

TRIBUNALE ORDINARIO di VELLETRI

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
G. E. DOTT. ENRICO COLOGNESI**

ESECUZIONE N° 23-2023

CREDITORE:
ESECUTATO:

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
DETERMINAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA**

**Note introduttive generali
(LOTTO 1)**

- CTU: **Geom. Alessandro Colaiacomo;**
- Giuramento del ...11/07/2023.....;
- Espletamenti in atti di nomina dell'esperto dal n. 1 al n. 24;
- Delegato al controllo dei documenti art. 567 Cpc Dott. Avv
- Termine invio alle parti (gg. 30 prima dell'udienza - modificato dalla L. 132/15) il ...11/06/2023.....;
- Deposito della relazione preliminare art. 567 Cpc il ...30/03/2023.....;
- Termine per il deposito della perizia il ...01/07/2023.....;
- Termine trasmissione note al CTU il ...26/06/2023.....;
- Fissazione udienza per il giorno il ...11/07/2023.....;

Immobile pignorato:

- **Appartamento** posto al piano T-1-2-3, con annesso balconi, tutto distinto in Catasto Urbano di Roma al **Fg. MU, p.Ila 1696, sub. 501;**

Li, 11 luglio 2023

IL CTU
Geom. Alessandro Colaiacomo



Risposta al 1° quesito:

La documentazione ipocatastale depositata in atti dal precedente, ai sensi dell'art. 567 c 2 Cpc risulta regolare e completa, inoltre dalla relazione del Avv. Dott....., delegato all'esame della stessa, depositata il ...30/03/2023....., non emergono elementi ostativi all'avvio delle normali operazioni peritali, d'Ufficio.

Risposta al 2° quesito - lettera a - b):

L'immobile pignorato è sito nel Comune di Velletri (Rm), via Grottapinta n° 14, e precisamente: **Appartamento**, posto al piano **T-1-2-3**, con annessi balconi, confinante: ad **Ovest** con la p.lla 1458, a **Nord** con via Grottapinta e con il sub.2; a **Est** con la p.lla 1459 e con il sub. 2; a **Sud** con la p.lla **1459**.

L'immobile oggetto di pignoramento (dell'esecutato) è censito presso il catasto fabbricati del Comune di Velletri (RM), in via Grottapinta n°14 (da precisare che la p.lla 1696 in mappa ad oggi risulta essere compresa nella p.lla 1458):

- **Appartamneto con annesso balconi, posto al piano T-1-2-3, distinto al Fg. MU, p.lla 1696, sub. 501, cat. A/2, cl. 2^A, Consistenza vani 8,5 - S catastale totale m² 232 - S totale (escluse aree scoperte) m² 230, rendita € 658,48;**

Il tutto in ditta,

- nata a (RM) il/...../....., Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni.
- nato a (RM) il/...../....., Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni

Oltre le strutture comuni per costruzione, date dall'aderenza alle unità attigue e soprastanti, nonché nella relativa misura del tetto e il cortile d'accesso, non vi sono altre superfici, locali o pertinenze comuni.

Risposta al 2° quesito - lettera c):

Previo avviso dato all'esecutato con le n° 1 raccomandata: R1 n. 052669241255 inviata il 04/04/2023, il CTU, si è recato sui luoghi di esecuzione il giorno 13/04/2019 alle ore 9.00. Le operazioni peritali sono consistite precisamente nella:

1. ispezione esterna della zona, dell'accesso, del viale d'accesso e degli anditi esterni di pertinenza ed infine interna all'appartamento esecutato;
2. rilievo fotografico;
3. accertamento delle consistenze e della corrispondenza delle planimetrie (progettuale e catastale) allo stato dei luoghi reale dell'immobile;
4. verifica dello stato di manutenzione e conservazione dei suoi elementi costitutivi.

L'immobile pignorato fa parte di un fabbricato di civile abitazione posto nel centro storico di Velletri (Rm) l'immobile si sviluppa fuori terra per n° 4 piani, con copertura a due falde inclinate, si accede ad esso da via Grottapinta.



Consistenza analitica degli immobili pignorati.

- **APPARTAMENTO**, posto al piano T-1-2-3, termoautonomo non allacciato alla rete del gas metano, composto al **Piano Terra** (h= 2,70ml.) da: Soggiorno di mq. 21,71, disimpegno di mq. 4,33, Wc. di mq. 1,97, K di mq. 2,92, ingresso di mq. 8,03; al **Piano Primo** (h= 2,95ml.) da: soggiorno 1 di mq. 27,56, disimpegno 3 di mq. 3,80, disimpegno 2 di mq. 4,35, disimpegno 1 di mq. 2,65, bagno di mq. 7,56, angolo cottura di mq. 13,05, balcone di mq. 3,20; al **Piano Secondo** (h= 2,75ml.) da: letto1 di mq. 29,11, bagno 2 di mq.3,15, disimpegno 4 di mq. 4,02, letto di mq.17,95, bagno di mq. 5,97, balcone di mq.3,25, al **Piano Terzo** (hm= 1,63 ml.), letto 2 di mq. 32,25, wc.1 di mq. 3,75.

