



TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Sciarra Stefano, nelle **Esecuzioni Immobiliari Riunite 196/2024 e 5/2025 del R.G.E.**

promosse da

*****Omissis*****



contro

*****Omissis*****



RELAZIONE TECNICA DI STIMA INTEGRATIVA-SOSTITUTIVA

PER ATTO DI PIGNORAMENTO IN ESTENSIONE DELLE CONSISTENZE PIGNORATE



Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	9
Precisazioni	10
Patti	10
Stato conservativo	10
Parti Comuni	11
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Caratteristiche costruttive prevalenti	11
Stato di occupazione	12
Provenienze Ventennali	12
Formalità pregiudizievoli	15
Normativa urbanistica	16
Regolarità edilizia	16
Vincoli od oneri condominiali	17
Stima / Formazione lotti	17
Riepilogo bando d'asta	21
Lotto Unico	21
Schema riassuntivo Esecuzioni Immobiliari RIUNITE 196/2024 e 5/2025 del R.G.E	22
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 99.000,00	22
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	23

Il sottoscritto ing. Sciarra Stefano, con studio in Vicolo Giorgi, 3 - 00049 - Velletri (RM), email: stefano.sciarra89@tiscali.it, PEC: s.sciarra@pec.ording.roma.it, Tel. 06 96 37 226, Fax 06 96 37 226, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/05/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito a mezzo Pec il 23/05/2025

PREMESSA

Con atto Pignoramento immobiliare del 16/05/2024 Tribunale di Velletri rep. n. 2861/2024 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale del Territorio di Velletri, il 29/05/2024 al N. 2164 di formalità,

a favore : ****Omissis****

contro: ****Omissis****

diveniva oggetto di procedura esecutiva n. 196/2024 il seguente immobile:

Villino in Segni, località Gianturco- Via della Mola n. 16 distinto in catasto al foglio 4 particelle 123 sub 501 e 123 sub 502 graffate, poi individuato per variazione catastale con l'unica particella 123 sub 503;

Detto immobile è stato quindi oggetto di Relazione di Stima già depositata in atti il 22/10/2024

Con altro atto di pignoramento in estensione, la stessa creditrice ****Omissis**** integrava il predetto pignoramento con altro relativo atto del 13/01/2025 - Tribunale di Velletri Rep. 8508/2024 - trascritto a Velletri il 06/02/2025 al n. 405 di formalità sempre a carico di ****Omissis**** che dava origine alla nuova procedura esecutiva n. 5/25, gravante sui seguenti immobili:

- Villino in Segni, località Gianturco- Via della Mola n. 16 distinto in catasto al foglio 4 particelle 123 sub 503 (già 123 sub 501 e 123 sub 502 graffate)
- Appenzamento di terreno adiacente e contiguo al precedente villino, distinto al catasto terreni al foglio 4 con i mappali 334, 337, 340, 467.

A seguito di riunione di tali procedure, veniva incaricato per l'aggiornamento della Relazione di Stima il sottoscritto C.T.U.

DESCRIZIONE

Villetta unifamiliare al solo piano terra composta di soggiorno-pranzo, cucina (abusiva, già portico), camera matrimoniale con cabina armadio e Wc, cameretta, bagno, e ripostiglio con area pertinenziale su cui è sito un pozzo trivellato per l'approvvigionamento idrico dell'immobile.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Segni (RM) - Via della Mola n. 16 (Già località Gianturco snc.), piano Terra, con corte pertinenziale individuata, nel suo insieme di superficie coperta e scoperta, al Catasto Terreni

al foglio 4 mappale 123 (già 123, 334, 337, 340, 467) di catastali mq. 1.677 quale Ente Urbano e al Catasto Fabbricati con il mappale 123 sub 504.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dalla lettura del certificato ipo-catastale sostitutivo rilasciato dal notaio ****Omissis****datato 10/02/2025, nonché dalla relazione di verifica redatta dall'avv. ****Omissis****e depositata il 01-07-2025, si può riferire che la documentazione ex art. 567 è completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

• ****Omissis**** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

CONFINI

La villetta nel suo insieme di superficie coperta e scoperta confina a Sud-Est con proprietà fg. 4 p.la 135, a Nord-Est con mezzeria della strada interpoderale-vicinale Via della Mola, a Nord-Ovest con proprietà fg 4 p.la 269, a Sud Ovest con proprietà fg. 8 p.la 456 salvi se altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Catastali	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione		73,08 mq	96,80 mq	1	96,80 mq	2,73 m	Terra
Cucina (abusiva) già Porticato		12,92 mq	14,70 mq	0,25	3,67 mq	2,40 m	Terra
Corte ex mappale 123 sub 503	450 mq	315,00 mq Al netto di porzione occupata dalla strada interpoderale-vicinale	340,00 mq circa al netto del fabbricato	0,05	17,00 mq	0,00 m	Terra

Corte ex mappale 334 con soprastante pozzo trivellato)	330 mq	290,00 mq. Al netto di porzione occupata dalla strada inerpoderale-vicinale	330 mq	0,04	13,20	0,00 m	Terra
Corte Ex mappali 337, 340, 467	897 mq.	913 mq. Al netto di porzione occupata dalla strada inerpoderale-vicinale	897 mq	0,02	17,94	0,00	Terra
Totali	1677 mq.						

Fabbricato unifamiliare al solo piano terra composto di soggiorno-pranzo, (mq. 28,92), camera con cabina armadio e Wc (mq. 17,84), cameretta (10,15), bagno (mq. 6,08), ripostiglio (mq. 4,74) e disimpegni (mq. 5,35) e così per una superficie utile interna (S.U.) di mq. 73,08 e londa di mq. 96,80 circa, oltre alla cucina (abusiva, già portico) di mq. 12,92 interni ed esterni di mq. 14,70.

