

## TRIBUNALE DI VELLETRI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Trenta Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 56/2025 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale:

Rappresentata dall'Avv.

contro

Codice fiscale:



|                                                                   |    |
|-------------------------------------------------------------------|----|
| Incarico.....                                                     | 3  |
| Premessa.....                                                     | 3  |
| LOTTO UNICO .....                                                 | 3  |
| Descrizione.....                                                  | 4  |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....                      | 4  |
| Titolarità .....                                                  | 5  |
| Confini .....                                                     | 5  |
| Consistenza .....                                                 | 5  |
| Cronistoria Dati Catastali .....                                  | 6  |
| Dati Catastali .....                                              | 6  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                       | 7  |
| Stato di occupazione .....                                        | 7  |
| Provenienze Ventennali.....                                       | 7  |
| Formalità pregiudizievoli.....                                    | 7  |
| Normativa urbanistica.....                                        | 7  |
| Regolarità edilizia.....                                          | 8  |
| Oneri condominiali.....                                           | 9  |
| Stima / Formazione lotti.....                                     | 9  |
| Allegati.....                                                     | 11 |
| Riepilogo bando d'asta.....                                       | 13 |
| <b>Lotto Unico</b> .....                                          | 13 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 56/2025 del R.G.B. .... | 14 |
| <b>Lotto Unico</b> .....                                          | 14 |



All'udienza del 16/04/2025, 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. [REDACTED] veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/04/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

Appartamento di civile abitazione, interno n.5, scala B – edificio “A”, posto al piano terzo di un edificio condominiale di quattro livelli: un piano terra (piano pilotis e cantine) e tre piani residenziali. Il locale cantina, annesso all’abitazione, è posto al piano terra ed è distinto con interno 5/B. (COORD. GEOGRAFICHE: 41.69175935738953 N, 13.016469117974212 E)

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Appartamento di civile abitazione, interno n.5, scala b – edificio “A”, posto al piano terzo di un edificio condominiale di quattro livelli: un piano terra (piano pilotis e cantine) e tre piani residenziali. Il locale cantina, annesso all’abitazione, è posto al piano terra ed è distinto con l’interno 5/B.



L'appartamento sito al piano terzo di un Condominio ubicato a Segni (RM) – Via Sette Marzo n.18, Edificio "A", Scala B - Interno n.5 e censito nel Catasto Fabbricati al Foglio 31, part. 630, sub. 13.

L'appartamento è composto attualmente da: ingresso, soggiorno - pranzo, tre camere, cucina, bagno, ripostiglio e due balconi.

Al fabbricato condominiale e quindi all'appartamento oggetto di pignoramento si accede dal parcheggio adiacente il fabbricato ove, ogni unità immobiliare, possiede un posto auto pertinenziale scoperto.

La superficie utile attuale dell'appartamento è pari a circa 89,00 mq, mentre la superficie complessiva dei balconi è pari a circa 9,00 mq. La cantina, distinta dal numero 5/B, è posta al piano terra e presenta una superficie complessiva di 6,30 mq.

I beni sono a circa 800 mt dal centro storico del Comune di Segni in una zona ampiamente edificata, urbanizzata e che dispone di tutti i servizi.

I servizi secondari, terziari e commerciali sono facilmente raggiungibili.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per i beni in questione non è effettuato accesso forzoso.

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Secondo quanto riportato nella relazione preliminare dell'Avv. Paolo Pistoia la documentazione risulta "Regolare" ma *"...manca l'indicazione della formalità di trascrizione della Convenzione Edilizia stipulata dalla società cooperativa costruttrice dell'immobile con il Comune di Segni"*.



L'immobile oggetto dell'esecuzione, è di proprietà dell'esecutato, nella fattispecie a:

██████████

Codice fiscale: ██████████

██████████

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

- ██████████ (Piena proprietà superficiaria 1/1)\*

\*Erroneamente viene indicato sulla visura catastale che l'esecutato risulti pieno proprietario.

In realtà come anche riportato nell'atto di compravendita del 25 Novembre 1994, ██████████, il sig. ██████████ acquista dai sig.ri ██████████ "la proprietà superficiaria" dell'appartamento oggetto di pignoramento.