L'immobile pignorato è ubicato nel Comune di Velletri (Rm), via Grottopinta n°14, zona centro storico, urbanizzata, dove si trovano centri commerciali, uffici, ecc., agevolmente servita dalle linee principali urbane di collegamento pubblico.

Stato di conservazione e consistenza strutturale

L'immobile detiene tutti gli elementi costitutivi completi ed è in **stato di buona conservazione**. Gli infissi si presentano efficienti e di buona fattezza, gli impianti sono funzionanti. Tutto quanto è stato opportunamente considerato in stima, nell'applicazione delle detrazioni %% che, nel caso di specie, sono ridotte a zero per le manutenzioni, non ritenendo necessaria alcuna opera in tal senso e per i ripristini sono ancorate al coefficiente d'uso in funzione della vetustà.

Anche dalle osservazioni portate sull'intero edificio, costituito da struttura portante di c.a., non compaiono anomalie statiche degne della benché minima nota.

Attualmente alla città di **Velletri (Rm)** è attribuita la classificazione sismica "2B", Zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti. La sottozona 2B indica un valore di $ag < 0,20g$.

Risposta al 2° quesito - lettera d):

vi è conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento.

Risposta al 3° quesito:

gli immobili dell'esecutato sono occupati dai proprietari.

Risposta al 4° quesito:

Sugli immobili pignorati non risultano gravare formalità, vincoli od oneri, che resterebbero a carico dell'acquirente, né quelli derivanti da contratti incidenti sulla natura edificatoria dello stesso o vincoli connessi al suo carattere storico – artistico. Non esiste condominio.

Risposta al 5° quesito: con riferimento all'immobile esecutato:

1^ sezione - Per i vincoli ed oneri che possano essere cancellati col decreto di trasferimento:

- per altri pignoramenti - non risultano altri pignoramenti attivi;
- per altre trascrizioni pregiudizievoli - non risultano altre trascrizioni pregiudizievoli.

2^ sezione - Per i vincoli ed oneri che restano a carico dell'acquirente:

- per domande giudiziali e sequestri - allo stato attuale non risultano altre domande giudiziali e/o altri sequestri attivi, da parte dell'autorità giudiziaria, a carico dell'immobile pignorato;
- non risultano atti di asservimento urbanistico, che interessino nello specifico l'immobile pignorato;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge - non vi sono convenzioni matrimoniali e/o provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale, che interessino l'immobile pignorato;
- altri pesi e limiti d'uso – non risultano altri pesi e limiti d'uso dell'immobile pignorato.

Pertanto non risulta l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, cancellabili o che comunque restano a carico dell'acquirente



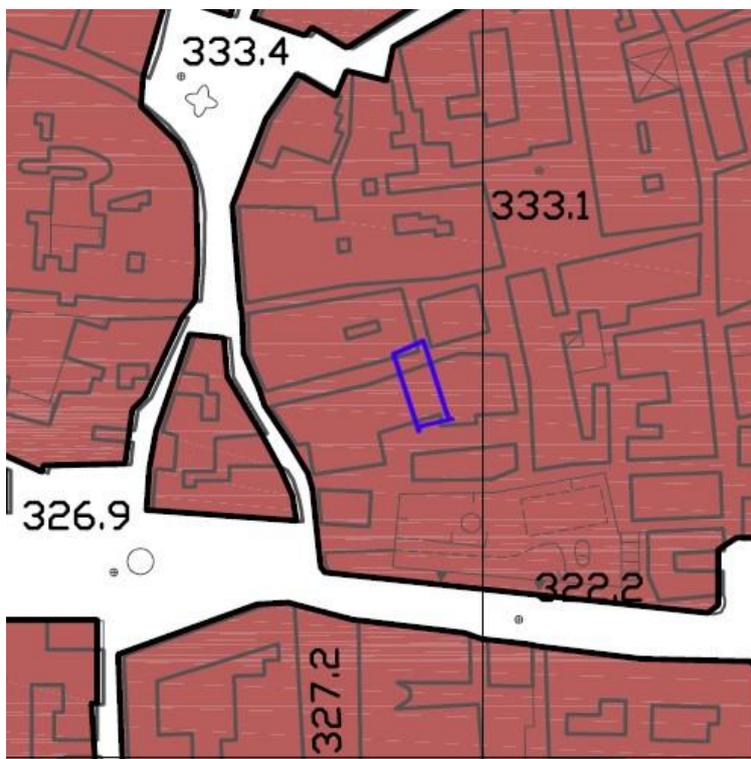
Risposta al 6° quesito:

Lo strumento urbanistico vigente è stato approvato dalla Giunta Regionale del Lazio il **14/02/2006** con Delibera n. **66**, e pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio al n.9 del **30 marzo 2006**, da cui risulta che gli immobile pignorati ricadono in zona "**A – Conservazione e Risanamento**" della Variante Generale al P.R.G, adottata con D.C.C. n° **185**, del **29/12/2000** .

