TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Trenta Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 551/2018 del R.G.E.

promossa da

Purple SPV S.r.l.
Codice fiscale: 04846340265
Partita IVA: 04846340265
Via Vittorio Alfieri n. 1
31015 - Conegliano (TV)

Intervenuti

UniCredit S.p.A.
P.IVA: 00348170101
Via Alessandro Specchi, 16
00186 - Roma (RM)

Firmato Da: TRENTA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72be715983227 6c95159bf9d7042e30b

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

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 6
Precisazioni IN MERITO ALLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE 6
Stato conservativo 6
Caratteristiche costruttive prevalenti 6
Stato di occupazione 7
Provenienze Ventennali 7
Formalità pregiudizievoli 8
Normativa urbanistica 8
Regolarità edilizia 8
Stima / Formazione lotti 9
Riepilogo bando d'asta 12
Lotto Unico 12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 551/2018 del R.G.E. 13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 385.000,00 13

Firmato Da: TRENTA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72be715963227 6c95159bf9d7042e30b

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INCARICO

In data 09/11/2018, il sottoscritto Arch. Trenta Alessandro, con studio in Via della Mortella, 39 - 00049 - Velletri (RM), email alessandrotrenta@gmail.com, PEC a.trenta@pec.archrm.it, Tel. 347 7277265, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/02/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Segni (RM) - Via Carpinetana Est n. 27/B

DESCRIZIONE

Il compendio, oggetto di pignoramento, è ubicato sulla Via Carpinetana Est al civico 27/B distante circa 8 chilometri dal centro di Segni.
Il lotto risulta costituito da una villa di due piani fuori terra con annesso portico, e autorimessa al piano seminterrato. L'edificio residenziale è stato edificato in epoca antecedente al 1967 *[1]. Successivamente è stato demolito e ricostruito in forza della Concessione Edilizia n° 4102 rilasciata dal Comune di Segni in data 28/03/2002; attualmente è in corso di definizione una pratica di condono edilizio (Prot. 14026 del 10/12/2004) ai sensi della L.326/2003 e L.R. n° 12/2004. Allo stato attuale il fabbricato di civile abitazione è suddiviso da: piano terra composto da un ampio soggiorno - pranzo, cucina, corridoio, due camere da letto, due bagni e un ripostiglio per una superficie utile di circa 120,00 mq oltre un portico di circa 26,00 mq., piano primo al quale si accede con una scala a giorno in metallo e composto da ampio disimpegno, camera da letto, bagno e cabina armadio per una superficie utile di 54,20 mq ed infine un piano seminterrato destinato ad autorimessa di 47,30 mq.
L'edificio di cui sopra insiste su un terreno di circa 7.900,00 mq lasciato sostanzialmente a prato, in parte pianeggiante ed in parte in declivio sul lato nord e privo di essenze arboree di pregio.

*[1] Nell'atto di pignoramento viene erroneamente indicato anche un "*appartamento di civile abitazione sito in Segni (Roma), via Carpinetana snc, ,piani terra e primo, composto da n.5 vani, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Segni al Foglio 12, part.lla 701, Cat. A/4, Classe 2, Piano T-1, Vani 5, R.C. Euro 201,42.*"

In realtà l'appartamento sopra detto rappresenta l'edificio realizzato in epoca antecedente al 1967 e poi successivamente demolito e ricostruito con Concessione Edilizia n° 4102 rilasciata in data 28/03/2002 e attualmente oggetto (in parte) di condono edilizio (L. 326/2003).

Tale errore deriva dal fatto che, ancora oggi, non è stata aggiornata la documentazione catastale. Per tali motivi risulta ancora in atti al catasto il vecchio fabbricato identificato al Foglio 12 part.lla 701 mentre, a seguito di demolizione e ricostruzione, attualmente il fabbricato risulta censito al F.12 part.lla 743 (sub.1 e 2)

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Segni (RM) - Via Carpinetana Est n. 27/B

Firmato Da: TRENTA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72be715963227 6c95159bf9d7042e30b

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa e depositata nei termini di legge in data 08 novembre 2018, come da relazione preliminare del Dott. Notaio Virginia Ceri.

