

TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI

All'Il.mo Sig. Giudice del Tribunale di Velletri Dott. R. AUDINO

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

Relativa all'Esec. Imm.re n° 328/12 pendente innanzi al Tribunale Ordinario di Velletri promossa da SEDICIBANCA spa C/O



Il sottoscritto Geom. Maurizio Andreoli iscritto all'albo dei Geometri di Roma e Provincia al n° 4650 con studio tecnico in Velletri Via Basilio Magni, n° 21 con ordinanza dell'Il.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. R. Audino, veniva nominato Consulente Tecnico D'Ufficio nella causa di cui in epigrafe ed invitato a prestare giuramento per il giorno 17/10/2012, al sottoscritto C.T.U. dopo aver prestato giuramento di rito formulatogli: **GIURO DI BENE E FEDELMENTE ADEMPIERE ALL'INCARICO AFFIDATOMI, AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE AL GIUDICE LA VERITÀ**, gli venivano posti i seguenti

quesiti: l'esperto nominato provveda a:

1. **Verificare**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del Catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti l'elenco delle Iscrizioni e delle Trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche

pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 D.P.R. 06/06/2001, n° 380, dando prova, in caso di mancato rilascio, di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).

2. **Descrivere**, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, Via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

3. **Accertare** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

4. **Procedere**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
5. **indicare** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
6. **indicare** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli art. 46, comma 5°, del D.P.R. 06/06/2001 n° 380 e 40, comma 6° della legge 28/02/1985 n° 47;
7. **dire** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; L'esperto dovrà allegare in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio Tecnico Erariale;
8. **dire** se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo in questo caso alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché

alla redazione del frazionamento allegando alla relazione
estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio tecnico Erariale)
indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote
dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in
denaro; l'Esperto dovrà procedere in caso contrario, alla stima
dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità
eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577
c.p.c. dell'art. 846 c.c. e dalla legge 03/06/1940, n° 1078;

9. **accertare** se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo
legittimamente in 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.
21/03/1978, n° 59, convertito in legge 18/05/1978, 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; indicare se sia
necessario procedere alla sostituzione nella custodia prima
dell'udienza per l'autorizzazione a vendere

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

11. **indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici,
storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare

l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto

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

13. **riferire** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

14. **inviare** a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto

della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'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;

15. **intervenire** all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;

16. **depositare**, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;

17. **allegare** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);

18. **allegare** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del

titolo legittimante la detenzione e del verbale di accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

19. **segnalare** tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

20. **provvedere** a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

21. **estrarre** copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico;

Il sottoscritto C.T.U. presa visione degli atti oggetto dell'Esecuzione Immobiliare, ed avvisate le parti per presiedere all'accesso, il giorno 04/01/2013 e successivi accessi si recava sopralluogo in **Segni Via Carpinetana Ovest III^a Traversa**, ove insiste l'immobile pignorato, sul posto alla presenza del sig. [REDACTED] Genitore dell'esecutato, quest'ultimo impossibilitato per motivi di salute a presiedere all'accesso, si è proceduto a visitare i luoghi, accertando che trattasi di Terreno Agricolo della superficie complessiva di ha. 3.55.50 con un piccolo fabbricato di vecchissima costruzione tipica del luogo riportato come Fabbricato Rurale di mq. 15, pertanto il sottoscritto ha provveduto all'aggiornamento in catasto mediante tipo mappale del 10/01/2013 acquisendo il nuovo numero di mappa 686 e

denuncia del fabbricato con procedura DO.C.FA. del 15/01/2013 prot.

RM 0030008 foglio 32 Mappale 686 categoria C/2 classe 8^a mq. 30

R.C. € 60,43 Via Carpinetana Ovest n° 3 piano S/1 e T. in ditta a

██████████ per la proprietà 1/1.

