

# TRIBUNALE DI VELLETRI

## ESECUCIONI IMMOBILIARI

ESEC. N. 753/2010 riunita 536/12

ud. 02/07/2014

Promossa:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Allegato 1 - Elaborato peritale e documentazione fotografica

CONSULENZA TECNICA

Conferita dal G.E. Dott. Riccardo Audino

A.I.C.T.U. geom. Mammucari Ivan

**TRIBUNALE DI VELLETRI**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**PERIZIA DI STIMA nell'esecuzione immobiliare n. 753/2010 riunita 536/12**

promosse da: [REDACTED] contro: [REDACTED] N. 753/2010

[REDACTED] contro: [REDACTED]

**G. E. : Dott. RICCARDO AUDINO**

L'Ill.mo Sig. Giudice Esecutore di cui in epigrafe, con provvedimento del 23/05/2011, disponeva la nomina del sottoscritto Geom. Mammucari Ivan quale "ESPERTO" nell'esecuzione di cui all'intestazione e, al momento della nomina, gli veniva proposto di provvedere 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 individuazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultra ventennale (ove non risultasse dalla documentazione in atti ).

2) Descriva previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: Comune, località, Via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in metri quadrati, 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 d'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 combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47;

7) Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8) Dire, se l'immobile è pignorato pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078

9) Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del

pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L.21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191 ; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

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

**11)** Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

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

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

**14)** Inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di

osservazione al proprio elaborato;

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

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

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

18) Allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

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

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

21) Estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico;

In adempimento all'incarico conferitogli, lo scrivente, dopo aver preso visione degli atti di pignoramento e dell'istanza di vendita, nonché della relazione Notarile allegata agli atti dell'esecuzione, espone quanto segue.

## **A - ACCERTAMENTI E RILIEVI EFFETTUATI**

A. 1 - Il sottoscritto esperto, dopo aver visionato la pratica, provvedeva a comunicare al debitore Sig. [REDACTED] la necessità di dover procedere al sopralluogo dei beni pignorati e richiedeva:

1. Con Raccomandata R.R., spedita in data 01/08/2011, chiedeva all'esecutato un accesso per il giorno 21.09.2011, per consentire la visione dei luoghi .

2. Il giorno 21 del mese di settembre 2011 alle ore 15,30, il sottoscritto Esperto si è recato

presso l'immobile oggetto della procedura esecutiva, ed alla presenza del Sig. [REDACTED] fu possibile procedere alle operazioni peritali .

Nell'occasione fu possibile effettuare i rilievi planimetrici dell'intero stabile, nonché i rilievi fotografici, ed ogni altro accertamento interno all'abitazione, utile per espletare la perizia.

Quanto all'immobile, si sono accertate le caratteristiche costruttive dell'edificio (**foto da n. 1 a n. 30**), lo stato di conservazione nonché la dislocazione del fabbricato ove è ubicata l'unità oggetto d'esecuzione. Il tutto al fine di verificarne l'effettiva consistenza, in raffronto ai dati riportati nell'atto di pignoramento, ed allo scopo di formulare un esatto giudizio di stima e accertarne, o meno, la regolarità urbanistica dell'immobile oggetto di perizia .

In seguito alla riunione delle procedure esecutive, è stato effettuato un nuovo accesso, necessario per la visione dello stato del terreno sito nel Comune di Segni, il giorno 06/06/2014, sempre alla presenza del Sig. [REDACTED] eseguendo documentazione fotografica ed ogni altro accertamento utile ad espletare l'incarico ricevuto.

**A - 2** . Oltre ad aver verificato la proprietà degli immobili in espropriazione, lo scrivente ha eseguito i seguenti accertamenti :

1. presso il N.C.T. e N.C.E.U. di Roma per acquisire l'estratto catastale, nonché le visure catastali ;
2. presso l'U.T.C. di Gavignano e Segni per l'acquisizione :
  - a- della Destinazione Urbanistica dei terreni ;
  - b- di eventuali copie delle concessioni e/o licenze edilizie ;

## **B - IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

**1"** - **Abitazione**, composta da P.1° - P.2 (abitazione), e P.T - P.S1 (cantine pertinenziali), distinta con il numero interno 2, sita nel **Comune di Gavignano (Rm), Via Carpinetana s.n.c.**;

Il tutto individuato al **N.C.E.U. del Comune di Gavignano:**

- **Al Foglio 7 p.lla 73 sub. 4 (abitazione), graffata con p.lla 425 (corte)**, -Via Carpinetana s.n.c., piano: T - 1° - 2° - S1, interno 2 - categoria A/2- classe 6- vani 10 - Rendita €. 645,57 (Abitazione);

Certificazione del 16/11/2011

(estratto All. n. 1; Visure e Planimetrie All. n. 2);

il tutto attualmente risulta al N.C.E.U. intestato:

[REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni;

[REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni;

*Per Istrumento (atto pubblico) del 19.07.2007, rep. 41724, Rogante: Notaio Raponi Francesco (copia allegato n. 7).*

**2<sup>o</sup> - Abitazione**, composta da P.1<sup>o</sup> (abitazione), sita nel **Comune di Gavignano (Rm), Via Carpinetana s.n.c.;**

