

Dott. Ing. VINCENZO PENNACCHI  
Via Ettore Novelli n.28 - 00049 - Velletri (RM)  
Email : studiopennacchi@gmail.com

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

## TRIBUNALE DI VELLETRI

*CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA ESECUZIONE IMMOBILIARE*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

*promossa da :*

*GUBER BANCA S.P.A.*

*c/*



ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

**PERIZIA PRELIMINARE**

**R.G. 271/22**

C.T.U. Ing. VINCENZO PENNACCHI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Pennacchi Vincenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 271/2022 del R.G.E.

promossa da

**Guber Banca s.p.a.**

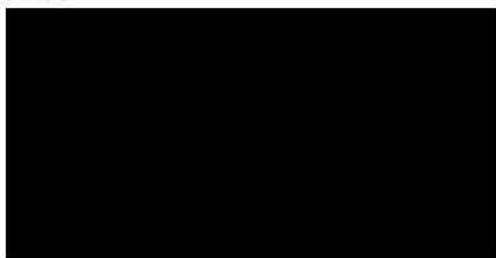
Codice fiscale: 03140600176

Partita IVA: 03140600176

Via Corfù n.102

25100 - Brescia (BS)

contro



ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

**Dott. Ing. VINCENZO PENNACCHI**

Via Ettore Novelli n.28 - 00049 - Velletri (RM) - studiopennacchi@gmail.com

2 di 19

## SOMMARIO

Incarico .....	5
Premessa .....	5
Descrizione.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Complesso immobiliare ubicato a Segni (RM) - Via Consolare Latina II Traversa , edificio C-D, piano Terra.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Complesso immobiliare ubicato a Segni (RM) - Via Consolare Latina II Traversa , edificio A-B, piano Terra.....	6
Lotto 1 .....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Titolarità.....	7
Confini .....	7
Consistenza .....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	7
Dati Catastali.....	8
Precisazioni.....	8
Patti .....	8
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni .....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali .....	10
Lotto 2 .....	10
Titolarità.....	10
Confini .....	10
Consistenza .....	11
Cronistoria Dati Catastali .....	11
Dati Catastali.....	11
Precisazioni.....	12
Patti .....	12
Stato conservativo.....	12
Parti Comuni .....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12

**Dott. Ing. VINCENZO PENNACCHI**

Via Ettore Novelli n.28 - 00049 - Velletri (RM) - studiopennacchi@gmail.com

3 di 19

Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione.....	13
Provenienze Ventennali.....	13
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Stima / Formazione lotti.....	14
<b>Lotto 1</b> .....	14
<b>Lotto 2</b> .....	16



**Dott. Ing. VINCENZO PENNACCHI**

Via Ettore Novelli n.28 - 00049 - Velletri (RM) - studiopennacchi@gmail.com

## INCARICO

---

In data 19/09/2022, il sottoscritto Ing. Pennacchi Vincenzo, con studio in Via Ettore Novelli, 28 - 00049 - Velletri (RM), email studiopennacchi@gmail.com, PEC v.pennacchi@pec.ording.roma.it, Tel. 06 96 36 535, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/09/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Segni (RM) - Via Consolare Latina II Traversa , edificio C-D, piano Terra
- **Bene N° 2** - Complesso immobiliare ubicato a Segni (RM) - Via Consolare Latina II Traversa , edificio A-B, piano Terra

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A SEGNI (RM) - VIA CONSOLARE LATINA II TRAVERSA , EDIFICIO C-D, PIANO TERRA**

---

Dopo aver acceduto presso i luoghi di causa (n. 1 accesso), presso il Comune di Segni (n.1 accesso), presso il N.C.E.U. (n. 1 accesso), il sottoscritto è in grado di affermare con certezza che il complesso immobiliare pignorato ricade nel Comune di Segni in Via Consolare Latina II Traversa ed è di piena proprietà dell'esecutata [REDACTED] e consiste in:

- Due manufatti finiti al rustico, nella struttura e nelle tamponature esterne, ricadenti in un terreno definito al N.C.T. del Comune di Segni al foglio 13 p.lle 413, 415, 418 e 420.

Nella pratica edilizia presentata al Comune di Segni risulta:

- Blocco C: Due villette bifamiliari, al Piano Terra con giardino;
- Blocco D: Due villette bifamiliari, al Piano Terra con giardino.

Attualmente ogni singolo manufatto è costituito dal solo involucro, senza alcuna finitura, e per il permesso di costruire rilasciato dal Comune di Segni doveva essere costituito da n.2 unità immobiliari indipendenti e speculari tra loro.

I due blocchi sono identici nella realizzazione e nel progetto. Non essendo stati terminati i lavori, non sono stati neanche accatastati i manufatti e pertanto, anche se ipoteticamente dovevano essere n.4 villette indipendenti, allo stato attuale i 2 manufatti, realizzati esclusivamente nell'involucro, risultano insistere al N.C.T. su n.4 particelle non ancora divise come previsto dal progetto ma allo stato originale prima della costruzione.

A livello progettuale, le quattro villette sono distribuite su un unico livello fuori terra con giardino (in parte pavimentato ed in parte a verde, ed accesso privato. L'accesso al lotto, avviene direttamente da Via Consolare Latina II Traversa passando su una strada privata individuata catastalmente al foglio 13 p.lia 473.

L'accesso all'interno delle villette avviene tramite un portico, e da questo si accede ad un open-space di 35,58 mq composto da soggiorno/pranzo e angolo cottura, un disimpegno di 4,05mq distribuisce l'entrata ad un Bagno di 4,76 mq, una Camera di 11,76 mq, un secondo Bagno di 4,25 mq, la Camera Matrimoniale di 14,05 mq ed un Studio di 11,45 mq. La superficie lorda di ogni villetta è pari a 99,50 mq mentre il portico misura 18,97 mq.



**Dott. Ing. VINCENZO PENNACCHI**

Via Ettore Novelli n.28 - 00049 - Velletri (RM) - studiopennacchi@gmail.com

5 di 19

Tutti i manufatti si trovano, allo stato attuale, in fase di costruzione e privi di: infissi, pavimenti e rivestimenti, impianti.

La struttura portante delle villette è composta da pilastri in c.a. con copertura in legno rivestita con tegole in laterizio.

La vendita del bene è soggetta IVA.