Il Terreno è stato identificato al Comune di Segni Via Carpinetana

Ovest III^a Traversa foglio 32 mappali:

62 Ex Fabb. Rur. Di mq. 15 ora accatastato foglio 32 mappale 686

Categoria C/2 classe 8^a mq. 30 R.C. € 60,43 piano S/1 e T.

55 di mq. 2.910 Uliveto 3^a classe R.D. € 6,01 e R.A. € 1,95

63 AA di mq. 914 sem. Arb. 2^a classe R.D. € 11,33 e R.A. € 6,37

AB di mq. 1.016 Pascolo 3^a classe R.D. € 0,21 e R.A. 0,16

72 AA di mq. 434 sem. Arb. 2^a classe R.D. € 5,38 e R.A. € 3,03

AB di mq. 896 Pascolo 3^a classe R.D. € 0,19 e R.A. 0,14

73 di mq. 870 sem. Arb. 3^a classe R.D. € 7,86 e R.A. € 4,27

74 di mq. 3.110 seminativo 4^a classe R.D. € 12,85 e R.A. € 6,42

112 di mq. 810 Uliveto 3^a classe R.D. € 1,67 e R.A. € 0,54

113 di mq. 4.110 Pascolo Arb. 1^a classe R.D. € 3,18 e R.A. € 2,33

118 di mq. 6.510 Pascolo Arb. 1^a classe R.D. € 5,04 e R.A. € 3,70

119 AA di mq. 2.008 sem. Arb. 2^a classe R.D. € 24,89 e R.A. €.

14,00

AB di mq. 502 Pascolo 3^a classe R.D. € 0,10 e R.A. 0,08

120 AA di mq. 817 sem. Arb. 2^a classe R.D. € 10,13 e R.A. € 5,70

AB di mq. 2.043 Pascolo 3^a classe R.D. € 0,42 e R.A. 0,32

152 di mq. 1.620 Uliveto 4^a classe R.D. € 1,42 e R.A. € 0,75

292 di mq. 1.090 Uliveto 3^a classe R.D. € 2,25 e R.A. € 0,73

371 di mq. 1.550 seminativo 4^a classe R.D. € 6,40 e R.A. € 3,20

372 AA di mq. 580 sem. Arb. 3^a classe R.D. € 5,24 e R.A. € 2,85

AB di mq. 1.750 Pascolo 3^a classe R.D. € 0,36 e R.A. 0,27

373 di mq. 350 sem. Arb. 3^a classe R.D. € 3,16 e R.A. € 1,72

394 di mq. 1.660 Uliveto 4^a classe R.D. € 1,46 e R.A. € 0,77

Si precisa che le **particelle 74, 120, 348**, sono intestate alla ditta

[REDACTED] **per il diritto di**
Enfiteusi e Sagrestia della Cattedrale di S. Maria in Segni per il
diritto del Concedente.

La **particella 119** risulta in ditta a [REDACTED]

[REDACTED] **per il diritto del concedente e** [REDACTED]

[REDACTED] Coloni perpetui, [REDACTED]

[REDACTED] Usufruttuaria Parziale di Colonia.

Le Particelle 55, 686 (Già 62) 63,72,73,112,113,118,152,292,372,373,

394, Risultano in Ditta a [REDACTED]

[REDACTED] **proprietario per la quota 1/1 bene personale.**

La particella 686 composta da piano Sottostrada e piano Terra e
suddivisa in due magazzini di mq. 15,00, il tutto riportato al N.C.E.U.

del **Comune di Segni al foglio 32 particella 686, categoria C/2**

classe 8^a mq. 30,00 R.C. € 60,43 in ditta a [REDACTED]

[REDACTED] **proprietario per la quota 1/1 bene**
personale.