Alla consistenza del vano cucina viene applicato un coefficiente come portico

L'area pertinenziale circostante il fabbricato è di mq. 1565,50 al lordo delle porzioni occupate dalla strada interpoderale-vicinale che costeggia il villino lungo il lato Nord-Est del lotto di terreno.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

PER IL FOGLIO 4 PARTICELLA 123

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/12/1996 al 18/06/2013 (soppressa va a costituire l'U.I. sub 501 grffata al sub 502)	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 123, Sub. 4 Categoria A3 Cl.1 Piano Terra
Dal 05/12/1996 al 18/06/2013 (soppressa va a costituire l'U.I. sub 501 grffata al sub 502)	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 123, Sub. 3 Categoria A3 Cl. 1, Cons. 4 Piano Terra
Dal 18/06/2013 al 09/10/2014 (soppressa va a costituire l'U.I. sub 503)	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 123, Sub. 501 Categoria A3 Cl.1, Cons. 4 Piano Terra Graffato sub 502
Dal 09/10/2014 al 01/10/2025 (soppressa va a costituire l'U.I. sub 503)	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 123, Sub. 501 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4 Rendita € 206,58 Piano Terra Graffato Sub 502
Dal 01/10/2024 al 01/07/2025 (soppressa va a costituire l'U.I. sub 504)	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 123, Sub. 503 Categoria A3 Cl.1, Cons. 5,5 Rendita € 284,05 Piano Terra

Dal 01/07/2025 al	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 123, Sub. 504 Categoria A7 Cl.3 , Cons. 5,5 Rendita € 525,49 Piano Terra
-------------------	-----------------	--

PER IL FOGLIO 4 PARTICELLA 334

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/01/1988 al 09/11/1992	****Omissis****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 122 Qualità Seminativo arborato Cl. 4^ Superficie (ha are ca) 0.58.50 Reddito dominicale lire. 78.975 Reddito agrario lire 26.325
Dal 09/11/1992 al 20/12/1996	****Omissis****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 122 Qualità Seminativo arborato Cl. 4^ Superficie (ha are ca) 0.11.85 Reddito dominicale €. 8,26 Reddito agrario €. 2,75
Dal 20/12/1996 al 09/10/2014	****Omissis****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 334 Qualità Seminativo arborato Cl. 4^ Superficie (ha are ca) 0.03.30 Reddito dominicale €. 2,30 Reddito agrario €. 0,77
Dal 09/10/2014 al 25/06/2025	****Omissis****	F Fg. 4, Part. 334 Qualità Seminativo arborato Cl. 4^ Superficie (ha are ca) 0.03.30 Reddito dominicale €. 2,30 Reddito agrario €. 0,77abbricati
Dal 25/06/2025 al 01/07/2025 (soppressa ed unita al mappale 123)	****Omissis****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 123 Ente Urbano
Dal 01/07/2025 al 01/07/2025	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 123, Sub. 504 Categoria A7 Cl. 3^, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 140 mq Rendita € 525,49 Piano Terra

PER IL FOGLIO 4 PARTICELLA 337

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1996 al 01-08-2003	****Omissis****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 144 Qualità Seminativo arborato Cl.4^ Superficie (ha are ca) 0.07.80 Reddito dominicale €. 5,44

		Reddito agrario € 1,81
Dal 01/08/2003 al 20/12/1996	****Omissis****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 337 Qualità Seminativo arborato Cl.4^ Superficie (ha are ca) 0.04.80 Reddito dominicale €. 3,35 Reddito agrario € 1,12
20/12/1996 al 09/10/2014	****Omissis****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 337 Qualità Seminativo arborato Cl.4^ Superficie (ha are ca) 0.04.80 Reddito dominicale €. 3,35 Reddito agrario € 1,12
Dal 09/10/2014 al 13/06/215	****Omissis****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 337 Qualità Seminativo arborato Cl.4^ Superficie (ha are ca) 0.04.80 Reddito dominicale €. 3,35 Reddito agrario € 1,12
Dal 01/08/2003 al 09/10/2014	****Omissis****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 337 Qualità Seminativo arborato Cl.4^ Superficie (ha are ca) 0.04.80 Reddito dominicale €. 3,35 Reddito agrario € 1,12
Dal 09/10/2014 al 01/07/2025	****Omissis****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 337 Qualità Seminativo arborato Cl.4^ Superficie (ha are ca) 0.04.80 Reddito dominicale €. 3,35 Reddito agrario € 1,12
Dal 01/07/2025 al 01/07/2025 (Soppressa ed unita al mappale 123)	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 123, Sub. 504 Categoria A7 Cl.3^, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 140 mq Rendita € 525,49 Piano Terra

PER LA PARTICELLA FOGLIO 4 PARTICELLA 340

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1996 al 01-08-2003	****Omissis****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 145 Qualità Seminativo arborato Cl. 4^ Superficie (ha are ca) 0.11.15 Reddito dominicale €. 8,19 Reddito agrario € 2,73
Dal 01/08/2003 al 20/12/1996	****Omissis****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 340 Qualità Seminativo arborato Cl.4^ Superficie (ha are ca) 0.03.25 Reddito dominicale €. 2,27

		Reddito agrario € 0,76
20/12/1996 al 09/10/2014	****Omissis****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 340 Qualità Seminativo arborato Cl.4^ Superficie (ha are ca) 0,03,25 Reddito dominicale €. 2,27 Reddito agrario € 0,76
Dal 09/10/2014 al 01/07/215 (Soppressa ed unita al mappale 123)	****Omissis****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 340 Qualità Seminativo arborato Cl.4^ Superficie (ha are ca) 0,03,25 Reddito dominicale €. 2,27 Reddito agrario € 0,76
Dal 01/07/2025 al 01/07/2025	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 123, Sub. 504 Categoria A7 Cl.3^, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 140 mq Rendita € 525,49 Piano Terra