Il tutto individuato al N.C.E.U. del **Comune di Gavignano:**

- **Al Foglio 7 p.lla 73 sub 504** - Via Carpinetana s.n.c., piano: 1<sup>o</sup>, categoria A/2- classe 3 - vani 4,5 - Rendita € 178,95 (Abitazione );

Certificazione del 16/11/2011

(estratto All. n. 1; Visure e Planimetrie All. n. 3);

il tutto attualmente risulta al N.C.E.U. intestato:

[REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni;

[REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni;

*Per Istrumento (atto pubblico) del 19.07.2007, rep. 41724, Rogante: Notaio Raponi Francesco (copia allegato n. 7).*

**3<sup>o</sup> - Garage**, composto da P.T, sito nel **Comune di Gavignano (Rm), Via Carpinetana s.n.c.;**

Il tutto individuato al N.C.E.U. del **Comune di Gavignano:**

- **Al Foglio 7 p.lla 426 sub. 2** - Via Carpinetana s.n.c., piano: T, categoria C/6 - classe 6 - mq. 21 - Rendita € 48,81 (Garage);

Certificazione del 16/11/2011

(estratto All. n. 1; Visure e Planimetrie All. n. 4);

il tutto attualmente risulta al N.C.E.U. intestato:

[REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni;

[REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni;

*Per Istrumento (atto pubblico) del 19.07.2007, rep. 41724, Rogante: Notaio Raponi Francesco (copia allegato n. 7).*

**4” - Terreno**, della superficie di mq. 5543,00, sito nel **Comune di Segni (Rm), Via delle Mole s.n.c., località Colle dei Cavalieri ( foto da 23 a 30);**

Il tutto individuato al **N.C.T. del Comune di Segni :**

- **Al Foglio 6 p.lla 17** - Via delle Mole s.n.c., qualità seminativo - classe 4 – mq. 4.000,00 – Reddito Domenicale € 16,53 Reddito Agrario € 8,26;

- **Al Foglio 6 p.lla 315** - Via delle Mole s.n.c., qualità seminativo - classe 4 – mq. 1.543,00 – Reddito Domenicale € 6,38 Reddito Agrario € 8,26;

Certificazione del 09/05/2014

(Visure e estratto Planimetrico All. n. 6);

il tutto attualmente risulta al N.C.E.U. intestato:

[REDACTED] proprietà per 1/1 ;

*Per Verbale del 27/01/1977 Rep. n. 3 Pretore di Segni registrato a Velletri il 25/02/1977, Volume 97 n. 405 .*

## **C – INDAGINI CONOSCITIVE**

L'attività peritale svolta è così articolata:

- 1) inizio operazioni in data 16/11/2012 al **N.C.E.U.** di Roma per visure e richiesta dell'estratto di mappa, da raffrontare con quanto in seguito già rilevato;

- 2) richiesta di visionare e nel contempo acquisire la destinazione urbanistica presso



L'Ufficio Tecnico del Comune di Gavignano e di Segni.

Il sottoscritto, comunque, in virtù dell'accesso sui luoghi e di quanto accertato, può relazionare quanto segue:



## D – RISPOSTE AI QUESITI

### RISPOSTA AL QUESITO N. 1

#### Per l'Esecuzione n. 753/10

Nel fascicolo è presente la Certificazione Ipocatastale, attestante le risultanze delle visure dei registri immobiliari, e delle visure catastali, con continuità storica al ventennio, depositato in data 19/04/2011, con atto di pignoramento, depositato nella Segreteria del Tribunale di Velletri in data 26/09/2010, notificato il 22/09/2010 nella mani del Sig. [REDACTED]

Inoltre è presente l'istanza di vendita depositata in data 08/02/2011, e la relazione dell'esame della documentazione in atti in Cancelleria dal 23/09/2011.

#### Per l'Esecuzione n. 536/12

Nel fascicolo è presente il Certificato Notarile, attestante le risultanze delle visure dei registri immobiliari, e delle visure catastali, con continuità storica al ventennio, depositato in data 09/01/2013, e redatto dal Notaio Maria Landolfo, oltre la nota originale di trascrizione dei pignoramenti eseguiti in data 04/10/2012 e 05/10/2012, con atto di pignoramento, depositato nella Segreteria del Tribunale di Velletri in data 06/07/2012, e notificato alle parti il 03/07/2012, nella mani del Sig. [REDACTED]

Inoltre è presente l'istanza di vendita, **mentre non è presente la relazione dell'esame della documentazione in atti.**

Da quanto depositato è emerso quanto segue:

### PROVENIENZA IMMOBILE NEL VENTENNIO

1. **TRASCRIZIONE** del 20/10/1980 - Registro Particolare 2553, Registro Genereale 3583 Notaio Temistocle Giorgilli, Repertorio 2419/910 del 08/10/1980, Compravendita a favore società [REDACTED]



contro [REDACTED] in Colagiacomo, terreno in Gavignano località Cotta, di mq. 6.090,00, al foglio 7 p.lla 73 e p.lla 261 (ex 74).

2. **TRASCRIZIONE** del 17/02/1986 - Registro Particolare 470 Registro Generale 659 Notaio Pietro La Monica, rep. 7576/2534, del 08/10/1985, Scrittura privata autenticata nelle firme per costituzione servitù coattiva, a favore, Ente Nazionale per l'Energia Elettrica, contro società [REDACTED] concessione in uso locale in Gavignano località Cotta, sul terreno al foglio 7 p.lla 73.