## **BENE N° 2 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A SEGNI (RM) - VIA CONSOLARE LATINA II TRAVERSA , EDIFICIO A-B, PIANO TERRA**

Dopo aver acceduto presso i luoghi di causa (n. 1 accesso), presso il Comune di Segni (n.1 accesso), presso il N.C.E.U. (n. 1 accesso), il sottoscritto è in grado di affermare con certezza che il complesso immobiliare pignorato ricade nel Comune di Segni in Via Consolare Latina II Traversa ed è di piena proprietà dell'esecutata

- Due manufatti finiti al rustico, nella struttura e nelle tamponature esterne, ricadenti in un terreno definito al N.C.T. del Comune di Segni al foglio 13 p.lle 189, 190, 414 e 416.

Nella pratica edilizia presentata al Comune di Segni risulta:

- Blocco A: Due villette bifamiliari, al Piano Terra con giardino;
- Blocco B: Due villette bifamiliari, al Piano Terra con giardino.

Attualmente ogni singolo manufatto è costituito dal solo involucro, senza alcuna finitura, e per il permesso di costruire rilasciato dal Comune di Segni doveva essere costituito da n.2 unità immobiliari indipendenti e speculari tra loro.

I due blocchi sono identici nella realizzazione e nel progetto. Non essendo stati terminati i lavori, non sono stati neanche accatastati i manufatti e pertanto, anche se ipoteticamente dovevano essere n.4 villette indipendenti, allo stato attuale i 2 manufatti, realizzati esclusivamente nell'involucro, risultano insistere al N.C.T. su n.4 particelle non ancora divise come previsto dal progetto ma allo stato originale prima della costruzione.

A livello progettuale, le quattro villette sono distribuite su un unico livello fuori terra con giardino (in parte pavimentato ed in parte a verde, ed accesso privato). L'accesso al lotto, avviene direttamente da Via Consolare Latina II Traversa passando su una strada privata individuata catastalmente al foglio 13 p.la 473.

L'accesso all'interno delle villette avviene tramite un portico, e da questo si accede ad un open-space di 35,58 mq composto da soggiorno/pranzo e angolo cottura, un disimpegno di 4,05mq distribuisce l'entrata ad un Bagno di 4,76 mq, una Camera di 11,76 mq, un secondo Bagno di 4,25 mq, la Camera Matrimoniale di 14,05 mq ed un Studio di 11,45 mq. La superficie lorda di ogni villetta è pari a 99,50 mq mentre il portico misura 18,97 mq.

Tutti i manufatti si trovano, allo stato attuale, in fase di costruzione e privi di: infissi, pavimenti e rivestimenti, impianti.

La struttura portante delle villette è composta da pilastri in c.a. con copertura in legno rivestita con tegole in laterizio.

La vendita del bene è soggetta IVA.

## **LOTTO 1**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 - Complesso immobiliare ubicato a Segni (RM) - Via Consolare Latina II Traversa , edificio C-D, piano Terra**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Dott. Ing. VINCENZO PENNACCHI

Via Ettore Novelli n.28 - 00049 - Velletri (RM) - studiopennacchi@gmail.com

6 di 19

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

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



## CONFINI

Il lotto oggetto della presente procedura confina con:

- A Nord-Est distacco su altra proprietà non conosciuta ed identificata catastalmente al N.C.E.U. al f.13 p.lla 477 e strada di accesso identificata catastalmente al foglio 13 p.lla 473;
- A Sud-Est distacco su altra proprietà non conosciuta identificata al N.C.T. al f.13 p.lla 192;
- A Sud-Ovest distacco su altro compendio immobiliare, denominato nella presente procedura nel Lotto 2;
- A Nord-Ovest distacco su altra proprietà non conosciuta identificata catastalmente al foglio 13 p.lla 42.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	343,60 mq	398,96 mq	1,00	398,96 mq	0,00 m	T
Portico	75,88 mq	75,88 mq	0,40	30,35 mq	0,00 m	T
Terreno	1601,04 mq	1601,04 mq	0,03	48,03 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				477,34 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				477,34 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Si è proceduto con il calcolo totale della superficie residenziale lorda e di quella non residenziale lorda, tenendo conto del permesso di costruire n.6-2011.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/03/1968 al 13/09/2006		Catasto Terreni Fg. 13, Part. 193 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 27 90

Dott. Ing. VINCENZO PENNACCHI

Via Ettore Novelli n.28 - 00049 - Velletri (RM) - studiopennacchi@gmail.com

		Reddito dominicale € 25,22 Reddito agrario € 13,69
Dal 13/09/2006 al 19/01/2011		Catasto Terreni Fg. 13, Part. 413 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 10 28 Reddito dominicale € 9,29 Reddito agrario € 5,04
Dal 19/01/2011 al 16/01/2023		Catasto Terreni Fg. 13, Part. 413 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 10 28 Reddito dominicale € 9,29 Reddito agrario € 5,04

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
13	413				Seminativo arborato	3	00 10 28	9,29 €	5,04 €	
13	415				Seminativo arborato	3	00 05 50	4,97 €	2,7 €	
13	418				Seminativo arborato	3	00 03 75	3,39 €	1,84 €	
13	420				Seminativo arborato	3	00 00 47	0,42 €	0,23 €	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sulle particelle accatastate come terreni sono stati edificati dei manufatti che sono ancora in fase di costruzione.

## PRECISAZIONI

La documentazione in atti risulta essere completa.

Sono stati acquisiti:

- in catasto: la stralcio catastale, la planimetria e le visure catastali (Allegato 2 - Documentazione Catastale);
- al Comune di Segni (RM): la documentazione inerente alla legittimità del compendio residenziale (Allegato 3 - Documentazione Comunale).

## PATTI

Dott. Ing. VINCENZO PENNACCHI

Via Ettore Novelli n.28 - 00049 - Velletri (RM) - studiopennacchi@gmail.com

Il compendio immobiliare non è occupato ed è in fase di costruzione.

#### STATO CONSERVATIVO

---

Il compendio immobiliare è di nuova costruzione ed è in fase di realizzazione.

#### PARTI COMUNI

---

Le parti comuni sono: la strada privata per l'accesso al lotto individuata catastalmente al foglio 13 p.la 473 e gli spazi di manovra all'interno del lotto che saranno definiti a seguito della conclusione dei lavori.

#### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si segnala la presenza di servitù, censo, livello e usi civici.