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

L'esecutato è divenuto proprietario del bene con atto di compravendita a rogito del Dott. Notaio Antonino Privitera del 28/04/2000, dove si evince che, al momento dell'acquisto, dichiarava di essere celibe.

CONFINI

Il compendio confina con le particelle 692, 742, traversa di Via Carpinetana Est, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza (m)	Piano
Abitazione (p.t)	47,20 mq	55,52 mq	1,00	55,52 mq	2,80 h med	T
Portico (p.t)	26,30 mq	26,30 mq	0,30	7,89 mq		T
*2 Abitazione (p.t)	72,90 mq	85,18 mq	0,90	76,66 mq	2,80 h med	T
*2 Abitazione (p.1)	54,20 mq	66,25 mq	0,90	59,62 mq	2,60 h max	1
Autorimessa	47,30 mq	56,05 mq	0,40	22,42 mq	2,75 m	S1
Terreno	7931,00 mq	7931,00 mq	0,004	31,72 mq	----------	
			Totale superficie convenzionale:	253,83 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	253,83 mq		

*2 Le superfici indicate sono oggetto di condono edilizio ai sensi della L. 326/2003 e L.R. n° 12/2004. **La pratica è ancora in corso di definizione.**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	743	1		A2	2	9,5 vani	221 mq mq	515,17 €	T-1	
	12	743	2		C6	2	45 mq	54 mq mq	74,37 €	S1	

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
12	742				Seminativo arborato	3	79 are 31 ca mq	71,68 €	38,91 €	

Corrispondenza catastale *[*3]*

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

*[*3] PRECISAZIONI IN MERITO ALLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Si precisa che tra i beni pignorati è indicato erroneamente l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Segni al foglio 12, particella 701, categoria A/4. Tale immobile è stato oggetto di demolizione e ricostruzione (Concessione Edilizia n. 4102 da cui è stato ricavato l'attuale immobile), e pertanto necessita di pratica catastale per la soppressione dell'unità immobiliare.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo del bene è molto buono anche in virtù del fatto che l'immobile è di recente costruzione. All'esterno devono ancora essere rifinite due pareti dell'attuale cucina (oggetto di ampliamento) e lo zoccolo perimetrale esterno come da documentazione fotografica allegata. L'autorimessa si presenta allo stato grezzo e priva di pavimentazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: in cls;
Altezza interna utile: piano terra: 3,20 mt (altezza massima nella zona giorno) 2,70 mt (zona notte), piano primo: 2,60 mt (altezza massima);
Strutture verticali: struttura portante in c.a. e tamponatura in laterizio (semipieno da 30 cm + 4 cm di materiale coibente + forato da 8 cm);
Solai: in latero cemento;

Firmato Da: TRENTA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72be715963227 6c95159bf9d7042e30b

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Copertura: a falde inclinate con travetti prefabbricati misti a laterizio gettati in opera con c.a.; al piano terra, nella zona giorno, è presente un tetto coibentato realizzato da travi e morali in legno.
Manto di copertura: tegole tipo portoghesi;
Pareti esterne: intonacate e tinteggiate, pilastri del portico sono rivestiti in mattoncini;
Pareti interne: intonacate e tinteggiate con effetto spatolato per alcune porzioni, resina e rivestimento in mosaico per i bagni.
Pavimentazione interna: pavimento in cotto lavorato a mano con mattonella 30x30 cm posata in diagonale al piano terra, pavimento in parquet posato a spina di pesce al piano primo;
Infissi esterni: le finestre sono in legno con vetro basso emissivo e persiane in legno, vetro anti-sfondamento in cucina e nel soggiorno (ante scorrevoli) e portone blindato al piano terra; Infissi interni: porte in legno massello;
Impianto elettrico, idrico e termico: l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia a 220 V.; approvvigionamento idrico da acquedotto comunale; l'impianto di riscaldamento è costituito da una caldaia (GPL) e da un termocamino ubicato al piano terra; riscaldamento a pavimento per la zona giorno, termosifoni e scaldasalviette per la zona notte e i bagni.
Impianto di allarme: sistema di allarme perimetrale e interno;
Fognatura: fossa biologica Imhoff e sub irrigazione a dispersione nel terreno.
Terreno esclusivo: giardino privo di essenze arboree di pregio, predisposizione dell'impianto di irrigazione per alcune aree.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il compendio è occupato e a disposizione dell'esecutato e del proprio nucleo familiare.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per gli abusi di cui ai punti nn. 1,2 e 3 è stata presentata domanda di condono edilizio con protocollo 14026 del 10 dicembre 2004 ai sensi della L. 326/2003, a tutt'oggi in corso di definizione.