P.R.G ZONA "A – Conservazione e Risanamento" Centro storico.

Legenda

LEGENDA	
ZONA A – CONSERVAZIONE E RISANAMENTO	
	- CENTRO STORICO
ZONA B – CONSERVAZIONE DEL TESSUTO EDILIZIO E VIARIO	
	- B1: CONSERVAZIONE TIPOLOGICA
	- B2: COMPLETAMENTO
	- B3: COMPLETAMENTO
	- B4: COMPLETAMENTO
ZONA C – EDILIZIA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE	
	- C1: ESPANSIONE RESIDENZIALE DI INIZIATIVA PRIVATA
	- C2: ESPANSIONE RESIDENZIALE E COMMERCIALE



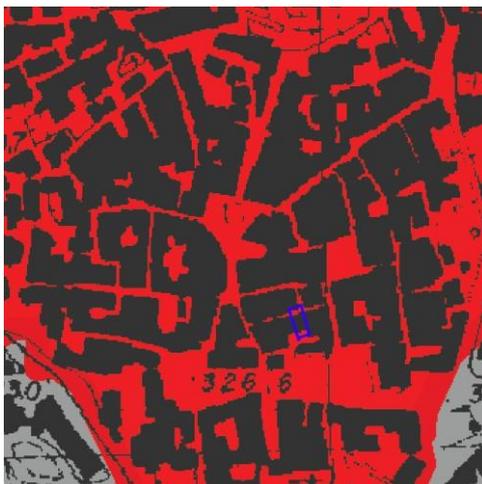
Stralcio di PRG con evidenziazione del sito interessato



Vincolo paesaggistico (DLgs. 42/04) secondo il PTPR vigente la zona interessata è così classificata:

Tav. **A**:

- Proposte Comunali di modifica dei PTP vigenti;
- Coste marine, lacuali e corsi d'acqua;
- Paesaggio degli insediamenti urbani.



Stralcio della tav. A del PTPR

Tav. **B**:

- Beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche;
- Beni puntuali diffusi, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri;
- Aree urbanizzate del PTPR.



Stralcio della tav. B del PTPR



Tav. C:

- Viabilità e infrastrutture storiche;
- Parchi archeologici e comunali;
- tessuto urbano.



Stralcio della tav. C del PTPR

L'area su cui sorge l'immobile oggetto di pignoramento rientra in area vincolata, ovvero nella casistica prevista dagli articoli del D.lgs. N. 42/04 (codice paesaggistico).

Dalla consultazione degli atti tenuti dall'Ufficio Tecnico Comunale, nonché dagli accertamenti esperiti il **04/07/2023** anche presso l'Ufficio Condoni edilizi e l'Ufficio Usi Civici, è emerso che l'appartamento pignorato è munito dei seguenti titoli abilitativi:

- Commissione edilizia P.E 183-1994 ed elaborato grafico;
- Commissione Edilizia P.E 348-2001 ed elaborato grafico;

Risposta al 7° quesito:

a seguito degli accertamenti compiuti, il **CTU** dichiara che l'immobile pignorato è parzialmente conforme a quello legittimato in Comune, per quanto riguarda le difformità riscontrate (destinazione d'uso da sottotetto ad abitazione del piano terzo e demolizione e ricostruzione di alcune tramezzature interne) il CTU fa presente che dette difformità possono essere sanate.

Risposta all' 8° quesito:

a seguito della verifica compiuta dall'esperto, si è accertato che il terreno su cui insiste l'edificio di cui è parte il bene pignorato non è gravato da uso civico di cui all'art. 4 della L. R. n. 6/05.

Risposta al 9° quesito:

Si rimanda alla risposta del 4° quesito.

Risposta al 10° quesito:

il valore degli immobili calcolati in stima di **€ 227.000,00**, ovvero commisurato **alla quota pignorata del 100%**, si è raggiunto seguendo le linee guida degli immobili in garanzia, elaborate il 14-12-2015 dai



seguenti ordini professionali, albi e collegi: ABI – ASSOVI B – CNAAL – CNPAPAL – CNAPPC – CONAF – CNGGL – CNI – CNPIPI L – TECNOBORSA, con rif. al Regolamento UE n. 575/2013 del 26-06- 2013 ed applicazione del metodo di stima comparativa, resa analitica con aggiunte ed integrazioni %% e per coefficienti numerici, ponderati anche sulla scorta di esperienze maturate dall'ausiliare. Lo sviluppo complessivo della stima è allegato alla presente relazione d'Ufficio.