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

La struttura portante delle villette è composta da pilastri in c.a. con copertura in legno rivestita con tegole in laterizio.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

#### PROVENIENZE VENTENNALI

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

#### NORMATIVA URBANISTICA

---

Nel P.R.G. del Comune di Segni (RM) il compendio immobiliare oggetto della presente esecuzione è compreso in "Forme insediative nell'ambito della Piana ed in prossimità dello spazio urbano" come definita dalle Norme Tecniche di Attuazione.

Il terreno in oggetto ricade all'interno del P.T.P.R. della Regione Lazio in:

- TAV A31 Foglio 389: "Paesaggio agrario di rilevante valore";
- TAV B31 Foglio 389: "Nessun Vincolo".

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

A seguito della richiesta di accesso agli atti al Comune di Segni (Rm), sono stati reperiti i documenti relativi alla legittimità del compendio immobiliare, quali:

- Permesso di Costruire N.6-2011 del 17/02/2011 rilasciato dal Comune di Segni alla [REDACTED] per la "Realizzazione di due villini bifamiliari";
- Elaborato Grafico e Documentazione Fotografica inerente il P.d.C. n. 6-2011;
- Documentazione Smaltimento Acque reflue: Elaborato Grafico, Relazione Tecnica, Autocertificazione igienico-Sanitaria;
- Autorizzazione ASL per lo smaltimento delle acque reflue mediante Fossa Imhoff + evapotraspirazione del 14/02/11 prot.n. 647/b1;
- Autorizzazione Genio Civile del 14/10/10 prot.n. 211569 posizione n. 100204/D;
- Delibera Comunale parere favorevole al P.d.C. n. 6-2011;
- Inizio Lavori del 18/02/2011;
- Quadro riepilogativo Oneri Concessori Mancanti del 07/02/23.

Il compendio immobiliare risulta conforme alla legittimità edilizia presente al Comune di Segni ma non essendo stati terminati i lavori in tempo utile, secondo normativa vigente, dovrà essere presentata una nuova pratica edilizia al Comune di Segni, per il completamento delle opere.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Complesso immobiliare ubicato a Segni (RM) - Via Consolare Latina II Traversa , edificio A-B, piano Terra

## TITOLARITÀ

---

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

- [REDACTED]

## CONFINI

---

Il lotto oggetto della presente procedura confina con:

- A Nord-Est distacco su altro compendio immobiliare, denominato nella presente procedura nel Lotto 1;
- A Sud-Est distacco su altre proprietà non conosciuta identificata al N.C.T. al f.13 p.lle 54,188 e 192;
- A Sud-Ovest distacco su altra proprietà non conosciuta identificata al N.C.T. al f.13 p.lle 57;
- A Nord-Ovest distacco su altra proprietà non conosciuta identificata catastalmente al foglio 13 p.la 42.

**Dott. Ing. VINCENZO PENNACCHI**

Via Ettore Novelli n.28 - 00049 - Velletri (RM) - studiopennacchi@gmail.com

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	343,60 mq	398,96 mq	1,00	398,96 mq	0,00 m	T
Portico	75,88 mq	75,88 mq	0,40	30,35 mq	0,00 m	T
Terreno	1691,04 mq	1691,04 mq	0,03	50,73 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>480,04 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>480,04 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Si è proceduto con il calcolo totale della superficie residenziale lorda e di quella non residenziale lorda, tenendo conto del permesso di costruire n.24-2011.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/03/1985 al 13/09/2006	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 189 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 03 40 Reddito dominicale € 2,37 Reddito agrario € 0,79
Dal 13/09/2006 al 19/01/2011	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 189 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 03 40 Reddito dominicale € 2,37 Reddito agrario € 0,79
Dal 19/01/2011 al 16/01/2023	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 13, Part. 189 Qualità Seminativo arborato Cl.4 Superficie (ha are ca) 00 03 40 Reddito dominicale € 2,37 Reddito agrario € 0,79

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato

Dott. Ing. VINCENZO PENNACCHI

Via Ettore Novelli n.28 - 00049 - Velletri (RM) - studiopennacchi@gmail.com

11 di 19

13	189			Seminativo arborato	4	00 03 40 mq	2,37 €	0,79 €
13	190			Seminativo arborato	4	00 01 60 mq	1,12 €	0,37 €
13	414			Seminativo arborato	3	00 07 40 mq	6,69 €	3,63 €
13	416			Seminativo arborato	3	00 08 50 mq	7,68 €	4,17 €

#### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sulle particelle accatastate come terreni sono stati edificati dei manufatti che sono ancora in fase di costruzione.

#### PRECISAZIONI

La documentazione in atti risulta essere completa.

Sono stati acquisiti:

- in catasto: la stralcio catastale, la planimetria e le visure catastali (Allegato 2 - Documentazione Catastale);
- al Comune di Segni (RM): la documentazione inerente alla legittimità del compendio residenziale (Allegato 3 - Documentazione Comunale).

#### PATTI

Il compendio immobiliare non è occupato ed è in fase di costruzione.

#### STATO CONSERVATIVO

Il compendio immobiliare è di nuova costruzione ed è in fase di realizzazione.

#### PARTI COMUNI

Le parti comuni sono: la strada privata per l'accesso al lotto individuata catastalmente al foglio 13 p.lla 473 e gli spazi di manovra all'interno del lotto che saranno definiti a seguito della conclusione dei lavori.

#### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala la presenza di servitù, censo, livello e usi civici.

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante delle villette è composta da pilastri in c.a. con copertura in legno rivestita con tegole in laterizio.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero



## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Nel P.R.G. del Comune di Segni (RM) il compendio immobiliare oggetto della presente esecuzione è compreso in "Forme insediative nell'ambito della Piana ed in prossimità dello spazio urbano" come definita dalle Norme Tecniche di Attuazione.

Il terreno in oggetto ricade all'interno del P.T.P.R. della Regione Lazio in:

- TAV A31 Foglio 389: "Paesaggio agrario di rilevante valore";
- TAV B31 Foglio 389: "Nessun Vincolo".