PER IL FOGLIO 4 PARTICELLA 467

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/03/1985 al 09/09/1985	****Omissis****	Catasto Terreni Fg. 4, Part. 39 Fabbricato Rurale di mq. 92
Dal 09/09/1985 al 06/10/2014	****Omissis****	Catasto Terreni Fg. 4, part. 466 Ente Urbano
07/10/2014 al 09/10/2014	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 4, part. 467 Categoria F/1
Dal 09/10/2014 al 13/06/215 (Soppressa ed unita al mappale 123)	****Omissis****	
13/06/2015 al 01/0/2025 (Soppressa ed unita al mappale 123)	****Omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 4, Part. 123, Sub. 504 Categoria A7 Cl.3^, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 140 mq Rendita € 525,49 Piano Terra

Alla costituzione 20/12/1990 l'immobile era censito al foglio 4 con i mappali 123 sub 1 e sub 2 graffati in ditta *****Omissis*****

Successivamente per frazionamento del 05/12/1996 sono state costituite due unità immobiliari individuate al foglio 4 con i mappali 123 sub 3 l'una e 123 sub 4 l'altra, sempre in Ditta ****Omissis****come innanzi.

Successivamente a seguito di Fusione, ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni, in data 18/06/2013 le predette due unità immobiliari vanno a costituire una unica unità individuata al foglio 4 con i mappali 123 sub 501 e sub 502 graffati, sempre in ditta ****Omissis****

Successivamente a seguito di compravendita del 09/10/2014 l'unità immobiliare individuata al foglio 4 con i mappali 123 sub 501 e sub 502 graffati veniva trasferita all'Esecutato sig. ****Omissis****

A seguito di ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni e modifica della toponomastica veniva inoltrata all'U.T.E relativa denuncia di variazione in data 01/10/2024 sempre in ditta Vona Patrizio (vds allegati 9, 10 e 11) e lo stesso fabbricato assumeva l'individuazione catastale con il sub 123 sub 503.

Successivamente, per accorpamento al villino di altra superficie quale corte pertinenziale (mappali 334, 337, 340 e 467), in considerazione e dello stato dei luoghi, si è proceduto a nuova variazione catastale a seguito della quale, il villino nella consistenza attuale ha assunto l'identificazione al catasto terreni al foglio 4 con il mappale 123 di catastali tra coperti e scoperti m. 1677 quale Ente Urbano ed al catasto fabbricati al foglio 4 con il mappale 123 sub 504, categoria A/7, cl. 3, vani 5,5, rendita €. 525,49

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	4	123	504		A/7	1	5,5 vani	140 mq	525,49 €	T		

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale dell'unità immobiliare - villino e corte pertinenziale - prima delle denuncia di variazione, di cui meglio appresso si specifica, non corrispondeva allo stato dei luoghi.

Invero si procedeva dapprima alla redazione di Tipo Mappale con procedura Pregeo, per fusione delle particelle 123, 334, 337, 340, 467, approvata dall'U.T.E. di Roma il 24/06/2025 protocollo 441987 a seguito del quale il villino nel suo insieme di superficie coperta e scoperta, al catasto terreni assumeva come identificativo il mappale 123 del foglio 4.

Con procedura DOCFA approvata dall'U.T.E. di Roma il 01/07/2025 protocollo 0178474 veniva inoltrata al Catasto fabbricati la nuova planimetria catastale censita al foglio 4 con il mappale 123 sub 504, categ. A/7, classe 3, vani 5,5, rendita €. 525,49.

Per il Villino, all'epoca mappale 123 sub 503, era già stata eseguita da altro CTU, Perizia di Stima depositata in Cancelleria il 22/10/2024.

A seguito di integrazione del pignoramento, veniva nominato lo scrivente quale nuovo C.T.U., per relazionare sulla particella 334 del foglio 4-

Ricevuta la nomina lo scrivente si attivava per reperire, tutta la documentazione già depositata in atti.

Successivamente previo accordo con la Parte Esecutata il nominato Custode, avv, Federico Fuscà ed il sottoscritto CTU accedevano all'immobile pignorato il giorno 06/06/2025, alle ore 18,00, (vds relativo verbale allegato alla presente) ove alla presenza dell'Esecutato si procedeva alla ricognizione dello stato dei luoghi relativamente alle particelle 123 sub 503 (villino e corte già esaminati nella precedente Relazione di Stima del 22/10/2024) ed alla particella 334 ove risultava posizionato il cancello d'ingresso al villino ed il pozzo trivellato per la fornitura di acqua all'U.I.

Successivamente lo scrivente inoltrava istanza al sig. Giudice dell'Esecuzione autorizzazione – poi concessa- per la redazione di tipo mappale per l'accorpamento della consistenza della particella 334 al villino già mappale 123 sub 503.

Successivamente in sede di approfondito esame di della documentazione integrativa – atto di pignoramento, relazione notarile – deposita dal Creditore procedente, si appurava che oltre alla particella 334 , risultavano pignorate anche le contigue particelle 337, 340 e 467.

Lo scrivente pertanto il giorno 12/06/2024 alle ore 18,00 (vds relativo verbale allegato alla presente) come concordato a mezzo telefono con l'Esecutato e previo avviso telefonico al Custode, lo scrivente CTU accedeva nuovamente sui luoghi pignorati onde verificare la presenza o meno di manufatti sulle particelle 337, 340, 467 e l'uso delle stesse.

A seguito di quanto innanzi, lo scrivente riteneva opportuno riportare al Catasto Fabbricati tutto il compendio immobiliare pignorato ossia oltre alla particella 123, accorpate a quest'ultima anche le consistenze delle particelle 334, 337, 340, 467, nei modi e tempi come innanzi già detto.

