

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Biagetti Massimiliano, nell'Esecuzione Immobiliare 327/2018 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

IL CTU

Geometra Massimiliano BIAGETTI

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali	6
Precisazioni.....	6
Patti	6
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti	12
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 327/2018 del R.G.E.....	16
Lotto Unico	16



INCARICO

All'udienza del 28/09/2018, il sottoscritto Geom. Biagetti Massimiliano, con studio in Via Della Forma, 55 - 00038 - Valmontone (RM), email geobiagetti@libero.it, PEC massimiliano.biagetti@geopec.it, Tel. 392 5389547, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/11/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Segni (RM) - Via San Vitaliano n. 52, già Via Cavour n. 2

DESCRIZIONE

Unità immobiliare ad uso Civile Abitazione, sito nel Comune di Segni, Via San Vitaliano n. 52 (già Via Cavour n. 52). Il maggior accesso (sottopasso coperto) è posto sempre in Via San Vitaliano n. 52 (già Via Cavour n. 52 e di fronte Via della Pretura).

Descrizione: Civile abitazione composta su tre livelli (piano primo, piano secondo e una stanzetta al piano terzo), così distribuita: Piano Primo: ingresso in parte occupato da rampa di scala d'accesso, w.c. Bagno molto piccolo posto al sottoscala all'interno dell'abitazione (scala che collega internamente il piano primo al piano secondo), cucina e soggiorno, scala interna che permette l'accesso dal piano primo al piano secondo. Il piano secondo è così distribuito: pianerottolo, stanza adibita a soggiorno e una stanza da camera da letto matrimoniale. Il piano terzo è composto da un'unica piccola stanza da letto. A detto piano terzo si accede tramite piccola rampa di scale che parte dal piccolo pianerottolo del piano secondo. La superficie utile abitabile è pari a metri quadri 70,00 circa.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Segni (RM) - Via San Vitaliano n. 52, già Via Cavour n. 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

In risposta al Presente Quesito, il sottoscritto CTU Geometra Massimiliano BIAGETTI, riferisce che dalla lettura della Relazione Preliminare redatta dal Notaio Dottor Massimiliano BEFFA, del 29/10/2018 e regolarmente depositata in Tribunale di Velletri, risulta quanto segue:

- Avviso ex art. 599 c.p.c.: non risulta avvisato il comproprietario;
- Risultano depositati nei termini previsti presso il tribunale di Velletri:
- Atto di precetto (notificato regolarmente);
- Atto di pignoramento (notificato regolarmente);
- Istanza di vendita;
- Documentazione ipocatastale;
- Nota di trascrizione del pignoramento;

Sempre in detta relazione si apprende che:

- I dati del pignoramento corrispondono con quanto di proprietà della parte eseguita;

- Il pignoramento risulta effettuato contro l'attuale proprietà;
- Sussiste certezza della continuità delle trascrizioni per il ventennio a favore della parte esegutata.

Sempre da detta Relazione Preliminare del Notaio BEFFA, si evince che e si riporta integralmente:
 "Si fa presente, che, come indicato dal creditore procedente, è pendente presso il Tribunale di Velletri procedura esecutiva n. 477/2007 R.G.E. e che è intenzione del procedente chiedere la riunione delle procedure. Si fa altresì presente che l'immobile è stato pignorato unicamente per la quota di 1/2 della piena proprietà."

Si riferisce che la Procedura di Esecuzione Immobiliare n. 477/2007 è stata riunita alla Procedura di Esecuzione Immobiliare 327/2018 in Sede di Udienza del 05 febbraio 2019.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

Il sottoscritto CTU riferisce che la **** Omissis ****, è titolare per la quota di 1/2 della piena proprietà. Il marito della **** Omissis ****, **** Omissis ****, è titolare della restante quota di 1/2 della piena proprietà. Uniti fanno l'intero della Piena Proprietà.

All'ESECUTATA, la quota del Bene Immobile oggetto della presente Esecuzione immobiliare, è pervenuta per Atto di Compravendita ai Rogiti del Notaio Mauro MARE', Notaio in Segni del 02/07/1977, repertorio n. 149, raccolta 99, e debitamente Trascritto presso la Conservatoria di Velletri in data 13/07/1977 al numero 2264 del Registro Generale e al numero 1681 del Registro Particolare.