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

A seguito della richiesta di accesso agli atti al Comune di Segni (Rm), sono stati reperiti i documenti relativi alla legittimità del compendio immobiliare, quali:

- Permesso di Costruire N.24-2011 del 13/07/2011 rilasciato dal Comune di Segni alla [REDACTED] per la "Realizzazione di due villini bifamiliari";
- Elaborato Grafico e Relazione Tecnica inerente il P.d.C. n. 24-2011;
- Documentazione Smaltimento Acque reflue: Elaborato Grafico, Relazione Tecnica, Autocertificazione igienico-Sanitaria;
- Integrazione Domanda Permesso di Costruire del 12/07/2011;
- Autorizzazione ASL per lo smaltimento delle acque reflue mediante Fossa Imhoff + evapotraspirazione del 12/07/11 prot.n. 2974/b1;
- Autorizzazione Genio Civile del 19/07/11 prot.n. 288449 posizione n. 107592/D;
- Inizio Lavori del 10/08/2011;
- Relazione Energetica del 10/08/2011;
- Quadro riepilogativo Oneri Concessori Mancanti del 07/02/23.

Il compendio immobiliare risulta conforme alla legittimità edilizia presente al Comune di Segni ma non essendo stati terminati i lavori in tempo utile, secondo normativa vigente, dovrà essere presentata una nuova pratica edilizia al Comune di Segni, per il completamento delle opere.



**Dott. Ing. VINCENZO PENNACCHI**

Via Ettore Novelli n.28 - 00049 - Velletri (RM) - studiopennacchi@gmail.com

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Segni (RM) - Via Consolare Latina Il Traversa , edificio C-D, piano Terra

### STIMA SINTETICA

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima. Il valore commerciale del bene è stato determinato partendo dai valori stabiliti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (aggiornato al Semestre 1/2022). Date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, la situazione attuale del mercato della domanda e dell'offerta, si è determinato che, per Destinazione Residenziale, nel Comune di Segni (Rm) e nella zona E2/Suburbana/ESPANSIONE: Valore OMI al 1° sem. 2022 min: €/mq 1.050,00 e max: €/mq 1.500,00.

Pertanto si ha che: Valore normale = Valore normale unitario x superficie utile lorda (mq). Dove, il Valore unitario = Val OMI MIN + (VAL OMI MAX - VAL OMI MIN) X K K rappresenta la media ponderata dei coefficienti di merito K1 e K2 (rispettivamente relativi alle caratteristiche dell'immobile che attengono in particolare al taglio, al livello del piano) ed è calcolato in base alla formula seguente:

$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4 \quad K1 (\text{Taglio superficie}) = 0,5$$

fino a 45 mq = 1

oltre 45 mq fino a 70 mq = 0,8

oltre 70 mq fino a 120 mq = 0,5

oltre 120 mq fino a 150 mq = 0,3

oltre 150 mq = 0

K2 (Livello di piano) = 1 (in quanto villette)

piano seminterrato = 0

piano terreno = 0,2

piano primo = 0,4

piano intermedio = 0,5

piano ultimo = 0,8

piano attico = 1

Valore normale = €/mq 1.050 + (€/mq 1.500 - €/mq 1.050) X (0,5 + 3 X 1) / 4 = €/mq 1.443,75. Tale valore viene considerato superato in quanto del 1° semestre 2022 e pertanto dovrà essere attualizzato ai valori commerciali vigenti. Per questo motivo, a seguito dell'esperienza del sottoscritto, tale valore viene incrementato del 20%: €/mq 1.443,75 X 1,20 = €/mq 1.732,50

La superficie convenzionale del bene è pari a 477,34 mq.

Il Valore immobiliare è inoltre dato dalla tipologia, dalla vetustà e dalle specifiche caratteristiche

Dott. Ing. VINCENZO PENNACCHI

Via Ettore Novelli n.28 - 00049 - Velletri (RM) - studiopennacchi@gmail.com



architettoniche che contraddistinguono i singoli immobili presenti all'interno della singola zona.

Si devono considerare ulteriori fattori che, riferiti all'immobile, vanno ad influire sul valore unitario (Coefficienti Valutometrici dati dal Borsino Immobiliare):

- Caratteristiche ambientali (ottime=1,05 buone=1,00 mediocri=0,95 scadenti=0,90) =1,00
- Età (fino a 5 anni= 1,00 tra 6 e 20=0,90 tra 20 e 50=0,80 oltre 50=0,70) =0,90
- Tipologia (villa=2,00 villino=1,40 fab. civile=1,25 fab. economico=1,05 fab. popolare=0,80 fab. rurale=0,70) =1,40
- Posizione (centrale=1,4 semiperiferica=1,20 periferica=1,00 degradata=0,90) =1,00
- Panorama e orientamento (ottimo=1,00 medio=0,90 scadente=0,60) =0,90
- Caratteri tecnologici (ottimi=1,00 buoni=0,90 mediocri=0,80 scadenti=0,70) =0,90
- Stato conservativo (normale=1,00 mediocre=0,80 scadente=0,60) =1,00

TOT = 1,01

Il Valore unitario diventa: €/mq 1.732,50 X 1,01 = €/mq 1.749,83

Il Valore commerciale del bene è pari a: €/mq 1.749,83 X 477,34 mq = € 835.263,85 arrotondato ad € 835.000,00 (diconsi in cifra tonda Euro Ottocentotrentacinquemila/00cent).

### STIMA ANALITICA

Si procederà alla capitalizzazione del reddito annuo dell'intera proprietà. Dal più probabile valore di reddito lordo annuo successivamente si detrae:

- 1)Q (Quota di reintegrazione, manutenzione, assicurazione pari al 7%)
- 2)S (Servizi di custodia, illuminazione, luce, acqua pari al 4%)
- 3)M (Mancati redditi dovuti a periodi di inutilizzo, pari al 3%)
- 4)A (Spese di amministrazione pari al 2%)
- 5)I (Imposte pari al 15%)
- 6)II (Interessi sulle spese precedenti =5%)

Si ha che il valore mensile è pari a (seguendo le quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio per il semestre 1-2022):

CALCOLO VALORE DI LOCAZIONE - V.min €/mq 4,3 - V.max €/mq 6 = V.medio €/mq 5,15

Si prende in considerazione il Valore medio €/mq 5,15 e pertanto si ha: €/mq 5,15 x 477,34 mq = € 2458,30 arrotondato ad € 2.700,00 (considerando i prezzi attuali della zona).

Le detrazioni complessive ammontano a: Q+S+M+A+I+II= 30% per cui la media annua del RMA (netto) è: € 32.400,00 x 0,70 = € 22.680,00.

