

TRIBUNALE ORDINARIO di VELLETRI

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

ESECUZIONE N° 324-2023

CREDITORE:

ESECUTATI:

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

**Note introduttive generali
(LOTTO UNICO)**

- CTU: **Geom. Alessandro Colaiacomo**;
- Giuramento del 03-07-2024 ;
- Espletamenti in atti di nomina dell'esperto dal n.1 al n.24 ;
- Delegato al controllo dei documenti art. 567 Cpc Dott. Caroleo Sergio
- Termine invio alle parti (gg. 30 prima dell'udienza - modificato dalla L. 132/15) il 04-06-2024;
- Deposito della relazione preliminare art. 567 Cpc il 19-02-2024;
- Termine per il deposito della perizia il 24-06-2024;
- Termine trasmissione note al CTU il 19-06-2024;
- Fissazione udienza per il giorno il 04-07-2024;

Immobile pignorato:

Villino a schiera (con annesso: giardino, portico, terrazzo, lastrico solare) posto al piano T-1-2, int. B/2, distinto presso il catasto fabbricati del Comune di Anzio (Rm) al **Fg. 43, p.lla 164, sub. 506 graffato con la p.lla 428 sub. 3-4.**

Lì, 3 luglio 2024

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 **Dott. Avv. Sergio Caroleo**, delegato all'esame della stessa, depositata il ...19/02/2024....., 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 Anzio (Rm), via Del Biancospino n° 114, int. B/2, precisamente Villino a schiera (con annesso: giardino, portico, terrazzo, lastrico solare), posto al piano T-1-2, confinante a: **Nord-Est** con la **p.IIa 428** (giardino); **Sud-Est** con la **p.IIa 164, int. B/3 e p.IIa 428**; **Sud-Ovest** con la **p.IIa 428** (giardino che affaccia su via del Biancospino); **Nord-Ovest** con la **p.IIa 164, int. B/1 e p.IIa 428**.

L'immobile dell'esecutato è censito presso il catasto fabbricati del Comune di Anzio (RM) Via Del Biancospino n°114, int, B/2 e precisamente:

- Villino a schiera (con annesso: giardino, portico, terrazzo, lastrico solare) posto al piano T-1-2, int. B/2, distinto al F. 43, p.IIa 164, sub. 506, graffato con la p.IIa 428 sub. 3-4, cat. A/7, cl. 4^A, Consistenza 6,5 vani, - S catastale totale m² 124 - S totale (escluse aree scoperte) m² 110, rendita € 889,60.

Il tutto in ditta,

- 

Oltre le strutture comuni per costruzione, date dall'aderenza alle unità attigue, nonché nella relativa misura, della struttura verticale portante e di fondazioni, non vi sono altre superfici o pertinenze comuni.

Risposta al 2° quesito - lettera c):

Previo avviso dato all'esecutato da parte del **Custode Avv. Sergio Caroleo**, il **CTU**, si è recato sui luoghi di esecuzione il giorno **16/02/2024** alle **ore 11.00**, ed ha eseguito le seguenti operazioni peritali appresso descritte:

1. ispezione esterna della zona, dell'accesso, del cortile 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 oggetto di pignoramento fa parte di un edificio adibito a civile abitazione, si sviluppa su tre livelli fuori terra con copertura piana (lastrico solare calpestabile) è ubicato nel Comune di Anzio (Rm), via Del Biancospino n° 114, int., B/2, situato in zona periferica rurale urbanizzata "loc. Lido Dei Pini via Dei Gelsi", privo di strutture ospedaliere e di pronto soccorso, a breve distanza si possono trovare centri commerciali, uffici, ristoranti, bar, ecc., la zona è agevolmente servita dalle linee principali urbane di collegamento pubblico.



Consistenza analitica degli immobili pignorati.

- **ABITAZIONE IN VILLINO**, posto al piano T-1-2, interno B/2, con annesso: giardino, portico, terrazzo, lastrico solare, termoautonomo non allacciato alla rete del gas metano, composto al **PT** da: Soggiorno/pranzo di mq. 29,25, cucina di mq. 9,54, bagno di mq. 3,96, ripostiglio di mq. 3,67, giardino di mq. 24,00, giardino 1 di mq. 89,87, portico di mq. 21,84; e al **P1** da: disimpegno di mq. 6,30, camera 1 di mq. 17,52, bagno 1 di mq. 4,40, camera 2 di mq. 9,29, camera 3 di mq. 8,15, terrazzo di 8,82 mq.; e al **P2** da lastrico solare (calpestabile) di mq. 52,50.