In tal senso, prima della costruzione del fabbricato, è stata stipulata in data 27 Novembre 1976, presso il Comune di Segni, una Convenzione tra il predetto Comune e la Cooperativa "Segni 70" (trascritta presso la Conservatoria dei RRII di Velletri il 02/03/1977 al n. 614 di registro particolare e al n. 706 di registro generale).

Sull'atto di acquisto non viene menzionato il regime patrimoniale, pertanto si ritiene possa essere considerato bene personale.

## CONFINI

Appartamento al piano terzo, scala "B", interno n.5 è confinante con distacco verso proprietà ██████████, vano scala, appartamento interno sei, scala B, distacco verso Palazzina B, appartamento interno sei scala A, salvo altri.

La cantina al piano terra e distinta con il numero 5/B confina con la cantina 4/B, vano scala, cantina n.6/B, passaggio condominiale, salvo altri.

## CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie Netta* | Superficie Lorda* | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Abitazione piano 3°                   | 89,00 mq          | 102,61 mq         | 1            | 102,61 mq                | 2,80 m  | 3°    |
| Balconi                               | 8,91 mq           | 8,91 mq           | 0,25         | 2,22 mq                  |         | 3°    |
| Cantina                               | 6,29 mq           | 6,29 mq           | 0,20         | 1,25 mq                  | 2,50 m  | P.T   |
| Posto auto (scoperto)                 | 12,50 mq          | 12,50 mq          | 0,20         | 2,50 mq                  |         | P.T   |
| Totale superficie convenzionale:      |                   |                   |              | 108,58 mq                |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                   |                   |              | 2,00                     | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                   |                   |              | 110,75 mq                |         |       |

Il bene non è divisibile.

| Periodo            | Proprietà                                                                                                                      | Dati catastali                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fino al 06/06/1984 | SOC COOPERATIVA SEGNI 70 ARL CON SEDE<br>SEGNI (1S) Proprieta' superficiaria fino al<br>06/06/1984<br>[REDACTED]<br>[REDACTED] | Catasto Fabbricati<br>Fg.31 Part. 630, Sub. 13<br>Categoria A/2<br>Cl.3, Cons. 6,5 vani<br>Rendita € 0,93 L. 1.794<br>Via VII Marzo n.18 Scala B – Interno n.5<br>Piano 3 -T                                                                   |
| Fino al 25/11/1994 | [REDACTED]<br>[REDACTED]                                                                                                       | Catasto Fabbricati<br>Fg.31 Part. 630, Sub. 13<br>Categoria A/2<br>Cl.3, Cons. 6,5 vani<br>Rendita € 0,93 L. 1.794<br>Via VII Marzo n.18 Scala B – Interno n.5<br>Piano 3 -T                                                                   |
| Fino ad oggi       | [REDACTED]<br>[REDACTED]<br>[REDACTED]                                                                                         | Catasto Fabbricati<br>Fg.31 Part. 630, Sub. 13<br>Categoria A/2<br>Cl.3, Cons. 6,5 vani<br>Superficie Catastale: 107 mq. Totale:<br>escluse aree scoperte 104 mq<br>Rendita € 419,62<br>Via VII Marzo n.18 Scala B – Interno n.5<br>Piano 3 -T |

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Il titolare catastale corrisponde a quella reale

## DATI CATASTALI

| Dati identificativi |        |      |     | Dati di classamento |           |        |             |                                              |          |       |
|---------------------|--------|------|-----|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------------------------------|----------|-------|
| Sezione             | Foglio | Part | Sub | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale                         | Rendita  | Piano |
|                     | 31     | 630  | 13  |                     | A/2       | 3      | 6,5 vani    | 107 mq. Totale: escluse aree scoperte 104 mq | € 419,62 | P 3-T |

### Corrispondenza

Non sussiste complete corrispondenza catastale.

Sulla planimetria catastale del 20 Aprile 1983 non sono riportate le lievi modifiche interne relative alla distribuzione degli spazi interni;

Si potrà procedere con l'aggiornamento catastale solo dopo aver proceduto a regolarizzare, a livello edilizio ed urbanistico\*, le modifiche riscontrate in sede di sopralluogo.

