

# **TRIBUNALE DI VELLETRI**

## **ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**ESECUZIONE R.G.E. n. 81/2012 riunita alla 817/2012**

### **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

come da ulteriore incarico conferito all'udienza del 18.10.2016  
e successive comunicazioni

Conferita dal G.E. Dott. Riccardo Audino

al C.T.U. Arch. Stefano Favale



**TRIBUNALE DI VELLETRI**

Oggetto: *Esecuzione Immobiliare n. 81/2012 riunita alla 817/2012 R.G. promossa da :*

*Udienza: 25.10.2017*

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

L'Ill.mo Sig. Giudice Esecutore di cui in epigrafe, con proprio provvedimento disponeva la nomina del sottoscritto Arch. Favale Stefano quale "ESPERTO" nel procedimento R.G.E. 817/12 successivamente riunito alla procedura n. 81/12.

Il sottoscritto, dopo aver esaminato tutti i fascicoli e provveduto a consegnare l'elaborato peritale in data 07.10.2014, assisteva all'udienza del 02.02.2016 ed in tale circostanza il Giudice conferiva l'ulteriore incarico di stima e predisposizione dei lotti di vendita come da richiesta dei creditori, modificando la richiesta all'udienza del 18.10.2016 e anche con successive comunicazioni, disponendo 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) Descrivere previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: Comune, località, Via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne,



superficie (calpestabile) 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) Indichi se è presente o meno l'attestato di certificazione energetica (ACE/APE) provvedendo, in mancanza, ad acquisire la relativa certificazione (anche avvalendosi di altro tecnico abilitato);

14) Riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta per iscritto e riprodotto su supporto informatico (cd-rom) fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) a ciascuno dei singoli quesiti nell'ordine in cui sono posti, depositando almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza



di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word in duplice copia cartacea ed informatica;

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

**16)** Intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico nel caso previsto dall'art.173 bis disp. att. c.p.c.;

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

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

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

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

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

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



## A - ACCERTAMENTI E RILIEVI EFFETTUATI

**A-1** - Il sottoscritto esperto, dopo aver visionato la pratica, provvedeva ad avvisare l'esecutato della necessità di dover procedere al sopralluogo del bene pignorato, e dopo accordi presi con lo stesso, eseguiva l'accesso sui luoghi il giorno 23/07/2013, ed in tale data trovò ad attenderlo lo stesso esecutato.

In tale data ed alla presenza del sig. \_\_\_\_\_ che dichiarava di occupare gli immobili in oggetto, fu possibile effettuare i rilievi planimetrici degli stessi, nonché i rilievi fotografici ed ogni altro accertamento interno ed esterno utile per espletare la perizia.

Quanto agli immobili, si sono accertate le caratteristiche costruttive degli edifici, e dei terreni (**foto da n. 1 a n. 28**), lo stato di conservazione, nonché la dislocazione degli essi. 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 e la corrispondenza catastale.

In seguito, in data 14/05/2014, veniva effettuato un ulteriore accesso per verificare i confini dei beni pignorati, il loro possesso e gli edifici non riportati in catasto ma presenti sulla p.lla 814, e la necessità di assumere informazioni sulla loro epoca di edificazione; in tale data non fu possibile effettuare il rilievo di essi per cui fu necessario effettuare un ulteriore accesso per il necessario rilievo topografico e planimetrico, per poter procedere alla denuncia al N.C.T. e successivamente al N.C.E.U. di un fabbricato riportato sulla p.lla 814, e risultante dalle ricerche effettuate dallo scrivente, antecedente all'anno 1967, quindi urbanisticamente commerciabile.

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

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

## B - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- UNITA' IMMOBILIARE, TERRENO di mq. 2.372, individuato al N.C.T. del Comune di



Segni (Rm):

**1 – Terreno sito in Segni via le Mele n. 9, distinto al n.C.T. al foglio 41 p.lla 814, seminativo classe 2 di are 23.72, rd 17,79 ra 7,96 ;**

(Estratto All. n. 1; vecchia visura All. n. 2);

• UNITA' IMMOBILIARE, TERRENO di mq. 1.132, individuato al N.C.T. del Comune di Segni (Rm):

**2 – Terreno sito in Segni via le Mele s.n.c., distinto al N.C.T. al foglio 41 p.lla 873, seminativo classe 4 di are 11.32, rd 4,68 ra 2,34;**

(Estratto All. n. 1; Visura All. n. 3);

• UNITA' IMMOBILIARE, TERRENO di mq. 842, individuato al N.C.T. del Comune di Segni (Rm):

**3 – Terreno sito in Segni via le Mele s.n.c., distinto al n.C.T. al foglio 41 p.lla 799, cast. Frutto classe 1 di are 8.42, rd 4,78 ra 1,30 ;**

(Estratto All. n. 1; Visura All. n. 4);

• UNITA' IMMOBILIARE, TERRENO di mq. 1.728, individuato al N.C.T. del Comune di Segni (Rm):

**4 – Terreno sito in Segni via le Mele n. 9, distinto al n.C.T. al foglio 41 p.lla 915, seminativo classe 2 di are 17.28, rd 12,94 ra 5,80 ;**

(Estratto All. n. 1; Visura All. n. 5);

il tutto attualmente risulta al N.C.T. intestato:

proprietario per 1/1;

Per compravendita Notaio Salvatore Albano di Valmontone del 20/12/1977, repertorio n. 485323.

• UNITA' IMMOBILIARE, ABITAZIONE, SVILUPPATO AL PIANO TERRA E PRIMO, COMPOSTA DA PIANO TERRA CON CUCINA, SOGGIORNO, STUDIO, DISIMPEGNO, CAMERA, BAGNO, E PORTICO; PIANO PRIMO CON 4 CAMERE, DISIMPEGNO, BAGNO, TERRAZZO E TERRAZZINO, individuata al N.C.E.U. del Comune di Segni (Rm):

**5 – Abitazione in Villino sito in Segni via le Mele n. 9, foglio 41 p.lla 816 sub 1, p. T-1°, categoria A/7, classe 4, vani 13,5, rendita E 1.533,88 ;**

(Estratto All. n. 1; Visura All. n. 6; Planimetria All. n. 7)



- UNITA' IMMOBILIARE, LOCALE DEPOSITO, SVILUPPATO AL PIANO TERRA, COMPOSTO DA UNICO LOCALE DEPOSITO, individuato al N.C.T. del Comune di Segni (Rm):

**6 – Locale deposito, sito in Segni via le Mele n. 9, foglio 41 p.lla 916, p. T, categoria C/2, classe 7, mq. 40, rendita E 68,17 ;**

(Estratto All. n. 1; Visura All. n. 8; Planimetria All. n. 9)

- UNITA' IMMOBILIARE, LOCALE GARAGE, SVILUPPATO AL PIANO TERRA, COMPOSTO DA UN VANO GARAGE E LOCALE ACCESSORIO, individuato al N.C.T. del Comune di Segni (Rm):

**7 – Locale garage, sito in Segni via le Mele n. 9, foglio 41 p.lla 917, sub 1, p. T, categoria C/6, classe 2, mq. 102, rendita E 168,57 ;**

(Estratto All. n. 1; Visura All. n. 10; Planimetria All. n. 11)

- UNITA' IMMOBILIARE, SVILUPPATO AL PIANO TERRA, COMPOSTO DA PORZIONE DI LOCALE, individuato al N.C.T. del Comune di Segni (Rm):

**8 – Immobile in corso di costruzione Segni via le Mele n. 9, foglio 41 p.lla 917 sub 2, p.T;**

(Estratto All. n. 1; Visura All. n. 12; Planimetria All. n. 13)

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

proprietario per 1/1;

Per compravendita Notaio Salvatore Albano di Valmontone del 20/12/1977, repertorio n. 485323;

## **C – INDAGINI CONOSCITIVE**

L'attività peritale svolta è così articolata:

- 1) inizio operazioni in data 23/07/2013 al N.C.T e N.C.E.U. di Roma per visure, richiesta della planimetria dell'immobile e estratto di mappa, da raffrontare con quanto in seguito rilevato;
- 2) in data 10/02/2014 presso L'Ufficio Tecnico del Comune di Segni, richiesta di visionare e nel contempo acquisire copie delle pratiche edilizie degli immobili in oggetto, nonché la destinazione urbanistica dei terreni;
- 3) in data 06/08/2014 e succ. presso l'I.G.M. e la Soc. S.a.r.l. Nistri srl, richiesta di



visionare e nel contempo acquisire copie delle foto aeree degli immobili in oggetto.

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**

*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).*

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 20/12/2012, con atto di pignoramento, depositato nella Segreteria del Tribunale di Velletri in data 09/10/2012, e notificato alle parti il 03/10/2012;

Inoltre è presente l'istanza di vendita depositata in data 20/12/2012, e la relazione dell'esame della documentazione in atti in Cancelleria dal 17/04/2013.

### **Identificazione catastale:**

- 1 – Terreno foglio 41 p.lla 814 di are 23.72**
- 2 – Terreno foglio 41 p.lla 873 di are 11.32**
- 3 – Terreno foglio 41 p.lla 799 di are 8.42**
- 4 – Terreno foglio 41 p.lla 915 di are 17.28**
- 5 – Fabbricato Segni via le Mela n. 9, foglio 41 p.lla 816 sub 1, p. T-1°, A/7 ;**



- 6 – Locale Segni via le Mela n. 9, foglio 41 p.lla 916, p. T, C/2 ;
- 7 – Locale Segni via le Mela n. 9, foglio 41 p.lla 917 sub 1, p. T, C/6 ;
- 8 – Immobile in corso di costruzione Segni via le Mela n. 9, foglio 41 p.lla 917 sub 2, p.T;

### PROVENIENZA IMMOBILE

1 – **trascrizione del 22/12/1977 ai nn.3910/2816** - L'intera proprietà oggetto di Esecuzione, è pervenuta a \_\_\_\_\_ con atto di compravendita Notaio Arnaldo Vigna Taglianti, coadiutore del Notaio Salvatore Albano, del 20/12/1977, rep.485323/12907, con il quale, dichiarandosi celibe, acquista da \_\_\_\_\_ la quota di l/l di piena proprietà del terreno al Fgl. 4l p.lla 100, 101, 128;

### STATO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI :

1 – **Iscrizione del 09/11/2007 nn. 7541/2310** Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo accesa in atto notarile pubblico per notar Labate Roberto (Sora) del 02/11/2007, rep. 314626/51375, per EURO 412.500,00 a garanzia di un mutuo di EURO 275.000,00 contro \_\_\_\_\_ a favore Intesa Sanpaolo SPA com sede in TORINO gravante sull'immobile in oggetto, gravante sull'immobile n. 5;

2 – **Iscrizione del 27/05/2010 nn. 3406/948**, Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Cuneo il 16/03/2010, per Euro 49.850.00 a garanzia di Euro 31.222,83 contro \_\_\_\_\_ a favore Banca 24-7 SPA con sede in Bergamo, elettivamente domiciliata in Cuneo presso lo Studio dell'Avv. Raffaella Rabbia in via Asilo n.5 gravante sull'immobile in oggetto, gravante sull'immobile n. 5;

3 – **Trascrizione del 30/06/2010 nn. 4271/2495**, Verbale di Pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Velletri e notificato il 28/05/2010 contro \_\_\_\_\_ a favore dell'Avv. Pica Mario nato in Vico del Lazio il 19/08/1936, il quale elegge domicilio presso il proprio studio in Colferro al Viale XXV Aprile n. 38, gravante sull'immobile in oggetto, gravante sull'immobile n. 5;



4 - **Trascrizione del 05/12/2011 nn. 6470/4252**, Verbale di Pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Velletri e notificato il 15/11/2011

a favore Banca di Credito Cooperativo C.R.A. di Paliano SCRL con sede in Paliano elettivamente domiciliata in Colleferro presso lo Studio dell'Avv. Antonio A. Romani in via A. Grandi n.21, gravante sugli immobili in oggetto.

