Immobiliare Banca Pop. Novara c/ F.to [REDACTED]

Dott. Ing. VINCENZO PENNACCHI  
Via Ettore Novelli n.28 - 00049 - Velletri (RM)  
Tel - Fax: 06.963.65.35  
Email : pennacchiv@virgilio.it

depositato in Cancelleria

10-12-09

## TRIBUNALE DI VELLETRI

*Consulenza Tecnica d'Ufficio nella Esecuzione Immobiliare*

promossa da :

**BANCA POP. NOVARA c/ [REDACTED]**

R.G. 565/07

Udienza del 16.12.09

C.T.U. Dott. Ing. VINCENZO PENNACCHI

**TRIBUNALE DI VELLETRI**

Consulenza Tecnica d'Ufficio nella Esecuzione Immobiliare n. 565/07 promossa da:

**BANCA POP. NOVARA c/** [REDACTED]

**UDIENZA : 16.12.09**

Il sottoscritto dr ing Vincenzo Pennacchi iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Roma con il n.12616 e con studio in Velletri, via Ettore Novelli n.28, con provvedimento dell'Ill.mo Sig. Giudice dell' Esecuzione, veniva nominato esperto nella Esecuzione Immobiliare di cui in epigrafe ed invitato per il giuramento ed il conferimento dell'incarico. Presentatosi, dopo aver prestato giuramento ripetendo la formula di rito innanzi al sig G.E., dallo stesso riceveva i seguenti

**COMPITI DELL'ESPERTO EX ART. 569 C.P.C. :**

- 1) Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio 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, gli immobili pignorati indicando dettagliatamente : Comune, località, via e n.ro civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confinanti ed i 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 e n.ro civico, scala, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, nel caso di accertata difformità : a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato il bene l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'identificazione 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 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 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 al 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 ) 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 ed 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, 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 o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art 12 del D.L. 21 marzo 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 od 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 di servitù pubbliche ) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 12) Determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione ed i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento ( l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);
- 13) Riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta ( anche negativa ) ai singoli quesiti;

- 14) Inviare, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica .... 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'art 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.

#### QUESITO 1:

Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale, (ove non risultante dalla documentazione in atti)

La documentazione in atti risulta essere completa. Sono stati acquisiti in catasto l'elaborato grafico catastale e la visura catastale mentre, dal comune di Ariccia è stata acquisita la domanda di sanatoria con i dati relativi alla stessa (Allegato n.2).

#### QUESITO 2:

Descrivere, previo necessario accesso, gli immobili pignorati indicando dettagliatamente: Comune, località, via e n.ro civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confinanti ed i dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc. );

Dopo aver acceduto presso i luoghi di causa ( n.1 accesso ), presso il N.C.E.U. di Roma ( n.1 accesso ), e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ariccia (n. 4 accessi), il sottoscritto è in grado di affermare con certezza che l'immobile pignorato ricade in Via G. Romita n.19, Palazzina C, nel Comune di Ariccia (Rm) e consiste nella intera proprietà appartenente all'esecutato [REDACTED] e nello specifico in:

- Locale Commerciale con una superficie di 71 mq. posto al piano primo seminterrato con annesso vano deposito posto al piano secondo seminterrato, confinante nell'insieme con distacco verso Via G. Romita, distacco verso magazzino censito con la p.lla 838 sub 15; distacco verso proprietà [REDACTED] o aventi causa, salvo altri.

Censito al catasto fabbricati al foglio 6, particella 838, sub 540, cat. C/1, classe 3.

Internamente l'immobile è sviluppato con un ingresso, un corridoio che permette l'accesso verso delle piccole salette, realizzate per lo più con pannellature prefabbricate, un bagno, un magazzino, una scala a chiocciola che permette la discesa verso il deposito al piano sottostante.

Le pavimentazioni sono in marmette con le pareti tinteggiate. Gli infissi sono in alluminio. Gli impianti sono da mettere a norma. Il sopralluogo è stato effettuato in data 23 Luglio 2009

Si ritiene che tutti i suddetti dati siano sufficienti a poter individuare il valore dell'immobile. (All.1- documentazione fotografica)

### QUESITO 3 :

Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo e n.ro civico, scala, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, nel caso di accertata difformità : a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato il bene l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erranei ma consentono l'identificazione 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;

Non risultano essere presenti difformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

### QUESITO 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.

Non è stato necessario eseguire un aggiornamento catastale.

### QUESITO 5:

Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

L'immobile è situato in zona B1- "zona residenziale di completamento" nel vigente P.R.G. del comune di Ariccia ed ha una destinazione d'uso consona con lo strumento urbanistico comunale vigente.

### QUESITO 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 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 al combinato

C.T.U. Dott. Ing. Vincenzo Pennacchi - Via Ettore Novelli n° 28 - 00049 Velletri (RM)

TRIBUNALE DI VELLETRI - Esecuzione Immobiliare Banca Pop. Novara c/ F.to [REDACTED] pag. 5

isposito 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.