La capitalizzazione al tasso del 3,5 % di tale rendita fornisce: € 22.680,00 x 100 / 3,5 = € 648.000,00 arrotondato ad € 650.000,00 (diconsi in cifra tonda Euro Seicentocinquantamila/00cent)

Si ottiene, quindi, che il più probabile valore di mercato dell'immobile in questione, possa scaturire dalla media aritmetica dei valori ottenuti con i due metodi di stima e pertanto ascende al seguente:

VALORE DI MERCATO STIMATO: (€ 835.000,00 + € 650.000,00) / 2 = € 742.500,00 arrotondato ad € 740.000,00 (diconsi in cifra tonda Euro Settecentoquarantamila/00cent)

Per l'ultimazione della villetta si è tenuto conto che gli attuali costi di costruzione nella zona sono €/mq 800,00 suddivisi in:

- 35% Opere strutturali;
- 45% Opere complementari;
- 20% Impiantistica.

Pertanto considerato che le opere strutturali risultano ultimate i costi di costruzione mancanti sono il (45% + 20%) 65% del totale.

COSTI DI COSTRUZIONE per completare l'opera: (€/mq 800,00 x mq 398,96) x 0,65 = € 207.459,20.

Il Permesso di Costruire n.6-2011, rilasciato per la realizzazione di n.4 villette (n.2 bifamiliari) deve essere ultimato nei pagamenti al Comune di Segni, come da comunicazione PEC del Comune del 07/02/23 Prot. n° 1982, per:

- Oneri concessori € 10.832,46 al netto degli interessi legali;

Dott. Ing. VINCENZO PENNACCHI

Via Ettore Novelli n.28 - 00049 - Velletri (RM) - studiopennacchi@gmail.com

- Costo di Costruzione € 3.967,00 al netto degli interessi legali;
- Monetizzazione € 7.654,40 al netto degli interessi legali.

PAGAMENTI MANCANTI = € 10.832,46 + € 3.967,00 + € 7.654,40 = € 22.453,86.

Per il completamento dell'opera sono necessarie le seguenti spese tecniche:

- Redazione di un Progetto Definitivo completo di tutta la documentazione, e presentazione della pratica edilizia all' U.T.C. di Segni (SCIA per completamento dell'opera);
- Direzione Lavori;
- Coordinatore della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione;
- Segnalazione Certificata di Agibilità, con presentazione all'U.T.C. di Segni, compresa di redazione di n.4 A.P.E.;
- Redazione di documentazione catastale;

Tali spese sono state calcolate con il calcolo compenso professionale (D.M. 140 del 20 Luglio 2012) sul costo di costruzione di: € 800,00 x mq 398,96 = € 320.000,00 (arrotondato) e sono pari a € 18.292,18 (Allegato 6 - Spese Tecniche).

- Spese tecniche catastali per accatastamento e redazione di n.4 docfa: € 2.500,00
- Diritti di S.C.I.A. e Variazione Catastale € 500,00 (arrotondato);

SPESE TECNICHE E DIRITTI= € 18.292,18 + € 2.500,00 + € 250,00 = € 21.292,18.

Le spese da togliere alla valutazione del compendio immobiliare sono:

- Costi di costruzione: € 207.459,20;
- Pagamenti mancanti (Oneri, Costo di Costruzione e monetizzazione): € 22.453,86;
- Spese Tecniche e diritti: € 21.292,18.

**VALORE DI MERCATO STIMATO: € 740.000,00 - € 207.459,20 - € 22.453,86 - € 21.292,18 = € 488.794,76 arrotondato ad € 480.000,00 (diconsi in cifra tonda Euro Quattrocentottantamila/00cent).**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Complesso immobiliare Segni (RM) - Via Consolare Latina II Traversa , edificio C-D, piano Terra	477,34 mq	1.005,57 €/mq	€ 480.000,00	100,00%	€ 480.000,00
				Valore di stima:	€ 480.000,00

## LOTTO 2

- **Bene N° 2 - Complesso immobiliare ubicato a Segni (RM) - Via Consolare Latina II Traversa , edificio A-B, piano Terra**

### STIMA SINTETICA

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima. Il valore commerciale del bene è stato determinato partendo dai valori stabiliti dalla banca dati

**Dott. Ing. VINCENZO PENNACCHI**

Via Ettore Novelli n.28 - 00049 - Velletri (RM) - studiopennacchi@gmail.com

dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (aggiornato al Semestre 1/2022). Date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, la situazione attuale del mercato della domanda e dell'offerta, si è determinato che, per Destinazione Residenziale, nel Comune di Segni (Rm) e nella zona E2/Suburbana/ESPANSIONE: Valore OMI al 1° sem. 2022 min: €/mq 1.050,00 e max: €/mq 1.500,00.

Pertanto si ha che: Valore normale = Valore normale unitario x superficie utile lorda (mq). Dove, il Valore unitario = Val OMI MIN + (VAL OMI MAX - VAL OMI MIN) X K K rappresenta la media ponderata dei coefficienti di merito K1 e K2 (rispettivamente relativi alle caratteristiche dell'immobile che attengono in particolare al taglio, al livello del piano) ed è calcolato in base alla formula seguente:

$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$  K1 (Taglio superficie) = 0,5

fino a 45 mq = 1

oltre 45 mq fino a 70 mq = 0,8

oltre 70 mq fino a 120 mq = 0,5

oltre 120 mq fino a 150 mq = 0,3

oltre 150 mq = 0

K2 (Livello di piano) = 1 (in quanto villette)

piano seminterrato = 0

piano terreno = 0,2

piano primo = 0,4

piano intermedio = 0,5

piano ultimo = 0,8

piano attico = 1

Valore normale = €/mq 1.050 + (€/mq 1.500 - €/mq 1.050) X (0,5 + 3 X 1) / 4 = €/mq 1.443,75. Tale valore viene considerato superato in quanto del 1° semestre 2022 e pertanto dovrà essere attualizzato ai valori commerciali vigenti. Per questo motivo, a seguito dell'esperienza del sottoscritto, tale valore viene incrementato del 20%: €/mq 1.443,75 X 1,20 = €/mq 1.732,50

La superficie convenzionale del bene è pari a 480,04 mq.