Risposta al 11° quesito:

allegato alla presente perizia è la nota di trascrizione dell' atto di acquisto dell'immobile esecutato, per **Notaio Dott.**, del/...../....., formalità. **n.** **e**

Risposta al 12° quesito lett. a – b – c :

Non si rileva difformità tra i dati catastali e pertanto non si rende necessaria l'elaborazione di relativi espletamenti di aggiornamento, giacché la distinzione degli immobili sono inequivocabili, si allegano le planimetrie censuarie

Risposta al 13° quesito:

L'immobile pignorato fa parte di un fabbricato adibito a civile abitazione, posto nel centro storico di Velletri (Rm), l'immobile si sviluppa fuori terra per n° 4 piani, con copertura a due falde inclinate, si accede ad esso da via Grottapinta.

Risposta al 14° quesito:

Sono stati acquisiti presso l'UTC i seguenti documenti in copia semplice, che si allegano alla presente relazione:

- Commissione edilizia P.E 183-1994 ed elaborato grafico;
- Commissione Edilizia P.E 348-2001 ed elaborato grafico;

Accertamento della sanabilità dell'immobile

a seguito degli accertamenti compiuti, il **CTU** dichiara che l'immobile pignorato è parzialmente conforme a quello legittimato in Comune, per quanto riguarda le difformità riscontrate (destinazione d'uso da sottotetto ad abitazione del piano terzo e demolizione e ricostruzione di alcune tramezzature interne) il CTU fa presente che dette difformità possono essere sanate con una **C.I.L.A in sanatoria** per una spesa totale (compresa delle varie sanzioni e bollettini di istruttoria) di circa **€. 5.500,00**.

Risposta al 15° quesito:

il CTU ha effettuato la redazione dell'certificato Ape secondo normativa (allegato alla presente).

Risposta al 16° quesito:

È possibile vendere il bene pignorato in un unico lotto, in quanto autonomamente utilizzabile ed indivisibile.

Risposta al 17° quesito:

L'immobile interessato alla presente esecuzione immobiliare è pignorato per l'intero, non divisibili in natura, sia per l'effetto della conformazione planimetrica e fruibilità, che della situazione urbanistica - amministrativa.

Risposta al 18° quesito:

l'immobile è occupato dai proprietari e non vi sono provvedimenti di assegnazione.



Elenco allegati e parti integranti della perizia

1. Schemi di stima;
2. Rilievo fotografico;
3. copia avviso sopralluogo CTU;
4. verbale di sopralluogo;
5. Commissione edilizia P.E 183-1994 ed elaborato grafico;
6. Commissione Edilizia P.E 348-2001 ed elaborato grafico;
7. elaborato grafico;
8. planimetria catastale;
9. estratto di mappa;
10. vista satellitare;
11. visura catastale immobile;
12. titolo di proprietà dell'immobile;
13. attestato di prestazione energetica degli edifici;
14. ispezione ipotecaria;
15. interrogazione omi e borsino immobiliare;

L'Esperto
Geom. Alessandro Colaiacomo



BANDO di VENDITA **(lotto 1)**

Intera quota dell'immobile pignorato e precisamente: **APPARTAMENTO**, posto al piano T-1-2-3, termoautonomo non allacciato alla rete del gas metano, composto al **Piano Terra** (h= 2,70ml.) da: Soggiorno di mq. 21,71, disimpegno di mq. 4,33, Wc. di mq. 1,97, K di mq. 2,92, ingresso di mq. 8,03; al **Piano Primo** (h= 2,95ml.) da: soggiorno 1 di mq. 27,56, disimpegno 3 di mq. 3,80, disimpegno 2 di mq. 4,35, disimpegno 1 di mq. 2,65, bagno di mq. 7,56, angolo cottura di mq. 13,05, balcone di mq. 3,20; al **Piano Secondo** (h= 2,75ml.) da: letto1 di mq. 29,11, bagno 2 di mq.3,15, disimpegno 4 di mq. 4,02, letto di mq.17,95, bagno di mq. 5,97, balcone di mq.3,25, al **Piano Terzo** (hm= 1,63 ml.), letto 2 di mq. 32,25, wc.1 di mq. 3,75. Edificato prima del 1967, successivamente sono state presentate: P.E. 183-1994 e P.E. 348-2001; Ricade in zona di P.R.G. " **A** – Conservazione e Risanamento " centro storico, parzialmente conforme, zona sismica "2B", Zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti. La sottozona 2B indica un valore di $ag < 0,20g$, occupato dai proprietari, in buono stato di conservazione.