5 - **Trascrizione del 06/03/2012 nn. 1097/804**, Verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Velletri e notificato il 19/12/2011

a favore Banca Intesa Sampaolo spa con sede in Torino gravante sull'immobile in oggetto, gravante sull'immobile n. 5;

6 - **Trascrizione del 07/06/2012 nn. 2225**, Verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Velletri e notificato il 19/12/2011

a favore Banca di Credito Cooperativo cra di Paliano srl - paliano, gravante sugli immobili n. 1-2-3-4-5;

7 - **Trascrizione del 23/10/2012 nn. 4120**, Verbale di pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Velletri e notificato il 19/12/2011 contro

a favore Banca di Credito Cooperativo C.R.A. di Paliano SCRL – Paliano, gravante sugli immobili in oggetto;

**SI EVIDENZIAVANO ALTRI PIGNORAMENTI SUGLI IMMOBILI OGGETTO DI PROCEDURA, GIA' SEGNALATI NELLA RELAZIONE PRELIMINARE SULLA DOCUMENTAZIONE PRESENTE NEL FASCICOLO, PER CUI SE NE CONSIGLIAVA LA RIUNIONE.**

### **ISPEZIONE IPOTECARIA ATTUALE.**

1- ISCRIZIONE CONTRO del 09/11/2007 - Registro Particolare 2310 Registro Generale 7541, Pubblico ufficiale LABATE ROBERTO Repertorio 314626/51375 del 02/11/2007, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; Immobili siti in SEGNI (RM);

2 - ISCRIZIONE CONTRO del 27/05/2010 - Registro Particolare 948 Registro Generale



3406, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CUNEO Repertorio 372/2010 del 16/03/2010, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, Immobili siti in SEGNI (RM);

3 - TRASCRIZIONE CONTRO del 30/06/2010 - Registro Particolare 2495 Registro Generale 4271, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1876 del 28/05/2010, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; Immobili siti in SEGNI (RM);

4 - TRASCRIZIONE CONTRO del 05/12/2011 - Registro Particolare 4252 Registro Generale 6470, Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VELLETRI, Repertorio 3377/2011 del 15/11/2011, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; Immobili siti in SEGNI (RM);

5 - TRASCRIZIONE CONTRO del 06/03/2012 - Registro Particolare 804 Registro Generale 1097, Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI Repertorio 4004 del 19/12/2011, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; Immobili siti in SEGNI (RM);

6 - TRASCRIZIONE CONTRO del 07/06/2012 - Registro Particolare 2225 Registro Generale 2966, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VELLETRI Repertorio 1515/2012 del 09/05/2012, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Immobili siti in SEGNI (RM);

7 - TRASCRIZIONE CONTRO del 23/10/2012 - Registro Particolare 4120 Registro Generale 5400, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VELLETRI Repertorio 3174/2012 del 03/10/2012, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; Immobili siti in SEGNI (RM);

(Relazione esame allegato n. 14; Ispezione attuale All. n. 15; Rogito provenienza All. n. 16).

## **RISPOSTA AL QUESITO N. 2**

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.).*

## **DESCRIZIONE E CONSISTENZA DELL' IMMOBILE PIGNORATO**

Contro il \_\_\_\_\_ si procede per le seguenti unità immobiliari:

**1 – Terreno sito in Segni via le Mele n. 9, distinto al N.C.T. al foglio 41 p.lla 814, seminativo classe 2 di are 23.72, rd 17,79 ra 7,96 ;**

(Estratto All. n. 1; Visura All. n. 2);

Lotto di terreno di mq. 2.372, con sopra vecchi fabbricati, per i quali sono state effettuate ricerche per risalire alla loro epoca di costruzione, e, come riscontrato da foto aeree acquisite all'Istituto Geografico Militare di Firenze, due sono stati edificati posteriormente al 1971 (foto aeree del 1966 e 1971 All. n. 21-22; planimetrie di rilievo All. n. 20 bis), ed uno già esistente al 1966, quindi anteriore al 1967, epoca in cui non erano necessarie richieste di Licenze Edilizie per edificare (planimetria di rilievo All. n. 20; foto n. 27-28), in seguito denunciato dal sottoscritto al N.C.T, a seguito di Tipo Mappale prot. n. 629436 del 02/10/2014, e al N.C.E.U. con pratica DO.C.FA., assunto i seguenti identificativi foglio 41 p.lla 1153 categoria F2 (unità collabenti inagibili), dato che attualmente riversa in condizioni di abbandono e impianti fondamentali non allacciati.

Tale lotto di terreno sito in Segni (Rm) via le Mele n. 9, è destinato attualmente in gran parte a cortile a servizio delle abitazioni esistenti, ed a viabilità con servitù di passaggio a favore dei fabbricati oggetto di esecuzione, oltre al limitrofo fabbricato p.lla 102, con piccola corte, di cui tale particella ne cinge tre lati, oltre a confinare con l'altro fabbricato limitrofo p.lla 817 per due lati, per cui si ritiene necessario che si dovrà procedere ad una terminazione dei confini della stessa, con relativi chiarimenti sull'uso che oggi viene effettuato di essa e relative servitù .

Attualmente tale terreno ricade in zona di P.R.G. "Ambito UPI/pz4bis: Ambiti urbani in via di consolidamento – lottizzazione da realizzare (art. 50 N.T.A.).

Ad oggi tale lotto a seguito dell'accatastamento effettuato dallo scrivente del fabbricato inagibile antecedente al 1967, ha assunto al N.C.E.U. il n. 1153 per il fabbricato e risulta



ridotto nella superficie per il terreno, e risulta così identificato:

**1a – Terreno sito in Segni via le Mele n. 9, distinto al n.C.T. al foglio 41 p.lla 814, seminativo classe 2 di are 22.47 rd 16,85 ra 7.63,**

(Estratto All. n. 1; nuova visura All. n. 25);

**1b – Fabbricato sito in Segni via le Mele n. 9, distinto al N.C.E.U. al foglio 41 p.lla 1153, categoria F2 ( unità collabenti “inagibili”), della superficie coperta di mq. 125,**

(Estratto All. n. 1; nuova visura All. n. 26).

**2 – Terreno sito in Segni via le Mele s.n.c., di mq. 1.132, distinto al N.C.T. al foglio 41 p.lla 873, seminativo classe 4 di are 11.32, rd 4,68 ra 2,34;**

(Estratto All. n. 1; Visura All. n. 3);

Lotto di terreno residuo alla lottizzazione realizzata a nord di esso, di mq. 1.172, attualmente in stato di abbandono, come riscontrato dal sopralluogo effettuato. Tale lotto di terreno sito in segni via le Mele s.n.c. è un residuo della lottizzazione edificata a nord-est, posto a sud della strada di lottizzazione realizzata per dare accesso ai villini realizzati; esso attualmente riversa in stato di abbandono, i suoi confini non sono delimitati, escluso quello a nord-est che confina con la via di lottizzazione, (via le Mele), non è provvisto di accesso agevole e carrabile, la sua possibilità edificatoria è stata già assorbita dalla lottizzazione realizzata, attualmente è libero ed intestato all'esecutato, se ne vede la possibilità di uso solamente agricolo-ricreativo, a servizio degli edifici limitrofi costruiti, o di un limitato mercato dell'agro di Segni.

Anche se esso è attualmente in stato di abbandono, ricoperto di vegetazione autoctona e non presenta confini delimitati con le altre particelle facenti parte del residuo della lottizzazione, risulta avere libero accesso, anche se non facile, in quanto non esiste un passaggio agevole per garantirne l'uso, ma presenta un lato a confine con via le Mele.

Attualmente tale terreno ricade in zona di P.R.G. “Ambito UPI/pz4: Ambiti urbani in via di consolidamento – lottizzazione già realizzata (art. 50 N.T.A.).

**3 – Terreno sito in Segni via le Mele s.n.c., di mq. 842, distinto al N.C.T. al foglio 41 p.lla 799, cast. Frutto classe 1 di are 8.42, rd 4,78 ra 1,30 ;**

(Estratto All. n. 1; Visura All. n. 4);

Striscia di terreno attualmente adibita a strada di accesso per i lotti confinanti con essa e una



abitazione esistente sulla particella 81, oltre ad avere una piccola porzione di superficie a nord-ovest all'interno della recinzione del lotto distinto con la 800, mentre tutta la restante superficie è adibita a strada e garantisce l'accesso ai lotti con i quali confina, e non sembra che tale circostanza sia recente ma esistente da anni, visto che i lotti che hanno accesso da essa non sembrano possedere altre possibilità di accesso.

Attualmente tale terreno ricade in parte in zona di P.R.G. "Ambito UPI/pz4: Ambiti urbani in via di consolidamento – (art. 50 N.T.A.), ed in parte in zona di P.R.G. "Verde privato prevalentemente agricolo (art. 20 N.T.A.).

**4 – Terreno sito in Segni via le Mela n. 9, di mq. 1.728, distinto al N.C.T. al foglio 41 p.lla 915, seminativo classe 2 di are 17.28, rd 12,94 ra 5,80 ;**

(Estratto All. n. 1; Visura All. n. 5);

Lotto di terreno asservito ai fabbricati distinti al N.C.E.U. con le particelle 816, 916, 917, della superficie complessiva di mq. 1.728, che funge da viabilità, cortile, giardini e spazi ricreativi ai fabbricati sopra citati, che da ricerche effettuate risultano non antecedenti al 1967, come riscontrato da foto aeree acquisite all'Istituto Geografico Militare di Firenze ed alla Soc. S.a.r.a. Nistri srl di Roma.

Tale lotto di terreno sito in segni via le Mele n. 9, è oggi in uso come corte e viabilità a servizio dei fabbricati sopra citati .

Attualmente tale terreno ricade in zona di P.R.G. "Ambito UPI/pz4bis: Ambiti urbani in via di consolidamento – lottizzazione da realizzare (art. 50 N.T.A.).

**5 – Abitazione in Villino sita in Segni (Rm) via le Mele n. 9, foglio 41 p.lla 816 sub 1, p. T-1°, categoria A/7, classe 4, vani 13,5, rendita € 1.533,88 ;**

(Estratto All. n. 1; Visura All. n. 6; Planimetria All. n. 7)

Unità immobiliare, villino, sviluppato al piano terra e primo, composto da piano terra con cucina, soggiorno, studio, disimpegno, camera, bagno, e portico; piano primo con 4 camere, disimpegno, bagno, terrazzo e terrazzino.

Il villino oggetto della procedura esecutiva è una unità immobiliare composta da due piani fuori terra, con struttura portante in blocchetti di tufo, copertura a tetto e solai in latero cemento (da foto 1 a foto 5); l'accesso ad essa avviene tramite la p.lla 915 sopra illustrata.

Il compendio immobiliare pignorato è situato nel Comune di Segni (Rm) in via le Mele n. 9, una zona prettamente a carattere residenziale, con accesso diretto sulla via pubblica che



permette un buon collegamento con il centro della città; l'immobile comunque risulta essere limitrofo anche al centro della città di Segni.

Si accede all'immobile in oggetto da accesso carrabile realizzato sulla p.lla 915, su via le Mele, costituito da un cancello in ferro che permette accesso anche a mezzi pesanti; il fabbricato ha annessa una corte esterna adibita a viabilità, parcheggio e giardino, insistente in parte sulla corte della p.lla 816, che verrà inserita nella stima, ed in parte su p.lla 915 che verrà stimata separatamente.

L'immobile di che trattasi, composto da due piani fuori terra, è suddiviso in piano terra con: n° 1 cucina, n°1 soggiorno, n° 1 studio, n° 1 disimpegno, n° 1 camera, n° 1 bagno e n° 1 portico (da foto 7 a foto 13); piano primo con : n° 4 camere, n° 1 disimpegno, n°1 bagno, terrazzo e terrazzino (da foto 14 a foto 20).

Nello specifico, l'abitazione al piano primo, (Planimetria rilievo allegato n.17), è composta dalla seguente superficie utile:

#### **Piano Terra**

|              |        |                    |
|--------------|--------|--------------------|
| - cucina     | di mq. | 37,40 (ft. n. 7-8) |
| - soggiorno  | di mq. | 50,30 (ft. n. 9)   |
| - studio     | di mq. | 18,60 (ft. n. 10)  |
| - disimpegno | di mq. | 32,25              |
| - camera     | di mq. | 12,60 (ft. n. 11)  |
| - bagno      | di mq. | 8,25 (ft. n. 12)   |
| - portico    | di mq. | 19,65 (ft. n. 1)   |

*L'altezza media dei vani è di Mt. 3,00*

#### **Piano Primo**

|              |        |                      |
|--------------|--------|----------------------|
| - camera     | di mq. | 17,60 (ft. n. 8)     |
| - camera     | di mq. | 28,10 (ft. n. 8)     |
| - camera     | di mq. | 16,00 (ft. n. 10-11) |
| - camera     | di mq. | 13,45 (ft. n. 9)     |
| - disimpegno | di mq. | 20,60 (ft. n. 14-15) |
| - bagno      | di mq. | 9,75 (ft. n. 18)     |
| - terrazzo   | di mq. | 47,40 (ft. n. 2)     |
| - terrazzino | di mq. | 5,40 (ft. n. 1)      |

*L'altezza media dei vani è di Mt. 3,00*

**Per calpestabili mq. 264,90 di superficie utile interna**

**Per calpestabili mq. 72,45 di terrazzi e portico**



**CONFINI**

L'unità immobiliare eseguita sita nel **Comune di Segni (Rm), con accesso da via le Mele n. 9**, confina ad Ovest con fabbr. p.lla 467, a Nord con fabbricato p.lle 916, 917, ad Est con corte p.lla 915, a sud con via le Mele, salvo altri.

**STRUTTURA PORTANTE**

L'unità immobiliare in oggetto, **Villino**, composto di piano Terra e Primo, e precisamente un fabbricato di vecchia costruzione per civile abitazione composta da n. 2 piani fuori terra, sito nel **Comune di Segni, via le Mele n. 9** (foto 1-2-3-4-5-6), realizzato limitrofo ad altri fabbricati similari, è realizzato con copertura a tetto e parte a terrazzo, con tamponature in murature portanti in blocchetti di tufo, perimetrali e di spina, mentre all'interno con tramezzature in laterizi forati. Ossatura verticale in muratura portante, orizzontale con solai del tipo a travetti prefabbricati in laterizio.