Il Valore immobiliare è inoltre dato dalla tipologia, dalla vetustà e dalle specifiche caratteristiche architettoniche che contraddistinguono i singoli immobili presenti all'interno della singola zona.

Si devono considerare ulteriori fattori che, riferiti all'immobile, vanno ad influire sul valore unitario (Coefficienti Valutometrici dati dal Borsino Immobiliare):

- Caratteristiche ambientali (ottime=1,05 buone=1,00 mediocri=0,95 scadenti=0,90) =1,00

- Età (fino a 5 anni= 1,00 tra 6 e 20=0,90 tra 20 e 50=0,80 oltre 50=0,70) =0,90

- Tipologia (villa=2,00 villino=1,40 fab. civile=1,25 fab. economico=1,05 fab. popolare=0,80 fab. rurale=0,70) =1,40

- Posizione (centrale=1,4 semiperiferica=1,20 periferica=1,00 degradata=0,90) =1,00

- Panorama e orientamento (ottimo=1,00 medio=0,90 scadente=0,60) =0,90

- Caratteri tecnologici (ottimi=1,00 buoni=0,90 mediocri=0,80 scadenti=0,70) =0,90

- Stato conservativo (normale=1,00 mediocre=0,80 scadente=0,60) =1,00

TOT = 1,01

Il Valore unitario diventa: €/mq 1.732,50 X 1,01 = €/mq 1.749,83 Il Valore commerciale del bene è pari a: €/mq 1.749,83 X 480,04 mq = € 839.988,39

arrotondato ad € 840.000,00 (diconsi in cifra tonda Euro Ottocentoquarantamila/00cent).

#### STIMA ANALITICA

Si procederà alla capitalizzazione del reddito annuo dell'intera proprietà. Dal più probabile valore di reddito lordo annuo successivamente si detrae:

1)Q (Quota di reintegrazione, manutenzione, assicurazione pari al 7%)

2)S (Servizi di custodia, illuminazione, luce, acqua pari al 4%)

3)M (Mancati redditi dovuti a periodi di inutilizzo, pari al 3%)

4)A (Spese di amministrazione pari al 2%)

5)I (Imposte pari al 15%)

Dott. Ing. VINCENZO PENNACCHI

Via Ettore Novelli n.28 - 00049 - Velletri (RM) - studiopennacchi@gmail.com

6)II (Interessi sulle spese precedenti =5%)

Si ha che il valore mensile è pari a (seguendo le quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio per il semestre 1-2022):

CALCOLO VALORE DI LOCAZIONE - V.min €/mq 4,3 - V.max €/mq 6 = V.medio €/mq 5,15

Si prende in considerazione il Valore medio €/mq 5,15 e pertanto si ha: €/mq 5,15 x 480,04 mq = € 2472,20 arrotondato ad € 2.700,00 (considerando i prezzi attuali della zona).

Le detrazioni complessive ammontano a: Q+S+M+A+I+II= 30% per cui la media annua del RMA (netto) è: € 32.400,00 x 0,70 = € 22.680,00.

La capitalizzazione al tasso del 3,5 % di tale rendita fornisce: € 22.680,00 x 100 / 3,5 = € 648.000,00 arrotondato ad € 650.000,00 (diconsi in cifra tonda Euro Seicentocinquantamila/00cent)

Si ottiene, quindi, che il più probabile valore di mercato dell'immobile in questione, possa scaturire dalla media aritmetica dei valori ottenuti con i due metodi di stima e pertanto ascende al seguente:

**VALORE DI MERCATO STIMATO: (€ 840.000,00 + € 650.000,00) / 2 = € 745.000,00 (diconsi in cifra tonda Euro Settecentoquarantacinquemila/00cent)**

Per l'ultimazione della villetta si è tenuto conto che gli attuali costi di costruzione nella zona sono €/mq 800,00 suddivisi in:

- 35% Opere strutturali;
- 45% Opere complementari;
- 20% Impiantistica.

Pertanto considerato che le opere strutturali risultano ultimate i costi di costruzione mancanti sono il (45% + 20%) 65% del totale.

COSTI DI COSTRUZIONE per completare l'opera: (€/mq 800,00 x mq 398,96) x 0,65 = € 207.459,20.

Il Permesso di Costruire n.24-2011, rilasciato per la realizzazione di n.4 villette (n.2 bifamiliari) deve essere ultimato nei pagamenti al Comune di Segni, come da comunicazione PEC del Comune del 07/02/23 Prot. n° 1982, per:

- Oneri concessori € 10.832,46 al netto degli interessi legali;
- Costo di Costruzione € 3.967,00 al netto degli interessi legali;
- Monetizzazione € 7.654,40 al netto degli interessi legali.

PAGAMENTI MANCANTI = € 10.832,46 + € 3.967,00 + € 7.654,40 = € 22.453,86.

Per il completamento dell'opera sono necessarie le seguenti spese tecniche:

- Redazione di un Progetto Definitivo completo di tutta la documentazione, e presentazione della pratica edilizia all' U.T.C. di Segni (SCIA per completamento dell'opera);
- Direzione Lavori;
- Coordinatore della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione;
- Segnalazione Certificata di Agibilità, con presentazione all'U.T.C. di Segni, compresa di redazione di n.4 A.P.E.;
- Redazione di documentazione catastale;

Tali spese sono state calcolate con il calcolo compenso professionale (D.M. 140 del 20 Luglio 2012) sul costo di costruzione di: € 800,00 x mq 398,96 = € 320.000,00 (arrotondato) e sono pari a € 18.292,18 (Allegato 6 - Spese Tecniche).

- Spese tecniche catastali per accatastamento e redazione di n.4 docfa: € 2.500,00
- Diritti di S.C.I.A. e Variazione Catastale € 500,00 (arrotondato);

SPESE TECNICHE E DIRITTI= € 18.292,18 + € 2.500,00 + € 250,00 = € 21.292,18.

Le spese da togliere alla valutazione del compendio immobiliare sono:

- Costi di costruzione: € 207.459,20;
- Pagamenti mancanti (Oneri, Costo di Costruzione e monetizzazione): € 22.453,86;
- Spese Tecniche e diritti: € 21.292,18.