Si è proceduto ad effettuare il rilievo planovolumetrico degli immobili e
rilievo fotografico, per riscontro della consistenza con quanto riportato

atto di pignoramento e negli atti catastali. Successivamente mi
presso l'Ufficio Tecnico ed Ufficio Sanatoria del Comune di
e presso gli Uffici Catastali per reperire tutta la documentazione
e gli atti inerenti gli immobili. Ritirava la documentazione Notarile e
aveva contatti con L'avv. Luana Guercini Nomi nominata per la
verifica della documentazione. In data 04/12/2012 il sottoscritto
riceveva la relazione, nella quale viene evidenziato che per le
particelle del foglio 32 n° 372 e 374 non emerge il titolo di
provenienza, si può affermare che la proprietà del dante causa

è anteriore al 1985 come risulta dalle visure catastali che fin
dall'impianto tali particelle erano intestate a . Mentre per le
particelle 55,112,292, risulta che la quota di 1/6 venduta all'esecutato
ha la provenienza a causa di successione in morte di
ove gli eredi non hanno effettuato accettazione dell'eredità e non
risulta la trascrizione.

1) Dall'esame della documentazione ex art. 567 cod. proc. civ. relativa
ai beni Pignorati, la documentazione risulta completa come da
certificato notarile che ne attesta le risultanze delle visure catastali e
dei registri immobiliari, ove si evincono le formalità pregiudizievoli
consistenti in:

Pignoramento trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di
Velletri alla formalità n° 1757 Reg. Part. e 2379 Reg. Gen. del
16/05/2012 a favore SEDICIBANCA S.p.a.

Ipoteca Volontaria iscritta alla Conservatoria di Velletri in data
27/03/2007 al n° 630 reg part. e 2074 reg. gen. di formalità di €.

€ 200,00 a favore della SediciBanca S.p.a. a carico di [REDACTED]

Descrizione Costituzione Servitù iscritta alla Conservatoria di [REDACTED] in data 27/03/2007 alla formalità n° 1141 Reg. Part. e 2066 Reg. Gen. Costituzione servitù di passaggio pedonale e carrabile della larghezza di ml. 4,00 a favore dei terreni riportati al foglio 32 mappali 121,122,153,154,155,156,157,251,252, a carico delle particelle 348,74,63,120,118,152,394 di proprietà [REDACTED]

Si è provveduto ad acquisire le mappe censuarie.

L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel Comune di **Segni**, **Via Carpinetana Ovest III^a traversa n° 1- 3, Località Fosso Scuro**, le operazioni peritali sono state effettuate alla presenza degli esecutari e si è proceduto redigendo **verbale di accesso** che si allega alla presente relazione di perizia, effettuando inoltre rilievi planovolumetrici e fotografici.

Gli immobili pignorati consistono in terreno agricolo di ha. 3.55.50 con sovrastante un piccolo fabbricato di vecchissima costruzione e diruto, ove sono stati ricavati due magazzini uno al piano sottostrada e l'altro al piano terra, trattasi in effetti di fabbricato ex rurale attualmente denunciato dal sottoscritto per l'accatastamento al catasto fabbricati, l'immobile risulta realizzato in epoca antecedente al 1967, con struttura portante in pietra tipica del luogo.

Il tutto è situato nella campagna del Comune di Segni, si possono raggiungere percorrendo la via Carpinetana, con indicazioni verso Carpineto-Montelanico, Via Carpinetana Ovest III^a Traversa al civico 1

l'accesso al terreno e al civico 3 l'accesso al fabbricato, dista circa
m. 6,5 dal centro del su detto Comune.

Dall'esame del P.R.G. del Comune di Segni e del Certificato di
destinazione urbanistica rilasciato dall'ufficio Tecnico del Comune di
Segni i terreni oggetto di pignoramento ricadono in **Zona E Agricola**
ambito 4 del margine urbano a caratterizzazione agricola e/o
naturalistica e **ambito 6** agricolo della piana con forme insediative.

Il sottoscritto C.T.U. riporta di seguito descrizione degli immobili
specificando che dovranno essere venduti in **DUE LOTTI** appresso
descritti come **LOTTO "1"** e **LOTTO "2"**.

