



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI VELLETRI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

al C.T.U. Arch. Stefano Favale



TRIBUNALE DI VELLETRI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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. 13 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 o il provvedimento d'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:

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^o, 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)

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- 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. [REDACTED], 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:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- 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 al 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 1/1 di piena proprietà del terreno al Fgl. 41 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 con 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 Colleferro 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, GIÀ 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);

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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) *Descrittiva previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente.*

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Comune, località, Via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (culpestable) in metri quadrati, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millésimi 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 D.O.C.F.A., assunto i seguenti identificativi foglio 4 | 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'escutato, 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



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

ASTE GIUDIZIARIE.IT