\*Si rimanda di seguito ai paragrafi relativi alla "Normativa edilizia" ed alla "Regolarità urbanistica"

L'immobile attualmente presenta un buono stato di conservazione e risulta occupato dall'esecutato e dalla moglie.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: in cemento armato;  
Esposizione su due lati: Est-Ovest  
Altezza interna utile piano 3°: h. 2,80m  
Strutture verticali: in c.a.  
Solai: in latero-cemento;  
Copertura: tetto a falde  
Manto di copertura: tegole in cls  
Pareti esterne: intonacato e tinteggiato  
Pareti interne: intonacate e tinteggiate, rivestimenti con maioliche nei bagni h. 2,00 m circa;  
Pavimentazione interna: in gres con posa diagonale. Gres rosso 7,5 x 15 cm (balconi)  
Infissi esterni: in pvc con con vetro singolo e avvolgibili in pvc e soglie in marmo  
infissi interni: porte in legno e portone blindato  
Scale condominiali: in muratura rivestite in marmo  
Ascensore condominiale: no  
Impianto elettrico: sottotraccia 230 V;  
Impianto idrico e termico: sottotraccia, caldaia standard 24 Kw con radiatori in alluminio  
Altri impianti: citofono

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile attualmente risulta occupato dall'esecutato e dalla moglie

## PROVENIENZE VENTENNALI

Sulla base di quanto riportato nella relazione preliminare, redatta dall'Avv. Paolo Pistoia: risulta continuità delle trascrizioni nel ventennio agli effetti di cui all'art. 2650 c.c.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

- Ipoteca iscritta in data 11.10.2007 al n. 2085 di formalità a favore di [REDACTED] n.q. di debitore non datore di ipoteca)
- Atto di pignoramento trascritto in data 25/02/2025 al n. 676 di formalità a favore [REDACTED]

Altre formalità riportate sulla relazione preliminare dell'Avv. P. Pistoia:

*"...Dalla documentazione versata in atti nonché dalla nota di trascrizione del titolo di acquisto dei danti causa dell'odierno esecutato estratta dallo scrivente risulta l'esistenza di una Convenzione stipulata dalla società cooperativa "Segni 70 soc. coop. di produzione e lavoro a r.l." con il Comune di Segni. Tale Convenzione risulta trascritta presso la Conservatoria dei R.R. di Velletri con formalità..."*

## NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile che si sta trattando è a carattere urbano, di conseguenza non è rilevante la natura urbanistica. Tuttavia il fabbricato risulta edificato su un terreno che era destinato ad edilizia



residenziale di tipo economico e popolare, ai sensi dell'art. 51 della Legge 22/10/1971 n.865 e che tale concessione è stata deliberata dal Consiglio Comunale con atto n.86 del 02/09/1975, vistata dalla Sezione di Controllo nella seduta del 25/09/1975, verbale n.179.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito della richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Segni di Roma del 05/06/2025 lo scrivente ha ricevuto il seguente documento:

### **"...IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA 1..."**

Vista la richiesta del 05/06/2025 prot. 8988 dell'Arch. Alessandro Trenta, [REDACTED] quale incaricato dal Tribunale di Velletri Sezione Esecuzioni Immobiliari ruolo nr. 56/2025, relativa alla richiesta della "Licenza Edilizia n. 1/76 rilasciata da Comune di Segni (RM) il 28 febbraio 1976; relativa agli immobili in Via Sette Marzo n° 18, palazzina A, Scala B censiti all'UTE di Roma, partita 1002989 - Foglio 31, particella 630, sub 13",

Visti gli atti d'ufficio;

### **ATTESTA**

*"...Che nei registri delle Concessioni Edilizie, in possesso dell'Ufficio Tecnico Comunale, risulta riportata all'anno 1976 con "n. d'ordine" 1, data di presentazione del progetto il 05/02/1976 a nome della Cooperativa "Segni 70" a firma di [REDACTED] in Roma, parere favorevole della commissione edilizia in data 19/02/1976, parere della sovrintendenza nota 2930 del 28/02/1976 e Licenza Edilizia n. 1/76 del 28/02/1976. Alla data della presente, la Pratica Edilizia richiesta risulta non reperibile nell'archivio comunale..."*

Per cui lo scrivente può attestare la regolarità della costruzione del fabbricato condominiale in virtù della Licenza suddetta.