Si precisa in tal senso che le superfici sopra citate a parere dello scrivente risultano sanabili previa presentazione della documentazione necessaria per la definizione della pratica di sanatoria e previa (eventuale) acquisizione di nulla osta da parte di altri enti o atti di assenso. Quanto detto è, in parte, specificato nell'ultima missiva inviata all'esecutato dall'ufficio condono edilizio del Comune di Segni (*Prot. 512 del 12 Gennaio 2007*); per tali motivi la consegna dei documenti richiesti risulta *condicio sine qua non* per l'accesso alla procedura di condono edilizio di cui alla legge n° 326/2003 e L.R. n° 12/2004

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

Bene N° 1 - Villa ubicata a Segni (RM) - Via Carpinetana Est n. 27/B

Il compendio, oggetto di pignoramento, è ubicato sulla Via Carpinetana Est al civico 27/B distante circa 8 chilometri dal centro di Segni.
Il lotto risulta costituito da una villa di due piani fuori terra con annesso portico, e autorimessa al piano seminterrato. L'edificio residenziale è stato edificato in epoca antecedente al 1967. Successivamente è stato demolito e ricostruito in forza della Concessione Edilizia n° 4102 rilasciata dal Comune di Segni in data 28/03/2002; attualmente è in corso di definizione una pratica di condono edilizio (Prot. 14026 del 10/12/2004) ai sensi della L.326/2003 e L.R. n° 12/2004. Allo stato attuale il fabbricato di civile abitazione è suddiviso da: piano terra composto da un ampio soggiorno - pranzo, cucina, corridoio, due camere da letto, due bagni e un ripostiglio per una superficie utile di circa 120,00 mq oltre un portico di circa 26,00 mq., piano primo al quale si accede con una scala a giorno in metallo e composto da ampio disimpegno, camera da letto, bagno e cabina armadio per una superficie utile di 54,20 mq, ed infine un piano seminterrato destinato ad autorimessa di 47,30 mq.
L'edificio di cui sopra insiste su un terreno di circa 7.900,00 mq lasciato sostanzialmente a prato, in parte pianeggiante ed in parte in declivio sul lato nord e privo di essenze arboree di pregio.

- Identificato al catasto Fabbricati: Fg. 12, Part. 743, Sub. 1, Categoria A2 – Fg. 12, Part. 743, Sub. 2, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 742, Qualità Seminativo arborato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 385.000,00
La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un metodo di valutazione di tipo analitico – ricostruttivo e sulla base di un metodo sintetico – comparativo. Il valore di stima è stato calcolato mediando i valori ottenuti dai due metodi di valutazione. Si esemplifica di seguito l'applicazione dei due metodi di stima grazie ai quali si è ricavato il valore unitario dell'immobile (€/mq).

STIMA ANALITICA

E' basata sul calcolo della capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dalla unità immobiliare e le operazioni di stima sono le seguenti:
- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile; - determinazione del reddito lordo medio annuo (R) presunto ma che sia ordinario nella zona;

Firmato Da: TRENTA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72be715963227 6c95159bf9d7042e30b

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- determinazione delle spese medie annue (S);
- scelta del tasso di capitalizzazione (r);
- capitalizzazione del reddito medio netto annuo;
- eventuali aggiunte o detrazioni al valore di stima.