CONFINI

I confini di dette unità immobiliari sono i seguenti:

Abitazione: detta abitazione confina con vano scala condominiale, area condominiale su due lati, appartamento interno 2, salvo altri e più aggiornati confinanti;

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	70,00 mq	70,00 mq	1,00	70,00 mq	0,00 m	Primo, secondo e terzo.
Totale superficie convenzionale:				70,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				70,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'unità immobiliare in oggetto si trova nel Centro Storico del Comune di Segni, su Via Principale Antica (Via san Vitaliano, già Via Cavour). In zona sono presenti piccole attività commerciali tipiche dei Vecchi Centri Storici.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/06/1976 al 28/06/1976	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 973, Sub. 7 Categoria A4 Cl.3 Superficie catastale 48 Piano 1
Dal 02/07/1977 al 22/09/1978	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 973, Sub. 6 Categoria A5 Cl.2, Cons. 3,5 Piano P1-2 Graffato 975
Dal 02/07/1977 al 16/11/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 973, Sub. 6 Categoria A5 Cl.2, Cons. 3,5 Superficie catastale 48 Rendita € 113,88 Piano P1-2 Graffato 975
Dal 30/06/1987 al 01/06/1976	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 973, Sub. 5 Categoria A5 Cl.2, Cons. 2,5 Superficie catastale 48 Piano PT-1
Dal 30/06/1987 al 02/07/1977	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 973, Sub. 6 Categoria A5 Cl.2, Cons. 3,5 Piano P1-2 Graffato 975
Dal 01/01/1992 al 16/11/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. MU, Part. 973, Sub. 7 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2 Rendita € 94,00 Piano 1

- 1) Per un'esatta e completa cronistoria Catastale dei beni Immobili di cui al Foglio MU, particella 973 subalterno 6, graffata alla Particella 975 subalterno 5, si rimanda alla Visura Catastale del 16/11/2018 n. Visura T180144 che si allega alla presente Perizia, sotto l'Allegato "Visure Storiche".
- 2) Per quanto concerne la porzione di immobile censita in Catasto al Foglio MU, particella 973 subalterno 7, si rimanda per la cronistoria Catastale alla Visura n. T179391, del 16/11/2018.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	MU	973	7		A4	3	2		94	1		
	MU	973	6		A5	2	3,5		113,88	P1-P2	Particella 975 sub. 5	

Corrispondenza catastale

In merito alla Corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le Planimetrie Catastali si riferisce che l'immobile in Catasto Fabbricati è individuato con due planimetrie Catastali.

- La planimetria agli atti del Catasto, di cui alla particella 973 subalterno 6, graffata alla particella 975 subalterno 5 della MU, rappresenta solo una porzione dell'attuale unità immobiliare (scheda datata 20/3/1940).

- La planimetria Catastale di cui alla Particella 973 subalterno 8, della MU, rappresenta anch'essa una porzione dell'unità immobiliare in oggetto (scheda datata 1/6/1976).

PRECISAZIONI

Il sottoscritto CTU geometra Massimiliano BIAGETTI, Tramite Posta Certificata ha presentato Richiesta accesso atti per CTU Geometra Biagetti esec 327 del 2018 Tribunale di Velletri (PEC - 16/11/2018 15:05:40). A detta richiesta il Comune di Segni ha attribuito PROTOCOLLO GENERALE N° 13234 del 19/11/2018 ore 08:54.

A seguito di quanto esposto, il sottoscritto CTU in data 29/11/2018 ha effettuato accesso agli Atti del Comune di Segni, al fine di reperire le eventuali Giuste e Varie Eventuali Autorizzazioni Edilizie e/o Condoni Edilizi. Si accede agli Atti del Comune di Segni, anche per verificare l'eventuale Esistenza di Vincoli, Usi Civici e l'esistenza eventuali di altri Gravami sul bene Immobile in Oggetto.

Il sottoscritto CTU allega alla presente sotto la voce "Certificato Comune di Segni" Certificazione del Comune di Segni dove si Attesta che l'immobile è legittimato urbanisticamente.

PATTI

L'unità Immobiliare in Oggetto, risulta abitata alla data del sopralluogo dagli Esecutati.

STATO CONSERVATIVO

Internamente l'unità immobiliare è in un buono apparente stato di manutenzione e conservazione. Esternamente il maggior fabbricato versa in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione. Trattasi di vecchia costruzione senza nessun pregio artistico particolare.