Per tali motivi si prenderà in considerazione, come documento grafico di riferimento ufficiale, la planimetria d'impianto catastale presentata il 20/04/1983.

Rispetto al suddetto grafico, risultano piccole difformità edilizie legate essenzialmente nella lieve variazione nella distribuzione degli spazi interni.

A parere dello scrivente per le opere difformi sarà sufficiente presentare una CILA in Sanatoria previo il pagamento di una sanzione pecuniaria di € 1.000,00 (o comunque secondo quanto stabilito dall'ufficio competente).

### **ONERI CONDOMINIALI**

Secondo quanto riferito dall'amministratore Pro tempore sig. [REDACTED] gli oneri condominiali ammontano ad € 300,00/anno. Ci sono circa 680,00 euro di oneri arretrati per gli anni 2024 e 2025 (allegato n.10)

### **REGOLAMENTO DI CONDOMINIO**

Il Condominio, secondo quanto riferito dall'amministratore, non ha un Regolamento Condominiale e che *"...nel passaggio delle consegne effettuato a suo tempo, è stata fornita la sola tabella millesimale di proprietà generale dove l'appartamento riporta 79,78 millesimi e la cantina 1,71 millesimi..."*



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

### Bene N° 1 (unico)

L'appartamento sito al piano terzo di un Condominio ubicato a Segni (RM) – Via Sette Marzo n.18, Edificio "A", Scala B - Interno n.5 e censito nel Catasto Fabbricati al Foglio 31, part. 630, sub. 13.

L'appartamento è composto attualmente da: ingresso, soggiorno - pranzo, tre camere, cucina, bagno, ripostiglio e due balconi.

Al fabbricato condominiale e quindi all'appartamento oggetto di pignoramento si accede dal parcheggio adiacente il fabbricato ove, ogni unità immobiliare, possiede un posto auto pertinenziale scoperto.

La superficie utile attuale dell'appartamento è pari a circa 89,00 mq, mentre la superficie complessiva dei balconi è pari a circa 9,00 mq. La cantina, distinta dal numero 5/B, è posta al piano terra e presenta una superficie complessiva di 6,30 mq.

I beni sono a circa 800 mt dal centro storico del Comune di Segni in una zona ampiamente edificata, urbanizzata e che dispone di tutti i servizi.

I servizi secondari, terziari e commerciali sono facilmente raggiungibili.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per i beni in questione non è effettuato accesso forzoso.

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

**Valore di stima del bene: € 95.000,00**

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;
- 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 detrairanno 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 €. 6.000,00 che rappresenta il reddito lordo annuo (canone mensile medio pari ad €. 500,00).

Le spese medie annue ( S ) per:

- lavori periodici e straordinari;
- quota annua di ammortamento;
- imposizioni fiscali;

costituiscono un tasso di detrazione valutato pari al 25 % e pertanto il reddito annuo netto risulta essere ( R - S ) ove: R = €. 6.000,00 ed S = € 6.000,00 x 25 : 100 = €. 1.500,00.

Pertanto si avrà € 6.000,00 - 1.500,00 = 4.500,00 (canone annuo netto).

Capitalizzazione del canone annuo netto (R-S) :  $r = V$  ove  $r = 3,2\%$

€. 4.500,00 / 0,032 = € 140.625,00 (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 110,75 mq e € 1.100,00 come valore unitario del lotto per la stima sintetica e pertanto:

1.100,00 €/mq x 110,75 mq = € 121.825,00 (valore dell'immobile con stima Sintetica)

CONCLUSIONE: € 140.625,00 + € 121.825,00 = € 262.450,00 : 2 = € 131.225,00 (arrotondato ad € 131.000,00)

Si precisa che l'esecutato ha acquistato la **piena proprietà superficiaria** come da atto di compravendita (allegato n.2) in virtù della Convenzione stipulata tra il Comune e l'impresa costruttrice "Segni 70" la quale prevede che "...la costituzione di diritto di superficie è stipulata per la durata di 99 anni..."