La palazzina dove è inserito l'immobile in oggetto, dicasi "Palazzina C", è stata edificata in base a licenza edilizia n.72 rilasciata dal comune di Ariccia in data 20.06.1972 (successive varianti n.164 del 29.12.1973 e prot. n.9582/75 e n. 4928/76 del 26.05.1976 e con parere favorevole della Soprintendenza dei monumenti del Lazio espresso con nota n. 5651 del 24.05.1975). Per questa palazzina è stata rilasciata abitabilità in data 15.03.1985. Il locale oggetto di esecuzione non è presente nelle predette licenze che riguardano soltanto il resto dell'edificio. Per questo locale, costruito in totale assenza di permessi, è stata inoltrata richiesta di concessione in sanatoria ai sensi della L. 47/85, prot. n.3846 pratica 2018 (Allegato n.2) che rimane ad oggi da ultimare sia nei pagamenti (restano da pagare: oblazione maggiorata degli interessi legali pari ad € 483,66, oneri concessori pari ad € 1.341,83, impatto ambientale pari ad € 1.967,33) che negli elaborati da consegnare (Nulla Osta del Parco Regionale dei Castelli Romani). Non sono presenti motivi ostativi al rilascio del permesso di costruire in sanatoria e pertanto, si può ottenere la legittimità dell'immobile completando la pratica depositata presso l'ufficio sanatorie del comune di Ariccia.

#### QUESITO 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) 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.

E' stato individuato un solo LOTTO:

- **LOTTO UNICO:** Locale Commerciale di 71 mq. sito in Via G. Romita n.19, Palazzina C, nel Comune di Ariccia (Rm) posto al piano primo seminterrato con annesso vano deposito posto al piano secondo seminterrato, censito al catasto fabbricati al foglio 6, particella 838, sub 540, cat. C/1, classe 3.

#### QUESITO 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 ed 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, 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.

L'immobile in oggetto risulta pignorato per intero e non è divisibile in natura.

**QUESITO 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. 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.

L'immobile risulta essere affittato ed occupato da [REDACTED] ditto individuale di [REDACTED]

**QUESITO 10 :**

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

Vedasi risposta al quesito precedente.

**QUESITO 11 :**

Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli od 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 di servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Per l'immobile in oggetto non risultano vincoli di alcuna natura.

**QUESITO 12 :**

Determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione ed i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

**DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELL'IMMOBILE.**

Verranno adottati due criteri di stima; il primo " statistico " basato sulla determinazione del valore di mercato e l'altro " analitico " basato sulla capitalizzazione del reddito annuale. Al fine della determinazione del PIU' PROBABILE valore commerciale si terrà conto dell'epoca di costruzione nonché dello stato di manutenzione e conservazione, della ubicazione e del tipo di finiture.

**STIMA SINTETICA:**

La determinazione del valore venale commerciale verrà effettuata con il criterio cosiddetto "del valore di mercato", basandosi sugli attuali prezzi di mercato relativi a compravendite realizzate nella stessa zona relativamente ad immobili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ( struttura, contenuto estetico, finiture ecc ) ed estrinseche ( distanza dai centri abitati, viabilità, trasporti ecc.).

L'immobile pignorato per interno risulta essere:

- Locale Commerciale di 71 mq. sito in Via G. Romita n.19, Palazzina C, nel Comune di Ariccia (Rm) posto al piano primo seminterrato con annesso vano deposito posto al piano secondo seminterrato, confinante nell'insieme con distacco verso Via G. Romita, distacco verso magazzino censito con la p.lla 838 sub 15, distacco verso proprietà [REDACTED] o aventi causa, salvo altri.

Censito al catasto fabbricati al foglio 6, particella 838, sub 540, cat. C/1, classe 3.

Internamente l'immobile è sviluppato con un ingresso, un corridoio che permette l'accesso verso delle piccole salette, realizzate per lo più con pannellature prefabbricate, un bagno, un magazzino, una scala a chiocciola che permette la discesa verso il deposito al piano sottostante.

Le pavimentazioni sono in marmette con le pareti tinteggiate. Gli infissi sono in alluminio. Gli impianti sono da mettere a norma.

Considerata l'ubicazione del locale particolarmente sfavorevole, essendo posto quasi completamente interrato, e quasi privo di finestrate, il valore del locale viene ridotto di almeno il 50%. Si ottiene sinteticamente il seguente valore dell'intero locale:

$$\text{mq } 71 \times \text{€}/\text{mq } 1.500 = \text{€ } 99.400,00$$

arrotondato ad € 95.000,00

**diconsi in cifra tonda euro Novantacinquemila/00cent**

A questa cifra vanno detratte:

1. le spese da sostenere per ultimare la pratica di sanatoria che sono pari a:
  - oblazione maggiorata degli interessi legali pari ad € 483,66;
  - oneri concessori pari ad € 1.341,83;
  - impatto ambientale pari ad € 1.967,33;
  - Pratica per ottenere il Nulla Osta del Parco Regionale dei Castelli Romani stimata pari ad € 2.000,00.