PARTI COMUNI

Il Bene Immobile Oggetto della Presente Esecuzione Immobiliare, risulta avere come parti Comuni con altra abitazione di Altra Proprietà e con un locale presumibilmente ad uso cantina al Piano Terra. Le Parti Comuni sono: piccolo atrio di accesso con la presunta cantina al Piano Terra, e l'altra abitazione al Piano Primo. Sempre lo stesso piccolo atrio di accesso e rampa di scale che porta dal piano Terra agli accessi alle due Abitazioni al Piano Primo. Una di queste due abitazioni è di Proprietà dell'Esecutato, mentre l'altra di Altri Proprietari Estranei alle presenti Procedure di Esecuzione Immobiliare.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il sottoscritto CTU, sulla base di quanto accertato presso gli Uffici di Competenza del Comune di Segni in data 29/11/2018, riferisce come segue:

- la non esistenza di vincoli storici ed artistici (legge 1089 del 1° giugno 1939 sulla tutela dei beni di interesse storico ed artistico).
- la non esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche);
- Da ricerche condotte dal sottoscritto CTU, i vincoli che gravano sull'area dove il bene in oggetto è ubicato, sono i seguenti:
 1. Vincolo di natura antisismica, e quindi soggetto alle norme della legge 64/74 e successive modificazioni ed integrazioni e nuove Normative Antisismiche;
 2. Vincoli imposti dal Vigente PRG del Comune di Segni.
 Detti vincoli resteranno a carico dell'eventuale acquirente.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare in oggetto fa parte di maggior fabbricato realizzato in data antecedente il 1° settembre 1967 e dall'esame a vista del maggior fabbricato e da ricerche effettuate presso il Nuovo Catasto Terreni e Fabbricati è emerso che dalle mappe d'impianto dell'Ufficio Catastale di Roma, risalenti agli inizi degli anni 30, il maggior fabbricato dove insiste l'immobile in oggetto, risulta già in mappa. Ciò dimostra che detto maggior fabbricato è risalente, come epoca di costruzione, almeno agli inizi degli anni '30 e comunque in tempi remoti. Trattasi comunque e si ribadisce di fabbricato di vecchissima costruzione antecedente agli inizi del 1900.

Le strutture verticali portanti sono state realizzate in muratura secondo i dettami proprie delle epoche remote e comunque di edilizia economica. Stesso discorso per i solai interni che sono in legno e di vecchia realizzazione al piano secondo e in ferro e laterizio al piano primo. La pavimentazione al piano primo è in parquet sintetico, la pavimentazione del piano secondo è in parquet nella stanza da letto e linoleum nell'altra stanza.

La pavimentazione della stanzetta al Piano Terzo è in linoleum. Le pareti del Piano Secondo sono rivestite con tappezzeria. Le pareti della stanzetta al piano terzo sono rivestite con carta da parati. Le pareti del piano primo sono intonacate e tinteggiate con rifinitura in stucco veneziano.

La finestra che versa sul corridoio al piano primo è in alluminio a camera d'aria, le restanti finestre sono in legno sempre a camera d'aria.

Il sottoscritto CTU consiglia e propone, vista la vetustà del solaio in legno del piano primo, verifica anche sommaria delle strutture portanti dello stesso.

In sede di udienza del 5 febbraio 2019, il Signor Giudice autorizzava il sottoscritto CTU a procedere a

tale verifica anche con l'ausilio di un Ingegnere Strutturale. A seguito di detta autorizzazione, il sottoscritto CTU in data 13 febbraio 2019 procedeva con l'ausilio di un Ingegnere Strutturale, ad effettuare giusto sopralluogo ispettivo alle strutture portanti del solaio in questione. A seguito di detto sopralluogo ispettivo, confortato dal parere dell'Ingegnere Strutturale, vista l'impossibilità di effettuare una ispezione diretta sulla totalità delle strutture portanti del solaio in questione, NON SI PUO' ESPRIMERE parere CERTO in merito alla sicurezza di detto solaio. Comunque visto CON CURA lo stato dei luoghi, NON SI RAVVISANO al momento ELEMENTI che possano far pensare a situazioni di criticità e/o di pericolosità di detto solaio (fessurazioni, avvallamenti, crepe nei punti di contatto tra solaio e muro portante, ecc...).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare oggetto delle presenti procedure di Esecuzione Immobiliare sono occupate alla data del sopralluogo vale a dire 31 gennaio 2019, dagli Esecutati.