Il fabbricato ha accesso al piano primo tramite scala interna, e sviluppa la superficie abitativa sia al piano terra che al primo. Le pareti interne sono tinteggiate, così come le pareti esterne, ed il fabbricato risulta rifinito per civile abitazione.

Le finestre dell'immobile in oggetto sono in legno e presentano persiane esterne sempre in legno.

Attualmente l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione, le rifiniture sono di tipo civile, lo stato di conservazione dell'intero edificio appare discreto.

**RIFINITURE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE**

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione, è stata realizzata presumibilmente negli anni 70, anche se tale informazione non si è reperita agli archivi Comunali, comunque per lo stato in cui si trova, si deduce che abbia avuto interventi di manutenzione straordinaria ed ordinaria nel tempo.

**Pavimentazioni:**

l'abitazione è provvista di pavimento in ceramica, con battiscopa in ceramica (foto 9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20); il bagno presenta pavimenti in ceramica e maiolicatura sopra a ml. 1,50 (foto 11-12-13). Il terrazzo è provvisto di pavimentazione.

**Tinteggiature:**

la tinteggiatura interna è in discreto stato di manutenzione (foto da 7 a 20), mentre le facciate esterne sono provviste di intonaco con vecchia tinta (da foto 1 a foto 3).

**Finestre e porte:**

Le porte interne in legno tamburato le finestre sono in legno, provviste di persiane in legno douglas, con doppio vetro, la porta d'ingresso è in legno ( foto da 1 a 20);



**Impianti:**

- **elettrico:** sottotraccia, con quadro elettrico con magneto-termico-differenziale, con allarme;
- **idrico:** completo di acqua calda, allacciato all'acquedotto;
- **sanitario:** costituito da elementi in ceramica, il bagno principale con vaso igienico, bidet, lavabo e doccia, di qualità normale e rubinetteria acciaio cromato;
- **riscaldamento:** con impianto con caldaia a gas autonomo e termocamino, ed elementi radianti in alluminio;
- **gas :** allacciato alla rete comunale;
- **smaltimento delle acque reflue:** è allacciato alla fognatura Comunale, come dichiarato;
- **cancello esterno:** in ferro carrabile, con passaggio anche per le altre unità facenti parte dell'edificio.

**ESPOSIZIONE**

L'affaccio principale risulta su via le Mele, altre facciate su corte esclusiva e altri fabbricati (foto n. 1-2-3-4-5-6).

**PARTI COMUNI**

L'immobile facente parte della procedura esecutiva, è un villino autonomo e non è provvisto di tabelle millesimali, ne di regolamento di condominio.

**6 – Locale deposito, sito in Segni (Rm) via le Mele n. 9, foglio 41 p.lla 916, p. T, categoria C/2, classe 7, mq. 40, rendita E 68,17 ;**

(Estratto All. n. 1; Visura All. n. 8; Planimetria All. n. 9)

Il locale in oggetto è una unità immobiliare composta da solo piano terra, con struttura portante in ferro e rivestimento in lamiera ondulata con copertura a tetto; l'accesso ad esso avviene tramite la p.lla 915 sopra illustrata; trattasi di accessorio del limitrofo villino p.lla 816.

Si accede all'immobile in oggetto da accesso carrabile realizzato sulla p.lla 915, su via le Mele, costituito da un cancello in ferro che permette accesso anche a mezzi pesanti.

Nello specifico, il locale deposito di che trattasi piano terra, (Plan. rilievo all.to n.18), è composta dalla seguente superficie utile:

**Piano Terra**

- locale deposito di mq. 41,43 (ft. n. 21)

*L'altezza media dei vani è di Mt. 2,70*

**Per calpestabili mq. 41,43 di superficie utile interna**



**CONFINI**

L'unità immobiliare esecutata, sita nel **Comune di Segni (Rm)**, con accesso da via le Mele n. 9, confina ad Ovest con fabbr. p.lla 925, a Nord con fabbricato p.lle 919, ad Est e Sud con corte p.lla 915, salvo altri.

**RIFINITURE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE**

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è stata realizzata presumibilmente negli anni 70, anche se tale informazione non si è reperita agli archivi Comunali, comunque per lo stato in cui si trova, si deduce che abbia avuto interventi di manutenzione ordinaria nel tempo.

**Pavimentazione:**

- Il locale è provvisto di pavimento in cemento;

**Finestre e porte:**

- La porta in ferro e lamiera ondulata, e le finestre in ferro con solo vetro ( foto 21);

**Impianti:**

- **elettrico:** presente punto luce;

**7 – Locale garage, sito in Segni (Rm) via le Mele n. 9, foglio 41 p.lla 917, sub 1, p. T, categoria C/6, classe 2, mq. 102, rendita E 168,57 ;**

(Estratto All. n. 1; Visura All. n. 10; Planimetria All. n. 11)

Il locale in oggetto è una unità immobiliare composta da solo piano terra, con struttura portante in muratura a blocchetti di tufo e copertura a tetto in lamiera ondulata; l'accesso ad esso avviene tramite la p.lla 915 sopra illustrata; trattasi di accessorio del limitrofo villino p.lla 816.

Si accede all'immobile in oggetto da accesso carrabile realizzato sulla p.lla 915, su via le Mele, costituito da un cancello in ferro che permette accesso anche a mezzi pesanti.

Nello specifico, il locale deposito di che trattasi piano terra, (Plan. rilievo all.to n.19), è composta dalla seguente superficie utile:

**Piano Terra**

|            |        |                    |
|------------|--------|--------------------|
| - garage   | di mq. | 54,09 (Cft. n. 22) |
| - deposito | di mq. | 49,90 (Cft. n. 22) |

*L'altezza media dei vani è di Mt. 2,10*

**Per calpestabili mq. 103,99 di superficie utile interna****CONFINI**

L'unità immobiliare esecutata, sita nel **Comune di Segni (Rm)**, con accesso da via le Mele



n. 9, confina ad Ovest con fabbr. p.lla 925, a Nord con fabbricato p.lle 919, ad Est e Sud con corte p.lla 915, salvo altri.

### **RIFINITURE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE**

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione, è stata realizzata presumibilmente negli anni 70, anche se tale informazione non si è reperita agli archivi Comunali, comunque per lo stato in cui si trova, si deduce che abbia avuto interventi di manutenzione ordinaria nel tempo.

#### **Pavimentazione:**

- Il locale è provvisto in parte di pavimento in cemento;

#### **Finestre e porte:**

- Assenti;

#### **Impianti:**

- Assenti.

### **8 – Immobile in corso di costruzione sito in Segni (Rm) via le Mela n. 9, foglio 41 p.lla 917 sub 2, p.T;**

(Estratto All. n. 1; Visura All. n. 12; Planimetria All. n. 13)

**AREA AL PIANO TERRA RICADENTE ALL'INTERNO DEL LOCALE DI ALTRA PROPRIETA' (P.LLA 919), ATTUALMENTE NON IN POSSESSO.**

Lo spazio in oggetto, anche se denunciato al N.C.E.U. come di proprietà dell'esecutato è inserito in parte nel locale confinante p.lla 919 di altra ditta. (Plan. Catastale All.to n.13).

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

*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;*

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

“ che in forza di tale credito l'Ufficiale Giudiziario addetto all'UNEP presso il Tribunale di Velletri; voglia sottoporre a pignoramento i beni immobiliari di proprietà di



, siti in Segni:

- 1) terreno distinto in catasto terreni al foglio 41 particelle 814 di are 23,72 seminativo cl. 2 RD 17,76 e R.A. 7,96;
- 2) terreno distinto in catasto terreni al foglio 41 particella 873 di are 11,32 seminativo cl. 4 RD 4,68 e RA 2,34;
- 3) terreno distinto al catasto terreni foglio 41 particella 799 di are 8,42 cast. frutto cl. 1 RD 4,78 e RA 1,30;
- 5) terreno distinto al NCT fogl. 41 n. 915 are 17,28 seminativo cl. 2 RD 12,94 e RA 5,80;
- 6) appartamento sito in via Le Mela n. 9 distinto in catasto foglio 41 part. 816/1, pt e 1° piano, int. 1 sub I Cat. A/7 cli vani 13,5 RC 1.533,88 edificato su terreno NCT partita 1 fogl. 41 n. 816 ex 101 parte;
- 7) locale sito in Via Le Mela n. 9 distinto al NCEU fogl. 41 n. 916 P.T. cat. C/2 Cl. 7 di mq. 40 R.C. € 68,17;
- 8) locale in Via Le Mela 9 distinto al NCEU fogl. 41 n. 917/1 P.T. cat. C/6 cl. 2 di mq. 102 R.C. 168,57,
- 9) immobile sito in Via Le Mela n. 9 distinto al NCEU fogl. 41 n. 917/2 p.t. in corso di costruzione;"

**TALI DATI INDICATI IN PIGNORAMENTO, INDIVIDUANO ESATTAMENTE GLI IMMOBILI OGGETTO D'ESECUZIONE.**

#### **RISPOSTA AL QUESITO N. 4**

*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;*

**1 – Terreno sito in Segni via le Mela n. 9, distinto al n.C.T. al foglio 41 p.lla 814, seminativo classe 2 di are 23.72, rd 17,79 ra 7,96;**

Ad oggi tale lotto a seguito dell'accatastamento effettuato dal sottoscritto del fabbricato antecedente il 1967, con Tipo Mappale prot. n. 629436 del 02/10/2014, e al N.C.E.U. con pratica DO.C.FA., risulta ridotto nella superficie del terreno, ed il fabbricato ha assunto al N.C.E.U. i seguenti identificativi foglio 41 p.lla 1153 categoria F2 (unità collabenti inagibili



foto n. 27-28).

Per tali motivi ad oggi risulta così identificato:

**1a – Terreno sito in Segni (Rm) via le Mela n. 9, distinto al n.C.T. al foglio 41 p.lla 814, seminativo classe 2 di are 22.47 rd 16,85 ra 7.63**, risulta denunciato al N.C.T., anche se oggi non viene più effettuata su esso la coltura indicata, ma prevalentemente destinato a viabilità e spazi a servizio dei fabbricati .

(Estratto All. n. 1; nuova visura All. n. 25);

**1b – Fabbricato sito in Segni (Rm) via le Mela n. 9, distinto al N.C.E.U. al foglio 41 p.lla 1153, categoria F2 ( unità collabenti inagibili), della superficie coperta di mq. 125,**

(Estratto All. n. 1; nuova visura ed Elaborato All. n. 27); L'immobile risulta regolarmente denunciato al N.C.E.U. nella consistenza, conforme all'elaborato planimetrico .

Per i motivi sopra esposti si ritiene idoneo e conforme nella consistenza alla situazione rilevata, l'accatastamento in atti al N.C.E.U., per cui non si ritiene di dover procedere a variazioni catastali per l'unità in oggetto.

**2 – Terreno sito in Segni (Rm) via le Mela s.n.c., distinto al N.C.T. al foglio 41 p.lla 873, seminativo classe 4 di are 11.32, rd 4,68 ra 2,34;** risulta denunciato al N.C.T., anche se oggi non viene più effettuata su esso la coltura indicata, ma è un residuo della limitrofa lottizzazione, inedificabile e ricoperto di vegetazione autoctona .

**3 – Terreno sito in Segni (Rm) via le Mela s.n.c., distinto al n.C.T. al foglio 41 p.lla 799, cast. Frutto classe 1 di are 8.42, rd 4,78 ra 1,30;** risulta denunciato al N.C.T., anche se oggi non viene più effettuata su esso la coltura indicata, ma risulta adibito a viabilità dei lotti confinanti.

**4 – Terreno sito in Segni (Rm) via le Mela n. 9, distinto al N.C.T. al foglio 41 p.lla 915, seminativo classe 2 di are 17.28, rd 12,94 ra 5,80;** risulta denunciato al N.C.T. anche se oggi non viene più effettuata su esso la coltura indicata, ma prevalentemente destinato a viabilità e spazi ricreativi a servizio dei fabbricati .

**5 – Abitazione in Villino sito in Segni (Rm) via le Mela n. 9, foglio 41 p.lla 816 sub 1, p.**



**T-1°, categoria A/7, classe 4, vani 13,5, rendita E 1.533,88;** L'immobile risulta regolarmente denunciato al N.C.E.U. nella consistenza, conforme allo stato dei luoghi, ed alla planimetria depositata al N.C.E.U. (allegato n.7).

Risulta individuata al N.C.E.U. parte della corte esterna attualmente in uso esclusivo con la stessa particella del fabbricato, che ha asservita anche altra corte distinta al N.C.T. con la p.lla 915.

Per i motivi sopra esposti si ritiene idoneo e conforme nella consistenza alla situazione rilevata l'accatastamento in atti al N.C.E.U., per cui non si ritiene di dover procedere a variazioni catastali per l'unità in oggetto.