L'immobile oggetto di pignoramento (dell'esecutato) è censito presso il catasto fabbricati del Comune di Velletri (RM), in via Grottapinta n°14 (da precisare che la p.lla 1696 in mappa ad oggi risulta essere compresa nella p.lla 1458):

- **Appartamneto con annesso balconi**, posto al piano T-1-2-3, distinto al Fg. MU, p.lla 1696, **sub. 501**, cat. A/2, cl. 2^A, Consistenza vani 8,5 - S catastale totale m² 232 - S totale (escluse aree scoperte) m² 230, rendita € 658,48;

Il tutto in ditta,

- nata a (RM) il/...../....., , Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni.
- nato a (RM) il/...../....., , Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni

Confinanti:

L'immobile pignorato è sito nel Comune di Velletri (Rm), via Grottapinta n° 14, e precisamente: **Appartamento**, posto al piano **T-1-2-3**, con annessi balconi, confinante: ad **Ovest** con la p.lla 1458, a **Nord** con via Grottapinta e con il sub.2; a **Est** con la p.lla 1459 e con il sub. 2; a **Sud** con la p.lla 1459.

PREZZO A BASE D'ASTA

dell'intero pignorato: € 277.000,00
(€ Duecentosettantasettemila/00);

Lì, 11 luglio 2023

L'Esperto
Geom. Alessandro Colaiacomo



TRIBUNALE ORDINARIO di VELLETRI

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
G. E. DOTT. ENRICO COLOGNESI**

ESECUZIONE N° 23-2023

CREDITORE:
ESECUTATO:

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
DETERMINAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA**

**Note introduttive generali
(LOTTO 2)**

- CTU: **Geom. Alessandro Colaiacomo;**
- Giuramento del ...11/07/2023.....;
- Espletamenti in atti di nomina dell'esperto dal n. 1 al n. 24;
- Delegato al controllo dei documenti art. 567 Cpc Dott. Avv
- Termine invio alle parti (gg. 30 prima dell'udienza - modificato dalla L. 132/15) il ...11/06/2023.....;
- Deposito della relazione preliminare art. 567 Cpc il ...30/03/2023.....;
- Termine per il deposito della perizia il ...01/07/2023.....;
- Termine trasmissione note al CTU il ...26/06/2023.....;
- Fissazione udienza per il giorno il ...11/07/2023.....;

Immobile pignorato:

- **Garage**, posto al piano T, distinto in Catasto Urbano di Roma al **Fg. MU, p.Ila 1696, sub. 2;**

Lì, 11 luglio 2023

IL CTU
Geom. Alessandro Colaiacomo



Risposta al 1° quesito:

La documentazione ipocatastale depositata in atti dal precedente, ai sensi dell'art. 567 c 2 Cpc risulta regolare e completa, inoltre dalla relazione del Avv. Dott., delegato all'esame della stessa, depositata il ...30/03/2023....., non emergono elementi ostativi all'avvio delle normali operazioni peritali, d'Ufficio.

Risposta al 2° quesito - lettera a - b):

L'immobile pignorato è sito nel Comune di Velletri (Rm), via Grottapinta n° 14, e precisamente: **Garage**, posto al piano T, confinante: ad **Ovest** con il sub. 501 e con la p.lla 1458, a **Nord** con via Grottapinta; a **Est** con la p.lla 1459; a **Sud** con la p.lla 1459.

L'immobile oggetto di pignoramento (dell'esecutato) è censito presso il catasto fabbricati del Comune di Velletri (RM), in via Grottapinta n°14 (da precisare che la p.lla 1696 in mappa ad oggi risulta essere compresa nella p.lla 1458):

- **Garage, posto al piano T, distinto al Fg. MU, p.lla 1696, sub. 2, Categoria C/6, Classe 6, consistenza mq. 19, superficie catastale totale m² 19, rendita € 78,50;**

Il tutto in ditta,

- nata a (RM) il/...../....., Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni.
- nato a (RM) il/...../....., Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni

Oltre le strutture comuni per costruzione, date dall'aderenza alle unità attigue e soprastanti, nonché nella relativa misura del tetto e il cortile d'accesso, non vi sono altre superfici, locali o pertinenze comuni.

Risposta al 2° quesito - lettera c):

Previo avviso dato all'esecutato con le n° 1 raccomandata: R1 n. 052669241255 inviata il 04/04/2023, il CTU, si è recato sui luoghi di esecuzione il giorno 13/04/2019 alle ore 9.00. Le operazioni peritali sono consistite precisamente nella:

1. ispezione esterna della zona, dell'accesso, del viale d'accesso e degli anditi esterni di pertinenza ed infine interna all'appartamento esecutato;
2. rilievo fotografico;
3. accertamento delle consistenze e della corrispondenza delle planimetrie (progettuale e catastale) allo stato dei luoghi reale dell'immobile;
4. verifica dello stato di manutenzione e conservazione dei suoi elementi costitutivi.