Si ribadisce che l'unità immobiliare oggetto delle presenti procedure di Esecuzione Immobiliare sono occupate alla data del sopralluogo vale a dire 31 gennaio 2019, dagli Esecutati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/07/1977 al 08/11/2018	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		MAURO MARE', Notaio in Segni	02/07/1977	149	99
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Reigtri Immobiliari di Velletri	13/07/1977	2264	1681
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Per quanto concerne la stanza posta al piano terzo, detta stanza non è menzionata nell'atto di provenienza. In sede di sopralluogo mi è stato riferito però, che detta stanza è pervenuta unitamente al resto dell'immobile in oggetto (atto per Notaio Mauro Marè del 02 luglio 1977, repertorio 149, raccolta 99).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di VELLETRI aggiornate al 11/07/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di Mutuo
Iscritto a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Velletri il 03/05/2004
Reg. gen. 2128 - Reg. part. 434
Quota: 1/1
Importo: € 120,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 60.000,00
Rogante: Notaio Cesidio di Fazio, Notaio in Roma
Data: 21/04/2004
N° repertorio: 14812
N° raccolta: 753

Oneri di cancellazione

Si precisa che detto bene immobile è gravato da Pignoramento Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Velletri in data 19.12.2007 al n. 4842 del Registro Particolare e al n. 8456 del Registro Generale. Verbale di Pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Velletri in data 1° ottobre 2007, Repertorio n. 4132, a favore della **** Omissis ****, e contro il signor **** Omissis ****, gravante per la quota di un mezzo gli immobili in oggetto.

Si fa presente, che, come indicato dal creditore procedente, è pendente presso il Tribunale di Velletri procedura esecutiva n. 477/2007 R.G.E. e che è intenzione del procedente chiedere la riunione delle procedure.

Si riferisce che la Procedura di Esecuzione Immobiliare n. 477/2007 è stata riunita alla Procedura di Esecuzione Immobiliare 327/2018 in Sede di Udienza del 05 febbraio 2019.

NORMATIVA URBANISTICA

Il sottoscritto al fine di indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico vigente nel Comune di Segni, si riporta quanto segue: Dal punto di vista del vigente Piano Regolatore del Comune di Segni, adeguato alle modifiche d'ufficio introdotte, in sede di approvazione, con D.G.R. 29 maggio 2007 n° 351, pubblicata sul S.O. N° 2 al Burl n. 20 del 20 luglio 2007, si ha come segue:

Il Bene Immobile in Oggetto Ricade nel Centro Storico (Zona "A" zona di preesistenze storico ambientali), nel dettaglio si ha:

TITOLO V - PROGETTO DELLO SPAZIO URBANO

Capo 1° - Obiettivi generali ed elementi costitutivi della disciplina delle trasformazioni nello spazio urbano.

Art.44. Obiettivi generali

In riferimento alle finalità di cui all'art.2. del precedente Titolo I, gli obiettivi generali del progetto dello spazio urbano si distinguono in:

- obiettivi rivolti alla qualificazione complessiva della città, alla tutela dei caratteri storico-artistici del centro e alla definizione morfotipologica delle parti di più recente formazione; tutto ciò come condizione dell'ulteriore sviluppo economico e nel rispetto dei caratteri paesistico-ambientali dei luoghi, con particolare attenzione alla tutela delle aree non insediate ai margini della città;
- obiettivi funzionali specifici, in ordine sia alle esigenze di spazi organizzati per lo svolgimento delle attività di relazione, produttive, di servizio e per la mobilità, sia alle opportunità di trasformazione legate alla valorizzazione delle risorse naturali ed antropiche presenti.

Art.45. Articolazione dello spazio urbano

Per il perseguimento degli obiettivi di cui al precedente art.44 il progetto articola lo spazio urbano in "isolati", il cui assetto morfotipologico può ritenersi compiuto e consolidato, e in "ambiti", corrispondenti alle parti di città in via di consolidamento e/o di completamento, ovvero alle aree ancora non interessate direttamente da fenomeni insediativi di tipo urbano, per le quali il progetto prevede un primo impianto insediativo, visti i loro caratteri ubicativi, dimensionali e formali, anche in relazione al disegno complessivo dello spazio urbano che il PRG assume.