PATTI

Non si è a conoscenza di patti specifici aventi per oggetto l'immobile pignorato, tranne quanto riportato nell'atto di acquisto dell'immobile da parte dell'Esecutato di cui si allega copia. (vds allegato 1)

STATO CONSERVATIVO

Mediocro.- Come da foto indicate sia interne che esterne, si evince lo stato dell'immobile; esternamente privo di intonaci, mancante del tetto e dei pluviali come riportati nel progetto a sanatoria (vds allegato 14) di cui si dirà; internamente sono da ultimare e revisionare le porte dei vari vani;

Al soffitto del Soggiorno e del bagno sono evidenti tracce di umidità per infiltrazioni provenienti dal soffitto; sulle pareti dei muri portanti sono evidenti in vari tratti tracce di umidità risalenti per capillarità dal basso verso l'alto.

Le sistemazioni esterne alquanto mediocri.

Trattasi di Villetta unifamiliare; non vi è la presenza di parti comuni.

Si precisa che la strada di accesso all'unità immobiliare - strada interpoderale quale diramazione di via delle Mola - grava su parte della corte annessa al fabbricato su lato Nord-Est

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione ipocatastale presente in atti, nonché da quanto indicato nell'atto di acquisto dell'immobile da parte dell'Esecutato (vds allegato 1), nonché da quanto indicato dal Comune di Segni, (vds elaborati allegati n. 13, 14, 15, 16, 17, 18 nella CTU depositata in Cancelleria il 22/10/2024) non risulta che il predetto immobile sia gravato da servitù, censi livelli o usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Al villino si accede tramite una strada interpoderale-vicinale pavimentata in battuto di cemento, che dipartendosi da Via della Mola arriva al lotto pignorato in oggetto; lo costeggia per tutta la lunghezza del lato Nord-Est fino a raggiungere altre proprietà a monte con termine a ridosso di quest'ultime; il posizionamento della stessa, comunque meglio si evince dal grafico allegato alla presente.

Il fabbricato di forma rettangolare, ubicato a ridosso del confine Sud-Est del lotto, è posizionato ai piedi di una collina, tanto che in prossimità delle pareti e Sud-Ovest e Sud-Est dello stesso sono realizzati muri di contenimento a sostegno del terreno retrostante e laterale.

Il fabbricato è realizzato con struttura portante in muratura di blocchetti di tufo e blocchetti di cemento, dello spessore variabile poggiante su fondazioni a nastro (solo sotto i muri portanti) del tipo gettato a sacco

Il solaio di copertura è del tipo prefabbricato in cemento armato e laterizi; la copertura è a terrazzo non praticabile, essendo presente il solo manto impermeabile (guaina asfaltata) priva di discendenti.

Le pareti esterne mancano in gran parte degli intonaci (50% circa); quelli presenti sono ammalorati ed evidenziano il degrado in corso.

La pavimentazione interna è realizzata con piastrelle di ceramica di varie dimensioni e colori.

Parte delle pareti del vano ingresso-soggiorno hanno un rivestimento interno in spezzoni di scorza di marmo; le pareti di fondo della cucina (abusiva) ha rivestimento in maioliche; maiolicate risultano anche le pareti del bagno e del WC; le restanti pareti interne hanno intonaci civili tinteggiati.

Al soffitto del soggiorno del bagno sono evidenti tracce di umidità per infiltrazioni provenienti dal soffitto; sulle pareti dei muri portanti, perimetrali e centrale, sono evidenti in vari tratti tracce di umidità risalenti per capillarità dal basso verso l'alto.

Alle finestre, infissi interni a vetri con telaio in alluminio e persiane in ferro per la chiusura esterna. Portoncino d'ingresso in ferro.

Internamente le porte, sono in legno del tipo tamburate sono da rifinire nelle mostrine di riquadrature tra telai e murature; in un vano manca anche la porta.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia

L'impianto di riscaldamento, con tubazioni in rame, è a piastre radianti in alluminio preverniciate, alimentate da caldai a gas GPL.

L'unità immobiliare, è priva di allaccio alla rete idrica; l'acqua viene attinta da un pozzo trivellato posto sulla corte annessa al fabbricato ad una distanza di circa ml. 7,50 dalla parete Nord-Ovest dello stesso come meglio evidenziato nel grafico allegato.

Gli scarichi delle acque nere, avviene tramite fossa biologica ed adiacente fossa di accumulo posizionate nello spazio antistante l'ingresso al fabbricato tra la parete Nord-Est e la recinzione frontale lungo la strada vicinale che vengono svuotate a necessità come riferito dall'Esecutato.

Esteriormente l'area a ridosso del fabbricato,-lato Nord-Ovest- risulta pavimentata parte in battuto di cemento (sconnesso e mancante in più parti) e parte in terra battuta ----- Dalla corte a ridosso del fabbricato si diparte poi una "stradina" pavimentata in battuto di cemento, che corre parallela al confine Nord-Est fino a raggiungere il confine Nord-Ovest del lotto di terreno.

A ridosso del confine Nord-Ovest sono accantonati un vecchio container tipo cantiere ed una tettoia prefabbricata tipo copertura panchine da stadio, oltre a materiali di risulta vari; sia il container che la tettoia non sono ancorati al suolo ma facilmente movibili ed asportabili.

Lungo i confini Sud-Est, Nord-Est e Nord-Ovest, il lotto di terreno risulta recintato con rete metallica e paletti in ferro infissi su struttura muraria; sul lato Nord-Est lungo la strada interpoderale-vicinale la recinzione è interrotta nel tratto ove sono posizionati gli accessi pedonale e carrabile dotati di cancelli in ferro.