LOTTO "1" Terreno agricolo con sovrastante piccolo fabbricato ex
rurale, di vecchissima costruzione e senza servizi composto da Piano
S/1 e Piano Terra di mq. 15 per piano a destinazione magazzini
riportato in catasto fabbricati al **foglio 32 mappale 686** (già particella
62) **categoria C/2 classe 8^a mq. 30,00 R.C. € 60,43.**

Terreno riportato al **foglio 32 particelle 63,72,73,74,373,372,348,**
della **superficie complessiva di mq. 11.470.**

LOTTO "2" Terreno agricolo riportato in catasto terreni al **foglio 32**
particelle 55,112,113,118,119,120,152,292,394, della **superficie**
complessiva di mq. 24.080.

Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare documentazione fotografica
che allegata alla presente relazione.

3) dall'esame della planimetria catastale e i dati catastali, l'immobile
risulta conforme a quanto riportato nel pignoramento.

5) è provveduto a fornire la planimetria degli immobili richiesta all'Ufficio Agenzia del Territorio, e riscontrata conforme con quanto trovato in loco, ad eccezione del piccolo fabbricato ex rurale non catastrato nei termini e denunciato per l'accatastamento dal sottoscritto.

6) In base allo strumento urbanistico del Comune di Segni gli immobili cadono nella Zona E Agricola.

7) Per quanto riguarda la conformità della costruzione è stato accertato che la sua realizzazione è antecedente al 1967 e ancor prima dell'adozione degli strumenti urbanistici del comune di Segni.

8) gli immobili dovranno essere venduti in due **LOTTE Denominati Lotto "1" e Lotto "2"**

9) Gli immobili risultano pignorati per l'intera quota.

10) Gli immobili al momento dell'accesso sono risultati in uso all'esecutato.

11) come precedentemente riferito gli immobili risultano in uso all'esecutato.

12) sui beni pignorati non esistono vincoli di natura Urbanistica, ne condominiali **ad eccezione della liquidazione del Diritto del concedente gravante sui terreni riportati al foglio 32 mappali 74,**

348, intestate alla ditta [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di **Enfiteusi e Sagrestia della Cattedrale di S. Maria in Segni per il diritto del Concedente.**

E foglio 32 mappali 119 risulta in ditta a [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto del concedente e [REDACTED]

Coloni perpetui,

Usufruttuaria Parziale di Colonia.

La particella **120 del foglio 32** intestata

per il diritto del concedente per la quota di

per bene personale, e per il diritto di enfiteusi

per la quota di 1/1.

Il sottoscritto passa ora a determinare il valore degli immobili

effettuando una **Stima per parametri tecnici**, e cioè costo al mq. di

superficie utile, applicando i corrispondenti prezzi di mercato.

STIMA PER PARAMETRI TECNICI LOTTO "1"

Tenendo riportato al **foglio 32 particelle 63 di mq. 1.930, 72 di mq. 1.330, 73 di mq. 870, 74 di mq. 3.110, 373 di mq. 350, 372 di mq. 2.330, 348 di mq. 1.550**, della **superficie complessiva di mq. 11.470 con** fabbricato ex rurale, di vecchissima costruzione e senza servizi composto da Piano S/1 e Piano Terra di mq. 15 per piano a destinazione magazzini riportato in catasto fabbricati al **foglio 32 mappale 686** (già particella 62) **categoria C/2 classe 8^a mq. 30,00 R.C. € 60,43.**

Tenendo presente che detto immobile è situato nella Zona Agricola del Comune di Segni, tenendo altresì conto dei luoghi, tenendo conto che occorrerà provvedere ad affrancare le particelle **74 e 348** per il diritto del concedente nei confronti della Sagrestia della Cattedrale di S. Maria in Segni per la **spesa presunta di € 2.500**, tenendo altresì conto dei valori intrinseci ed estrinseci propri dell'unità immobiliare,