Consistenza planimetrica immobili pignorati

- 1) **Abitazione in villino**, posto al piano T-1-2, int.B/2, di superficie utile, complessiva (calpestabile) e residenziale **m² 92,08**, H interna media: m. 3,00.
 - (PT) totale sup. non residenziale **m² 135,71**;
 - (P1) totale sup. non residenziale **m² 8,82**;
 - (P2) totale sup. non residenziale **m² 52,50**.

Stato di conservazione e consistenza strutturale

L'immobile detiene tutti gli elementi costitutivi completi ed è in **stato di buona conservazione**, anche considerata la vetustà. 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 in blocchetti di tufo, non compaiono anomalie statiche degne della benché minima nota. Attualmente alla città di **Anzio (Rm)** è attribuita la classificazione sismica "3 A", Zona con pericolosità sismica bassa, che può essere soggetta a scuotimenti modesti. La sottozona **3A** indica un valore di $a_g \geq 0,10g$.

Risposta al 2° quesito - lettera d):

vi è conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

Risposta al 3° quesito:

l'immobile esecutato è occupato senza contratto da [REDACTED]

Risposta al 4° quesito:

Sull'immobile pignorato 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 17/12/2004 con Delibera n. 1259, e pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio al n. 5 del 19 febbraio 2005, da cui risulta che l'immobile pignorato ricade in zona B "Sottozona B1 SATURO".

LEGENDA

ZONE B



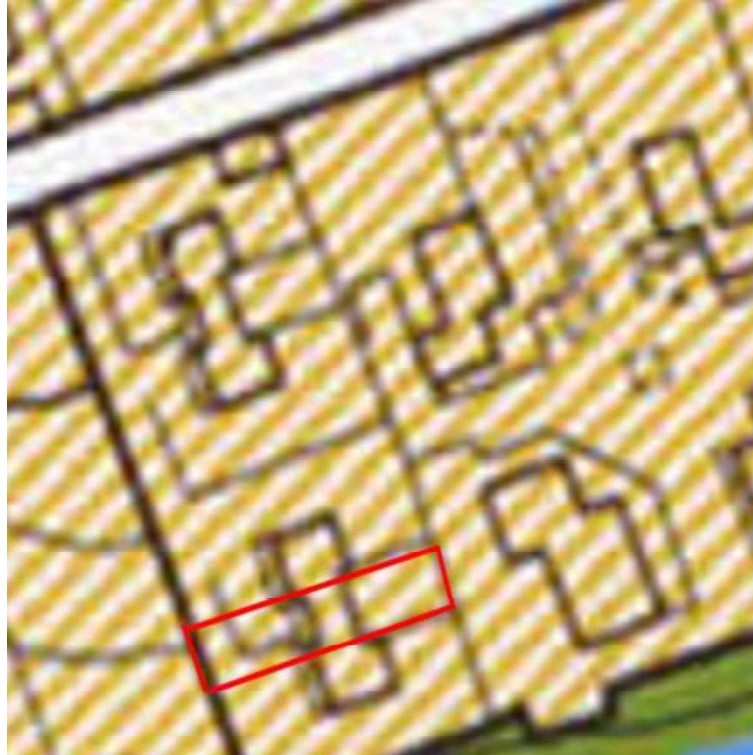
B1 SATURO



B* DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE
(centro urbano)



B2 DI COMPLETAMENTO



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**:

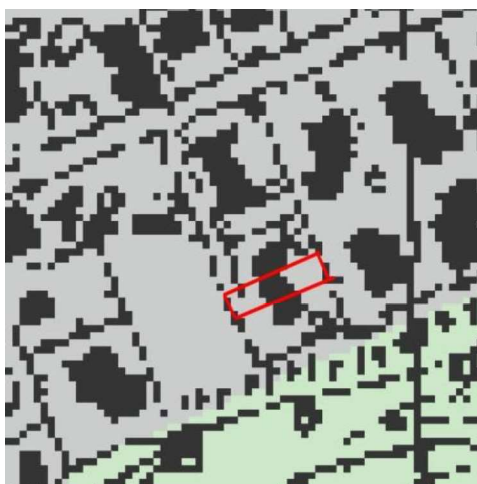
- Coste marine, lacuali e corsi d'acqua;
- Paesaggio naturale;
- paesaggio degli insediamenti urbani ;
- Proposte comunali di modifica dei ptp vigenti.