Gli isolati e gli ambiti urbani sono distinti secondo la seguente classificazione:

- Centro storico - CS

in questo ambito il progetto prevede limitati interventi di trasformazione edilizia finalizzati alla stratificazione e conservazione dei tessuti storici e delle aree di pertinenza private a orto e/o giardino, nonché interventi di trasformazione finalizzati alla valorizzazione tipomorfologica e funzionale dei tessuti più recenti adiacenti al nucleo storico originario; gli interventi consentiti dal presente PRG sono ad attuazione diretta.

Capo 2° - Disciplina e regole d'isolato e d'ambito nello spazio urbano

Art.47. Regole delle trasformazioni del Centro storico - CS

Il Centro storico - CS (v. elab. P.4.1.) è regolato dalle prescrizioni contenute nel presente articolo delle Norme tecniche di attuazione. Le regole delle trasformazioni del centro storico sono finalizzate alla tutela dei caratteri morfo-tipologici del tessuto costituente il nucleo originario ed alla valorizzazione architettonica e funzionale degli edifici e degli isolati adiacenti a detto nucleo. Esse sono articolate in base alla riconoscibilità dei caratteri storici dei singoli edifici e complessi edilizi.

Il PRG considera 2 situazioni:

- edifici di tipo "a": edifici esistenti che risultano presenti nella Mappa Urbana del Comune di Segni del 1935;
- edifici di tipo "b": edifici esistenti costruiti in sostituzione di edifici presenti nella suddetta Mappa Urbana o in occupazione di aree risultanti libere nella medesima Mappa.

Per gli edifici di tipo "a" sono ammessi i seguenti interventi: MO, MS, MI, R, RC, TUE1.1, TUE1.2, TUE1.3 (esclusivamente per la realizzazione di impianti tecnologici e di servizi igienici in unità edilizie che ne siano sprovviste), TUE2 (v. art. 14, Capo 2°,

Titolo II), nel rispetto degli elementi tipologici ed architettonici originari (strutture verticali e orizzontali, scale, corti, caratteri architettonici delle facciate e relative finiture).

Per gli edifici di tipo "a", parzialmente o quasi completamente demoliti, per i quali la consistenza originaria non sia immediatamente rilevabile a seguito di rilievi ma sia esclusivamente desumibile da prove documentali certe, è ammessa la ricostruzione mediante l'intervento di RE tramite la procedura indiretta del Piano di Recupero, lasciando invariata la consistenza originaria in termini di volumetria.

È consentito il mantenimento degli usi presenti alla data di adozione del PRG, ovvero il cambio di destinazione d'uso anche mediante gli interventi TUE3 o TUE4, qualora i nuovi usi siano R1, C1, PE2, PE3, PE4, PE5, P1 (v. art. 12, Capo 2°, Titolo II).

Per gli edifici di tipo "b", oltre agli interventi consentiti per gli edifici di tipo "a" di cui al terzo comma del presente articolo, sono ammessi gli interventi RE e DR1 (v. art. 14, Capo 2°, Titolo II).

Per le destinazioni d'uso vale la medesima disciplina prevista per gli edifici di tipo "a" di cui al quarto comma del presente articolo; è consentito inoltre l'uso P2 per una Sul massima pari a 250 mq. per ogni esercizio.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta agibile.

AUTORIZZAZIONI COMUNALI

- In merito alle autorizzazioni Comunali per l'edificazione dell'unità immobiliare oggetto della presente perizia, si riferisce quanto segue: Dall'esame a vista del maggior fabbricato e da ricerche effettuate presso il Nuovo Catasto Fabbricati, è emerso che dalle mappe d'impianto dell'Ufficio Catastale risalenti agli inizi degli anni 30, il maggior fabbricato dove insiste l'immobile in oggetto, risulta già in mappa. Ciò dimostra che detto maggior fabbricato è risalente, come epoca di costruzione, almeno dagli inizi degli anni '30. Trattasi comunque di fabbricato di vecchissima costruzione antecedente agli inizi del 1900.