**6 – Locale deposito, sito in Segni (Rm) via le Mela n. 9, foglio 41 p.lla 916, p. T, categoria C/2, classe 7, mq. 40, rendita E 68,17 ;** denunciato al N.C.E.U. nella consistenza, conforme allo stato dei luoghi ed alla planimetria depositata al N.C.E.U. (allegato n.9).

Tale unità immobiliare, anche se risulta individuata al N.C.E.U. come unità immobiliare autonoma, è ubicata nella corte asservita al fabbricato abitativo distinta al N.C.T. con la p.lla 915, per cui è un accessorio di esso.

Per i motivi sopra esposti si ritiene idoneo, e conforme nella consistenza alla situazione rilevata, l'accatastamento in atti al N.C.E.U., per cui non si ritiene di dover procedere a variazioni catastali per l'unità in oggetto.

**7 – Locale garage, sito in Segni (Rm) via le Mela n. 9, foglio 41 p.lla 917, sub 1, p. T, categoria C/6, classe 2, mq. 102, rendita E 168,57;** denunciato al N.C.E.U. nella consistenza, conforme allo stato dei luoghi ed alla planimetria depositata al N.C.E.U. (allegato n.11).

Tale unità immobiliare, anche se risulta individuata al N.C.E.U. come unità immobiliare autonoma, è ubicata nella corte asservita al fabbricato abitativo distinta al N.C.T. con la p.lla 915, per cui è un accessorio di esso.

Per i motivi sopra esposti si ritiene idoneo e conforme nella consistenza alla situazione rilevata, l'accatastamento in atti al N.C.E.U., per cui non si ritiene di dover procedere a variazioni catastali per l'unità in oggetto.

**8 – Immobile in corso di costruzione Segni (Rm) via le Mela n. 9, foglio 41 p.lla 917 sub 2, p.T;** planimetria All. n. 13. Lo spazio in oggetto, anche se denunciato al N.C.E.U. come di



proprietà dell'esecutato è in parte inserito nel locale confinante p.lla 919 di altra proprietà non posseduta dall'esecutato.

Per i motivi sopra esposti non si ritiene di dover procedere a variazioni catastali per l'unità in oggetto.

**Il tutto attualmente risulta al N.C.E.U. intestato:**

**proprietario per 1/1; per**  
**compravendita Notaio Salvatore Albano di Valmontone del 20/12/1977, rep. n. 485323.**

### **RISPOSTA AL QUESITO N. 5**

*5) Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico Comunale;*

Presso l'**Ufficio Tecnico del Comune di Segni**, è stato accertato che il terreno oggetto di perizia ricade nelle seguenti zone di P.R.G.:

- Terreno al Foglio 41, p.lle 814, 816, 915, 916, 917, 1153, ricade su area Ambito **UPI/pz4bis**: Ambiti Urbani in via di consolidamento di cui all'art.lo 50 N.T.A. con Uet 0,20 mq/mq, ed He max per casa isolata bifamiliare 7,50 (stralcio be norme di piano All. n. 23), **lottizzazione da realizzare**;

- Terreno al Foglio 41, p.lla 873, ricade su area Ambito UPI/pz4: Ambiti Urbani in via di consolidamento di cui all'art.lo 50 N.T.A., **lottizzazione già realizzata**;

- Terreno al Foglio 41, p.lla 799, ricade parte in Ambito UPI/pz4: Ambiti Urbani in via di consolidamento di cui all'art.lo 50 N.T.A. e parte in verde privato prevalentemente agricolo di cui all'art.lo 20 N.T.A.;

#### **Art.50. N.T.A.**

Per gli ambiti UPI/pz le previsioni dei piani di zona redatti in attuazione del PRG 73 sono confermate fino alla loro data di scadenza. Dopo tale termine entrano in vigore le norme di cui al presente articolo. l

Gli ambiti urbani in via di consolidamento - UPI/pz , fatto salvo quanto disposto nel comma precedente, sono regolati dalle prescrizioni contenute nel presente articolo delle Norme tecniche di attuazione e nelle schede normative d'ambito raccolte nel relativo repertorio.

Per gli edifici presenti nelle parti degli ambiti UPI/pz già attuate o in attuazione secondo le previsioni dei piani di zona, sono ammessi i seguenti interventi: MO, MS, MI, RC, TUE1.1,



TUEI.2, TUE2 .

Per gli edifici di cui al comma precedente è prescritto il mantenimento degli usi presenti alla data di adozione del PRG.

Per le parti degli ambiti UPI/pz non attuate il PRG prevede la delimitazione di un sub ambito, denominato UPI/pz bis, per il quale prescrive la definizione di un nuovo impianto ad attuazione indiretta, regolato dalle prescrizioni per la progettazione urbanistica esecutiva contenute nella relativa scheda normativa.

Ogni scheda è composta da uno stralcio planimetrico, da un foglio normativo e da un foglio grafico.

Lo stralcio planimetrico è relativo alla planimetria di progetto "Disegno di suolo", con l'evidenziazione delle parti già attuate o in attuazione, e riporta il limite del sub ambito UPI/pz bis ad attuazione indiretta.

Il foglio normativo contiene le regole per la redazione dello strumento urbanistico esecutivo relativo al sub ambito UPI/pz bis ed è composto da:

- sigla e numero d'ordine del sub ambito;
- modalità di attuazione indiretta;
- nuova capacità insediativa;
- caratteri morfologici e funzionali attuali;
- obiettivi generali dell'assetto futuro;
- prescrizioni relative alla progettazione urbanistica esecutiva:
  - a) indici e grandezze St (superficie territoriale); Uet (indice territoriale di utilizzazione edilizia); St in percentuale per mobilità, verde e servizi pubblici; St in percentuale per destinazione d'uso fondiario del suolo, differenziata rispetto alla residenza, terziario, commerciale, artigianale; Sul (superficie utile lorda); Sul in percentuale per destinazione d'uso degli edifici differenziata rispetto alla residenza, terziario, misto, commerciale, artigianale);
  - b) usi del suolo;
  - c) impianti e attrezzature;
  - d) interventi di trasformazione dello spazio urbano;
  - e) destinazioni d'uso degli edifici e delle relative aree di pertinenza;
  - D) interventi di trasformazione edilizia;
  - g) prescrizioni specifiche per le componenti di sistema;
  - h) eventuali prescrizioni particolari.

Il foglio grafico contiene la rappresentazione dell'assetto di progetto del sub ambito ad attuazione indiretta che, pur non avendo valore prescrittivo, costituisce uno dei possibili esiti



progettuali derivante dall'applicazione delle prescrizioni contenute nel foglio normativo.

#### **Art.20. Individuazione e classificazione delle componenti del sistema del verde**

Il PRG individua nell'elaborato 4.1. i principali spazi di definizione morfologica relativi alle componenti del sistema del verde, le quali sono costituite da:

- pendici verdi di definizione morfologica del Centro Storico:
- verde privato prevalentemente arborato;
- verde privato con presenza di orti;
- pendici verdi di definizione del margine della città:
- verde privato prevalentemente boscato;
- verde privato prevalentemente agricolo;
- aree verdi pubbliche attrezzate
- a parco;
- a giardino;
- verde pubblico e privato di arredo stradale.

Fanno anche parte delle componenti del sistema del verde di progetto aree interne agli "ambiti urbani di nuovo impianto a dominante verde ad attuazione indiretta", la cui destinazione specifica a parco, a giardino pubblico, ad area attrezzata per il gioco e lo sport all'aria aperta ovvero a verde privato è imposta dalle modalità di attuazione indiretta.

(stralcio Normative di P.R.G. All. n. 23)

L'aree in oggetto è soggetta a vincolo paesistico di cui al Dlgs 42/04.

#### **RISPOSTA AL QUESITO N. 6**

*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;*

Lo scrivente ha effettuato ricerche relative alle unità immobiliare site in **Via le Mele n. 9**, in data 10/02/2014 e successiva del 18/08/2014, presso L'U.T.C. di Segni .



Da tali richieste è emerso che agli atti del U.T.C. di Segni non risulta per i fabbricati oggetto di esecuzione alcun provvedimento che legittimi Urbanisticamente gli edifici, come da attestazione rilasciata in data 19/08/2014 prot. 9684 in allegato n. 24.

In mancanza di provvedimenti o richieste di sanatoria Edilizia che legittimino i fabbricati in oggetto, è previsto per essi la non obbligatorietà durante la loro edificazione di richieste di permessi edilizi, se antecedenti al 1967 (legge Ponte n. 765 del 06/08/1967).

In conclusione, tali fabbricati o sono antecedenti al 06/08/1967, o sono da considerarsi non legittimati, per cui il sottoscritto ha effettuato ricerche sulla data di edificazione di essi richiedendo una foto aerea all'Istituto Geografico Militare di Firenze dell'anno 1966, ed una foto aerea alla Società S.A.R.A. Nistri srl di Roma datata 1971, con il risultato che l'unico fabbricato che esisteva già dal 1966 è uno dei vecchi fabbricati insistenti sulla p.lla 814, ad oggi non denunciato al N.C.E.U., per cui lo scrivente ha provveduto ad effettuare pratica di accatastamento, prima inserendo in mappa lo stesso con Tipo Mappale prot. n. 629436 del 02/10/2014, in seguito denunciandolo al N.C.E.U. con pratica DO.C.F.A., assumendo i seguenti identificativi foglio 41 p.lla 1153.

**Per i motivi sopra esposti si può concludere il seguente quesito specificatamente per ogni fabbricato nel modo seguente:**

– **Abitazione in Villino sito in Segni via le Mela n. 9, foglio 41 p.lla 816 sub 1, p. T-1°**, categoria A/7, classe 4, vani 13,5. Per esso non risulta alcun provvedimento urbanistico che lo legittimi ed inoltre non risulta riportato nè sulla foto aerea del 1966, nè sulla foto aerea del 1971, per cui è da considerarsi edificato dopo tali date ABUSIVAMENTE.

– **Locale deposito, sito in Segni via le Mela n. 9, foglio 41 p.lla 916, p. T**, categoria C/2, classe 7, mq. 40. Per esso non risulta alcun provvedimento urbanistico che lo legittimi, ed inoltre non risulta riportato nè sulla foto aerea del 1966, nè sulla foto aerea del 1971, per cui è da considerarsi edificato dopo tali date ABUSIVAMENTE.

– **Locale garage, sito in Segni via le Mela n. 9, foglio 41 p.lla 917, sub 1, p. T**, categoria C/6, classe 2, mq. 102. Per esso non risulta alcun provvedimento urbanistico che lo legittimi, ed inoltre non risulta riportato nè sulla foto aerea del 1966, nè sulla foto aerea del 1971, per cui è da considerarsi edificato dopo tali date ABUSIVAMENTE.

– **Immobile in corso di costruzione Segni via le Mela n. 9, foglio 41 p.lla 917 sub 2, p.T**, che in realtà è in parte inserito del locale confinante p.lla 919, di altra proprietà non eseguita.



Per esso non risulta alcun provvedimento urbanistico che lo legittimi, ed inoltre non risulta riportato nè sulla foto aerea del 1966, nè sulla foto aerea del 1971, per cui è da considerarsi edificato dopo tali date ABUSIVAMENTE.

– **Altri piccoli fabbricati siti in Segni via le Mela n. 9, riscontrati sul foglio 41 p.lla 814, e non accatastati al N.C.E.U.** Per essi non risulta alcun provvedimento urbanistico che li legittimi, ed inoltre non risultano riportati nè sulla foto aerea del 1966, nè sulla foto aerea del 1971, per cui sono da considerarsi edificati dopo tali date ABUSIVAMENTE.

**Tali immobili sopra riportati non sono sanabili 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, in quanto la ragione di credito è posteriore all'ultima sanatoria; non sono sanabili ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01, anche se su area edificabile, in quanto ricadono in zona con vincolo paesaggistico di cui al Dlgs 42/04, che decreta l'insanabilità delle opere realizzate POST VINCOLO.**

– **Abitazione attualmente inagibile, sita in Segni via le Mele n. 9, foglio 41 p.lla 1153 categoria F2 (unità collabenti inagibili foto n. 27-28), della superficie coperta di mq. 125,** su esso non risulta alcun provvedimento urbanistico che lo legittimi, ma risulta riportato sia sulla foto aerea del 1966, che sulla foto aerea del 1971, per cui da considerarsi edificato prima del 06/08/1967 e da considerarsi **Urbanisticamente commerciabile.**

**Per tali motivi si ritiene commerciabile Urbanisticamente, solo il locale denunciato al N.C.E.U. al foglio 41 p.lla 1153 .**

#### **RISPOSTA AL QUESITO N. 7**

*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;*



**LOTTO N 1:** In considerazione del terreno ricadente in Ambito UPI/pz4bis, lottizzazione ancora da effettuare, facente parte di un comparto composto anche da altri lotti di altra proprietà, quindi soggetta ad edificazione indiretta, ed in considerazione che il fabbricato denunciato al N.C.E.U. con la p.lla 816 risulta essere edificato dopo il 1967 senza permessi edilizi, quindi abusivo, si formerà un primo lotto formato dal seguente bene, solo **in virtù di quanto richiesto nel verbale di Udienza del 18.10.2016 e successive comunicazioni:**

- **Unità n° 5 – Abitazione in Villino sito in Segni via le Mela n. 9, foglio 41 p.lla 816 sub 1, p. T-1°, categoria A/7, classe 4, vani 13,5, rendita E 1.533,88 ;**

**PER I MOTIVI SOPRA ESPOSTI SI FORMERÀ UN LOTTO N. 1 DI VENDITA COMPRENDE UN TERRENO RICADENTE IN ZONA DI P.R.G., “ UPI/pz4bis ” con Uet 0,20 mq/mq, CON UN VILLINO ABUSIVO COMPOSTO DA P.T. E P.1°, AL N.C.E.U. AL FOGLIO 41 P.LLA 816 SUB 1.**

L'intero lotto ricade nell'ambito di P.R.G. UPI/pz4bis, comparto di lottizzazione ancora da realizzare, composto anche da altri lotti di altra proprietà, ad edificazione indiretta. I confini delle particelle non sono riportati sui luoghi ed il manufatto presente abusivamente potrà essere oggetto di provvedimenti da parte dell'Amministrazione Comunale.