3. **TRASCRIZIONE** del 21/03/1988 - Registro Particolare 678 Registro Generale 1095 Notaio DE FRANCHIS IGNAZIO Repertorio 19407/5054 del 27/02/1988 — PERMUTA a favore e contro, società [REDACTED] [REDACTED] acquisto in permuta terreno di mq. 154 foglio 7 p.lla 217/b .

4. **TRASCRIZIONE** del 12/06/1990 - Registro Particolare 1484 Registro Generale 2421 Notaio DI FABIO MARCELLO, Repertorio 54758/13748 del 22/05/1990 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE a favore, società [REDACTED] contro [REDACTED] immobili in Gavignano foglio 7 p.lla 73, 261, con soprastante costruzione denunciata al N.C.E.U. il 23/02/1988 ai numeri 19568, 19569.

5. **TRASCRIZIONE** del 01/08/1990 - Registro Particolare 2032 Registro Generale 3248, Notaio DI FABIO MARCELLO Repertorio 55473/13878 del 30/07/1990 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE RAGIONE SOCIALE a favore, società [REDACTED] contro [REDACTED] immobili in Gavignano foglio 7 p.lla 73, 261, con soprastante costruzione denunciata al N.C.E.U. il 23/02/1988 ai numeri 19568, 19569.

6. **TRASCRIZIONE** del 25/09/1995 - Registro Particolare 2645 Registro Generale 3799, a favore di [REDACTED] ANNOPI MARIA - nato a [REDACTED] il 27/02/1944, C.F. [REDACTED]

[REDACTED] a lui pervenuti da [REDACTED]  
[REDACTED] in virtù di atto di affrancazione emesso dalla PRETURA DI VELLETRI  
il 27/01/1977, relativamente ai terreni siti in Segni foglio 6 p.lle 17-315.

7. **TRASCRIZIONE** del 28/07/2007 - Registro Particolare 2929 Registro Generale 5247 Notaio RAPONI FRANCESCO repertorio 41724/17652 del 19/07/2007 - COMPRAVENDITA a favore, [REDACTED] per 1/2, in comunione dei beni, e [REDACTED] per 1/2, in comunione dei beni, contro [REDACTED] Immobili consistenti in fabbricati siti in Gavignano foglio 7 p.la 73 sub 4, p.la 73 sub 504, p.la 425, p.la 426 sub 2.

#### STATO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI A CARICO DI

Gli immobili pignorati sono gravati dalle seguenti formalità:

1. **ISCRIZIONE CONTRO** del 10/11/2009 - Registro Particolare 2084 Registro Generale 7157 Notaio NOVELLI FRANCO Repertorio 100607/11008 del 29/10/2009, **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **COSTITUZIONE DI IPOTECA** € 1.000.000,00 a favore [REDACTED] contro [REDACTED] Immobili siti in Gavignano fabbricati foglio 7 p.la 73 sub 4 graffato con p.la 425; p.la 426 sub 2; p.la 73 sub 504.
2. **ISCRIZIONE CONTRO** del 21/06/2010 - Registro Particolare 1074 Registro Generale 4015 TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 11250/2 del 21/05/2010 **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**, a favore Banca Nazionale del Lavoro s.p.a., contro [REDACTED] immobili siti in Gavignano, fabbricati foglio 7 p.la 73 sub 4 graffato con p.la 425; p.la 426 sub 2; p.la 73 sub 504; p.la 426 sub 4; e terreno in Segni foglio 6 p.la 17-315.
3. **TRASCRIZIONE CONTRO** del 05/01/2011 - Registro Particolare 25 Registro Generale 60 TRIBUNALE DI VELLETRI Repertene 4038 del 22/11/2010, **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO**, a favore [REDACTED]

[REDACTED], contro [REDACTED] immobili siti in Gavignano, fabbricati foglio 7 p.la 73 sub 4 graffato con p.la 425; p.la 426 sub 2; p.la 73 sub 504 .

4. ISCRIZIONE CONTRO del 20/01/2011 - Registro Particolare 46 Registro Generale 268 TRIBUNALE CIVILE di Frosinone Repertorio 1129/10 del 29/11/2010, IPOTECA GIUDIZIALE, derivante da DECRETO INGIUNTIVO, a favore Intesa Sanpaolo s.p.a., contro [REDACTED] immobili siti in Gavignano, fabbricati foglio 7 p.la 73 sub 4 graffato con p.la 425; p.la 426 sub 2; p.la 73 sub 504; e terreno sito in Segni foglio 6 p.lle 17-315.

5. Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo iscritta presso la **Conservatoria di Velletri il 07/05/2012 ai nn. R.P. 291, R.G. 2152**, emessa dal Tribunale di FROSINONE il 17/04/2012 per EURO 30.000,00 a garanzia di EURO 20.700,66 a favore BANCA POPOLARE DEL FROSINATE SCPA con sede in FROSINONE, elattivamente domiciliata presso lo Studio dell' [REDACTED] sito in [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà relativamanta agli immobili siti in Gavignano, fabbricati foglio 7 p.la 73 sub. 4 graffato con p.la 425; p.la 426 sub 2; p.la 73 sub 504; e inoltre contro [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà relativamente al terreno sito in Segni foglio 6 p.lle 17-315.

6. - Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo iscritta presso la Conservatoria di **Velletri il 07/05/2012 ai nn. R.P. 292, R.G. 2153** emessa dal Tribunale di FROSINONE il 18/04/2012 per EURO 60.000,00 a garanzia di EURO 44.430,70 a favore BANCA POPOLARE DEL FROSINATE SCPA con sede in FROSINONE, elattivamente domiciliata presso lo Studio dal [REDACTED] sito in [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà relativamente agli immobili siti in Gavignano, fabbricati foglio 7 p.la 73 sub. 4 graffato con p.la 425; p.la 426 sub 2; p.la 73 sub. 504; e inoltre contro [REDACTED] [REDACTED] e per la quota di 1/1 di piena proprietà relativamente al terreno sito in Segni foglio 6 p.lle 17-315.

7. Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la **Conservatoria di Velletri il 05/10/2012 ai nn. R.P. 3766, R.G. 4960**, emesso dal Tribunale di VELLETRI e notificato il 03/07/2012 a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA contro [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà relativamente agli immobili siti in Gavignano, fabbricati foglio 7 p.lla 73 sub. 4 graffato con p.lla 425; p.lla 426 sub 2; p.lla 73 sub. 504; e per la quota di 1/1 di piena proprietà relativamente al terreno sito in Segni foglio 6 p.lle 17-315.

**ISPEZIONE IPOTECARIA ATTUALE NOMINATIVO** [REDACTED]

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/07/2007 - Registro Particolare 2929 Registro Generale 5247, Notaio RAPONI FRANCESCO Repertorio 41724/ 17652 del 19/07/2007; COMPRAVENDITA Immobili siti in GAVIGNANO (RM), SEGNI (RM)
- 2.
3. ISCRIZIONE CONTRO del 10/11/2009 - Registro Particolare 2084 Registro Generale 7157 Notaio NOVELLI FRANCO Repertorio 100607/11008 del 29/10/2009; IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA Immobili siti in GAVIGNANO (RM)
4. ISCRIZIONE CONTRO del 21/06/2010 - Registro Particolare 1074 Registro Generale 4015 TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 11250/2 del 21/05/2010, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in GAVIGNANO (RM), SEGNI (RM)
5. TRASCRIZIONE CONTRO del 05/01/2011 - Registro Particolare 25 Registro Generale 60 TRIBUNALE DI VELLETRI Repertorio 4038 del 22/11/2010 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; Immobili siti in GAVIGNANO (RM)
6. ISCRIZIONE CONTRO del 20/01/2011 - Registro Particolare 46 Registro Generale 268 TRIBUNALE CIVILE Repertorio 1129/10 del 29/11/2010 IPOTECA

GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO; Immobili siti in SEGNI e Gavignano.

7. 4 - ISCRIZIONE CONTRO del 07/05/2012 - Registro Particolare 291 Registro Generale 2152, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3902 del 17/04/2012; IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, Immobili siti in GAVIGNANO (RM), SEGNI (RM)

8. 5 - ISCRIZIONE CONTRO del 07/05/2012 - Registro Particolare 292 Registro Generale 2153, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4154 del 18/04/2012, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, Immobili siti in GAVIGNANO (RM), SEGNI (RM).

8. TRASCRIZIONE CONTRO del 05/10/2012 - Registro Particolare 3766 Registro Generale 4960, Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI VELLETRI Repertorio 2670 del 03/07/2012, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; Immobili siti in SEGNI e GAVIGNANO a favore Banca Nazionale del Lavoro s.p.a., contro [REDACTED]

[REDACTED] di cui anche ai fabbricati foglio 7 p.lla 73 sub. 4 graffato con p.lla 425; p.lla 426 sub. 2; p.lla 73 sub. 504, e per la quota di 1/1 di piena proprietà relativamente al terreno sito in Segni foglio 6 p.lle 17-315.

#### ISPEZIONE IPOTECARIA ATTUALE NOMINATIVO [REDACTED]

1 - TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/07/2007 - Registro Particolare 2929 Registro Generale 5247 Pubblico ufficiale RAPONI FRANCESCO Repertorio 41724/ 17652 del 19/07/2007; ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in GAVIGNANO (RM), SEGNI (RM).

2- ISCRIZIONE CONTRO del 21/06/2010 - Registro Particolare 1074 Registro Generale 4015 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 11250/2 del 21/05/2010 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO; Immobili siti in GAVIGNANO (RM), SEGNI (RM)

3- ISCRIZIONE CONTRO del 20/01/2011 - Registro Particolare 46 Registro Generale 268 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 1129/10 del 29/1 1/2010; IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, Immobili siti in GAVIGNANO (RM), SEGNI (RM)

4 - ISCRIZIONE CONTRO del 07/05/2012 - Registro Particolare 291 Registro Generale 2152, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3902 del 17/04/2012; IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, Immobili siti in GAVIGNANO (RM), SEGNI (RM)

5 - ISCRIZIONE CONTRO del 07/05/2012 - Registro Particolare 292 Registro Generale 2153, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4154 del 18/04/2012, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, Immobili siti in GAVIGNANO (RM), SEGNI (RM).