A causa della vetustà dell'epoca della realizzazione dell'immobile non sono state trovate presso l'Ufficio tecnico del Comune di Segni, tracce di autorizzazioni comunali e di abitabilità del bene immobile in oggetto. Detta circostanza è confermata dall'Attestazione del Comune di Segni del 29-11-2018, protocollo 13796. In detta Attestazione il Responsabile dell'Area Pianificazione e Gestione del Territorio ATTESTA che "per l'immobile sito in Segni via S. Vitaliano n. 52, censito al N.C.T.U., al foglio M.U. part.lla 973 sub 6 e 975 sub 5 graffate e part.lla 973 sub. 7, non risulta rilasciato nessun titolo abilitativo. Il suddetto immobile ricade nel centro storico, (Zona "A" zona di preesistenze storico ambientali) pertanto realizzato in tempi remoti e non databili e quindi legittimato urbanisticamente.

DICHIARAZIONI DI AGIBILITÀ

Da ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Albano laziale, in merito al Certificato di abitabilità, si riferisce non è stata trovata presso l'Ufficio tecnico del comune di Segni traccia del rilascio di certificazioni di abitabilità.

Il sottoscritto CTU geometra Massimiliano BIAGETTI, in merito se esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione, riferisce e ribadisce quanto già affermato nei precedenti quesiti, vale a dire: Dall'esame a vista del maggior fabbricato e da ricerche effettuate presso il Nuovo Catasto Fabbricati, è emerso che dalle mappe d'impianto dell'Ufficio Catastale risalenti agli inizi degli anni 30, il maggior fabbricato dove insiste l'immobile in oggetto, risulta già in mappa. Ciò dimostra che detto maggior fabbricato è risalente, come epoca di costruzione, almeno agli inizi degli anni '30. Trattasi comunque di fabbricato di vecchissima costruzione antecedente agli inizi del 1900.

Su richiesta del sottoscritto CTU, il Comune di Segni del 29-11-2018, con protocollo 13796 ha rilasciato in merito alla regolarità urbanistica del Bene Immobile in Oggetto giusta Attestazione di Conformità Urbanistica. In detta Attestazione il Responsabile dell'Area Pianificazione e Gestione del

Territorio ATTESTA che "per l'immobile sito in Segni via S. Vitaliano n. 52, censito al N.C.T.U, al foglio M.U. part.lla 973 sub 6 e 975 sub 5 graffate e part.lla 973 sub. 7, non risulta rilasciato nessun titolo abilitativo. Il suddetto immobile ricade nel centro storico, (Zona "A" zona di preesistenze storico ambientali) pertanto realizzato in tempi remoti e non databili e quindi legittimato urbanisticamente.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Da accertamenti effettuati, NON ESISTONO Vincoli ed oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati 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 agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Segni (RM) - Via San Vitaliano n. 52, già Via Cavour n. 2. Unità immobiliare ad uso Civile Abitazione, sito nel Comune di Segni, Via San Vitaliano n. 52 (già Via Cavour n. 52). Il maggior accesso (sottopasso coperto) è posto sempre in Via San Vitaliano n. 52 (già Via Cavour n. 52 e di fronte Via della Pretura). Descrizione: Civile abitazione composta su tre livelli (piano primo, piano secondo e una stanzetta al piano terzo), così distribuita: Piano Primo: ingresso in parte occupato da rampa di scala d'accesso, w.c. Bagno molto piccolo posto al sottoscala all'interno dell'abitazione (scala che collega internamente il piano primo al piano secondo), cucina e soggiorno, scala interna che permette l'accesso dal piano primo al piano secondo. Il piano secondo è così distribuito: pianerottolo, stanza adibita a soggiorno e una stanza da camera da letto matrimoniale. Il piano terzo è composto da un'unica piccola stanza da letto. A detto piano terzo si accede tramite piccola rampa di scale che parte dal piccolo pianerottolo del piano secondo. La superficie utile abitabile è pari a metri quadri 70,00 circa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 973, Sub. 7, Categoria A4 - Fg. MU, Part. 973, Sub. 6, Categoria A5, Graffato Particella 975 sub. 5

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 105.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Segni (RM) - Via San Vitaliano n. 52, già Via Cavour n. 2	70,00 mq	1.500,00 €/mq	€ 105.000,00	100,00	€ 105.000,00
Valore di stima:					€ 105.000,00

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.