Pertanto il totale delle spese da sostenere per completare la pratica di sanatoria presso il Comune di Ariccia ammontano ad € 5.792,82 arrotondati ad € 5.800,00

2. Messa a norma dell'impianto elettrico prezzo stimato pari ad € 6.000,00

Si ha quindi che, il valore della stima sintetica è pari a:

C.T.U. Dott. Ing. Vincenzo Pannacchi - Via Ettore Novelli n° 28 - 00049 Velletri (RM)

TRIBUNALE DI VELLETRI - Esecuzione Immobiliare Banca Pop. Novara c/ F.to [REDACTED]

pag. 8

---

€ 95.000,00 - € 5.800,00 - € 6.000,00 = € 83.200,00

arrotondato ad € 80.000,00

diconsi in cifra tonda euro Ottantamila/00cent

**STIMA ANALITICA :**

Si procederà alla capitalizzazione del reddito annuo dell'intera proprietà:

Dal più probabile valore di reddito lordo annuo successivamente si detrae :

- 1) Q (Quota di reintegrazione, manutenzione, assicurazione pari al 7%)
- 2) S (Servizi di custodia, illuminazione, luce, acqua pari al 4%)
- 3) M (Mancati redditi dovuti a periodi di inutilizzo, pari al 3%)
- 4) A (Spese di amministrazione pari al 2%)
- 5) I (Imposte pari al 15%)
- 6) II (Interessi sulle spese precedenti = 5%)

Le detrazioni complessive ammontano a:  $Q+S+M+A+I+II = 30\%$  per cui la media annua del RMA (netto) = € 6.000,00 x 0.70 = € 4.200,00

La capitalizzazione al tasso del 3,5% di tale rendita fornisce:

Valore dell'intera proprietà desunto dalla stima analitica:  $€ 4.200,00 \times 100 / 3.5 = € 120.000,00$ 

diconsi in cifra tonda euro Centoventimila/00cent

Si ottiene quindi che il più probabile valore di mercato dell'immobile in questione possa scaturire dalla media aritmetica dei valori ottenuti con i due metodi di stima e pertanto ascende al seguente :

VALORE DI MERCATO stimato :  $(€ 120.000,00 + € 80.000,00) / 2 = € 100.000,00$ 

diconsi in cifra tonda euro Centomila/00cent

**QUESITO 13 :**

Riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti.

**QUESITO 14 :**

Inviare, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica .... 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'art 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,

Viene inviata copia del presente elaborato a mezzo mail o raccomandata A/R al debitore ed al creditore come da ricevute allegate.

**BANDO DI VENDITA**

- **LOTTO UNICO:** Locale Commerciale di 71 mq. sito in Via G. Romita n.19, Palazzina C, nel Comune di Ariccia (Rm) posto al piano primo seminterrato senza finestrate esterne, esclusa la vetrata di entrata, con annesso vano deposito posto al piano secondo seminterrato, confinante nell'insieme con distacco verso Via G. Romita, distacco verso magazzino censito con la p.lla 838 sub 15, distacco verso proprietà [REDACTED] o aventi causa, salvo altri.

Censito al catasto fabbricati al foglio 6, particella 838, sub 540, cat. C/1, classe 3.

Internamente l'immobile è sviluppato con un ingresso, un corridoio che permette l'accesso verso delle piccole salette, realizzate per lo più con pannellature prefabbricate, un bagno, un magazzino, una scala a chiocciola che permette la discesa verso il deposito al piano sottostante.

Le pavimentazioni sono in marmette con le pareti tinteggiate. Gli infissi sono in alluminio. Gli impianti sono da mettere a norma.

**Prezzo stimato a base d'asta pari ad € 100.000,00**

**diconsi in c.t. euro Centomila/00**

Tanto dovevasi per espletare il mandato ricevuto.

Velletri, li' 28.10.09

Il Consulente

dr ing Vincenzo Pennacchi

C.T.U. Dott. Ing. Vincenzo Pennacchi - Via Ettore Novelli n° 28 - 00049 Velletri (RM)

TRIBUNALE DI VELLETRI - Esecuzione Immobiliare Banca Pop. Novara c/ P.to [REDACTED]

pag. 10

---

**VERBALE DI DEPOSITO.**

---

L'anno duemilanove, il mese di Dicembre, il giorno \_\_\_\_\_, avanti al sottoscritto Cancelliere del Tribunale di Velletri, e' comparso l' ing Vincenzo Pennacchi il quale chiede di depositare ed effettivamente deposita Consulenza Tecnica di Ufficio, relativa alla Causa Civile promossa da : **BANCA POP. NOVARA c/ [REDACTED]**, redatta in carta bollata da € 14,62 , comprendente n.8 facciate e 17 righe comprensive di data e firma.

IL CANCELLIERE . . . . .

IL C.T.U. . . . .