Il reddito lordo annuo (R) è dato dal presunto calcolo del canone annuo al quale si detrarranno le spese che normalmente si sostengono annualmente. Il sottoscritto fatte le dovute considerazioni ed effettuati gli opportuni calcoli ritiene equo attribuire all'immobile in questione un valore locativo di €. 14.400,00 che rappresenta il reddito lordo annuo (canone mensile medio pari ad €. 1.200,00).

Le spese medie annue (S) per:

-lavori periodici e straordinari;

-quota annua di ammortamento;

-imposizioni fiscali;

costituiscono un tasso di detrazione valutato pari al 24 % e pertanto il reddito annuo netto risulta essere (R - S) ove: R = €. 14.400,00 ed S = € 14.400,00 x 24 : 100 = €. 3.456,00.

Pertanto si avrà € 14.400,00 - 3.456,00 = 10.944,00 (canone annuo netto).

Capitalizzazione del canone annuo netto (R-S) : r = V ove r = 2,8% €. 10.944,00 / 0,028: Euro 390.857,14

Arrotondato ad € 390.857,14 (valore dell'immobile con stima Analitica).

STIMA SINTETICA

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

a)delle caratteristiche intrinseche, quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, di conservazione, della qualità delle rifiniture, la salubrità degli ambienti, le caratteristiche costruttive e di esposizione solare al fine di valutare i consumi energetici ecc.;

b)dell'età e della vetustà dell'edificio;

c)delle caratteristiche estrinseche, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi accessori di cui gode, dei collegamenti viari e della posizione rispetto al centro urbano;

d)della regolarità urbanistica e degli eventuali abusi commessi;

e)del periodo di stallo del mercato immobiliare dopo anni di crescita continua, delle incertezze sulla durata della crisi economica e della conseguente restrizione dei criteri per la concessione di mutui da parte delle banche, con sensibile abbassamento della percentuale di importo finanziato rispetto al prezzo di acquisto;

f)della proprietà del bene;

g)della disponibilità attuale del bene;

h)dalla media dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia nelle sezioni Fallimentari ed Esecutive del Tribunale di Velletri, sia presso l' O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio) ed inoltre dai valori appresi dalle agenzie immobiliari presenti sul territorio di Segni ed in particolare per gli immobili che ricadano in quella zona e che più si avvicinano, come tipologia e rifiniture, all'immobile oggetto di pignoramento.

E' stato adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale pari a 253,83 mq e € 1.600,00 come valore unitario del lotto per la stima sintetica e pertanto: 1.600 €/mq X a 253,83 mq = 406.128,00 €

Arrotondato a € 406.128,00 (valore dell'immobile con stima Sintetica)

CONCLUSIONE: € 390.857,14 + € 406.128,00 = € 796.985,14 : 2 = € 398.492,57

RIEPILOGO: € 398.492,57 - € 13.000,00 circa (versamenti, conguagli oblazioni, oneri, pratiche edilizie, sanzioni)= € 385.492,57

Firmato Da: TRENTA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72be7159632276c95159bf9d7042e30b

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Arrotondato ad € 385.000,00 (valore dell'immobile).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Segni (RM) - Via Carpinetana Est n. 27/B	253,83 mq	1.516,76 €/mq	€ 385.000,00	100,00%	€ 385.000,00
				Valore di stima:	€ 385.000,00

Valore di stima: € 385.000,00

***Valore finale di stima:* € 385.000,00**

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.

Velletri, li 27/06/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Trenta Alessandro

Elenco allegati e.i. 551/2018

1. Atto di pignoramento
2. Verbale di giuramento CTU
3. Verbale di sopralluogo
4. Relazione preliminare
5. Certificato notarile
6. Titolo di proprietà
7. Documentazione catastale
8. Documentazione comunale
9. Rilievo dello stato dei luoghi
10. Documentazione fotografica
11. Quotazioni immobiliari
12. Invio della CTU alle parti
13. Specifica spesa ed onorari

Firmato Da: TRENTA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72be7159632276c95159b9d7042e30b