6 - TRASCRIZIONE CONTRO del 05/10/2012 - Registro Particolare 3766 Registro Generale 4960, Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI VELLETRI Repertorio 2670 del 03/07/2012

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; Immobili siti in GAVIGNANO (RM), SEGNI (RM).

(copia relazione sulla documentazione agli atti **Esecuzione 753/10** allegato n. 8 ed ispezione ipotecarie attuali allegato n. 9)

## RISPOSTA AL QUESITO N. 2

### DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

La procedura esecutiva promossa da [REDACTED] contro: [REDACTED]

è costituito da:

- 1- **Quota di 1/1**, Abitazione, composta da P.1°- P.2 (abitazione), e P.T - P.S1 (cantine pertinenziali) , distinta con il numero interno 2, sita nel **Comune di Gavignano (Rm)**,  
**Via Carpinetana s.n.c. Km 6,00;**

Il tutto individuato al **N.C.E.U. del Comune di Gavignano:**

- Al Foglio 7 p.lla 73 sub. 4 (abitazione), graffata con p.lla 425 (corte), -Via Carpinetana s.n.c., piano: T - 1° - 2° - S1, interno 2 - categoria A/2- classe 6- vani 10 - Rendita € 645,57 (Abitazione );

(estratto All. n. 1; Visure e Planimetrie All. n. 2);

il tutto attualmente risulta al N.C.E.U. intestato:

[REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni;

[REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni;

**2- Quota di 1/1, Abitazione, composta P.1 (abitazione) , sita nel Comune di Gavignano (Rm), Via Carpinetana s.n.c. Km 6,00;**

Il tutto individuato al N.C.E.U. del Comune di Gavignano:

- Al Foglio 7 p.lla 73 sub 504 - Via Carpinetana s.n.c., piano: 1°, categoria A/2- classe 3 - vani 4,5 - Rendita € 178,95 (Abitazione );

(estratto All. n. 1; Visure e Planimetrie All. n. 3);

il tutto attualmente risulta al N.C.E.U. intestato:

[REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni;

[REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni;

**3- Quota di 1/1, Garage, composto da P.T, sito nel Comune di Gavignano (Rm), Via Carpinetana s.n.c. Km 6,00;**

Il tutto individuato al N.C.E.U. del Comune di Gavignano:

- Al Foglio 7 p.lla 426 sub. 2 - Via Carpinetana s.n.c., piano: T, categoria C/6 - classe 6 - mq. 21 - Rendita € 48,81 (Garage);

(estratto All. n. 1; Visure e Planimetrie All. n. 4);

il tutto attualmente risulta al N.C.E.U. intestato:

[REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni;



[REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni;

4- **Quota di 1/1 - Terreno**, della superficie di mq. 5.543,00, sito nel **Comune di Segni (Rm)**, **Via delle Mole s.n.c., località Colle dei Cavalieri**;

Il tutto individuato al **N.C.T. del Comune di Segni**:

- **Al Foglio 6 p.lla 17** - Via delle Mole s.n.c., qualità seminativo - classe 4 – mq. 4.000,00 – Reddito Domenicale € 16,53 Reddito Agrario € 8,26;

- **Al Foglio 6 p.lla 315** - Via delle Mole s.n.c., qualità seminativo - classe 4 – mq. 1.543,00 – Reddito Domenicale € 6,38 Reddito Agrario € 8,26;

(Visure e estratto Planimetrico All. n. 6);

il tutto attualmente risulta al N.C.E.U. intestato:

[REDACTED] proprietà per 1/1;

#### **PARTI COMUNI**

Gli immobili, facente parte della procedura esecutiva, in quando trattasi di fabbricato con più unità immobiliari, ma con ingresso separato, con le altre proprietà, ha solo la viabilità esterna comune, come si evince anche dal vecchio elaborato planimetrico reperito in allegato n. 16.

Non possiedono tabelle millesimali, ma sicuramente sono soggetti a regolamento di condominio, per quanto riguarda le opere comuni come viabilità e murature ed impianti.

**Le unità Immobiliare in esecuzione**, site nel **Comune di Gavignano**, via Carpinetana Km 6,00, risultano:

**1 - quota pari a 1/1 abitazione** Foglio 7 p.lla 73 sub. 4, graffata con la p.lla 425 (corte), -

Via Carpinetana s.n.c., piano: T - 1° - 2° - S1, interno 2 - categoria A/2- classe 6- vani 10.

Precisamente abitazione composta al **piano primo** da: n°1 pranzo-soggiorno, n°1 cucina, n° 1 pranzo, n°1 bagno, n°1 ingresso, n°1 locale tecnico, n° 1 terrazzo, n°2 portici e corte esclusiva p.lla 425; **piano terra** : n°1 ripostiglio, n1° loc. caldaia ; **piano secondo** da: n°1 spogliatoio, n°3 letti, n° 1 disimpegno, n°1 bagno, n°1 w.c.; **piano interrato** : n°1 cantina;

Nello specifico, l'abitazione al piano terra è composta dalla seguente superficie utile:

**Piano primo**  
ASTE GIUDIZIARIE.it

- soggiorno-pranzo	di mq.	55,24
- cucina	di mq.	21,40
- pranzo	di mq.	24,65
- bagno	di mq.	8,60
- ingresso	di mq.	16,25
- locale tecnico	di mq.	2,15
- metà portico ingresso comune	di mq.	16,35
- portico	di mq.	20,30 (cft. f.to 2)
- terrazzo	di mq.	72,20 (cft. f.to 4-8 )
- corte esclusiva p.lla 425	di mq.	138,00

*L'altezza media dei vani è di Mt. 2,90*

#### **Piano terra**

- ripostiglio	di mq.	9,61 (cft. f.to 6)
- locale caldaia	di mq.	1,05 (cft. f.to 6)

*L'altezza media dei vani è di Mt. 1,95*

#### **Piano secondo**

- spogliatoio	di mq.	9,90
- letto	di mq.	16,70
- letto	di mq.	17,00
- letto	di mq.	23,00
- disimpegno	di mq.	21,30
- bagno	di mq.	9,20
- w.c.	di mq.	3,55

*L'altezza media dei vani è di Mt. 2,55*

#### **Piano interrato**

- cantina	di mq.	10,60
-----------	--------	-------

*L'altezza media dei vani è di Mt. 2,28*

**Per calpestabili mq. 226,79 di superficie utile interna**

**Per mq. 23,41 di superficie locali s.n.r.**

**Per mq. 108,85 di superficie esterna terrazzo e portici**

**Per mq. 138,00 di superficie esterna corte**

Planimetria di rilievo allegato n. 10

## CONFINI

L'unità immobiliare esecutata, sita in siti nel **Comune di Gavignano**, via Carpinetana s.n.c. Km. 6,00, confina a nord con immobile sub. 11, confina a sud con interno 1, ad est con p.lla 426, confina ad ovest con prop. [REDACTED] salvo altri.

## STRUTTURA PORTANTE

Il fabbricato è parte di un complesso immobiliare composto da varie unità immobiliari aventi due accessi. La costruzione composta da 3 piani, piano terra (seminterrato) piano primo e piano secondo, l'edificio ha struttura mista in muratura e cemento armato e solai misti in cemento armato e laterizi, tamponature in muratura, rifinito esternamente ad intonaco civile, tinteggiato con pitture acriliche;

la copertura è a tetto e parte a terrazzo, le rifiniture sono di tipo civile, l'inserimento nel paesaggio circostante risulta gradevole, la funzionalità sia esterna che interna è buona.

L'unità immobiliare esecutata, ha entrata indipendente, e vi si accede tramite una breve strada interna comune con altre unità immobiliari che dipartendosi direttamente da **Via Carpinetana**, da accesso a tutte le unità immobiliari realizzate all'interno del complesso..

L'unità è composta da PT - P1° - P2°- S1, con annessa area pertinenziale esterna esclusiva; - nel piano primo e secondo è sviluppata l'abitazione, con **piano primo**, pranzo-soggiorno, cucina, pranzo, bagno, ingresso, locale tecnico, terrazzo, n° 2 portici e corte esclusiva p.lla 425; **piano secondo**, spogliatoio, n°3 letti, disimpegno, bagno, w.c.; **piano terra**, ripostiglio, loc. caldaia.; **piano interrato**, cantina;

Le finestre nel fabbricato sono regolari con persiane ad ante in legno .

Attualmente l'immobile si presenta in buono stato di manutenzione, esternamente le facciate sono rifinite ad intonaco e tinteggiate, le rifiniture sono di tipo normale, lo stato di conservazione dell'immobile appare buono.

## RIFINITURE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

L'unità immobiliare in oggetto è stata realizzata circa nell'anno 1983, quindi non di recente realizzazione, ma lo stato di manutenzione in cui si trova è buono.

In dettaglio:

### PIANO PRIMO

la pavimentazione:

Abitazione

**Piano primo** - l'abitazione è provvista di pavimento in ceramica, con battiscopa in ceramica all'ingresso, nella zona pranzo; in cucina pavimento in ceramica; terrazzo e portico in pavimentazione in gres.

**Piano secondo** - tutte le stanze hanno pavimentazione in parquet; le scale che collegano il piano terra e primo sono in ceramica dello stesso tipo del pavimento del piano terra.

**la tinteggiatura:**

- La tinteggiatura è con pitture acriliche

**i rivestimenti:**

- Bagno piano primo - rivestimenti nel bagno, con maioliche di ceramica, sono realizzati con varie altezze;

- Bagno piano secondo - rivestimenti nel bagno interno camera, con maioliche di ceramica, fino sotto il soffitto; il bagno con accesso dal corridoio parte in ceramica e parte con mosaico con altezza fino sotto il soffitto;

- I rivestimenti nella cucina al piano primo in ceramica di varie altezza di colore bianco e cucina realizzata in muratura;

- **finestre e porte:**

- La porta d'ingresso all'abitazione è blindata, porte interne in legno tamburato, le finestre sia la parte esterna che l'interno è in legno;

**gli impianti:**

- **elettrico:** Quadro elettrico con magneto-termico differenziale e impianto sfilabile

- **idrico:** completo di acqua calda, allacciato all'acquedotto comunale

- **sanitari bagno piano primo** : costituito da elementi in ceramica bianca, con vaso igienico, bidet, lavabo e vasca di qualità normale e rubinetteria acciaio cromato;

- **sanitari bagno piano secondo** : costituito da elementi in ceramica bianca, con vaso igienico, bidet, lavabo doccia, e rubinetteria in acciaio cromato; Bagno interno alla camera da letto, vaso igienico bidet e lavabo in ceramica di colore bianco e rubinetteria in acciaio cromato

- **riscaldamento:** G.P.L., impianto con caldaia autonomo, con elementi radianti in alluminio;

- **gas** : serbatoio GPL

- **citofono** : si

- **camino** : si

- **smaltimento delle acque reflue:** come dichiarato da proprietario con fossa imhoff e subirrigazione,

**2 - quota pari a 1/1 abitazione Foglio 7 p.lla 73 sub 504 - Via Carpinetana s.n.c., piano:**

1°, categoria A/2- classe 3 - vani 4,5.