tra disponibilità e richiesta del tipo di immobile sul
dall'esame del B.I.R. (Borsa Immobiliare Romana) da
di mercato sulle agenzie Immobiliari (Tecnocasa, Pirelli,
) è emerso un valore di mercato per i terreni con qualità
ricadenti nella Regione Agraria n° 2 è di €. 5,00 per mq.,
avremo un valore di mercato di €. 57.350,00. Mentre per il
fabbricato si può assegnare un valore al mq. di €. 500,00 x
30,00 di superficie commerciale avremo un valore di €. 15.000,00, che sommato al valore del terreno avremo il valore di €. 72.350,00, a cui vanno detratte le spese di affranco del terreno di €. 2.500,00. pertanto il più probabile valore di mercato del LOTTO 1 è di €. 69.850,00 (diconsi euro sessantanovemilaottocentocinquanta/00).

STIMA PER PARAMETRI TECNICI LOTTO "2"

Terreno agricolo riportato in catasto terreni al **foglio 32 particelle 55**, di mq. 2910, **112**, di mq. 810, **113**, di mq. 4.110, **118**, di mq. 6.510, **119**, di mq. 2.510, **120**, di mq. 2.860, **152**, di mq. 1.620, **292**, di mq. 1.090, **394**, di mq. 1.660, della **superficie complessiva di mq. 24.080**. Tenendo presente che detto immobile è situato nella Zona Agricola del Comune di Segni, tenendo altresì conto dei luoghi, tenendo conto che occorrerà provvedere ad affrancare le particelle **119 per il diritto di colonia** nei confronti di [REDACTED] quale usufruttuaria Parziale di Colonia e **120 per il diritto di Enfiteusi** nei confronti di [REDACTED] per la **spesa presunta di €. 2.500**, tenendo altresì conto dei valori intrinseci ed estrinseci propri dell'unità

...are, del rapporto tra disponibilità e richiesta del tipo di
... sul mercato, dall'esame del B.I.R. (Borsa Immobiliare
...ana) da indagini di mercato sulle agenzie Immobiliari (Tecnocasa,
... Toscano) è emerso un valore medio di mercato per i terreni con
... seminativo Uliveto, Seminativo e Pascolo ricadenti nella
... Agraria n° 2 è di €. 5,00 per mq., pertanto su una superficie
... ha 2.40,80 avremo un valore di mercato di €. 120.400,00 a cui
... detratte le spese di affranco del terreno di €. 2.500,00. pertanto
... più probabile valore di mercato del **LOTTO 2** è di **€. 117.900,00**
... (consi centodiciassettemilanovecento/00)

RIEPILOGO

STIMA LOTTO 1	€. 69.850,00
STIMA LOTTO 2	€. 117.900,00
TOTALE STIMA	€. 187.750,00

13) Si è provveduto a riferire i risultati delle indagini svolte nella relazione con risposta ai singoli quesiti.

14) Il sottoscritto ha provveduto ad inviare copia elaborato peritale ai creditori procedenti o intervenuti ed al debitore mediante posta elettronica e raccomandata.

15) il sottoscritto interverrà all'udienza del 05/03/2013

16) il sottoscritto ha provveduto a depositare il proprio elaborato peritale prima dei dieci giorni dell'udienza fissata.

17) E' stata allegata documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato.

è provveduto al rilievo dell'immobile effettuando restituzione

visura catastale attuale e storica, e verbale di accesso sui

non vi sono stati ostacoli all'accesso.

è provveduto a redigere adeguata e dettagliata descrizione del

con indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione

stanza di vendita ed al decreto di trasferimento.

non è stato possibile estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione

reporto informatico poiché i fascicoli non possono uscire dalla

galleria.

DESCRIZIONE AI FINI DEL BANDO DI VENDITA

LOTTO "1"

terreno Agricolo sito nel Comune di Segni Via Carpinetana Ovest III^a

riportato al **foglio 32 particelle 63** di mq. 1.930, **72** di

130, 73 di mq. 870, **74** di mq. 3.110, **373** di mq. 350, **372** di mq.

