

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 I.

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 Uef 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 I.

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 Uef 0,20 mq/mq, CON SOPRA UN VILLINO

ASTE GIUDIZIARIE.it



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. 913.

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it



di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritto nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritto 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 LPI/pz4bis, Ambiti Urbani in via di consolidamento di cui all'art.10 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 avvicinabile 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. *
Piano Terra			
* 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
Piano Primo			
* 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
in Totale:			mq. 284,00

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

ASTE GIUDIZIARIE.IT



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	Totale valore			5.660,00

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	Totale valore 1.684,00

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., "LPI/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 L.

(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 LPI/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.
Piano Terra			
* superficie lorda	di mq. 125,00		125,00
		in Totale:	mq. 125,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TOTALE SUPERFICIE RAGGUAGLIATA Mg. 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 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.10 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.10 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	Totale valore	124.224,00
-------------------	-------------	---------------	------------

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 esecutati 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 Mele 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

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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. "LPI/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 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);

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. "LPI/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 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

ASTE
GIUDIZIARIE.it



(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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 Uef 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 I (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 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 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)
- 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 I, 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

ASTE
GIUDIZIARIE.it



accessi. l'entrata al lotto n.1 dovrà essere garantita mediante servitù di passaggio da formalizzare e gravante sulla particella distinta al n.9] 5 del Foglio 41.

Il tutto attualmente risulta intestato:



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*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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,

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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., "LPI/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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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**

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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 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),

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

Aste Euro 6.000,00
GIUDIZIARIE.IT

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 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);

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.

Aste
GIUDIZIARIE.IT



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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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., "L/PI/pz4bis" con Uef 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

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SERVITÙ DI PASSAGGIO A FAVORE DEI FABBRICATI OGGETTO DI ESECUZIONE, OLTRE AL LIMITROFO FABBRICATO P.LLA 102. TALI SERVITÙ 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 EGALI.

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 fabbr. p.lla 816 e p.lla 925, a Nord con fabbr. 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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'ESPERTO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it