**VALORE DI MERCATO STIMATO: € 745.000,00 - € 207.459,20 - € 22.453,86 - € 21.292,18 = € 493.794,76 arrotondato ad € 490.000,00 (diconsi in cifra tonda Euro Quattronovantamila/00cent).**

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Dott. Ing. VINCENZO PENNACCHI

Via Ettore Novelli n.28 - 00049 - Velletri (RM) - studiopennacchi@gmail.com

18 di 19

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Complesso immobiliare Segni (RM) - Via Consolare Latina II Traversa , edificio A-B, piano Terra	480,04 mq	1.020,75 €/mq	€ 490.000,00	100,00%	€ 490.000,00
Valore di stima:					€ 490.000,00

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

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 15/02/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Pennacchi Vincenzo

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**Dott. Ing. VINCENZO PENNACCHI**

Via Ettore Novelli n.28 - 00049 - Velletri (RM) - studiopennacchi@gmail.com

19 di 19

Geom. Maurizio MORONI  
Corso Don Minzoni n. 16  
00045 Genzano di Roma  
Tel. 069391014-03358357119

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

*Proc.Esec. 271/2022*

*Udienza 11/07/2023*

ASTE  TRIBUNALE DI VELLETRI  
GIUDIZIARIE.it  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**CONSULENZA TECNICA INTEGRATIVA**

*Promossa da*  
**GUBER BANCA S.P.A.**

*contro*



**GIUDICE**

**Dott. Enrico COLOGNESI**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE DI VELLETRI - ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**- RELAZIONE INTEGRATIVA -**

**1 - Premessa**

A seguito di Ordinanza del *18 aprile 2023* (Vedere copia Verbale Udienza e giuramento del *18/04/2023*, verbale udienza del *14/03/2023* Allegato 'A') il sottoscritto C.T.U. è stato incaricato dal G.E. ad eseguire l'Accatastamento delle unità immobiliari di cui all'esecuzione nonchè redigere i nuovi bandi d'Asta con l'aggiunta degli estremi catastali prendendo in esame quelli già indicati dal precedente *CTU Ing. Vincenzo PENNACCHI*.

**PREMESSA**

Lo scrivente C.T.U. dopo aver ottenuto il mandato dal G.E. ha in primo luogo eseguito la consultazione della Perizia redatta dall'Ing. Vincenzo PENNACCHI dove ho attentamente esaminato la formazione dei due lotti posti in vendita all'Asta.

Riporto di seguito lo stralcio dell'Atto di Pignoramento depositato dove ho assunto quale fosse la proprietà terriera della

*PIENA PROPRIETA'* per la quota di *1/1* spettante a [REDACTED] come sopra identificata, sui beni siti in Segni (RM) e censiti al Catasto Terreni del predetto Comune al foglio 13:

*Mappale 189 (terreno di mq. 340);*

*Mappale 190 (terreno di mq. 160)*

*Mappale 413 (terreno di mq. 1.028)*

*Mappale 414 (terreno di mq. 740)*

*Mappale 415 (terreno di mq. 550)*

*Mappale 416 (terreno di mq. 850)*

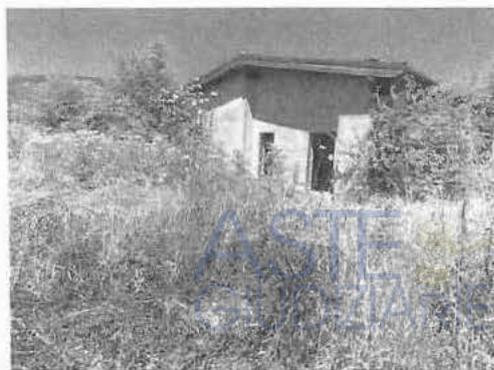
*Mappale 418 (terreno di mq. 375)*

*Mappale 420 (terreno di mq. 47)*

*Mappale 473 (terreno di mq. 394).*

Ho richiesto ed ottenuto in data *19/04/2023* l'estratto di mappa, mi sono recato sul posto per poter individuare esattamente la zona ed ho stabilito il girone per eseguire il rilevamento tacheometrico, purtroppo nei giorni a seguire dalla data del ritiro

dell'estratto di mappa il tempo meteorico non è stato clemente a giorni alterni sopraggiungeva cattivo tempo ritardando il mio accesso. Ho presentato ed ottenuto proroga per la consegna della mia Consulenza suppletiva, sopraggiunto il bel tempo mi sono immediatamente prodigato di iniziare le operazioni di rilevamento ed il giorno **08 giugno** ho iniziato ad eseguire le operazioni tacheometriche, ottenendo l'assistenza di un tecnico canneggiatore e da un operaio per poter eseguire sul terreno la falciatura dalle erbacce e sterpagli al limite degli edifici.



Ho completato la rilevazione degli edifici ed ho inviato i risultati all'Agenzia del Territorio la procedura PREGEO affinché l'Agenzia potesse inserire nel foglio catastale di SEGNI i quattro edifici rilevati. Dopo 15 gg dalla presentazione dell'elaborato ho avuto dall'Agenzia del Territorio la risposta di **NON APPROVAZIONE** perchè il Catasto *nei primi giorni di maggio* ha eseguito il **RIORIENTAMENTO** di tutti i fogli catastali del Comune di Segni (*Vedere risposta Allegato 'B'*), invitandomi a richiedere un nuovo estratto di mappa perchè risultavano cambiate le coordinate. Ho richiesto ed ottenuto il nuovo estratto ed ho riportato il lavoro già eseguito, ho presentato il tutto all'Agenzia del Territorio di Roma affinché inserisse i fabbricati da me rilevati e mi comunicasse la nuova particella catastale.

Dopo aver ricevuto la nuova particella catastale (*Vedere approvazione dell'estratto catastale Allegato 'C'*), ho elaborato con la procedura DOCFA il censimento delle unità immobiliari esistenti nella procedura esecutiva, che risultano essere n. 8 villini ed i relativi beni accessori (*Vedere copia della procedura DOCFA con l'Elaborato Planimetrico Allegato 'D'*).

