

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 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, né 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

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

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 (Cf. n. 22)
- deposito	di mq.	49,90 (Cf. 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 – Immobilità 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 PROPRIETÀ (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.la 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

ASTE GIUDIZIARIE.IT



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, inf. T 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.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



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. I

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, TUEI, I.

ASTE GIUDIZIARIE.it



TUE1.2, 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'area 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.

ASTE GIUDIZIARIE.IT



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 [REDACTED] 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.FA., 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 né sulla foto aerea del 1966, né 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 né sulla foto aerea del 1966, né 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 né sulla foto aerea del 1966, né 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 né sulla foto aerea del 1966, né sulla foto aerea del 1971, per cui è da considerarsi edificato dopo tali date ABUSIVAMENTE.

– Altri piccoli fabbricati siti in Segni via le Mele 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 né sulla foto aerea del 1966, né 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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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. I, 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.F°, AL N.C.E.U. AL FOGLIO 41 P.LLA 816 SUB I.

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 COMPREDENTE UN TERRENO 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.

LOTTO N. 4: In considerazione della edificabilità del terreno ricadente in Ambito LPI/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 COMPREDENTE UN TERRENO RICADENTE IN ZONA DI P.R.G., "UP/pz4bis" con Uet 0,20 mq/mq, FORMATO DALLE PARTICELLE DEL N.C.T. 814, 915, ED UNA UNITÀ 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

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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 lotizzazione 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 Uel 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 916 SUB 1.