Per tali motivi il valore dell'immobile è stato parametrato in considerazione di:

1. Costo del riscatto del diritto di superficie per acquisizione del bene come "piena proprietà";\*
2. Anno di stipula della Convenzione: 1976;
3. Durata della Convenzione Urbanistica-Edilizia: 99 anni;
4. Anni di godimento del bene e stato di conservazione;
5. Delibera di C.C. del 25.07.2025 con la quale è stato approvato il Regolamento ed Allegati tecnici per la **trasformazione del diritto di superficie** ed eliminazione dei vincoli su immobili realizzati in edilizia convenzionata. Legge 448 del 23.12.1998 art. 31 commi 45-50.
6. Spese notarili e accessorie;
7. Spese tecniche e sanzione per regolarizzazione lievi difformità;
8. Oneri condominiali

**\*NOTA INTEGRATIVA:**

Si precisa che ad oggi non è possibile calcolare in maniera precisa il costo del riscatto del diritto di superficie in quanto il "Regolamento per la determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà..." è stato pubblicato soltanto in BOZZA.

Inoltre, visto che l'intera pratica edilizia risulta smarrita, non si può determinare precisamente la cubatura massima ammissibile sull'area oggetto di concessione.

Tuttavia lo scrivente CTU, in considerazione dei:

- rilievi e delle misurazioni eseguite sull'intero fabbricato condominiale
- delle indicazioni riportate sulla BOZZA dell'allegato "A" di cui alla Delibera di C.C. 25.07.2025

**DETERMINA CHE**

**Il SOLO costo riferito al corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà per la rimozione dei vincoli previsti nelle convenzioni relative ad aree P.E.E.P (punto 1. della presente pagina) può variare tra 3.000,00 e i 5.000,00 €**

**RIEPILOGO:** € 131.000,00 (valore di stima mediato) - € 32.750,00 (= 25 % per trasformazione diritto di superficie in piena proprietà e punti dal n.1 al n.6 ) - 3.000,00 (punto n.7: spese tecniche e sanzione per regolarizzazione lievi difformità) - € 680,00 (punto n.8: quota degli arretrati condominiali)

Per cui: € 131.000,00 - 32.750,00 - 3.000,00 - 680,00 = € 94.570,00

-valore dell'immobile arrot. a **€ 95.000,00** (novantacinquemila/00) -

| Identificativo corpo                                         | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 – Appartamento Segni via VII Marzo n.18 piano 3 -T | 110,75 mq                | 857,78 €/mq     | € 95.000,00        | 100,00%          | € 95.000,00 |
| Valore di stima:                                             |                          |                 |                    |                  |             |

**ALLEGATI**

1. Verbali di sopralluogo
2. Titoli di proprietà
3. Documentazione catastale

4. Relazione preliminare
5. Planimetria assentita con licenza edilizia (planimetria d'impianto catastale)
6. Rilievo stato dei luoghi
7. Tavola riepilogativa opere in difformità dall'ultimo titolo edilizio
8. Documentazione urbanistica
9. Convenzione Urbanistica
10. Oneri condominiali
11. Documentazione fotografica
12. Quotazioni immobiliari OMI
13. Invio bozza di perizia alle parti

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 11/09/2025

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

**LOTTO UNICO****Bene N° 1 (unico)**

L'appartamento sito al piano terzo di un Condominio ubicato a Segni (RM) – Via Sette Marzo n.18, Edificio "A", Scala B - Interno n.5 e censito nel Catasto Fabbricati al Foglio 31, part. 630, sub. 13.

L'appartamento è composto attualmente da: ingresso, soggiorno - pranzo, tre camere, cucina, bagno, ripostiglio e due balconi.

Al fabbricato condominiale e quindi all'appartamento oggetto di pignoramento si accede dal parcheggio adiacente il fabbricato ove, ogni unità immobiliare, possiede un posto auto pertinenziale scoperto.