A seguito delle rilevazioni effettuate, considerando l'attuale situazione catastale, dei confini, e degli accessi, l'entrata al lotto n.1 dovrà essere garantita mediante servitù di passaggio da formalizzare e gravante sulla particella distinta in N.C.T. al Foglio 41 mapp. 915.

**LOTTO N 2:** In considerazione della non edificabilità del terreno ricadente in Ambito UPI/pz4, di una lottizzazione già realizzata, che ha già assorbito la capacità edificatoria del lotto in esame a favore dei villini realizzati, si può formare un ulteriore lotto di vendita comprendente :

- **Unità n° 2 – Terreno sito in Segni via le Mela s.n.c., distinto al N.C.T. al foglio 41 p.lla 873, seminativo classe 4 di are 11.32, rd 4,68 ra 2,34;**

**PER I MOTIVI SOPRA ESPOSTI SI FORMERÀ UN LOTTO N 2 DI VENDITA COMPRENDE UN TERRENO RICADENTE IN ZONA DI P.R.G., “UPI/pz4”, SENZA POSSIBILITÀ EDIFICATORIA, FORMATO DALLA PARTICELLA DEL N.C.T. 873.**

**LOTTO N 3:** In considerazione del fatto che trattasi di striscia di terreno ricadente parte nell'ambito upi/pz4 e parte in verde privato prevalentemente agricolo, attualmente destinata a strada di accesso per i limitrofi lotti con una abitazione esistente sulla particella 81, oltre una



piccola porzione di superficie a nord-ovest, che si trova all'interno della recinzione del lotto distinto con la 800, ed anche in considerazione che i lotti interessati non sembrano possedere altre possibilità di accesso ed **una sua vendita potrebbe interessare solamente i lotti che ne usufruiscono e che comunque ne hanno già la servitù**, si può formare un ulteriore lotto di vendita comprendente :

- **Unità n° 3 – Terreno sito in Segni via le Mela s.n.c., distinto al n.C.T. al foglio 41 p.lla 799, cat. frutto classe 1 di are 8.42, rd 4,78 ra 1,30;**

**PER I MOTIVI SOPRA ESPOSTI SI FORMERÀ UN LOTTO N 3 DI VENDITA COMPRENDENTE UN TERRENO RICADENTE PARTE IN ZONA DI P.R.G. “UPI/pz4” E PARTE IN ZONA VERDE PRIVATO PREVALENTEMENTE AGRICOLO, FORMATO DALLA PARTICELLA DEL N.C.T. 799.**

**LOTTO N 4:** In considerazione della edificabilità del terreno ricadente in Ambito UPI/pz4bis, lottizzazione ancora da effettuare, facente parte di un comparto composto anche da altri lotti di altra proprietà, quindi soggetta ad edificazione indiretta, ed in considerazione che l'unico fabbricato che risulta regolare perché antecedente al 1967 è quello denunciato con la p.lla 1153, ma attualmente inagibile, si formerà un quarto lotto formato dai seguenti beni, solo **in virtù di quanto richiesto nel verbale di Udienza del 18.10.2016 e successive comunicazioni:**

- **Unità n° 1 - 1a – Terreno sito in Segni via le Mele n. 9, distinto al n.C.T. al foglio 41 p.lla 814, seminativo classe 2 di are 22.47 rd 16,85 ra 7.63;**
- **Unità n° 1 - 1b – Fabbricato abitativo sito in Segni via le Mele n. 9, distinto al N.C.E.U. al foglio 41 p.lla 1153, categoria F2 (unità collabenti inagibili), della superficie coperta di mq. 125;**
- **Unità n° 4 – Terreno sito in Segni via le Mela n. 9, distinto al N.C.T. al foglio 41 p.lla 915, seminativo classe 2 di are 17.28, rd 12,94 ra 5,80 ;**
- **Unità n° 6 – Locale deposito, sito in Segni via le Mela n. 9, foglio 41 p.lla 916, p. T, categoria C/2, classe 7, mq. 40, rendita E 68,17 ;**
- **Unità n° 7 – Locale garage, sito in Segni via le Mela n. 9, foglio 41 p.lla 917, sub 1, p. T, categoria C/6, classe 2, mq. 102, rendita E 168,57 ;**

**PER I MOTIVI SOPRA ESPOSTI SI FORMERÀ UN LOTTO N. 4 DI VENDITA COMPRENDENTE UN TERRENO RICADENTE IN ZONA DI P.R.G., “ UPI/pz4bis ” con Uet 0,20 mq/mq, FORMATO DALLE PARTICELLE DEL N.C.T. 814, 915, ED UNA UNITA' ABITATIVA INAGIBILE AL N.C.E.U. AL FOGLIO 41 P.LLA 1153, UN LOCALE DEPOSITO, P.T., ABUSIVO, AL N.C.E.U. AL FOGLIO 41**



**P.LLA 916, UN LOCALE GARAGE, P.T., ABUSIVO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 41 P.LLA 917 SUB 1.**

L'intero lotto ricade nell'ambito di P.R.G. UPI/pz4bis, comparto di lottizzazione ancora da realizzare, composto anche da altri lotti di altra proprietà, ad edificazione indiretta. I confini delle particelle non sono riportati sui luoghi e i manufatti presenti abusivamente potranno essere oggetto di provvedimenti da parte dell'Amministrazione Comunale.

A seguito delle rilevazioni effettuate, considerando l'attuale situazione catastale, dei confini, e degli accessi, l'entrata al lotto n.1 dovrà essere garantita mediante servitù di passaggio da formalizzare e gravante sulla particella distinta in N.C.T. al Foglio 41 mapp. 915.

**ANCHE SE RICADENTE NELLO STESSO AMBITO UPI/pz4bis, NON SI PROCEDERA' AD INSERIRE NEL LOTTO DI VENDITA ED ALLA RELATIVA STIMA DELLA SEGUENTE UNITA':**

**Unità n° 8 – Immobile in corso di costruzione Segni via le Mela n. 9, foglio 41 p.lla 917 sub 2, p.T, in quanto, anche se denunciato al N.C.E.U. come di proprietà dell'esecutato, in realtà parte della superficie ricade all'interno del locale di altra proprietà non eseguita; verrà inserita la sola superficie nel calcolo del terreno con diritti edificatori del Lotto n.1.**

#### **RISPOSTA AL QUESITO N. 8**

*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;*

**Gli immobili formanti i lotti di esecuzione risultano pignorati per la quota dell'intera proprietà, divisi in tre lotti di vendita così composti:**

**LOTTO 1, QUOTA DI 1/1 DI UN TERRENO SITO IN SEGNI (RM) IN VIA LE MELE N. 9, RICADENTE IN ZONA DI P.R.G., "UPI/pz4bis" con Uet 0,20 mq/mq, CON SOPRA UN VILLINO ABUSIVO COMPOSTO DA P.T. E P.1°, AL N.C.E.U. AL FOGLIO 41 P.LLA 816 SUB 1.**



A seguito delle rilevazioni effettuate, considerando l'attuale situazione catastale, dei confini, e degli accessi, l'entrata al lotto n.1 dovrà essere garantita mediante servitù di passaggio da formalizzare e gravante sulla particella distinta in N.C.T. al Foglio 41 mapp. 915.

**Il tutto attualmente risulta intestato:**

proprietario per 1/1;

Per compravendita Notaio Salvatore Albano di Valmontone del 20/12/1977, rep. n. 485323.

**LOTTO 2, QUOTA DI 1/1 DI UN TERRENO SITO IN SEGNI (RM) IN VIA LE MELE S.N.C., RICADENTE IN ZONA DI P.R.G., "UPI/pz4", SENZA POSSIBILITA' EDIFICATORIA, FORMATO DALLA PARTICELLA DEL N.C.T. 873,**

**Il tutto attualmente risulta intestato:**

proprietario per 1/1;

Per compravendita Notaio Salvatore Albano di Valmontone del 20/12/1977, rep. n. 485323.

**LOTTO 3, QUOTA DI 1/1 DI UN TERRENO SITO IN SEGNI (RM) IN VIA LE MELE S.N.C., RICADENTE PARTE IN ZONA DI P.R.G. "UPI/pz4" E PARTE IN ZONA VERDE PRIVATO PREVALENTEMENTE AGRICOLO, FORMATO DALLA PARTICELLA DEL N.C.T. 799.**

**Il tutto attualmente risulta intestato:**

proprietario per 1/1;

Per compravendita Notaio Salvatore Albano di Valmontone del 20/12/1977, rep. n. 485323.

**LOTTO 4, QUOTA DI 1/1 DI UN TERRENO EDIFICABILE, SITO IN SEGNI (RM) IN VIA LE MELE N. 9, RICADENTE IN ZONA DI P.R.G., "UPI/pz4bis" con Uet 0,20 mq/mq, FORMATO DALLE PARTICELLE DEL N.C.T. 814, 915 ED UNA UNITA' ABITATIVA REGOLARE MA INAGIBILE AL N.C.E.U. AL FOGLIO 41 P.LLA 1153, UN LOCALE DEPOSITO, P.T., ABUSIVO, AL N.C.E.U. AL FOGLIO 41 P.LLA 916, UN LOCALE GARAGE, P.T., ABUSIVO, AL N.C.E.U. AL FOGLIO 41 P.LLA 917 SUB 1.**

A seguito delle rilevazioni effettuate, considerando l'attuale situazione catastale, dei confini, e degli accessi, l'entrata al lotto n.1 dovrà essere garantita mediante servitù di passaggio da formalizzare e gravante sulla particella distinta in N.C.T. al Foglio 41 mapp. 915.

**Il tutto attualmente risulta intestato:**

proprietario per 1/1;

Per compravendita Notaio Salvatore Albano di Valmontone del 20/12/1977, rep. n. 485323.



**RISPOSTA AL QUESITO N. 9**

*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;*

**LOTTO 1 QUOTA DI 1/1 DI UN TERRENO SITO IN SEGNI (RM) IN VIA LE MELE N. 9, RICADENTE IN ZONA DI P.R.G., "UPI/pz4bis" con Uet 0,20 mq/mq, CON SOPRA UN VILLINO ABUSIVO COMPOSTO DA P.T. E P.1°, AL N.C.E.U. AL FOGLIO 41 P.LLA 816 SUB 1.**

Tali immobili facenti parte del lotto di vendita, al momento del sopralluogo effettuato alla presenza dell'esecutato, risultavano essere in suo possesso ed a sua disposizione.

A seguito delle rilevazioni effettuate, considerando l'attuale situazione catastale, dei confini, e degli accessi, l'entrata al lotto n.1 dovrà essere garantita mediante servitù di passaggio da formalizzare e gravante sulla particella distinta in N.C.T. al Foglio 41 mapp. 915.

**LOTTO 2 QUOTA DI 1/1 DI UN TERRENO SITO IN SEGNI (RM) IN VIA LE MELE S.N.C., RICADENTE IN ZONA DI P.R.G., "UPI/pz4", SENZA POSSIBILITA' EDIFICATORIA, FORMATO DALLA PARTICELLA DEL N.C.T. 873.**

Il terreno facente parte del lotto di vendita, al momento del sopralluogo effettuato, risultava essere in stato di abbandono, quindi anche se non più lavorato dal

, attualmente esso risulta libero e non occupato.