Tutta l'area del lotto retrostante il fabbricato e retrostante la stradina interna innanzi citata, è declinante da Sud-Ovest verso Nord-Est ed è infestata da vegetazione varia e praticamente inaccessibile se non prima bonificata.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Giusto verbale di accesso del 06/06/2025 e 12/06/2025 (vds copie allegate) l'immobile risulta occupato dall'Esecutata e Famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

GIUSTO CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL 10/02/2025

RELATIVAMENTE alla P.la Foglio 4 n. 123 sub 503 (già sub 501 e sub 502) oggi parte della p.la 123 sub 504

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/01/1988 al 09/10/2014	****Omissis****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Doleatti Rita Maria Cristina di Segni	28/01/1988	9072	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate Territorio Servizio di pubblicità	19/02/1988		394

		Immobiliare di Velletri			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/10/2014 al 16/05/2024	****Omissis****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Santacroce Antonio di Ferentino	09/10/2014	36573	15283
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri	21/10/2014		3386
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

RELATIVAMENTE ALLE PARTICELLE foglio 4 n. 337, 340, 467 (oggi tutte parte della p.la 123 sub 504)

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09//09/1985 al 09/10/2014	****Omissis****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Caterin	09/09/1985	3959	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri	07/10/1985	2376	2377
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		COMPRAVENDITA			
Dal 09/10/2014 al 16/05/2024	****Omissis****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Santacroce Antonio di Ferentino	09/10/2014	36573	15283

Trascrizione				
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
Agenzia delle Entrate - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri		21/10/2014		3386
Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

RELATIVAMENTE alla P.la Foglio 4 n. 334

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/01/1988 al 09/10/2014	****Omissis****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Doleatti Rita Maria Cristina di Segni	28/01/1988	9072	
Trascrizione					
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	Agenzia delle Entrate Territorio Servizio di pubblicità Immobiliare di Velletri	19/02/1988			394
Registrazione					
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
COMPRAVENDITA					
Dal 09/10/2014 al 16/05/2024	****Omissis****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Santacroce Antonio di Ferentino	09/10/2014	36573	15283
Trascrizione					
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	Agenzia delle Entrate - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri	21/10/2014			3386
Registrazione					
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dal Certificato notarile e visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Velletri aggiornate al 16/06/2025, (Vds allegato alla presente) sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di Mutuo per Notaio Santacroce Antonio di Ferentino
Iscritto a Velletri il 21/10/2014
Reg. gen. 4316 - Reg. part. 586
Importo: € 85.000,00
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****
Capitale: € 127.500,00

Detta Iscrizione grava soltanto sulla porzione di proprietà già individuata al foglio 4 con i mappali graffati 123 sub 501 e sub 502 (poi 123 sub 503 giusta denuncia all' U.T.E. per ampliamento e fusione del 01/10/2024
Pratica n. RM0556008)

- **Pignoramento**
Trascritto a Velletri il 29/05/2024
Reg. gen. 2879 - Reg. part. 2164
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****

Detta Trascrizione grava soltanto sulla porzione di proprietà già individuata al foglio 4 con i mappali graffati 123 sub 501 e sub 502 (poi 123 sub 503 giusta denuncia all' U.T.E. per ampliamento e fusione del 01/10/2024
Pratica n. RM0556008)

- **Pignoramento**
Trascritto a Velletri il 06/02/2025
Reg. gen. 2879 - Reg. part. 2164
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****

Detta Trascrizione grava sull'intero proprietà dell'Esecutatoa individuata al fg. 4 con i mappali 123 sub 503, 334, 337, 340, 467 (oggi fusi in unico mappale 123 sub 504 giusta denuncia U.T.E. del 01-07-2025 Pratica n. RM0448458)

Per quanto riguarda la normativa urbanistica si fa riferimento a quanto già indicato nella precedente CTU depositata in Cancelleria il 22-10-2024 unitamente agli allegati in merito, dalla quale si evince che il fabbricato che qui riporta di che trattasi è stato realizzato abusivamente; ma per lo stesso è stata rilasciato il "Permesso a Costruire in Sanatoria" n. 314 del 24/04/2004 intestato al dante causa dell'Esecutato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per completezza della presente relazione si riporta quanto già indicato nelle Relazione di Stima depositata in Cancelleria il 22/10/2024, in cui specifica.

Dal raffronto tra il grafico (vds allegato 14 della precedente relazione) dipendente da P.C.S. n. 314 del 2004, e lo stato attuale dei luoghi, si evincono le seguenti difformità:

A) Diversa distribuzione degli spazi interni.

B) Tamponatura del preesistente portico ove è stato ricavato l'attuale vano cucina

Circa la Sanabilità o meno degli abusi, si osserva.

1) Per quanto riguarda il vano cucina derivato dalla tamponatura del porticato, costituendo lo stesso aumento di superficie utile e cubature, va rimosso in quanto non rientra nelle ipotesi di sanabilità previste dalle leggi 47/85, 724/94, 326/83 e D.P.R. 380 2001 e successive modifiche ed integrazioni.

Invero le predette leggi e decreti danno la possibilità all'eventuale acquirente di immobili oggetto di procedure esecutive di presentare richiesta di condono edilizio entro 120 giorni successivi al decreto di trasferimento alle seguenti tassative condizioni in accadimento contemporaneo:

a) ragione di credito antecedente all'entrata in vigore della legge di sanatoria - nel caso la ragione di credito risale all'ipoteca iscritta il 21/10/2014 al n. 586 di formalità quindi successiva all'entrata in vigore dell'ultima legge di Sanatoria n. 326/2003

b) opere abusive ultimate entro il 31-03-2003; nel caso considerato il grafico allegato al P.C.S. n. 314 de 2004, appare ovvio che gli abusi siano stati realizzati dopo tale data.