Precisamente abitazione composta al **piano primo da:** n°1 pranzo, n°1 cucina, n° 1 soggiorno, n°1 bagno, n°1 disimpegno, n°2 letti, n° 1 terrazzo, n°1 ripostiglio, e su terrazzo comune è stato realizzato n1° portico esterno, n°1 lavanderia;

Nello specifico, l'abitazione al piano terra è composta dalla seguente superficie utile :

**Piano primo**

- pranzo	di mq.	17,35
- cucina	di mq.	6,95
- soggiorno	di mq.	13,05
- bagno	di mq.	8,45
- disimpegno	di mq.	4,10
- letto	di mq.	13,90
- letto	di mq.	11,80
- terrazzo	di mq.	27,85 (cft. f.to 17-18-19)
- ripostiglio	di mq.	2,50
- portico	di mq.	15,45 (cft. f.to 17-18-19)
- lavanderia	di mq.	7,45 (cft. f.to 18-19)

*L'altezza media dei vani è di Mt. 3,05*

**Per calpestabili mq. 75,60 di superficie utile interna**

**Per mq. 9,95 di superficie locali s.n.r.**

**Per mq. 43,30 di superficie esterna terrazzo e portici**

Planimetria di rilievo allegato n. 10

**CONFINI**

L'unità immobiliare esecutata, sita in siti nel **Comune di Gavignano**, via Carpinetana s.n.c. Km. 6,00, confina a nord con distacco p.lla 593, confina a sud con interno 2, ad est con

terrazzo condominiale sb 11, confina ad ovest con prop. [REDACTED] salvo altri.

### **STRUTTURA PORTANTE**

Il fabbricato è parte di un complesso immobiliare composto da varie unità immobiliari aventi due accessi. La costruzione composta da 3 piani: piano terra (seminterrato) piano primo e piano secondo, l'edificio ha struttura mista in muratura e cemento armato e solai misti in cemento armato e laterizi, tamponature in muratura, rifinito esternamente ad intonaco civile, tinteggiato con pitture acriliche; la copertura è a tetto e parte a terrazzo, le rifiniture sono di tipo civile, l'inserimento nel paesaggio circostante risulta gradevole, la funzionalità sia esterna che interna è buona.

L'unità immobiliare esecutata, ha entrata indipendente, e vi si accede tramite una breve strada interna comune con altre unità immobiliari che dipartendosi direttamente da **Via Carpinetana**, da accesso a tutte le unità immobiliari realizzate all'interno del complesso.

L'unità è composta da **piano primo** con pranzo, cucina, soggiorno, bagno, disimpegno, n°2 letti, terrazzo, ripostiglio, e su terrazzo comune è stato realizzato un portico esterno, e una lavanderia;

Le finestre nel fabbricato sono regolari con persiane ad ante in legno e interni in pvc.

Attualmente l'immobile si presenta in buono stato di manutenzione, esternamente le facciate sono rifinite ad intonaco e tinteggiate, le rifiniture sono di tipo normale, lo stato di conservazione dell'immobile appare buono.

### **RIFINITURE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE**

L'unità immobiliare in oggetto è stata realizzata circa nell'anno 1985, quindi non di recente realizzazione, ma lo stato di manutenzione in cui si trova è buono.

In dettaglio :

#### **PIANO PRIMO**

##### **la pavimentazione:**

- L'abitazione è provvista di pavimento in gres ceramicato in tutte le stanze, con battiscopa in gres ceramicato; esterno (portico e terrazzo) in pavimentazione in gres.

##### **la tinteggiatura:**

- La tinteggiatura è con pitture acriliche

##### **i rivestimenti:**

- Bagno piano primo - è diviso in due parti con un antibagno avente solo il lavabo senza rivestimento alle pareti e dall'altra parte con tratti di rivestimento in varie altezze;

- I rivestimenti nella cucina, sono realizzati in alcuni tratti con altezza variabile;

**finestre e porte:**

- La porta d'ingresso dell'appartamento è blindata, porte interne in legno tamburato, le finestre sono in legno, con persiane ad ante in p.v.c;

**gli impianti:**

- **elettrico:** Quadro elettrico con magneto-termico differenziale
- **idrico:** completo di acqua calda, allacciato all'acquedotto comunale
- **sanitari bagno piano primo :** costituito da elementi in ceramica bianca, con vaso igienico, bidet, lavabo e doccia, di qualità normale e rubinetteria acciaio cromato;
- **riscaldamento:** G.P.L. con serbatoio, impianto con caldaia autonomo, con elementi radianti in alluminio;
- **gas :** serbatoio
- **citofono :** si
- **smaltimento delle acque reflue:** come dichiarato dal proprietario con fossa Imhoff e sub-irrigazione;

**3 – quota pari a 1/1** Garage al Foglio 7 p.lla 426 sub 2 - Via Carpinetana s.n.c., piano: T, categoria C/6 - classe 6 – mq. 21.