348 di mq. 1.550, della **superficie complessiva di mq. 11.470**

fabbricato ex rurale, di vecchissima costruzione e senza servizi

composto da Piano S/1 e Piano Terra di mq. 15 per piano a

magazzini riportati in catasto fabbricati al **foglio 32**

particelle 686 (già particella 62) **categoria C/2 classe 8^a mq. 30,00**

€ 60,43. Confinante con le particelle 63, 72, 120, strada

pubblica salvo altri. Si precisa che occorrerà provvedere ad

assegnare le **particelle 74 e 348** per il diritto del concedente nei

termini della Sagrestia della Cattedrale di S. Maria in Segni. Si

precisa che sulle **particelle 63, 74 e 348** risulta costituita servitù di

servitù di passaggio pedonale e carrabile della larghezza di ml. 4,00 a favore

dei terreni riportati al foglio 32 mappali 121,122,153,154, 155, 156,

157,251 e 252 di proprietà [REDACTED]

I terreni confinano con: distacco Via Carpinetana Ovest III^a traversa,

particelle 120, 471, 64, 70, 547, 548, 684, 545,68,69, salvi altri.

Valore Stimato €. **69.850,00** (diconsi euro sessantanovemilaottocento

e 00/100).

DESCRIZIONE AI FINI DEL BANDO DI VENDITA

LOTTO "2"

Terreno Agricolo sito nel Comune di Segni Via Carpinetana Ovest III^a

traversa riportato al **foglio 32 particelle 55**, di mq. 2910, **112**, di mq.

113, di mq. 4.110, **118**, di mq. 6.510, **119**, di mq. 2.510, **120**, di

mq. 2.860, **152**, di mq. 1.620, **292**, di mq. 1.090, **394**, di mq. 1.660,

per una **superficie complessiva di mq. 24.080**. Si precisa che

occorrerà provvedere ad affrancare la particella **119** per il diritto di

Colonia nei confronti di [REDACTED]

[REDACTED] quale usufruttuaria Parziale, e particella

120 per il diritto di Enfiteusi nei confronti di [REDACTED]

Si precisa che sulle particelle 120,119, 118,152 e 394 risulta costituita

servitù di passaggio pedonale e carrabile della larghezza di ml. 4,00 a

favore dei terreni riportati al foglio 32 mappali 121,122,153,154, 155,

156, 157,251 e 252 di proprietà [REDACTED] I terreni confinano con le

particelle 155,153,121,395,147,114,111,110,106,51,58, 660,58,60,63,

distacco Via Carpinetana Ovest III^a traversa.

Valore Stimato €. **117.900,00** (Diconsi centodiciassettemilanove

sottoscritto in evasione all'incarico ricevuto

1/2013

II C.T.U.

Geom. Maurizio Andreoli



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SCHEMA RIASSUNTIVO LOTTO 1
ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 328/12

SEDICIBANCA S.P.A.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DOTT. RICCARDO AUDINO

Recapito

GEOM. MAURIZIO ANDREOLI

Recapito

06/9638756

1

Prezzo base
d'asta

€. 69.850,00

Prov
RM

Indirizzo

**VIA CARPINETANA
OVEST III^A TRAVERSA**

Zona

LOCALITA' FOSSO SCURO

quota 1/1

proprietari

quota

quota

quota

quota 1/1

ENFITEUSI PART. 74-348

divisione
comunale

Comunione
dei beni

Bene
comune

Bene
personale

Separazione
dei beni

civile libero

immobile:

partamento

isolata

io

ozio

oratorio

azzino

Capannone

Autorimessa

Terreno edificabile

Terreno agricolo

Altro

Pertinenze:

Aree scoperte

Autorimessa

Ripostiglio

Servitu

Altro

**catastali : per i fabbricati e Terreni
ificativi attuali**

Id.	Particella	Sub.	Mq.	Categ.	CLASSE	Rendita
	686		30	C/2	8	€. 60,43
	63		1930	Sem.	R.D. 11,54	R.A. 6,53
	72		1330	Sem.	R.D. 5,57	R.A. 3,17
	73		870	Sem.	R.D. 7,86	R.A. 4,27
	74		3.110	Sem.	R.D. 12,85	R.A. 6,42
	373		350	Sem.	R.D. 3,16	R.A. 1,72
	372		2.330	Sem.	R.D. 5,60	R.A. 3,12
	348		1.550	Sem.	R.D. 6,40	R.A. 3,20