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Segni (RM) - Via Carpinetana Est n. 27/B
  Il compendio, oggetto di pignoramento, è ubicato sulla Via Carpinetana Est al civico 27/B distante circa 8 chilometri dal centro di Segni.
  Il lotto risulta costituito da una villa di due piani fuori terra con annesso portico, e autorimessa al piano seminterrato. L'edificio residenziale è stato edificato in epoca antecedente al 1967. Successivamente è stato demolito e ricostruito in forza della Concessione Edilizia n° 4102 rilasciata dal Comune di Segni in data 28/03/2002; attualmente è in corso di definizione una pratica di condono edilizio (Prot. 14026 del 10/12/2004) ai sensi della L.326/2003 e L.R. n° 12/2004. Allo stato attuale il fabbricato di civile abitazione è suddiviso da: piano terra composto da un ampio soggiorno - pranzo, cucina, corridoio, due camere da letto, due bagni e un ripostiglio per una superficie utile di circa 120,00 mq oltre un portico di circa 26,00 mq., piano primo al quale si accede con una scala a giorno in metallo e composto da ampio disimpegno, camera da letto, bagno e cabina armadio per una superficie utile di 54,20 mq, ed infine un piano seminterrato destinato ad autorimessa di 47,30 mq.
  L'edificio di cui sopra insiste su un terreno di circa 7.900,00 mq lasciato sostanzialmente a prato, in parte pianeggiante ed in parte in declivio sul lato nord e privo di essenze arboree di pregio.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 743, Sub. 1, Categoria A2 - Fg. 12, Part. 743, Sub. 2, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 742, Qualità Seminativo arborato L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Rispetto alla variante al P.R.G. adottata con Delibera Consiglio Comunale n. 24 del 29 maggio 1999 e successivamente approvato con D.G.R. n° 351 del 29 maggio 2007, la destinazione urbanistica dell'area sulla quale insiste il fabbricato ricade nell'Ambito 6 - Ambito Agricolo della Piana con forme insediative (tra m. 200 e 300 s.l.m) . Allegato all'atto di compravendita Certificato di destinazione urbanistica del 27.04.2000.

  Prezzo base d'asta: **€ 385.000,00**

Firmato Da: TRENTA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72be715963227 6c95159bf9d7042e30b

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 551/2018 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 385.000,00

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Segni (RM) - Via Carpinetana Est n. 27/B		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa Catasto Fabbricati: - Fg. 12, Part. 743, Sub. 1, Categoria A2; Fg. 12, Part. 743, Sub. 2, Categoria C6 Catasto Terreni: Fg. 12, Part. 742, Qualità Seminativo arborato	Superficie	253,83 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo del bene è complessivamente molto buono		
Descrizione:	Il compendio è ubicato sulla Via Carpinetana Est al civico 27/B distante circa 8 chilometri dal centro di Segni. Il lotto risulta costituito da una villa di due piani fuori terra con annesso portico, e autorimessa al piano seminterrato. L'edificio residenziale è stato edificato in epoca antecedente al 1967. Successivamente è stato demolito e ricostruito in forza della Concessione Edilizia n° 4102 rilasciata dal Comune di Segni in data 28/03/2002; attualmente è in corso di definizione una pratica di condono edilizio (Prot. 14026 del 10/12/2004) ai sensi della L.326/2003 e L.R. n° 12/2004. Allo stato attuale il fabbricato di civile abitazione è suddiviso da: piano terra composto da un ampio soggiorno - pranzo, cucina, corridoio, due camere da letto, due bagni e un ripostiglio per una superficie utile di circa 120,00 mq oltre un portico di circa 26,00 mq., piano primo al quale si accede con una scala a giorno in metallo e composto da ampio disimpegno, camera da letto, bagno e cabina armadio per una superficie utile di 54,20 mq, ed infine un piano seminterrato destinato ad autorimessa di 47,30 mq. L'edificio di cui sopra insiste su un terreno di circa 7.900,00 mq lasciato sostanzialmente a prato, in parte pianeggiante ed in parte in declivio sul lato nord e privo di essenze arboree di pregio.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

Firmato Da: TRENTA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 72be715983227bc95159bf9d7042e30b

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009