Precisamente garage composto al **piano terra da:** n° 1 locale (cft. f.to 9);

Nello specifico, l'abitazione al piano terra è composta dalla seguente superficie utile :

**Piano terra**

- locale di mq. 21,05 (cft. f.to 9)

*L'altezza media dei vani è di Mt. 2,60*

**Per calpestabili mq. 21,05 di superficie utile interna**

Planimetria di rilievo allegato n. 10

**CONFINI**

L'unità immobiliare esecutata, sita in siti nel **Comune di Gavignano**, via Carpinetana s.n.c. Km. 6,00, confina a nord con corte condominiale, confina a sud con garage sub. 3, ad est con corte condominiale, confina ad ovest con corte condominiale, salvo altri.

## STRUTTURA PORTANTE

Il fabbricato è composto da due unità immobiliari con destinazione autorimessa, ognuno con entrata indipendente. Costruzione composta da un piano seminterrato, la struttura portante è in muratura di blocchetti, rifinito esternamente ad intonaco civile, tinteggiato con pitture acriliche; la copertura è a tetto, le rifiniture sono di tipo civile, l'inserimento nel paesaggio circostante risulta gradevole, la funzionalità sia esterna che interna è discreta.

L'unità immobiliare eseguita, nell'immobile, ha entrata indipendente, e vi si accede tramite una strada interna comune, che dipartendosi direttamente da **Via Carpinetana**, da accesso ad alcune unità immobiliari realizzate nel complesso.

L'unità è composta da piano: T, garage di mq. 21.

Attualmente l'immobile si presenta in un discreto stato di manutenzione, esternamente le facciate sono rifinite ad intonaco e tinteggiate, le rifiniture sono di tipo normale, lo stato di conservazione dell'immobile appare discreto.

## RIFINITURE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

L'unità immobiliare in oggetto è stata realizzata circa nell'anno 1982, quindi non di recente realizzazione, ma lo stato di manutenzione in cui si trova è buono.

In dettaglio :

### PIANO TERRA

#### la pavimentazione:

- Il locale garage non è provvisto di pavimento c'è il massetto in cls.

#### la tinteggiatura:

- Non è tinteggiato;

#### finestre e porte:

- La porta d'ingresso è in lamiera, non ci sono finestre;

#### gli impianti:

- **elettrico:** punto luce e prese con interruttore;

**4 – quota pari a 1/1** Terreno, della superficie di mq. 5543,00, sito nel **Comune di Segni (Rm)**, **Via delle Mole s.n.c., al Foglio 6 p.lla 17 - 315 ( foto da 23 a 30).**

Tale terreno con accesso da via delle Mole (foto n. 29-30), è un piccolo appezzamento di



terreno di mq. 5543,00, si sviluppa su una superficie di forma irregolare, con andamento in declivio (foto n. 25-26-27-28), sito in agro del Comune di Segni, con destinazione agricola, risulta libero da manufatti e attualmente si presenta incolto.

Esso risulta concesso in affitto con contratto anteriore all'Esecuzione n. 536/12, al Sig. [REDACTED], con contratto del 16/01/2012, registrato all'Agenzia delle Entrate di Velletri il 18/01/2012, al n. 142 serie 3, valevole per anni otto e mesi dieci sino al sedici del mese di Novembre dell'anno 2020, e rinnovabile se non disdetto almeno un anno prima, per un canone posticipato di € 5.000,00, e già versato alla firma del contratto, che si produce in copia allegato n. 14.

Precisamente terreno in uso agricolo con accesso da viabilità comune, anche se non si sono reperiti atti di che regolano servitù di passo, tramite una stradina interpodereale ( foto n. 23-24-30) .

Nello specifico, terreno di mq. 5453 a destinazione Agricola :

#### **Terreno**

- terreno a destinazione agricola di mq. 5.543,00 mq. (Cft. ft. n. 24-25-26-27-28);

Estratto di mappa allegato n. 5

#### **CONFINI**

L'unità immobiliare esecutata, sita in siti nel **Comune di Segni**, via delle Mole s.n.c., confina a nord con distacco p.lla 327, confina a sud con p.lla 339, ad est con p.lla 113, confina ad ovest con p.lle 316, 317, salvo altri.

#### **RISPOSTA AL QUESITO N. 3**

**Esecuzione 753/10** - L'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare è riportato nell'atto di pignoramento (agli Atti) con la seguente descrizione:

“ Che intende sottoporre a pignoramento le seguenti ragioni immobiliari di proprietà del signor [REDACTED] nonché i relativi frutti, accessori e pertinenze e, precisamente:  
QUOTA DI 1/2 INDIVISA DI UNITA' IMMOBILIARI SITE NEL COMUNE DI GAVIGNANO IN CATASTO FABBRICATI come segue:

1) FOGLIO 7, PARTICELLA 73, SUB 4, CAT. A/2, CLASSE 6, CONSISTENZA 10 VANI,