Stralcio della tav. A del PTPR

Tav. **B**:

- Coste del mare;
- Lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche;
- Aree urbanizzate PTPR;

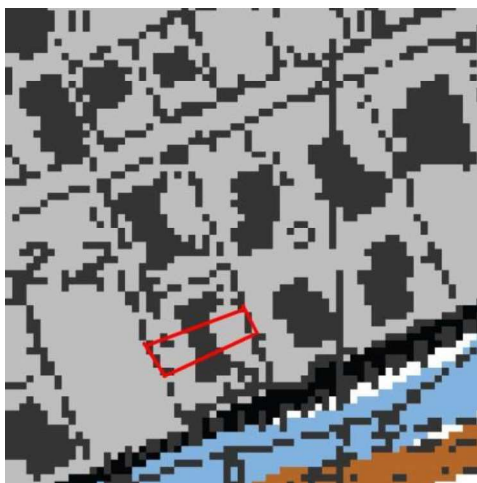


Stralcio della tav. B del PTPR



Tav. C:

- viabilità antica (fascia di rispetto m. 50).
- Paesaggio degli insediamenti urbani;



Stralcio della tav. C del PTPR

L'area su cui sorge l'edificio di cui è parte l'immobile pignorato **NON 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 **23.05.2024** anche presso l'Ufficio Condoni edilizi e l'Ufficio Usi Civici, è emerso che il fabbricato pignorato è munito dei seguenti titoli abilitativi:

- **Licenza edilizia** (con relativi elaborati grafici allegati) del **06/08/1971**, n°**7447**, rilasciato dal Comune di Anzio (RM);
- **Abitabilità** (fabbricato B) del **14.05.1974** rilasciata dal Comune di Anzio (RM);
- **C.I.L.A** presentata presso il Comune di Anzio (RM) in data del **11/08/2017**, prot. **49159** (con relativi elaborati grafici allegati);
- **Fine lavori** presentata presso il Comune di Anzio (RM) il **10.11.2017**, prot. **55600** in riferimento alla C.I.L.A del **11/08/2017**, prot. **49159**;

Risposta al 7° quesito:

A seguito degli accertamenti compiuti presso il Comune di Anzio (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 dell'intero immobile calcolato in stima di **€ 167.000,00**, 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, ...Jannitti Piromallo Rodolfo..., Rep. n. ...107656..., Racc...28987..., del ...20/03/2018.....

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 oggetto di pignoramento fa parte di un edificio adibito a civile abitazione, si sviluppa su tre livelli fuori terra con copertura piana (lastrico solare calpestabile), è ubicato nel Comune di Anzio (Rm), via Del Biancospino n° 114, int., B/2, situato in zona periferica rurale urbanizzata "loc. Lido Dei Pini via Dei Gelsi", privo di strutture ospedaliere e di pronto soccorso, a breve distanza si possono trovare centri commerciali, uffici, ristoranti, bar, ecc., la zona è agevolmente servita dalle linee principali urbane di collegamento pubblico.

Risposta al 14° quesito:

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

- **Licenza edilizia** (con relativi elaborati grafici allegati) del **06/08/1971, n°7447**, rilasciato dal Comune di Anzio (RM);
- **Abitabilità** (fabbricato B) del **14.05.1974** rilasciata dal Comune di Anzio (RM);
- **C.I.L.A** presentata presso il Comune di Anzio (RM) in data del **11/08/2017, prot. 49159** (con relativi elaborati grafici allegati);
- **Fine lavori** presentata presso il Comune di Anzio (RM) il **10.11.2017, prot. 55600** in riferimento alla C.I.L.A del **11/08/2017, prot. 49159**;

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 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 divisibile in natura, sia per l'effetto della conformazione planimetrica e fruibilità, che della situazione urbanistica - amministrativa.