Valmontone, li 18/02/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Biagetti Massimiliano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Visure e schede catastali - Visure Storiche dei beni in oggetto e relative schede Catastali
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica del bane immobile in oggetto.
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo.
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure storico catastali
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato Comune di Segni

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Segni (RM) - Via San Vitaliano n. 52, già Via Cavour n. 2. Unità immobiliare ad uso Civile Abitazione, sito nel Comune di Segni, Via San Vitaliano n. 52 (già Via Cavour n. 52). Il maggior accesso (sottopasso coperto) è posto sempre in Via San Vitaliano n. 52 (già Via Cavour n. 52 e di fronte Via della Pretura). Descrizione: Civile abitazione composta su tre livelli (piano primo, piano secondo e una stanzetta al piano terzo), così distribuita: Piano Primo: ingresso in parte occupato da rampa di scala d'accesso, w.c. Bagno molto piccolo posto al sottoscala all'interno dell'abitazione (scala che collega internamente il piano primo al piano secondo), cucina e soggiorno, scala interna che permette l'accesso dal piano primo al piano secondo. Il piano secondo è così distribuito: pianerottolo, stanza adibita a soggiorno e una stanza da camera da letto matrimoniale. Il piano terzo è composto da un'unica piccola stanza da letto. A detto piano terzo si accede tramite piccola rampa di scale che parte dal piccolo pianerottolo del piano secondo. La superficie utile abitabile è pari a metri quadri 70,00 circa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 973, Sub. 7, Categoria A4 - Fg. MU, Part. 973, Sub. 6, Categoria A5, Graffato Particella 975 sub. 5

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Destinazione urbanistica: Il sottoscritto al fine di indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico vigente nel Comune di Segni, si riporta quanto segue: Dal punto di vista del vigente Piano Regolatore del Comune di Segni, adeguato alle modifiche d'ufficio introdotte, in sede di approvazione, con D.G.R. 29 maggio 2007 n° 351, pubblicata sul S.O. N° 2 al Burl n. 20 del 20 luglio 2007, si ha come segue: Il Bene Immobile in Oggetto Ricade nel Centro Storico (Zona "A" zona di preesistenze storico ambientali), nel dettaglio si ha: TITOLO V - PROGETTO DELLO SPAZIO URBANO Capo 1° - Obiettivi generali ed elementi costitutivi della disciplina delle trasformazioni nello spazio urbano. Art.44. Obiettivi generali In riferimento alle finalità di cui all'art.2. del precedente Titolo I, gli obiettivi generali del progetto dello spazio urbano si distinguono in: - obiettivi rivolti alla qualificazione complessiva della città, alla tutela dei caratteri storico-artistici del centro e alla definizione morfotipologica delle parti di più recente formazione; tutto ciò come condizione dell'ulteriore sviluppo economico e nel rispetto dei caratteri paesistico-ambientali dei luoghi, con particolare attenzione alla tutela delle aree non insediate ai margini della città; - obiettivi funzionali specifici, in ordine sia alle esigenze di spazi organizzati per lo svolgimento delle attività di relazione, produttive, di servizio e per la mobilità, sia alle opportunità di trasformazione legate alla valorizzazione delle risorse naturali ed antropiche presenti. Art.45. Articolazione dello spazio urbano Per il perseguimento degli obiettivi di cui al precedente art.44 il progetto articola lo spazio urbano in "isolati", il cui assetto morfotipologico può ritenersi compiuto e consolidato, e in "ambiti", corrispondenti alle parti di città in via di consolidamento e/o di completamento, ovvero alle aree ancora non interessate direttamente da fenomeni insediativi di tipo urbano, per le quali il progetto prevede un primo impianto insediativo, visti i loro caratteri ubicativi, dimensionali e formali, anche in relazione al disegno complessivo dello spazio urbano che il PRG assume. Gli isolati e gli ambiti urbani sono distinti secondo la seguente classificazione: - Centro storico - CS in questo ambito il progetto prevede limitati interventi di trasformazione edilizia finalizzati alla stratificazione e conservazione dei tessuti storici e delle aree di pertinenza private a orto e/o giardino, nonché interventi di trasformazione finalizzati alla valorizzazione tipomorfologica e funzionale dei tessuti più recenti adiacenti al nucleo storico originario; gli interventi consentiti dal presente PRG sono ad attuazione diretta. Capo 2° - Disciplina e regole d'isolato e d'ambito nello spazio urbano Art.47. Regole delle trasformazioni del Centro storico - CS Il Centro storico - CS (v. elab. P.4.1.) è regolato dalle prescrizioni contenute nel presente articolo delle Norme