Alla luce di quanto innanzi, non trova applicazione l'ipotesi di sanabilità previste dalle suddette leggi 47/85, 724/94 e 326/2003; deve procedersi alla demolizione del vano cucina e ripristino del porticato.

2) A parere dello scrivente la diversa distribuzione degli spazi interni - che non comporta modifiche né alla struttura portante né aumenti di cubatura, né cambi di destinazione d'uso, dell'unità immobiliare, né variazioni al prospetto esterno, a parere dello scrivente può essere sanata tramite C.I.L.A. a sanatoria previo versamento di oblazione minima di €. 1.000,00 oltre spese tecniche e diritti comunali d'istruttoria per la pratica edilizia; quindi procedere ad una presentazione di nuovi grafici per la realizzazione di nuovo angolo cottura all'interno dell'attuale soggiorno-pranzo.

Comunque l'eventuale interessato all'acquisto dell'immobile, è bene che acceda presso l'ufficio tecnico comunale con cui concordare l'iter procedurale preciso per la definizione della "C.I.L.A. di sanatoria".

Non si è proceduto alla compilazione del certificato A.P.E. (Attestazione di Prestazione Energetica) in quanto, come riferito dall'Esecutato in sede di sopralluogo, al momento non è reperibile né il libretto della caldaia né le ricevute di periodica manutenzione (vds verbale di accesso del 06-06-2025 allegato alla presente.)

Trattasi di unica unità immobiliare indipendente, per cui non sono presenti oneri e vicoli condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- Bene N° 1** – Villino unifamiliare ubicato a Segni (RM) - Via della Mola n. 16 (Già località Gianturco snc.), edificato al solo piano terra, composto di soggiorno-pranzo, cucina (abusiva, già portico), camera matrimoniale con cabina armadio e Wc, cameretta, bagno, e ripostiglio con area pertinenziale, il tutto distinto al catasto terreni al fg. 4 con il mappale 123 (già 123, 334, 340, 337, 467) di catastali tra superficie coperta e scoperta mq. 1.677.

Al catasto fabbricati il villino è identificato al - Fg. 4, Part. 123, Sub 504, (già sub 503) Categoria A/7 classe 3, vani 5,5, rendita €. 525,49L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 105.723,00

Destinazione	Superficie Convenzionale	Valore Unitario	Valore Complessivo	Quote in Vendita	Totale Parziale	Totale Generale
Abitazione	96,80 mq	€. 900,00	€. 87.120,00	100%	€. 87.120,00	
Cucina (abusiva) già Porticato	3,67mq.	€. 900,00	€. 3.303,00	100%	€ 3.303,00	
Corte Ex mappale 123 sub 503	17,00 mq.	€. 900,00	€. 15.300,00	100%	€. 15.300,00	
				Totale Parziale	€. 105.723,00	€. 105.723,00
Pozzo Trivellato	Costo di realizzazione Varia dai 5.000,00 ai 20.000,00 A Corpo si valuta		€. 10.000,00	100%	€. 10.000,00	
Corte ex mappale 334,	13,36 mq	€. 900,00	€. 12.024,00	100%	€. 12.024,00	
Corte ex mappale 337, 340, 467	17,94 mq.	€. 900,00	€. 16.146,00	100%	€. 16.146,00	
				Totale Parziale	€. 38.170,00	€. 38.170,00
		TOTALE GENERALE VALORE DI STIMA				€. 143.893,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Ristrutturazione e definizione Sanatoria	44.469,26	€
Arrotondamenti in difetto	423,74	€

Valore finale di stima: € 99.000,00

Il criterio di stima adottato per le valutazione dell'immobile in oggetto è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato dello stesso, e cioè del suo valore in comune commercio, tenuto conto:

- 1) delle caratteristiche intrinseche: quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, il grado di finitura, l'igienicità, la funzionalità ecc; nel caso "mediocri".
- 2) delle caratteristiche estrinseche del medesimo, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi pubblici di acqua, luce, telefono, trasporti, collegamenti viari con i centri economici del circondario ecc; nel caso sono da considerarsi scarsi in quanto ubicato in zona alquanto distante dai centri abitati di Segni e Colleferro.
- 3) dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia presso Agenzie Immobiliari in loco, (Tecnocasa, ed altre private del posto) relativamente ad immobili ubicati nella stessa zona, oltre che verificati presso l'Osservatorio Immobiliare (O.M.I.) dell'agenzia del Territorio.

Ciò premesso si procede alla stima con il metodo detto: STIMA PER CONFRONTO O COMPARATIVA

Tale metodo consiste nell'applicare alla consistenza planimetrica dell'immobile oggetto di valutazione, un valore medio unitario derivato come da tabella che segue.

QUOTAZIONE PARAMETRICA RESIDENZIALE

Comune di Segni - Zona Periferica

Fonte	Min. (€/mq)	Max(€/mq)	Media (€/mq)
O.M.I.	900,00	1.300,00	1.100,00
Agenzie	880,00	1.470,00	1.175,00
Valori Medi	890,00	1.385,00	1.137,50

Considerando l'ubicazione dell'immobile in zona scarsamente appetibile per distanza dai centri abitati, e supposto lo stesso in normali condizioni di finitura ed abitabilità, si ritiene congruo un prezzo unitario minimo di i €/mq 900,00 applicato alle varie superfici convenzionali commerciali.