Dall'elaborato si rilevano tutte le unità immobiliari con i relativi subalterni che risultano tutti *Ubicati in SEGNI "Traversa seconda di Via Consolare Latina censiti al Foglio 13 particella 485:*

- Sub. 1 Area destinata a strada di accesso a tutti gli edifici classificata "BENE COMUNE NON CENSIBILE A TUTTI I SUB".*
- Sub. 2 Area costituita da corte e classificata come "BENE COMUNE NON CENSIBILE" ai Sub. 4-5-6-7;*
- Sub. 3 Area costituita da corte e classificata come "BENE COMUNE NON CENSIBILE" ai Sub. 8-9-10-11;*
- Sub. 4 Appartamento Piano Terra Int. 1 Edificio 'A' Cat. F/3 "IN CORSO DI COSTRUZIONE";*
- Sub. 5 Appartamento Piano Terra Int. 2 Edificio 'A' Cat. F/3 "IN CORSO DI COSTRUZIONE";*
- Sub. 6 Appartamento Piano Terra Int. 3 Edificio 'B' Cat. F/3 "IN CORSO DI COSTRUZIONE";*

- Sub. 7 Appartamento Piano Terra Int. 4 Edificio 'B' Cat. F/3 "IN CORSO DI COSTRUZIONE";
- Sub. 8 Appartamento Piano Terra Int. 5 Edificio 'C' Cat. F/3 "IN CORSO DI COSTRUZIONE";
- Sub. 9 Appartamento Piano Terra Int. 6 Edificio 'C' Cat. F/3 "IN CORSO DI COSTRUZIONE";
- Sub. 10 Appartamento Piano Terra Int. 7 Edificio 'D' Cat. F/3 "IN CORSO DI COSTRUZIONE";
- Sub. 11 Appartamento Piano Terra Int. 8 Edificio 'D' Cat. F/3 "IN CORSO DI COSTRUZIONE".

Riporto di seguito la nuova descrizione dei Bandi Asta per il LOTTO UNO E LOTTO DUE come indicato dal regresso CTU.

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN SEGNI SECONDA TRAVERSA DI  
VIA CONSOLARE LATINA PIANO TERRA EDIFICI 'C' E 'D'**

<b>ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 271/2022 R.G.</b>			
Promossa da		CUPER BANCAS P.I.	
Nei confronti di		[REDACTED]	
G.E.		DOTT. E. COLOGNESI	
Custode Giudiz.		AVV. A. NOVELLI	
C.T.U		ING. VINCENZO PENNACCHI GEOM. MAURIZIO MORONI	
		Recapito	0696149716 069391014
<b>LOTTO</b>	<b>UNO</b>	<b>Prezzo base d'asta</b>	<b>480.000,00</b>
<b>Comune di:</b> <b>SEGNI</b>		<b>Prov.</b> <b>RM</b>	<b>Indirizzo Seconda Traversa di Via Consolare Latina</b>
		<b>Zona:</b>	

**Diritti:**

Piena proprietà	X	Quota	1 [REDACTED]
Comproprietari		Quota	[REDACTED]

## BANDO D'ASTA LOTTO UNO

*Quota intera Complesso Immobiliare sito in Comune di **SEGNI** Seconda Traversa di Via Consolare Latina costituito da 4 unità residenziali poste al Piano Terra facenti parte degli Edifici C-D della superficie complessiva di mq. 477,34 censite all'Agenzia del Territorio del Comune di **SEGNI** al foglio 13 part. 485 sub. 8 Piano Terra Int. 5 Cat. F/3 edificio "C" in Corso di Costruzione; foglio 13 part. 485 sub. 9 Piano Terra Int. 6 Cat. F/3 edificio "C" in Corso di Costruzione; foglio 13 part. 485 sub. 10 Piano Terra Int. 7 Cat. F/3 edificio "D" in Corso di Costruzione; foglio 13 part. 485 sub. 11 Piano Terra Int. 8 Cat. F/3 edificio "D" in Corso di Costruzione. Risulta annessa area comune ai sopra indicati subalterni censita al foglio 13 part. 485 sub. 3, e risulta altresì annessa area comune a tutti gli edifici A-B-C-D l'area distinta al foglio 13 part. 485 sub. 1 classificata strada di accesso a tutte le unità immobiliari.*

**PREZZO BASE D'ASTA € 480.000,00**  
*Diconsi Euro quattrocentoottantamila/00*

### SCHEMA RIASSUNTIVO COMPLESSO IMMOBILIARE SITO IN **SEGNI** SECONDA TRAVERSA DI VIA CONSOLARE LATINA PIANO TERRA EDIFICI 'A' E 'B'

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 271/2022 R.G.			
Promossa da	[REDACTED]		
Nei confronti di	[REDACTED]		
G.E.	DOTT. E. COLOGNESI		
Custode Giudiz.	AVV. A. NOVELLI		
C.T.U	ING. VINCENZO PENNACCHI GEOM. MAURIZIO MORONI		Recapito 0696149716 069391014
<b>LOTTO</b>	<b>DUE</b>	<b>Prezzo base d'asta</b>	<b>490.000,00</b>
<b>Comune di:</b> <b>SEGNI</b>	<b>Prov.</b> <b>RM</b>	<b>Indirizzo Seconda Traversa di Via Consolare Latina</b>	<b>Zona:</b>

Diritti:

Piena proprietà	X	Quota	1/1	[REDACTED]
Comproprietari		Quota		[REDACTED]

## BANDO D'ASTA LOTTO DUE

*Quota intera Complesso Immobiliare sito in Comune di SEGNI Seconda Traversa di Via Consolare Latina costituito da 4 unità residenziali porte al iano Terra facenti parte degli edifici A-B della superficie complessiva di mq. 480,04 censite all'Agenzia del Territorio del Comune di SEGNI al foglio 13 part. 485 sub. 4 Piano Terra Int. 1 Cat. F/3 edificio "A" in Corso di Costruzione; foglio 13 part. 485 sub. 5 Piano Terra Int. 2 Cat. F/3 edificio "A" in Corso di Costruzione; foglio 13 part. 485 sub. 6 Piano Terra Int. 3 Cat. F/3 edificio "B" in Corso di Costruzione; foglio 13 part. 485 sub. 7 Piano Terra Int. 4 Cat. F/3 edificio "B" in Corso di Costruzione. Risulta annessa area comune ai sopra indicati subalterni censita al foglio 13 part. 485 sub. 2, e risulta altresì annessa area comune con gli edifici A-B-C-D l'area distinta al foglio 13 part. 485 sub. 1 classificata strada di accesso a tutte le unità immobiliari.*

**PREZZO BASE D'ASTA €490.000,00**  
*Diconsi Euro quattrocentonovantamila/00*

Velletri 09.07.2023

**IL C.T.U.**  
*(Geom. Maurizio MORONI)*