La superficie utile attuale dell'appartamento è pari a circa 89,00 mq, mentre la superficie complessiva dei balconi è pari a circa 9,00 mq. La cantina, distinta dal numero 5/B, è posta al piano terra e presenta una superficie complessiva di 6,30 mq.

I beni sono a circa 800 mt dal centro storico del Comune di Segni in una zona ampiamente edificata, urbanizzata e che dispone di tutti i servizi.

I servizi secondari, terziari e commerciali sono facilmente raggiungibili.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per i beni in questione non è effettuato accesso forzoso.

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

L'immobile che si sta trattando è a carattere urbano, di conseguenza non è rilevante la natura urbanistica. Tuttavia il fabbricato risulta edificato su un terreno che era destinato ad edilizia residenziale di tipo economico e popolare, ai sensi dell'art. 51 della Legge 22/10/1971 n.865 e che tale concessione è stata deliberata dal Consiglio Comunale con atto n.86 del 02/09/1975, vistata dalla Sezione di Controllo nella seduta del 25/09/1975, verbale n.179.

\*È recente la Delibera di C.C. di Segni del 25.07.2025 con la quale è stato approvato il Regolamento ed Allegati tecnici per la **trasformazione del diritto di superficie** ed eliminazione dei vincoli su immobili realizzati in edilizia convenzionata. Legge 448 del 23.12.1998 art. 31 commi 45-50.

**Prezzo base d'asta:** € 95.000,00





## LOTTO UNICO – PREZZO BASE D’ASTA: € 95.000,00

| Bene N° 1 - Appartamento |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                  |           |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------|
| Ubicazione:              | Segni (Rm) – Via VII Marzo n. 18 – Piano 3° (appartamento) – P.T. (cantina al piano terra)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                  |           |
| Diritto reale:           | Piena Proprietà Superficiaria* (esecutato)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Quota            | 1/1       |
|                          | * È recente la Delibera di C.C. di Segni del 25.07.2025 con la quale è stato approvato il Regolamento ed Allegati tecnici per la <u>trasformazione del diritto di superficie</u> ed eliminazione dei vincoli su immobili realizzati in edilizia convenzionata. Legge 448 del 23.12.1998 art. 31 commi 45-50.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                  |           |
| Tipologia immobile:      | L'appartamento sito al piano Terzo del Condominio ubicato a Segni (RM) – Via VII Marzo n. 18, distinto dall'interno n.5 – Edificio "A", scala B<br><br>Immobile censito al Catasto Fabbricati :<br>Fg. 31, Part. 630 , Sub. 13 – categ. A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale: 107 mq (104 mq escluse le aree scoperte), rendita € 419,62                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Superficie conv. | 110,75 mq |
| Stato conservativo:      | L'immobile si presenta complessivamente, sia all'interno che all'esterno in un buono stato di conservazione.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                  |           |
| Descrizione:             | L'appartamento sito al piano terzo di un Condominio ubicato a Segni (RM) – Via Sette Marzo n.18, Edificio "A", Scala B - Interno n.5 è censito nel Catasto Fabbricati al Foglio 31, part. 630, sub. 13.<br><br>L'appartamento è composto attualmente da: ingresso, soggiorno - pranzo, tre camere, cucina, bagno, ripostiglio e due balconi.<br><br>Al fabbricato condominiale e quindi all'appartamento, oggetto di pignoramento, si accede dal parcheggio adiacente il fabbricato ove, ogni unità immobiliare, possiede un posto auto pertinenziale scoperto.<br><br>La superficie utile attuale dell'appartamento è pari a circa 89,00 mq, mentre la superficie complessiva dei balconi è pari a circa 9,00 mq. La cantina, distinta dal numero 5/B, è posta al piano terra e presenta una superficie complessiva di 6,30 mq.<br><br>I beni sono a circa 800 mt dal centro storico del Comune di Segni in una zona ampiamente edificata, urbanizzata e che dispone di tutti i servizi.<br><br>I servizi secondari, terziari e commerciali sono facilmente raggiungibili. |                  |           |
| Vendita soggetta a IVA:  | NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                  |           |
| Stato di occupazione:    | L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                  |           |