**LOTTO 3, QUOTA DI 1/1 DI UN TERRENO SITO IN SEGNI (RM) IN VIA LE MELE S.N.C., RICADENTE PARTE IN ZONA DI P.R.G. "UPI/pz4" E PARTE IN ZONA VERDE PRIVATO PREVALENTEMENTE AGRICOLO, FORMATO DALLA PARTICELLA DEL N.C.T. 799.**

Striscia di terreno attualmente adibita a strada di accesso per i lotti confinanti con essa, e una abitazione esistente sulla particella 81, oltre ad avere una piccola porzione di superficie a nord-ovest all'interno della recinzione del lotto distinto con la 800, mentre tutta la restante superficie è adibita a strada, e garantisce l'accesso ai lotti con i quali confina, e non sembra che tale evenienza sia recente ma esistente da anni, visto che i lotti che hanno accesso da essa



non sembrano possedere altre possibilità di accesso. **Una sua vendita potrebbe interessare solamente i lotti che ne usufruiscono e che comunque ne hanno già la servitù.**

**LOTTO 4 QUOTA DI 1/1 DI UN TERRENO EDIFICABILE, SITO IN SEGNI (RM) IN VIA LE MELE N. 9, RICADENTE IN ZONA DI P.R.G., "UPI/pz4bis" con Uet 0,20 mq/mq, FORMATO DALLE PARTICELLE DEL N.C.T. 814,915 ED UNA UNITA' ABITATIVA REGOLARE MA INAGIBILE AL N.C.E.U. AL FOGLIO 41 P.LLA 1153, UN LOCALE DEPOSITO, P.T., ABUSIVO, AL N.C.E.U. AL FOGLIO 41 P.LLA 916, UN LOCALE GARAGE, P.T., ABUSIVO, AL N.C.E.U. AL FOGLIO 41 P.LLA 917 SUB 1.**

Tali immobili facenti parte del lotto di vendita, al momento del sopralluogo effettuato alla presenza dell'esecutato, risultavano essere in suo possesso ed a sua disposizione.

A seguito delle rilevazioni effettuate, considerando l'attuale situazione catastale, dei confini, e degli accessi, l'entrata al lotto n.1 dovrà essere garantita mediante servitù di passaggio da formalizzare e gravante sulla particella distinta in N.C.T. al Foglio 41 mapp. 915.

#### **RISPOSTA AL QUESITO N. 10**

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

Gli immobili sopra descritti risultano essere occupati per come già risposto al quesito n. 9, e non risultano provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale.

#### **RISPOSTA AL QUESITO N. 11**

*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;*

Relativamente agli immobili oggetto di esecuzione:

**LOTTO 1 QUOTA DI 1/1 DI UN TERRENO SITO IN SEGNI (RM) IN VIA LE MELE N. 9, RICADENTE IN ZONA DI P.R.G., "UPI/pz4bis" con Uet 0,20 mq/mq, CON SOPRA UN VILLINO**



**ABUSIVO COMPOSTO DA P.T. E P.1°, AL N.C.E.U. AL FOGLIO 41 P.LLA 816 SUB 1.**

A seguito delle rilevazioni effettuate, considerando l'attuale situazione catastale, dei confini, e degli accessi, l'entrata al lotto n.1 dovrà essere garantita mediante servitù di passaggio da formalizzare e gravante sulla particella distinta in N.C.T. al Foglio 41 mapp. 915.

**LOTTO 2 QUOTA DI 1/1 DI UN TERRENO SITO IN SEGNI (RM) IN VIA LE MELE S.N.C., RICADENTE IN ZONA DI P.R.G., "UPI/pz4", SENZA POSSIBILITA' EDIFICATORIA, FORMATO DALLA PARTICELLA DEL N.C.T. 873.**

**LOTTO 3 QUOTA DI 1/1 DI UN TERRENO SITO IN SEGNI (RM) IN VIA LE MELE S.N.C. RICADENTE PARTE IN ZONA DI P.R.G. "UPI/pz4" E PARTE IN ZONA VERDE PRIVATO PREVALENTEMENTE AGRICOLO, FORMATO DALLA PARTICELLA DEL N.C.T. 799.**

**LOTTO 4 QUOTA DI 1/1 DI UN TERRENO EDIFICABILE, SITO IN SEGNI (RM) IN VIA LE MELE N. 9, RICADENTE IN ZONA DI P.R.G., "UPI/pz4bis" con Uet 0,20 mq/mq, FORMATO DALLE PARTICELLE AL N.C.T. 814, 915 ED UNA UNITA' ABITATIVA REGOLARE MA INAGIBILE AL N.C.E.U. AL FOGLIO 41 P.LLA 1153, UN LOCALE DEPOSITO, P.T., ABUSIVO, AL N.C.E.U. AL FOGLIO 41 P.LLA 916, UN LOCALE GARAGE, P.T., ABUSIVO, AL N.C.E.U. AL FOGLIO 41 P.LLA 917 SUB 1.**

A seguito delle rilevazioni effettuate, considerando l'attuale situazione catastale, dei confini, e degli accessi, l'entrata al lotto n.1 dovrà essere garantita mediante servitù di passaggio da formalizzare e gravante sulla particella distinta in N.C.T. al Foglio 41 mapp. 915.

Da quanto potuto accertare al Comune di Segni e dalla lettura del titolo di provenienza, lo scrivente non ha riscontrato l'esistenza di diritti demaniali o usi civici, nonché vincoli artistici, o di inalienabilità.

L'area in oggetto è soggetta a vincolo paesaggistico di cui al Dlgs 42/04.

## **RISPOSTA AL QUESITO N. 12**

*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);*

## **CRITERIO di STIMA**

### **H - STIMA**

Il criterio di stima da adottare per la rivalutazione degli immobili in oggetto sarebbe quello della ricerca del **più probabile prezzo di mercato** di un immobile, e cioè del suo valore in comune commercio tenendo conto:

- **a)** delle caratteristiche estrinseche dello stesso (ubicazione, esistenza e funzionalità dei servizi pubblici di acqua, telefono, luce, trasporti, collegamenti viari e distanza dai centri commerciali e pubblico-amministrativi, ecc.);
- **b)** delle caratteristiche intrinseche (dimensioni totali e parziali dei singoli ambienti, estensione e destinazione dei terreni, stato di manutenzione, igienicità, funzionalità, ecc.);
- **c)** dell'andamento di mercato per beni simili che, come riscontrato da indagini effettuate presso Agenzie Immobiliari della zona, mostra comunque un discreto interesse all'acquisto di immobili siti nelle zone di ubicazione dei lotti oggetto di stima.

### **CONSIDERAZIONI DI STIMA**

Nella stima dell'immobile esecutato, considerando tutte le caratteristiche delle unità immobiliare sopra illustrate, per un esatta risultanza del valore di mercato dei tre lotti oggetto di stima, si terrà conto:

LOTTO n. 1, fondo soggetto ad edificazione indiretta, lottizzazione da realizzare, Ambito UPI/pz4bis, Ambiti Urbani in via di consolidamento di cui all'art.lo 50 N.T.A. con Uet 0,20 mq/mq, con altezza 3,20, con sopra dei fabbricati, anche se non regolari urbanisticamente e non sanabili come sopra già relazionato, ma ad oggi non sottoposti a decreti ingiuntivi da parte del Comune di Segni per demolizione, per cui si procederà seguendo i seguenti criteri di stima:

- *Per quanto riguarda l'abitazione principale con corte p.lla 816 sub 1 si effettuerà una stima pari al valore del beneficio dell'uso che si potrebbe fare di essi, fino a quando tali disposizioni per demolizione potranno essere adottate, pertanto il valore sarà decurtato dell' 85% di quello*



di mercato, per poter essere avvicicabile al valore del terreno edificabile dopo la demolizione dello stesso, ma considerando comunque l'uso del fabbricato.

- Per i due locali abusivi distinti con le p.lla 916, 917, la stima sarà equivalente al valore dell'area edificabile di sedime, date le loro precarie caratteristiche costruttive e le loro destinazioni d'uso, per cui verrà effettuata la loro stima come area con diritti edificabili.

- Per quanto riguarda il terreno circostante i fabbricati p.lla 915, si provvederà ad una sua stima in base al valore €/mq. dato dalla cubatura realizzabile su esso (valore dell'area edificabile).

Ciò premesso, la stima viene eseguita adottando il seguente metodo:

**METODO SINTETICO: in base al parametro "metro quadrato di superficie commerciale".**

Tale metodo consiste nell'applicare un valore medio unitario al parametro di valutazione (mq.) della consistenza immobiliare.

I prezzi unitari scaturiscono dalla media dei prezzi unitari ricavati dividendo i valori di beni simili oggetto di recenti compravendite per i rispettivi metri quadrati.

Ciò premesso, nel calcolo del valore di mercato, si terrà conto circa del 10% in più perché la superficie oggetto di stima è quella utile, e non comprende il 50% dei muri perimetrali o interni portanti, ed il 100% dei tramezzi, come la superficie commerciale indicata nelle normative UNI.

La stima viene eseguita calcolando la superficie ragguagliata:

### **LOTTO n. 1**

**QUOTA DI 1/1 DI UN TERRENO SITO IN SEGNI (RM) IN VIA LE MELE N. 9, RICADENTE IN ZONA DI P.R.G., "UPI/pz4bis" con Uet 0,20 mq/mq, CON SOPRA UN VILLINO ABUSIVO COMPOSTO DA P.T. E P.1°, AL N.C.E.U. AL FOGLIO 41 P.LLA 816 SUB 1 (estratto All. n. 1; da foto 1 a foto 23).**

#### **VALORE FABBRICATO**

**Fabbricato composto da piano terra e primo al N.C.E.U. foglio 41 p.lla 816 sub 1, comprensivo del valore dell'area scoperta della particella 816, che risulta di mq. 1034 (visura All. 26), che sarà considerata con una maggiorazione del valore €/mq. applicato unitariamente ai vani oggetto di stima.**



| SPAZIO             | * SUP. COMM. * | COEF. RID. | * SUP. RAG. *     |
|--------------------|----------------|------------|-------------------|
| <b>Piano Terra</b> |                |            |                   |
| * cucina           | di mq. 37,40   | 1          | 37,40             |
| * soggiorno        | di mq. 50,30   | 1          | 50,30             |
| * studio           | di mq. 18,60   | 1          | 18,60             |
| * disimpegno       | di mq. 32,25   | 1          | 32,25             |
| * camera           | di mq. 12,60   | 1          | 12,60             |
| * bagno            | di mq. 8,25    | 1          | 8,25              |
| * portico          | di mq. 19,65   | 0,30       | 5,90              |
| <b>Piano Primo</b> |                |            |                   |
| * camera           | di mq. 17,60   | 1          | 17,60             |
| * camera           | di mq. 28,10   | 1          | 28,10             |
| * camera           | di mq. 16,00   | 1          | 16,00             |
| * camera           | di mq. 13,45   | 1          | 13,45             |
| * disimpegno       | di mq. 20,60   | 1          | 20,60             |
| * bagno            | di mq. 9,75    | 1          | 9,75              |
| * terrazzo         | di mq. 47,40   | 0,25       | 11,85             |
| * terrazzo         | di mq. 5,40    | 0,25       | 1,35              |
| <b>in Totale:</b>  |                |            | <b>mq. 284,00</b> |

**TOTALE SUPERFICIE RAGGUAGLIATA Mq. 284,00**

che a 2.000,00 €/mq, valore tenuto conto della media dei valori rilevati presso le agenzie immobiliari del luogo, presso le quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio OMI, dà un valore di vendita di: € **568.000,00**.

L'importo ottenuto rappresenta il valore commerciale dell'abitazione sito nel Comune di Segni, via le Mele n.c. 9, piano terra e primo, oggetto di Esecuzione, se la stessa fosse Urbanisticamente regolare, ma esso sarà deprezzato come sopra relazionato del 85%, in considerazione del beneficio d'uso che si potrebbe fare in assenza di ordinanze di demolizione Per cui l'esatto valore d'Asta, considerando che la p.lla 816 tra superficie scoperta e coperta ha catastalmente una consistenza di mq. 1.034.sarà: € **568.000,00 – 85% = € 85.200,00**.

**Il valore a base d'asta del Lotto n. 1 sarà arrotondato ad € 85.000,00**



**LOTTO n. 2**

**QUOTA DI 1/1** DI UN TERRENO IN VIA LE MELE S.N.C., RICADENTE IN ZONA DI P.R.G., “UPI/pz4”, SENZA POSSIBILITA’ EDIFICATORIA, PARTICELLA DEL N.C.T. 873, residuo di lottizzazione. (Estratto All. n. 1; foto n. 24).