tecniche di attuazione. Le regole delle trasformazioni del centro storico sono finalizzate alla tutela dei caratteri morfo-tipologici del tessuto costituente il nucleo originario ed alla valorizzazione architettonica e funzionale degli edifici e degli isolati adiacenti a detto nucleo. Esse sono articolate in base alla riconoscibilità dei caratteri storici dei singoli edifici e complessi edilizi. Il PRG considera 2 situazioni: - edifici di tipo "a": edifici esistenti che risultano presenti nella Mappa Urbana del Comune di Segni del 1935; - edifici di tipo "b": edifici esistenti costruiti in sostituzione di edifici presenti nella suddetta Mappa Urbana o in occupazione di aree risultanti libere nella medesima Mappa. Per gli edifici di tipo "a" sono ammessi i seguenti interventi: MO, MS, MI, R, RC, TUE1.1, TUE1.2, TUE1.3 (esclusivamente per la realizzazione di impianti tecnologici e di servizi igienici in unità edilizie che ne siano sprovviste), TUE2 (v. art. 14, Capo 2°, Titolo II), nel rispetto degli elementi tipologici ed architettonici originari (strutture verticali e orizzontali, scale, corti, caratteri architettonici delle facciate e relative finiture). Per gli edifici di tipo "a", parzialmente o quasi completamente demoliti, per i quali la consistenza originaria non sia immediatamente rilevabile a seguito di rilievi ma sia esclusivamente desumibile da prove documentali certe, è ammessa la ricostruzione mediante l'intervento di RE tramite la procedura indiretta del Piano di Recupero, lasciando invariata la consistenza originaria in termini di volumetria. È consentito il mantenimento degli usi presenti alla data di adozione del PRG, ovvero il cambio di destinazione d'uso anche mediante gli interventi TUE3 o TUE4, qualora i nuovi usi siano R1, C1, PE2, PE3, PE4, PE5, P1 (v. art. 12, Capo 2°, Titolo II). Per gli edifici di tipo "b", oltre agli interventi consentiti per gli edifici di tipo "a" di cui al terzo comma del presente articolo, sono ammessi gli interventi RE e DR1 (v. art. 14, Capo 2°, Titolo II). Per le destinazioni d'uso vale la medesima disciplina prevista per gli edifici di tipo "a" di cui al quarto comma del presente articolo; è consentito inoltre l'uso P2 per una Sul massima pari a 250 mq. per ogni esercizio.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 327/2018 DEL R.G.E.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Segni (RM) - Via San Vitaliano n. 52, già Via Cavour n. 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. MU, Part. 973, Sub. 7, Categoria A4 - Fg. MU, Part. 973, Sub. 6, Categoria A5, Graffato Particella 975 sub. 5	Superficie	70,00 mq
Stato conservativo:	Internamente l'unità immobiliare è in un buono apparente stato di manutenzione e conservazione. Esternamente il maggior fabbricato versa in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione. Trattasi di vecchia costruzione senza nessun pregio artistico particolare.		
Descrizione:	Unità immobiliare ad uso Civile Abitazione, sito nel Comune di Segni, Via San Vitaliano n. 52 (già Via Cavour n. 52). Il maggior accesso (sottopasso coperto) è posto sempre in Via San Vitaliano n. 52 (già Via Cavour n. 52 e di fronte Via della Pretura). Descrizione: Civile abitazione composta su tre livelli (piano primo, piano secondo e una stanzetta al piano terzo), così distribuita: Piano Primo: ingresso in parte occupato da rampa di scala d'accesso, w.c. Bagno molto piccolo posto al sottoscala all'interno dell'abitazione (scala che collega internamente il piano primo al piano secondo), cucina e soggiorno, scala interna che permette l'accesso dal piano primo al piano secondo. Il piano secondo è così distribuito: pianerottolo, stanza adibita a soggiorno e una stanza da camera da letto matrimoniale. Il piano terzo è composto da un'unica piccola stanza da letto. A detto piano terzo si accede tramite piccola rampa di scale che parte dal piccolo pianerottolo del piano secondo. La superficie utile abitabile è pari a metri quadri 70,00 circa.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'unità immobiliare oggetto delle presenti procedure di Esecuzione Immobiliare sono occupate alla data del sopralluogo vale a dire 31 gennaio 2019, dagli Esecutati.		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