Risposta al 18° quesito:

L'immobile è occupato [redacted] e da [redacted] e non vi sono provvedimenti di assegnazione.

Elenco allegati e parti integranti della perizia

1. schemi di stima
2. elaborato fotografico
3. verbale di sopralluogo
4. copia lettera avviso accesso agli atti amministrativi;
5. licenza edilizia 7447 del 06_08_1971
6. progetto allegato alla licenza edilizia n. 7447 del 06_08_1971
7. abitabilità del 14_05_1974
8. CILA prot 49159 del 11_08_2017
9. progetto allegato alla CILA n.49159 del 11_08_2017
10. fine lavori CILA n. 55600 del 10_11_2017
11. planimetria catastale
12. estratto di mappa
13. visura storica
14. elaborato grafico di calcolo
15. vista satellitare
16. atto di proprietà
17. ispezione ipotecaria
18. attestato di prestazione energetica degli edifici
19. interrogazione OMI e borsino immobiliare
20. copia invio alle parti della perizia
21. copia in conformità direttiva garante protezione dati personali

L'Esperto
Geom. Alessandro Colaiacomo



BANDO DI VENDITA (Lotto Unico)

Intera quota dell'immobile pignorato sito nel Comune di Anzio (Rm), via del Biancospino n° 114, int. B2, precisamente: **ABITAZIONE IN VILLINO**, posto al piano T-1-2, con annesso: giardino, portico, terrazzo, lastrico solare, termoautonomo non allacciato alla rete del gas metano, con altezza interna di ml. 3,00 è composto al **P1** da: Soggiorno/pranzo di mq. 29,25, cucina di mq. 9,54, bagno di mq. 3,96, ripostiglio di mq. 3,67, giardino di mq. 24,00, giardino 1 di mq. 89,87, portico di mq. 21,84; e al **P1** da: disimpegno di mq. 6,30, camera 1 di mq. 17,52, bagno 1 di mq. 4,40, camera 2 di mq. 9,29, camera 3 di mq. 8,15, terrazzo di 8,82 mq.; e al **P2** da lastrico solare (calpestabile) di mq. 52,50. Edificato con **Licenza edilizia** del **06/08/1971, n°7447**, e succ. presentazione di **C.I.L.A** del **11/08/2017, prot. 49159**. Ricade in zona di P.R.G. **B1 - SATURO**, conforme, si trova in buono stato di conservazione, la zona sismica è la **"3A"**, Zona con pericolosità sismica bassa, che può essere soggetta a scuotimenti modesti. La sottozona 3A indica un valore di $ag \geq 0,10g$., ad oggi l'immobile oggetto di esecuzione risulta essere occupato da [redacted] e da [redacted].

L'immobile dell'esecutato è censito presso il catasto fabbricati del Comune di Anzio (RM) Via Del Biancospino n°114, int. B/2 e precisamente:

- Villino a schiera (con annesso: giardino, portico, terrazzo, lastrico solare) posto al piano T-1-2, int. B/2, distinto al F. 43, p.lla 164, sub. 506, graffato con la p.lla 428 sub. 3-4, cat. A/7, cl. 4^A, Consistenza 6,5 vani, - S catastale totale m² 124 - S totale (escluse aree scoperte) m² 110, rendita € 889,60.

Il tutto in ditta,

- [redacted]

Confinanti:

L'immobile pignorato è sito nel Comune di Anzio (Rm), via Del Biancospino n° 114, int. B/2, precisamente Villino a schiera (con annesso: giardino, portico, terrazzo, lastrico solare), posto al piano T-1-2, confinante a: **Nord-Est** con la **p.lla 428** (giardino); **Sud-Est** con la **p.lla 164, int. B/3 e p.lla 428**; **Sud-Ovest** con la **p.lla 428** (giardino che affaccia su via del Biancospino); **Nord-Ovest** con la **p.lla 164, int. B/1 e p.lla 428**.

PREZZO A BASE D'ASTA
dell'intero pignorato: € 167.000,00
(€ Centosessantasettemila/00);

Lì, 3 luglio 2024

L'Esperto
Geom. Alessandro Colaiacomo