Pertanto come da calcoli indicati nella tabella di cui innanzi si ha che il valore complessivo del Villino pignorato, supposto che il fabbricato sia in normali condizioni di finiture sia interne che esterne, e normalmente abitabile, ha un valore totale di €. 143.893,00

A tale importo ad oggi vanno apportate le seguenti detrazioni, come peraltro già indicate nella relazione di Stima depositata in Cancelleria il 22/10/2024 che qui di seguito si riportano testualmente:

1) Rimozione delle tamponature della cucina per ricostituire il previsto regolare portico

$$\text{ml.} 7,90 \times 3,00 = \text{mq.} 23,7 \times 0,30 = \text{MC.} 7,11 \text{ ad €/mc.} 80,00 = \text{€.} 568,80$$

2) Rimozione degli intonaci esterni ammalorati: circa la metà

$$\text{ml.} 41,70 \times 3,00/2 = \text{mq.} 62,55 \text{ ad €/mq} 18,00 = \text{€.} 1.125,90$$

3) Trasporto a discarica dei materiali di risulta di cui ai punti precedenti

compreso carico e scarico su mezzi di trasporto e trasporto ed oneri di discarica:

$$- \text{ muratura} \quad \text{mc.} 7,11$$

$$- \text{ intonaci} \quad \text{mq} 62,55 \times 0,025 \quad \text{mc.} 1,56$$

$$\text{Totali conferire a discarica} \quad \text{Mc} 8,67 \times \text{€/mc} 40,00 = \text{€.} 346,80$$

4) Realizzazione tetto di il tetto di copertura come indicato nel grafico allegato alla PCS n. 314 del 2004; si prevede un tetto con orditura in legno e manto di copertura in laterizi con sottostante impermeabilizzazione tramite guaine asfaltate

$$\text{mq.} 140,00 \times \text{€/mq.} 110,00 = \text{€.} 15.400,00$$

5) Rifacimento di tutti gli intonaci esterni,

$$\text{ml.} 41,70 \times 3,00 = \text{mq.} 125,10 \times \text{€/mq.} 20,00 = \text{€.} 2.502,00$$



6) rifacimento Angolo Cottura all'interno dell'attuale vano soggiorno, compreso impianto idrico e maiolicati:	a corpo	€. 3.000,00
7) Eliminazione dell'umidità in risalita sulla parete Sud-Ovest del fabbricato con la creazione di "barriera" chimica" ml. 31,65 x €/mq. 200,00		= €. 6.330,00
8) ponteggi per la realizzazione del tetto: ml. 41,70 x 4,00 = mq. 171,80 x €/mq. 30,00		= €. 5.154,00
9) Revisione e completamento infissi interni: Sub totale opere di ristrutturazione	a corpo	€. 1.000,00
10) Opere generali complementari alle lavorazioni di cui innanzi (tinteggiature ecc) ed imprevisti: €. 3.5426,60 x 0,10		€. 35.426,60
		= €. 3.542,66
11) Oblazione per Sanatoria opere interne		€. 1.000,00
Spese tecniche		
- per presentazione SCIA a Sanatoria opere interne, e per		
- per progettazione di rifacimento tetto di copertura:	totale spese tecniche	€. 4.000,00
12) Oneri comunali per diritti di segreteria ed oneri istruttori pratiche edilizie		€. 500,00
		€. 44.469,26
	TOTALE SOMME DA PORTARE IN DETRAZIONE	

Per cui si avrà:

€. 143.893,00 - 44.469,26 = €. 99.423,74 che arrotondati ad €. 99.000,00 rappresentano il valore a base d'asta dell'intero compendio immobiliare come pignorato con relativo atto del 13/01/2025.

NOTA AGGIUNTI

In base a quanto fatto notare dal custode avvocato *Omissis* nella sua relazione preliminare, si enuncia quanto segue:

a) La porzione immobiliare pignorata con relativo atto 16/05/2024:
- Villino fg 4 mappale 123 sub 501 e sub 502 (poi sub 503)

ha un Valore di Stima di €. 105.723,00 - 44.469,26 = €. 61.253,00 arrotondati ad €. 61.000,00

Quest'ultima somma rappresenta il 61,616161 % del totale del valore del villino

b) Le porzioni immobiliari pignorate con relativo atto del 13/01/2025:

- Aree pertinenziale con soprastanti servizi (ingressi e pozzo trivellato) Fog. 4 p.lle 123 sub 503, 334, 330, 340, 467 ha un valore di stima di €. 38.170,00 arrotondato ad €. 38.000,00

Quest'ultima somma rappresenta il 38,383838% del totale del valore del villino

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Velletri, li 16/07/2025



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Sciarra Stefano



01-AI) Verbale di accesso del 06/06/2025
02-AI) Verbale di Accesso del 12/06/2025
03-AI) Elenco note di Trascrizione a carico dell'Esecutato aggiornate al 16/07/2025
04-AI) Nota Iscrizione Ipoteca del 21/10/2014
05-AI) Visura Generale Terreni e Fabbricati Esecutato ante Variazioni catastali
06-AI) Estratto di mappa ante variazione Pregeo
07-AI) Visura Catasto Fabbricati fg. 4 p.lla 123 sub 503 ante DOCFA
08-AI) Visura Storica catasto terreni fg. 4 mappale 334
09-AI) Visura storica catasto terreni fg. 4 mappale 337
10-AI) Visura Storica catasto terreni fg. 4 mappale 340
11-AI) Visura Storica catasto terreni fg. 4 mappale 467
12-AI) Tipo Mappale Approvato(Pregeo)
13-AI) Copia Estratto di mappa Post Pregeo
14-AI) Visura terreni foglio 4 p.lla 123 Post Pregeo
15-AI) Docfa con ricevuta di registrazione
16-AI) Visura Catastale Fabbricati fg. 4 p.lla 123 sub 504
17-AI) Elaborato plan. Fog 4, p.lla 123 post Docfa
18-AI) Copia Planimetria Post Variazione DOCFA
19-AI) Grafico Esplicativo
20-AI) Documentazione Fotografica aggiornata
21-AI) Relazione integrativa-sostitutiva versione privacy