L'immobile pignorato fa parte di un fabbricato di civile abitazione posto nel centro storico di Velletri (Rm) l'immobile si sviluppa fuori terra per n° 4 piani, con copertura a due falde inclinate, si accede ad esso da via Grottapinta.



Consistenza analitica degli immobili pignorati.

- **Garage** (h= 3,00 ml.), posto al piano terra, di superficie complessiva non residenziale interna m² **17,60**;

L'immobile pignorato è ubicato nel Comune di Velletri (Rm), via Grottapinta n°14, zona centro storico, urbanizzata, dove si trovano centri commerciali, uffici, ecc., agevolmente servita dalle linee principali urbane di collegamento pubblico.

Stato di conservazione e consistenza strutturale

L'immobile detiene tutti gli elementi costitutivi completi ed è in **stato di buona conservazione**. Gli infissi si presentano efficienti e di buona fattezze, gli impianti sono funzionanti. Tutto quanto è stato opportunamente considerato in stima, nell'applicazione delle detrazioni %% che, nel caso di specie, sono ridotte a zero per le manutenzioni, non ritenendo necessaria alcuna opera in tal senso e per i ripristini sono ancorate al coefficiente d'uso in funzione della vetustà.

Anche dalle osservazioni portate sull'intero edificio, costituito da struttura portante di c.a., non compaiono anomalie statiche degne della benché minima nota.

Attualmente alla città di **Velletri (Rm)** è attribuita la classificazione sismica "2B", Zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti. La sottozona 2B indica un valore di $a_g < 0,20g$.

Risposta al 2° quesito - lettera d):

vi è conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento.

Risposta al 3° quesito:

gli immobili dell'esecutato sono occupati dai proprietari.

Risposta al 4° quesito:

Sugli immobili pignorati non risultano gravare formalità, vincoli od oneri, che resterebbero a carico dell'acquirente, né quelli derivanti da contratti incidenti sulla natura edificatoria dello stesso o vincoli connessi al suo carattere storico – artistico. Non esiste condominio.

Risposta al 5° quesito: con riferimento all'immobile esecutato:

1^a sezione - Per i vincoli ed oneri che possano essere cancellati col decreto di trasferimento:

- per altri pignoramenti - non risultano altri pignoramenti attivi;
- per altre trascrizioni pregiudizievoli - non risultano altre trascrizioni pregiudizievoli.

2^a sezione - Per i vincoli ed oneri che restano a carico dell'acquirente:

- per domande giudiziali e sequestri - allo stato attuale non risultano altre domande giudiziali e/o altri sequestri attivi, da parte dell'autorità giudiziaria, a carico dell'immobile pignorato;
- non risultano atti di asservimento urbanistico, che interessino nello specifico l'immobile pignorato;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge - non vi sono convenzioni matrimoniali e/o provvedimenti d'assegnazione della casa coniugale, che interessino l'immobile pignorato;
- altri pesi e limiti d'uso – non risultano altri pesi e limiti d'uso dell'immobile pignorato.

Pertanto non risulta l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, cancellabili o che comunque restano a carico dell'acquirente



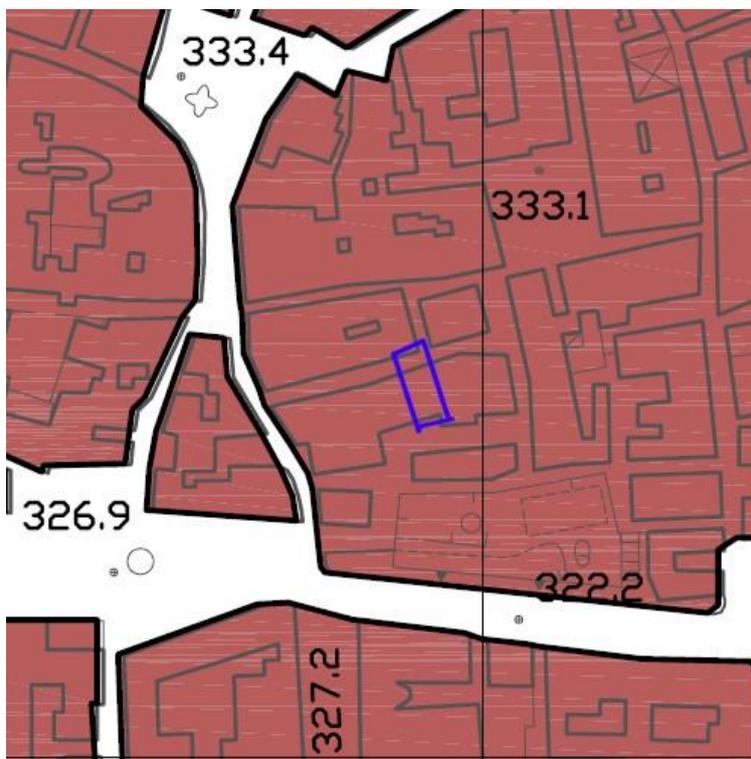
Risposta al 6° quesito:

Lo strumento urbanistico vigente è stato approvato dalla Giunta Regionale del Lazio il **14/02/2006** con Delibera n. **66**, e pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio al n.9 del **30 marzo 2006**, da cui risulta che gli immobile pignorati ricadono in zona "**A – Conservazione e Risanamento**" della Variante Generale al P.R.G, adottata con D.C.C. n° **185**, del **29/12/2000** .

P.R.G ZONA "A – Conservazione e Risanamento" Centro storico.

Legenda

LEGENDA	
ZONA A – CONSERVAZIONE E RISANAMENTO	
	- CENTRO STORICO
ZONA B – CONSERVAZIONE DEL TESSUTO EDILIZIO E VIARIO	
	- B1: CONSERVAZIONE TIPOLOGICA
	- B2: COMPLETAMENTO
	- B3: COMPLETAMENTO
	- B4: COMPLETAMENTO
ZONA C – EDILIZIA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE	
	- C1: ESPANSIONE RESIDENZIALE DI INIZIATIVA PRIVATA
	- C2: ESPANSIONE RESIDENZIALE E COMMERCIALE



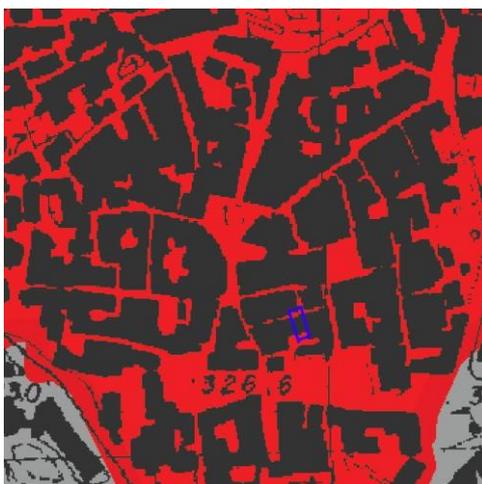
Stralcio di PRG con evidenziazione del sito interessato



Vincolo paesaggistico (DLgs. 42/04) secondo il PTPR vigente la zona interessata è così classificata:

Tav. **A**:

- Proposte Comunali di modifica dei PTP vigenti;
- Coste marine, lacuali e corsi d'acqua;
- Paesaggio degli insediamenti urbani.



Stralcio della tav. A del PTPR

Tav. **B**:

- Beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche;
- Beni puntuali diffusi, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri;
- Aree urbanizzate del PTPR.



Stralcio della tav. B del PTPR



Tav. C:

- Viabilità e infrastrutture storiche;
- Parchi archeologici e comunali;
- tessuto urbano.



Stralcio della tav. C del PTPR

L'area su cui sorge l'immobile oggetto di pignoramento rientra in area vincolata, ovvero nella casistica prevista dagli articoli del D.lgs. N. 42/04 (codice paesaggistico).

Dalla consultazione degli atti tenuti dall'Ufficio Tecnico Comunale, nonché dagli accertamenti esperiti il **04/07/2023** anche presso l'Ufficio Condoni edilizi e l'Ufficio Usi Civici, è emerso che l'appartamento pignorato è munito dei seguenti titoli abilitativi:

- Commissione edilizia P.E 183-1994 ed elaborato grafico;
- Commissione Edilizia P.E 348-2001 ed elaborato grafico;

Risposta al 7° quesito:

A seguito degli accertamenti compiuti presso il Comune di Velletri (Rm), il **CTU** ha verificato che gli immobili sono conformi e non sussistono le condizioni previste dall'art. 40, c. 6 L. 47/85, ovvero dell'art. 46, c. 5 del DPR 380/01.

Risposta all' 8° quesito:

a seguito della verifica compiuta dall'esperto, si è accertato che il terreno su cui insiste l'edificio di cui è parte il bene pignorato non è gravato da uso civico di cui all'art. 4 della L. R. n. 6/05.

Risposta al 9° quesito:

Si rimanda alla risposta del 4° quesito.