ASTE
GIUDIZIARIE.it

qualitative sintetiche per fabbricati:

Indirizzo	MQ. 11.470				
Comune					
Struttura	Anno di ultima ristrutturazione				
Condizione	Ottimo	buono	sufficiente	Scarso	peissimo
Stato delle finiture	Ottimo	buono	sufficiente	Scarso	peissimo
Impianto elettrico		non a norma	Impianto termico		centralizzato
Stato immobile	Libero	Locato	Altro	OCCUPATO DALL' ESECUTATO	
Superficie mq. 1785 e oltre					
Successive trascrizioni					
Altri dati					

Libro delle Trascrizioni ed

Nota	N° Reg.	N° Rep.	Data
630/2074	PIGNORAMENTO		16/05/2012
630/2066	COSTITUZIONE SERVITÙ		27/03/2007

Iscrizioni:

Nota	N° Reg.	N° Rep.	Data
630/2074	IPOTECA		27/03/2007



SCHEMA RIASSUNTIVO LOTTO 2
ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 328/12

SEDICIBANCA S.P.A.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DOTT. RICCARDO AUDINO

Recapito	
Recapito	06/9638756

GEOM. MAURIZIO ANDREOLI

2	Prezzo base d'asta	€. 117.900,00
Prov	Indirizzo	
RM	VIA CARPINETANA OVEST III^ TRAVERSA	

Zona	LOCALITA' FOSSO SCURO
------	-----------------------

	X	quota	1/1	
Proprietari		quota		
		quota		
		quota		
	X	quota	1/1	DIRITTO DEL CONCEDENTE PART. 119 120
Comunione dei beni				
Bene comune				
Bene personale				X
Separazione dei beni				
Stato civile libero				



Immobile:

Appartamento	
Villa isolata	
Ufficio	
Negozio	
Laboratorio	
Magazzino	

Capannone	
Autorimessa	
Terreno edificabile	
Terreno agricolo	X
Altro	

Pertinenze:

Aree scoperte	
Autorimessa	
Ripostiglio	
Servitu	X
Altro	

**Dati catastali : per i Terreni
Identificativi attuali**

Foglio	Particella	Sub.	Mq.	Categ	CLASSE	Rendita
32	55		2.910	Uliveto	R.D. 6,01	R.A. 1,95
32	112		810	Uliveto	R.D. 1,67	R.A. 0,54
32	118		6.510	Sem.	R.D. 5,04	R.A. 3,70
32	119		2.510	Sem.	R.D. 24,99	R.A. 14,08
32	120		2.860	Sem.	R.D. 10,55	R.A. 6,02
32	292		1.090	Uliveto	R.D. 2,25	R.A. 0,73
32	394		1.660	Uliveto	R.D. 1,46	R.A. 0,77

1.620	Uliveto	R.D. 1,42	R.A 0,75
4.110	Pascolo	R.D. 3,18	R.A 2,33

Caratteristiche sintetiche per Terreni:

MQ. 24.080						
Anno di ultima ristrutturazione						
1941						
Ottimo	buono	sufficiente	Scarso	pessimo	X	
Ottimo	buono	sufficiente	Scarso	pessimo	X	
non a norma	Impianto termico		centralizzato			
Libero	Locato	Altro	OCCUPATO DALL' ESECUTATO			



Trascrizioni ed

	N° Reg	N° Rep.	Data
PIGNORAMENTO			16/05/2012
COSTITUZIONE SERVITÙ			27/03/2007

Iscrizioni:

Nota	N° Reg	N° Rep.	Data
630/2074	IPOTECA		27/03/2007