Altri allegati quali

- 1) Atto di acquisto
- 2) Estratto di Mappa originario
- 3) Verbali di accesso del 022/07/2024 e 02/08/2024
- 4) Visura Storica fog. 4 p.lla 123 sub 501 e sub 502 graffati
- 5) Visura Storica fog. 4 mappale 123 sub 4
- 6) Visura Storica fog. 4 mappale 123 sub 3
- 7) Visura Storica mappali 123 sub 1 e sub 2 graffati
- 8) Planimetria fog. 4 mappale 123 sub 501 e 502 graffati ante variazione DOFA
- 9) Registrazione Variazione DOCFA
- 10) Planimetria fog. 4 mappale 123 sub 503 (gia sub 501 e sub 502 graffati)
- 11) Visura Storica fog 4 mappale 123 sub 503
- 12) PEC al Comune di Segni di accesso agli Atti
- 13) Copia Permesso di Costruire in Sanatoria (rilasciato da Comune di Segni)
- 14) Elaborato Grafico in Sanatoria (rilasciato da Comune di Segni)
- 15) Autocertificazione (Rilasciata da Comune di Segni)
- 16) Doc Fotografica (rilasciata da Comune di Segni)
- 17) Planimetria Catastale Allegata alla Sanatoria (rilasciata da comune di Segni)
- 18) Relazione Tecnica allegata alla sanatoria (rilasciata da comune di Segni)
- 19) Grafico Esplicativo limitato al fg. 4 p.lla 123 sub 503
- 20) Documentazione Fotografica (all'epoca solo fg 4 p.lla 123 sub 503)

Risultano già depositati in Cancelleria il 22/10/2024

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villino unifamiliare ubicato a Segni (RM) - Via della Mola n. 16 (Già località Gianturco snc.), edificato al solo piano terra, composto di soggiorno-pranzo, cucina (abusiva, già portico), camera matrimoniale con cabina armadio e Wc, cameretta, bagno, e ripostiglio con area pertinenziale, il tutto distinto al catasto terreni al fg. 4 con il mappale 123 (già 123, 334, 340, 337, 467) di catastali tra superficie coperta e scoperta mq. 1.677.

Al catasto fabbricati il villino è identificato al - Fg. 4, Part. 123, Sub 504, (già sub 503) Categoria A/7 classe 3, vani 5,5, rendita €. 525,49

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: il fabbricato di che trattasi è stato realizzato abusivamente; ma per lo stesso è stata rilasciato il "Permesso a Costruire in Sanatoria" n. 314 del 24/04/2004 intestato al dante causa dell'Esecutato. ---- Successivamente tramite tamponatura dell'autorizzato portico è stata realizzato un vano cucina con conseguente diversa distribuzione degli spazi interni. ---- Occorre demolire la cucina con ripristino del portico e sanare quant'unque possibile le opere interne con C.I.L.A.

Prezzo base d'asta: € 99.000,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 99.000,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Segni (RM) - Via della Mola n. 16 (Già località Gianturco snc.), piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villino unifamiliare identificato al catasto terreni al fg. 4 con il mappale 123 (già 123, 334, 340, 337, 467) di catastali tra superficie coperta e scoperta mq. 1.677. Al catasto fabbricati il villino è identificato al - Fg. 4, Part. 123, Sub 504, (già sub 503) Categoria A/7 classe 3, vani 5,5, rendita €. 525,49		
Stato conservativo:	Mediocro.- Come da foto indicate sia interne che esterne, si evince lo stato dell'immobile; esternamente privo di intonaci, mancante del tetto e dei pluviali come riportati nel progetto a sanatoria (vds allegato) di cui si dirà; internamente sono da ultimare e revisionare le porte dei vari vani; Al soffitto del Soggiorno e del bagno sono evidenti tracce di umidità per infiltrazioni provenienti dal soffitto; sulle pareti dei muri portanti sono evidenti in vari tratti tracce di umidità risalenti per capillarità dal basso verso l'alto. Le sistemazioni esterne alquanto mediocri.		
Descrizione:	Villino unifamiliare al solo piano terra composto di soggiorno-pranzo, cucina (abusiva, già portico), camera matrimoniale con cabina armadio e Wc, cameretta, bagno, e ripostiglio con area pertinenziale con soprastante pozzo trivellato		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di Mutuo per Notaio Santacroce Antonio di Ferentino
Iscritto a a Velletri il 21/10/2014
Reg. gen. 4316 - Reg. part. 586
Importo: € 85.000,00
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****
Capitale: € 127.500,00

Detta Iscrizione grava soltanto sulla porzione di proprietà già individuata al foglio 4 con i mappali graffati 123 sub 501 e sub 502 (poi 123 sub 503 giusta denuncia all' U.T.E. per ampliamento e fusione del 01/10/2024
Pratica n. RM0556008)

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Velletri il 29/05/2024
Reg. gen. 2879 - Reg. part. 2164
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****

Detta Trascrizione grava soltanto sulla porzione di proprietà già individuata al foglio 4 con i mappali graffati 123 sub 501 e sub 502 (poi 123 sub 503 giusta denuncia all' U.T.E. per ampliamento e fusione del 01/10/2024
Pratica n. RM0556008)

- **Pignoramento**
Trascritto a Velletri il 06/02/2025
Reg. gen. 2879 - Reg. part. 2164
A favore di ****Omissis****
Contro ****Omissis****

Detta Trascrizione grava sull'intera proprietà dell'Esecutato individuata al fg. 4 con i mappali 123 sub 503, 334, 337, 340, 467 (oggi fusi in unico mappale 123 sub 504 giusta denuncia U.T.E. del 01-07-2025 Pratica n. RM0448458)