Tale terreno non risulta edificabile in quanto ha fatto già parte della limitrofa lottizzazione “UPI/pz4”, avvenuta a Nord-Est di esso, per cui la sua capacità edificatoria è stata già utilizzata per le palazzine realizzate nella stessa; un suo uso oggi o una sua capacità commerciale può essere ricondotta solamente ad un uso agricolo o ricreativo del terreno oggetto di stima, con ridotta appetibilità di mercato, per tale motivo si riterrà idoneo applicare un valore pari ad € 5,00 €/mq, valore tenuto conto della media dei valori rilevati presso le agenzie immobiliari del luogo, che dà un valore del LOTTO di vendita pari a:

| AREA        | * | SUP.         | * | €/mq. | * | VALORE AREA | * |
|-------------|---|--------------|---|-------|---|-------------|---|
| * p.lla 873 |   | di mq. 1.132 |   | 5,00  |   | 5.660,00    |   |

---

|                   |     |       |                      |                 |
|-------------------|-----|-------|----------------------|-----------------|
| Totale superficie | mq. | 1.132 | <b>Totale valore</b> | <b>5.660,00</b> |
|-------------------|-----|-------|----------------------|-----------------|

**Il valore a base d’asta del Lotto n. 2 sarà arrotondato ad € 6.000,00**

**LOTTO n. 3**

**QUOTA DI 1/1** DI UN TERRENO SITO IN SEGNI (RM) IN VIA LE MELE S.N.C. RICADENTE PARTE IN ZONA DI P.R.G. “UPI/pz4” E PARTE IN ZONA VERDE PRIVATO PREVALENTEMENTE AGRICOLO, FORMATO DALLA PARTICELLA DEL N.C.T. 799.

(Estratto All. n. 1; foto n.25-26);

Striscia di terreno attualmente adibita a strada di accesso per i lotti confinanti con essa, e una abitazione esistente sulla particella 81, oltre ad avere una piccola porzione di superficie a nord-ovest all’interno della recinzione del lotto distinto con la 800, mentre tutta la restante superficie è adibita a strada, e garantisce l’accesso ai lotti con i quali confina, e non sembra che tale evenienza sia recente ma esistente da anni, visto che i lotti che hanno accesso da essa non sembrano possedere altre possibilità di accesso.

Un suo uso oggi o una sua capacità commerciale può essere ricondotta prevalentemente ad agricola ed una sua vendita potrebbe interessare solamente i lotti che ne usufruiscono e che comunque ne hanno già la servitù, con ridotta appetibilità di mercato, per tale motivo si riterrà



idoneo applicare un valore pari ad € 5,00 €/mq, valore tenuto conto della media dei valori rilevati presso le agenzie immobiliari del luogo, decurtato del 60%, che dà un valore del LOTTO di vendita pari a:

| AREA              | * | SUP.       | * | €/mq.                | * | VALORE AREA     | * |
|-------------------|---|------------|---|----------------------|---|-----------------|---|
| * p.lla 799       |   | di mq. 842 |   | 2,00                 |   | 1.684,00        |   |
| -----             |   |            |   |                      |   |                 |   |
| Totale superficie |   | mq. 842    |   | <b>Totale valore</b> |   | <b>1.684,00</b> |   |

Il valore a base d'asta del Lotto n. 3 sarà arrotondato ad **€ 1.700,00**

#### **LOTTO n. 4**

**QUOTA DI 1/1 DI UN TERRENO EDIFICABILE, SITO IN SEGNI (RM) IN VIA LE MELE N. 9, RICADENTE IN ZONA DI P.R.G., "UPI/pz4bis" con Uet 0,20 mq/mq, FORMATO DALLE PARTICELLE AL N.C.T. 814, 915 ED UNA UNITA' ABITATIVA REGOLARE MA INAGIBILE AL N.C.E.U. AL FOGLIO 41 P.LLA 1153, UN LOCALE DEPOSITO, P.T., ABUSIVO, AL N.C.E.U. AL FOGLIO 41 P.LLA 916, UN LOCALE GARAGE, P.T., ABUSIVO, AL N.C.E.U. AL FOGLIO 41 P.LLA 917 SUB 1.**

(estratto All. n. 1; foto n. 27-28).

Per il fabbricato regolare denunciato al N.C.E.U. dallo scrivente ed ad oggi distinto con la p.lla 1153, la stima sarà equivalente al pieno valore dello stesso, in quanto a differenza dell'area edificabile Ambito UPI/pz4bis soggetta ad edificazione indiretta, per esso, urbanisticamente regolare, si può effettuare l'edificazione diretta tramite demolizione e ricostruzione o ristrutturazione totale.

#### **VALORE FABBRICATO**

**A – Fabbricato regolare abitativo composto da piano terra, al N.C.E.U. foglio 41 p.lla 1153, della superficie coperta di mq. 125 (visura All. n. 26; foto n. 27-28);**

| SPAZIO             | * | SUP. COMM.    | * | COEF. RID. | * | SUP. RAG.         | * |
|--------------------|---|---------------|---|------------|---|-------------------|---|
| -----              |   |               |   |            |   |                   |   |
| <b>Piano Terra</b> |   |               |   |            |   |                   |   |
| * superficie lorda |   | di mq. 125,00 |   | 1          |   | 125,00            |   |
| -----              |   |               |   |            |   |                   |   |
| <b>in Totale:</b>  |   |               |   |            |   | <b>mq. 125,00</b> |   |



**TOTALE SUPERFICIE RAGGUAGLIATA Mq. 125,00**

che a 400,00 €/mq, valore tenuto conto della media dei valori rilevati presso le agenzie immobiliari del luogo, per fabbricati inagibili, soggetti o a demolizione e ricostruzione o a completa ristrutturazione, dà un valore dell'unità di vendita di : €. **50.000,00**.

L'importo ottenuto rappresenta il valore commerciale dell'unità abitativa allo stato inagibile sita nel Comune di Segni, via le Mele n.c. 9, piano terra, oggetto di esecuzione.

**VALORE TERRENO EDIFICABILE RESTANTE**

**B – Composto da p.lla 814 di mq. 2.247** (visura All. 25); che per lottizzazioni da realizzare in Ambito **UPI/pz4bis**, Ambiti Urbani in via di consolidamento di cui all'art.lo 50 N.T.A. con Uet 0,20 mq./mq. con altezza 3,20, sviluppa una cubatura di lottizzazione realizzabile decurtata delle aree a servizi, pari a 0,64 Mc/mq, per cui ad un valore di € 100,00 a MC, corrisponde un valore pari a 64,00 €/mq, valore tenuto conto della media dei valori rilevati presso le agenzie immobiliari del luogo, che dà un valore di vendita pari a:

| AREA        | * | SUP.        | * | €/mq. | * | VALORE AREA | * |
|-------------|---|-------------|---|-------|---|-------------|---|
| * p.lla 814 |   | di mq. 2247 |   | 64,00 |   | 143.808,00  |   |

---

Totale superficie      mq. 4188,00                      **Totale valore**                      **143.808,00**

Per cui l'esatto valore d'Asta del terreno soggetto a comparto di lottizzazione sarà:

€. **143.808,00**, che arrotondato ad € **144.000,00**, rappresenta l'esatto valore a base d'Asta .

**C - Composto da p.lla 915 di mq. 1.728** (visura All. 5), **area di sedime dei fabbricati p.lla 916 di mq. 46** (visura All. 26), **p.lla 917 di mq. 167** (visura All. 26), **per un totale di mq. 1941**; che per lottizzazioni da realizzare in Ambito **UPI/pz4bis**, Ambiti Urbani in via di consolidamento di cui all'art.lo 50 N.T.A. con Uet 0,20 mq./mq. con altezza 3,20, sviluppa una cubatura di lottizzazione realizzabile decurtata delle aree a servizi, pari a 0,64 Mc/mq, per cui ad un valore di € 100,00 a MC, corrisponde un valore pari a 64,00 €/mq, valore tenuto conto della media dei valori rilevati presso le agenzie immobiliari del luogo, che dà un valore di vendita pari a:

| AREA        | * | SUP.        | * | €/mq. | * | VALORE AREA | * |
|-------------|---|-------------|---|-------|---|-------------|---|
| * p.lla 915 |   | di mq. 1728 |   | 64,00 |   | 110.592,00  |   |
| * p.lla 916 |   | di mq. 46   |   | 64,00 |   | 2.944,00    |   |
| * p.lla 917 |   | di mq. 167  |   | 64,00 |   | 10.688,00   |   |



---

|                   |             |                      |                   |
|-------------------|-------------|----------------------|-------------------|
| Totale superficie | mq. 1941,00 | <b>Totale valore</b> | <b>124.224,00</b> |
|-------------------|-------------|----------------------|-------------------|

Per cui l'esatto valore d'Asta del terreno soggetto a comparto di lottizzazione sarà:  
 €. **124.224,00**, che arrotondato ad € **124.000,00**, rappresenta l'esatto valore a base d'Asta.

**Il valore a base d'asta del Lotto n. 4, verrà fuori dalla somma delle porzioni A + B + C e sarà pari a: € 50.000,00 + € 144.000,00 + € 124.000,00 = € 318.000,00**

## CONCLUSIONI

Sulla base di quanto illustrato nel contesto della relazione, **in virtù di quanto richiesto all'Udienza del 18.10.2016**, ai fini del bando di vendita, il sottoscritto può concludere che gli immobili eseguiti si individuano in **QUATTRO LOTTI DI VENDITA** così composti:

### LOTTO N. 1

**QUOTA DI 1/1** DI UN TERRENO SITO IN SEGNI (RM) IN VIA LE MELE N. 9, RICADENTE IN ZONA DI P.R.G., "UPI/pz4bis" con Uet 0,20 mq/mq, per un totale di superficie tra coperto e scoperto di mq. **1.034,00**, CON SOPRA UN VILLINO ABUSIVO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 41 P.LLA 816 SUB 1, (composto da P.T. con cucina, soggiorno, studio, disimpegno, camera, bagno e portico; P.1° con n° 4 camere, disimpegno, bagno, terrazzo e terrazzino (foto 1 a 20).

**E PRECISAMENTE AL N.C.E.U.:**

- **Abitazione in Villino sito in Segni (Rm) via le Mela n. 9, foglio 41 p.la 816 sub 1, p. T-1°, categoria A/7, classe 4, vani 13,5, rendita E 1.533,88 ; (Estratto all. n 1; visura all. n.6; plan. All. n. 7; plan. rilievo All n. 17 )**

A seguito delle rilevazioni effettuate, considerando l'attuale situazione catastale, dei confini, e degli accessi, l'entrata al lotto n.1 dovrà essere garantita mediante servitù di passaggio da formalizzare e gravante sulla particella distinta in N.C.T. al Foglio 41 mapp. 915.

Attualmente risulta intestato:

, proprietario per 1/1; per



compravendita Notaio Salvatore Albano di Valmontone del 20/12/1977, repertorio n. 485323.  
**Il valore a base d'asta del LOTTO, pari alla QUOTA dell'intera proprietà di un terreno sito nel Comune di Segni (Rm), via le Mele n.c. 9, con soprastante fabbricato come sopra descritto, ascende a complessivi**

**Euro 85.000,00.**

## LOTTO N. 2

**QUOTA DI 1/1 DI UN TERRENO SITO IN SEGNI (RM) IN VIA LE MELE S.N.C., RICADENTE IN ZONA DI P.R.G., "UPI/pz4", SENZA POSSIBILITA' EDIFICATORIA, PARTICELLA DEL N.C.T. 873, residuo di lottizzazione esteso mq. 1.132,00.**

(Estratto All. n. 1 ; foto n. 24);

**E PRECISAMENTE AL N.C.T :**

**- Terreno sito in Segni (Rm) via le Mela s.n.c., distinto al N.C.T. al foglio 41 p.lla 873, seminativo classe 4 di are 11.32, rd 4,68 ra 2,34;**

(Estratto All. n. 1; Visura All. n. 3);

Attualmente risulta intestato:

proprietario per 1/1; per

compravendita Notaio Salvatore Albano di Valmontone del 20/12/1977, repertorio n. 485323.

**Il valore a base d'asta del LOTTO, pari alla QUOTA dell'intera proprietà del terreno non edificabile, nel Comune di Segni (Rm), via le Mele s.n.c., ascende a complessivi**

**Euro 6.000,00.**

## LOTTO N. 3

**QUOTA DI 1/1 DI UN TERRENO SITO IN SEGNI (RM) IN VIA LE MELE S.N.C., RICADENTE PARTE IN ZONA DI P.R.G. "UPI/pz4" E PARTE IN ZONA VERDE PRIVATO PREVALENTEMENTE AGRICOLO, FORMATO DALLA PARTICELLA DEL N.C.T. 799.**

(Estratto All. n. 1 ; foto n.25-26);

**E PRECISAMENTE AL N.C.T**

**- Terreno sito in Segni (Rm) via le Mela s.n.c., di mq. 842, distinto al N.C.T. al foglio 41 p.lla 799, cast. Frutto classe 1 di are 8.42, rd 4,78 ra 1,30**



(Estratto All. n. 1; Visura All. n. 4);

Attualmente risulta intestato:

proprietario per 1/1; per  
compravendita Notaio Salvatore Albano di Valmontone del 20/12/1977, repertorio n. 485323.