Risposta al 10° quesito:

il valore degli immobili calcolati in stima di **€ 15.000,00**, ovvero commisurato **alla quota pignorata del 100%**, si è raggiunto seguendo le linee guida degli immobili in garanzia, elaborate il 14-12-2015 dai seguenti ordini professionali, albi e collegi: ABI – ASSOVIIB – CNAAL – CNPAPAL – CNAPPC – CONAF –



CNGGL – CNI – CNPIPIL – TECNOBORSA, con rif. al Regolamento UE n. 575/2013 del 26-06- 2013 ed applicazione del metodo di stima comparativa, resa analitica con aggiunte ed integrazioni %% e per coefficienti numerici, ponderati anche sulla scorta di esperienze maturate dall'ausiliare. Lo sviluppo complessivo della stima è allegato alla presente relazione d'Ufficio.

Risposta al 11° quesito:

allegato alla presente perizia è la nota di trascrizione dell' atto di acquisto dell'immobile esecutato, per **Notaio Dott.**, del/...../....., formalità. **n.** **e**
.....

Risposta al 12° quesito lett. a – b – c :

Non si rileva difformità tra i dati catastali e pertanto non si rende necessaria l'elaborazione di relativi espletamenti di aggiornamento, giacché la distinzione degli immobili sono inequivocabili, si allegano le planimetrie censuarie

Risposta al 13° quesito:

L'immobile pignorato fa parte di un fabbricato di civile abitazione posto nel centro storico di Velletri (Rm) l'immobile si sviluppa fuori terra per n° 4 piani, con copertura a due falde inclinate, si accede ad esso da via Grottapinta.

Risposta al 14° quesito:

Sono stati acquisiti presso l'UTC i seguenti documenti in copia semplice, che si allegano alla presente relazione:

- Commissione edilizia P.E 183-1994 ed elaborato grafico;
- Commissione Edilizia P.E 348-2001 ed elaborato grafico;

Accertamento della sanabilità dell'immobile

A seguito degli accertamenti compiuti, il CTU dichiara che L' immobile pignorato è conforme.

Risposta al 15° quesito:

il CTU non ha effettuato la redazione dell'certificato Ape secondo normativa in quanto si tratta di un unità non residenziale.

Risposta al 16° quesito:

È possibile vendere il bene pignorato in un unico lotto, in quanto autonomamente utilizzabile ed indivisibile.

Risposta al 17° quesito:

L'immobile interessato alla presente esecuzione immobiliare è pignorato per l'intero, non divisibili in natura, sia per l'effetto della conformazione planimetrica e fruibilità, che della situazione urbanistica - amministrativa.

Risposta al 18° quesito:

l'immobile è occupato dai proprietari e non vi sono provvedimenti di assegnazione.



Elenco allegati e parti integranti della perizia

1. Schemi di stima;
2. Rilievo fotografico;
3. copia avviso sopralluogo CTU;
4. verbale di sopralluogo;
5. Commissione edilizia P.E 183-1994 ed elaborato grafico;
6. Commissione Edilizia P.E 348-2001 ed elaborato grafico;
7. elaborato grafico;
8. planimetria catastale;
9. estratto di mappa;
10. vista satellitare;
11. visura catastale immobile;
12. titolo di proprietà dell'immobile;
13. ispezione ipotecaria;
14. interrogazione omi e borsino immobiliare;

L'Esperto
Geom. Alessandro Colaiacomo

BANDO di VENDITA
(lotto 2)



Intera quota dell'immobile pignorato e precisamente: **Garage** (h= 3,00 ml.), posto al piano terra, di superficie complessiva non residenziale interna **m² 17,60**. Edificato prima del 1967, successivamente sono state presentate: P.E 183-1994 e P.E 348-2001; Ricade in zona di P.R.G. " **A – Conservazione e Risanamento** " centro storico, parzialmente conforme, zona sismica "2B", Zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti. La sottozona 2B indica un valore di ag < 0,20g, occupato dai proprietari, in buono stato di conservazione.

L'immobile oggetto di pignoramento (dell'esecutato) è censito presso il catasto fabbricati del Comune di Velletri (RM), in via Grottapinta n°14 (da precisare che la p.lla 1696 in mappa ad oggi risulta essere compresa nella p.lla 1458):

- **Garage**, posto al piano T, distinto al Fg. MU, p.lla 1696, sub. 2, Categoria C/6, Classe 6, consistenza mq. 19, superficie catastale totale m² 19, rendita € 78,50;

Il tutto in ditta,

- nata a (RM) il/...../....., , Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni.
- nato a (RM) il/...../....., , Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni

Confinanti:

L'immobile pignorato è sito nel Comune di Velletri (Rm), via Grottapinta n° 14, e precisamente: **Garage**, posto al piano T, confinante: ad **Ovest** con il sub. 501 e con la p.lla 1458, a **Nord** con via Grottapinta; a **Est** con la p.lla 1459; a **Sud** con la p.lla **1459**.

PREZZO A BASE D'ASTA

dell'intero pignorato: € 15.000,00
(€ Quindicimila/00);

Lì, 11 luglio 2023

L'Esperto
Geom. Alessandro Colaiacomo