**Il valore a base d'asta del LOTTO, pari alla QUOTA dell'intera proprietà del terreno nel Comune di Segni (Rm), via le Mele s.n.c., ascende a complessivi**

**Euro 1.700,00**

## LOTTO N. 4

**QUOTA DI 1/1 DI UN TERRENO EDIFICABILE, SITO IN SEGNI (RM) IN VIA LE MELE N. 9, RICADENTE IN ZONA DI P.R.G., "UPI/pz4bis" con Uet 0,20 mq/mq, per un totale di superficie tra coperto e scoperto di mq. 4.313,00, FORMATO DALLE PARTICELLE DEL N.C.T. 814, 915, ED UNA UNITA' ABITATIVA REGOLARE MA INAGIBILE AL N.C.E.U. AL FOGLIO 41 P.LLA 1153 (foto 27-28), UN LOCALE DEPOSITO, P.T., ABUSIVO, AL N.C.E.U. AL FOGLIO 41 P.LLA 916 (composto da un locale di mq. 40 foto 21), UN LOCALE GARAGE, P.T., ABUSIVO, AL N.C.E.U. AL FOGLIO 41 P.LLA 917 SUB 1 (composto da locale garage e locale deposito di mq. 103,99 foto 22). .**

**E PRECISAMENTE AL N.C.T e N.C.E.U.:**

- Terreno sito in Segni (Rm) via le Mela n. 9, distinto al N.C.T. al foglio 41 p.lla 814, seminativo classe 2 di are 22.47, rd 17,79 ra 7,96; (Estratto all. n. 1; visura all. n. 25 )
- Fabbricato abitativo sito in Segni (Rm) via le Mele n. 9, distinto al N.C.E.U. al foglio 41 p.lla 1153, categoria F2 (unità collabenti "inagibili"), della superficie coperta di mq. 125;
- Terreno sito in Segni (Rm) via le Mela n. 9, distinto al N.C.T. al foglio 41 p.lla 915, seminativo classe 2 di are 17.28, rd 12,94 ra 5,80 ; (Estratto all. n. 1; visura all. n. 5 )
- Locale deposito sito in Segni (Rm) via le Mela n. 9, foglio 41 p.lla 916, p. T, categoria C/2, classe 7, mq. 40, rendita E 68,17 ; (Estratto all. n. 1; visura all. n.8; plan. All. n. 9; plan. rilievo All n. 18)
- Locale garage sito in Segni (Rm) via le Mela n. 9, foglio 41 p.lla 917, sub 1, p. T, categoria C/6, classe 2, mq. 102, rendita E 168,57 ; (Estratto all. n. 1; visura all. n.10; plan. All. n. 11; plan. rilievo All n. 19, visura ed elaborato All. n.27; plan. Ril. All. n. 20)

A seguito delle rilevazioni effettuate, considerando l'attuale situazione dei confini e degli



accessi, l'entrata al lotto n.1 dovrà essere garantita mediante servitù di passaggio da formalizzare e gravante sulla particella distinta al n.915 del Foglio 41.

Il tutto attualmente risulta intestato:

proprietario per 1/1; per  
compravendita Notaio Salvatore Albano di Valmontone del 20/12/1977, repertorio n. 485323.

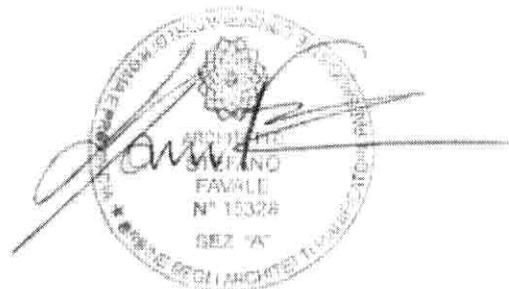
**Il valore a base d'asta del LOTTO, pari alla QUOTA dell'intera proprietà di un terreno edificabile, sito nel Comune di Segni (Rm), via le Mele n.c. 9, con sopra fabbricati come sopra descritti, ascende a complessivi**

**Euro 318.000,00.**

Tanto si doveva in adempimento all'incarico conferito.

Velletri, 11.10.2017

L'ESPERTO



**TRIBUNALE DI VELLETRI**

Oggetto: *Esecuzione Immobiliare n. 81/2012 riunita alla 817/2012 R.G. promossa da :*

Udienza: 25.10.2017

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

Formazione dei lotti ai fini del decreto di trasferimento in virtù di quanto richiesto all'Udienza del 18.10.2016 e successive comunicazioni,

**LOTTO N. 1**

**QUOTA DI 1/1** DI UN TERRENO SITO IN SEGNI (RM) IN VIA LE MELE N. 9, RICADENTE IN ZONA DI P.R.G., "UPI/pz4bis" con Uet 0,20 mq/mq, per un totale di superficie tra coperto e scoperto di mq. 1.034,00, CON SOPRA UN VILLINO ABUSIVO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 41 P.LLA 816 SUB 1,

- Abitazione in Villino sito in Segni (Rm) via le Mele n. 9, foglio 41 p.lla 816 sub 1, p. T-1°, categoria A/7, classe 4, vani 13,5, rendita E 1.533,88 ; (Estratto all. n 1; visura all. n.6; plan. All. n. 7; plan. rilievo All n. 17);

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

proprietario per 1/1. Per

compravendita Notaio Salvatore Albano di Valmontone del 20/12/1977, repertorio n. 485323.

**CONFINI**

L'intero Lotto esecutato, sito nel **Comune di Segni (Rm), con accesso da via le Mele n. 9**, confina ad Ovest con fabbr. p.lla 467, 791, 925, a Nord con p.lle 915, 916, 917, ad Est con corte p.lla 915, a sud con via le Mele, salvo altri.

A seguito delle rilevazioni effettuate, considerando l'attuale situazione catastale, dei confini, e degli accessi, l'entrata al lotto n.1 dovrà essere garantita mediante servitù di passaggio da formalizzare e gravante sulla particella distinta in N.C.T. al Foglio 41 mapp. 915.

**Il valore a base d'asta del LOTTO, pari alla QUOTA dell'intera proprietà di un terreno sito nel Comune di Segni (Rm), via le Mele n.c. 9, con sopra fabbricato come sopra descritto, ascende a complessivi**

**Euro 85.000,00**



**LOTTO N. 2**

**QUOTA DI 1/1** DI UN TERRENO SITO IN SEGNI (RM) IN VIA LE MELE S.N.C., RICADENTE IN ZONA DI P.R.G., “UPI/pz4”, SENZA POSSIBILITA' EDIFICATORIA, PARTICELLA DEL N.C.T. 873, residuo di lottizzazione esteso mq. 1.132,00.

(Estratto All. n. 1 ; foto n. 24);

E PRECISAMENTE AL N.C.T

- Terreno sito in Segni (Rm) via le Mela s.n.c., distinto al N.C.T. al foglio 41 p.lla 873, seminativo classe 4 di are 11.32, rd 4,68 ra 2,34;

(Estratto All. n. 1; Visura All. n. 3).

Attualmente risulta al N.C.T. intestato:

proprietario per 1/1. Per

compravendita Notaio Salvatore Albano di Valmontone del 20/12/1977, repertorio n. 485323.

**CONFINI**

L'intero Lotto esecutato, sito nel **Comune di Segni (Rm)**, con accesso da via le Mele n. 9, confina ad Ovest con p.lla 862, a Nord con p.lla 724, ad Est con p.lle 874, 1083, a sud con p.lla 730, salvo altri.

**Il valore a base d'asta del LOTTO, pari alla QUOTA dell'intera proprietà di un terreno non edificabile, nel Comune di Segni (Rm), via le Mele s.n.c., ascende a complessivi**

**Euro 6.000,00**

**LOTTO N. 3**

**QUOTA DI 1/1** DI UN TERRENO SITO IN SEGNI (RM) IN VIA LE MELE S.N.C., RICADENTE PARTE IN ZONA DI P.R.G. “UPI/pz4” E PARTE IN ZONA VERDE PRIVATO PREVALENTEMENTE AGRICOLO, FORMATO DALLA PARTICELLA DEL N.C.T. 799.

(Estratto All. n. 1 ; foto n.25-26);

E PRECISAMENTE AL N.C.T

- Terreno sito in Segni (Rm) via le Mela s.n.c., di mq. 842, distinto al N.C.T. al foglio 41 p.lla 799, cast. Frutto classe 1 di are 8.42, rd 4,78 ra 1,30;

(Estratto All. n. 1; Visura All. n. 4);

Attualmente risulta al N.C.E.U. intestato:

proprietario per 1/1. Per

compravendita Notaio Salvatore Albano di Valmontone del 20/12/1977, repertorio n. 485323.



**CONFINI**

L'intero Lotto esecutato, sito nel **Comune di Segni (Rm)**, con accesso da via le Mele n. 9, confina ad Ovest con p.lla 81, a Nord con p.lla 71 e 82, ad Est con p.lla 487, a sud con p.lla 88 e 800, salvo altri.

**Il valore a base d'asta del LOTTO, pari alla QUOTA dell'intera proprietà di un terreno nel Comune di Segni (Rm), via le Mele s.n.c., ascende a complessivi**

**Euro 1.700,00**

**LOTTO N. 4**

**QUOTA DI 1/1 DI UN TERRENO EDIFICABILE, SITO IN SEGNI (RM) IN VIA LE MELE N. 9, RICADENTE IN ZONA DI P.R.G., "UPI/pz4bis" con Uet 0,20 mq/mq, per un totale di superficie tra coperto e scoperto di mq. 4.313,00, FORMATO DALLE PARTICELLE DEL N.C.T. 814, 915 ED UNA UNITA' ABITATIVA REGOLARE MA INAGIBILE AL N.C.E.U. AL FOGLIO 41 P.LLA 1153 (foto 27-28), UN LOCALE DEPOSITO, P.T., ABUSIVO, AL N.C.E.U. AL FOGLIO 41 P.LLA 916 (composto da un locale di mq. 40 foto 21), UN LOCALE GARAGE, P.T., ABUSIVO, AL N.C.E.U. AL FOGLIO 41 P.LLA 917 SUB 1 (composto da locale garage e locale deposito di mq. 103,99 foto 22).**

**E PRECISAMENTE AL N.C.T e N.C.E.U.:**

- **Terreno sito in Segni (Rm) via le Mele n. 9, distinto al N.C.T. al foglio 41 p.lla 915, seminativo classe 2 di are 17,28, rd 12,94 ra 5,80 ; (Estratto all. n. 1; visura all. n. 5);**
- **Terreno sito in Segni (Rm) via le Mele n. 9, distinto al N.C.T. al foglio 41 p.lla 814, seminativo classe 2 di are 22,47, rd 17,79 ra 7,96; (Estratto all. n. 1; visura all. n.25 )**
- **Fabbricato abitativo sito in Segni via le Mele n. 9, distinto al N.C.E.U. al foglio 41 p.lla 1153, categoria F2 ( unità collabenti inagibili), della superficie coperta di mq. 125;**
- **Locale deposito, sito in Segni (Rm) via le Mele n. 9, foglio 41 p.lla 916, p. T, categoria C/2, classe 7, mq. 40, rendita E 68,17 ; (Estratto all. n. 1; visura all. n.8; plan. All. n. 9; plan. rilievo All n. 18);**
- **Locale garage, sito in Segni (Rm) via le Mele n. 9, foglio 41 p.lla 917, sub 1, p. T, categoria C/6, classe 2, mq. 102, rendita E 168,57 ; (Estratto all. n. 1; visura all. n.10; plan. All. n. 11; plan. rilievo All n. 19);**

TALE TERRENO, I CUI CONFINI CATASTALI NON SONO INDIVIDUATI SUI LUOGHI, E' ATTUALMENTE USATO IN GRAN PARTE A CORTILE E VIABILITÀ A SERVIZIO DELLE ABITAZIONI ESISTENTI, CON



SERVITÙ DI PASSAGGIO A FAVORE DEI FABBRICATI OGGETTO DI ESECUZIONE, OLTRE AL LIMITROFO FABBRICATO P.LLA 102. TALI SERVITU' NON RISULTANO DICHIARATE, PER CUI SI DOVRÀ, IN ACCORDO CON I PROPRIETARI DELLE ALTRE UNITÀ IMMOBILIARI, PROCEDERE ALLA LORO REGOLARIZZAZIONE O ALTRIMENTI DEFINIRLE PER VIE LEGALI.

Il tutto attualmente risulta intestato a:

proprietario per 1/1. Per compravendita Notaio Salvatore Albano di Valmontone del 20/12/1977, repertorio n. 485323.

### **CONFINI**

L'intero Lotto esecutato, sito nel **Comune di Segni (Rm)**, con accesso da via le Mele n. 9, confina ad Ovest con fabb. p.lla 816 e p.lla 925, a Nord con fabb. p.lle 801 e 804, 918 e 919, ad Est con corte p.lla 817 e p.lla 732 e 733, a sud con via le Mele e p.lla 102, salvo altri.

A seguito delle rilevazioni effettuate, considerando l'attuale situazione catastale, dei confini, e degli accessi, l'entrata al lotto n.1 dovrà essere garantita mediante servitù di passaggio da formalizzare e gravante sulla particella distinta in N.C.T. al Foglio 41 mapp. 915.

**Il valore a base d'asta del LOTTO, pari alla QUOTA dell'intera proprietà di un terreno edificabile, sito nel Comune di Segni (Rm), via le Mele n.c. 9, con sopra fabbricato come sopra descritto, ascende a complessivi**

**Euro 318.000,00**

Velletri, 11.10.2017

L'ESPERTO

