

TRIBUNALE ORDINARIO di VELLETRI

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

ESECUZIONE N° 247-2023

CREDITORE
ESECUTATI

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

**Note introduttive generali
(LOTTO UNICO)**

- CTU: **Geom. Alessandro Colaiacomo;**
- Giuramento del ...15/01/2024.....;
- Espletamenti in atti di nomina dell'esperto dal n. 1 al n. 24;
- Delegato al controllo dei documenti art. 567 Cpc Dott.ssa Avv. ...**Monica Pitzalis**
- Termine invio alle parti (gg. 30 prima dell'udienza - modificato dalla L. 132/15) il ...17/12/2023.....;
- Deposito della relazione preliminare art. 567 Cpc il ...20/09/2023.....;
- Termine per il deposito della perizia il ...06/01/2023.....;
- Termine trasmissione note al CTU il ...01/01/2024.....;
- Fissazione udienza per il giorno il ...16/01/2024.....;

Immobili pignorati:

- **Immobile (abitazione)**, posto al piano T, con annesso n° 2 tettoie (ricadenti sulla p.Ila 1009), tutto distinto in Catasto Urbano di Roma al **Fg. 17, p.Ila 1010;**
- **Terreno**, qualità prato, classe 2, distinto in Catasto Terreni di Roma al **Fg. 17, p.Ila 1009;**

Li, 15 gennaio 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 Avv. Dott.ssa Monica Pitzalis, delegato all'esame della stessa, depositata il ...20/09/2023....., non emergono elementi ostativi all'avvio delle normali operazioni peritali, d'Ufficio.

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

Gli immobili pignorati sono siti nel Comune di Frascati (Rm), via XXII Rubbia n° 58, e precisamente: **ABITAZIONE**, posta al piano al T, con annesse n° 2 tettoie (ricadenti sulla p.lla 1009), e **TERRENO** qualità prato, classe 2, confinanti: a **Sud-Ovest** con le p.lle 1011 (terreno) e 1013 (abitazione), a **Sud-Est** con la p.lla 34, a **Nord-Est** con via XXII Rubbia, a **Nord-Ovest** con la p.lla 33.

Gli immobili oggetto di pignoramento (dell'esecutato) sono censiti presso il catasto fabbricati e terreni del Comune di Frascati (Rm), in via Rubbia XXII n° 58, e precisamente:

- **Abitazione** posto al piano T, distinto al Fg. 17, p.lla 1010, cat. A/4, cl. 1^a, Consistenza vani 1,5 - S catastale totale m² 13 - S totale (escluse aree scoperte) m² 13, rendita € 92,96;
- **Terreno** (con sovrastanti n° 2 tettoie), distinto al fg. 17, p.lla 1009, prato, classe 2, superficie mq 2.322,00, reddito domenicale €. 5,40, reddito agrario €. 6,00;

Il tutto in ditta,

• [REDACTED]

Risposta al 2° quesito - lettera c):

Previo avviso dato all'esecutato con n° 1 raccomandata: R1 n° [REDACTED] successivo avviso da parte del Custode Giudiziario Avv. Monica Pitzalis; il CTU, si è recato sui luoghi di esecuzione il giorno [REDACTED]

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.

Gli immobili pignorati sono siti in zona periferica al centro abitato del Comune di Frascati (RM), si accede a essi tramite la via XXII Rubbia. La abitazione si sviluppa al piano terra con copertura piana, mentre per le tettoie è a falda unica.

Consistenza planimetrica immobili pignorati.

- **Abitazione p.lla 1010** (con annesse n° 2 tettoie ricadenti sulla p.lla 1009), posta al piano T, non allacciato alla rete del gas metano, composto da: K/pranzo di mq.12,00, tettoia 1 di mq. 19,00, tettoia 2 di mq. 42,00.
- **Terreno p.lla 1009**, di mq. 2.322,00.



Gli immobili oggetto di pignoramento ricadono in zona residenziale servita dalle linee principali urbane di collegamento pubblico.

Stato di conservazione e consistenza strutturale

Gli immobili detengono tutti gli elementi costitutivi completi e sono in **stato di discreta conservazione**. Gli infissi si presentano efficienti e di discreta fattezze, gli impianti presenti sono elettrico, idrico, di scarico e 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 ferro/pannelli prefabbricati in metallo coibentati, non compaiono anomalie statiche degne della benché minima nota.

Attualmente alla città di **Frascati (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 del bene e quella contenuta nel pignoramento.

Risposta al 3° quesito:

Gli immobili dell'esecutata sono occupati da un'impresa edile che esegue lavori di: movimento terra, demolizioni, rifacimento manto stradale.

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 il 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

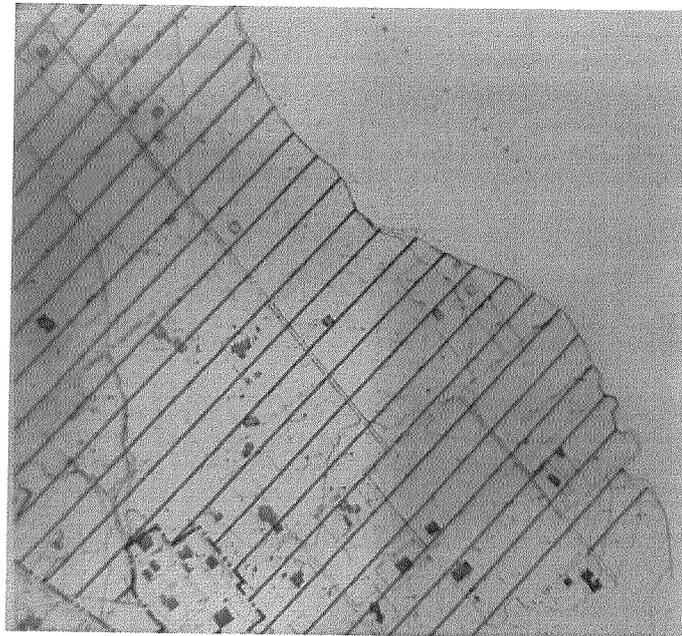
Risposta al 6° quesito:

Lo strumento urbanistico vigente (PRG) è stato approvato con D.P.R. n° 988 del 19 dicembre 1967 e successiva variante con D.G.R. n 515, 28 aprile 2005, da cui risulta che l'immobile pignorato ricade in zona "**A2**" zone Agricole non compromesse con modesto valore paesaggistico e ambientale.



P.R.G ZONA "A2" sottozona B1.

legenda



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:

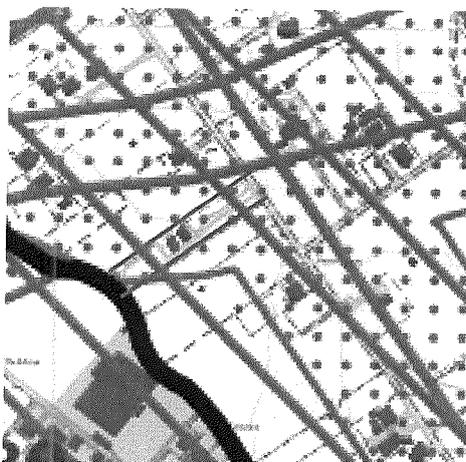
- Proposte Comunali di modifica dei PTP vigenti;
- Coste marine, lacuali e corsi d'acqua;
- Paesaggio degli insediamenti urbani.



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.

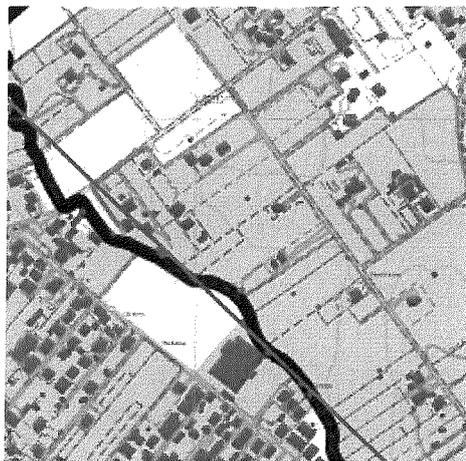


Stralcio della tav. B del PTPR



Tav. C:

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



Stralcio della tav. C del PTPR

L'area su cui sorgono gli immobili oggetto di pignoramento rientrano 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 **12/01/2024** anche presso l'Ufficio Condoni edilizi e l'Ufficio Usi Civici, è emerso che l'abitazione pignorata è munita dei seguenti titoli abilitativi:

- Istanza di sanatoria ai sensi dell'art. 32 della legge 24.11.2003 n° 326 e legge Regionale 8.11.2004 n° 12;
- Integrazione versamenti sanatoria del 13.06.2006;
- Integrazione Documentazione catastale (sanatoria) del 09.01.2007;
- Comunicazione Comune di Frascati (Rm) del 26.02.2007;
- Diniego sanatoria da parte del Comune di Frascati (Rm) del 07.05.2007.

Risposta al 7° quesito:

A seguito degli accertamenti compiuti presso il Comune di Frascati (Rm), sugli immobili oggetto di pignoramento, il **CTU** dichiara che l'**abitazione** risulta avere una diversa distribuzione degli spazi interni e un diniego della sanatoria L.326/2003 pertanto **abusiva e non sanabile**, per le n° 2 tettoie presenti sulla p.lla 1009 risultano essere realizzate senza nessun titolo edilizio, pertanto anch'esse, **abusive e non sanabili**.

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 **€ 60.000,00**, 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 [REDACTED]

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 dell'immobile è inequivocabile, si allega la planimetria censuaria.

Risposta al 13° quesito:

Gli immobili pignorati sono siti in zona periferica al centro abitato del Comune di Frascati (RM), si accede a essi tramite la via XXII Rubbia. La abitazione si sviluppa al piano terra con copertura piana, mentre le tettoie sono a falda unica.

Risposta al 14° quesito:

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

- Istanza di sanatoria ai sensi dell'art. 32 della legge 24.11.2003 n° 326 e legge Regionale 8.11.2004 n° 12;
- Integrazione versamenti sanatoria del 13.06.2006;
- Integrazione Documentazione catastale (sanatoria) del 09.01.2007;
- Comunicazione Comune di Frascati (Rm) del 26.02.2007;
- Diniego sanatoria da parte del Comune di Frascati (Rm) del 07.05.2007.

Accertamento della sanabilità dell'immobile

A seguito degli accertamenti compiuti presso il Comune di Frascati (Rm), sugli immobili oggetto di pignoramento, il CTU dichiara che **l'abitazione (p.Ila 1010)** risulta avere una diversa distribuzione degli spazi interni e un diniego della sanatoria L.326/2003 pertanto **abusiva e non sanabile**, per le n° 2 tettoie presenti sulla **p.Ila 1009** risultano essere realizzate senza nessun titolo edilizio, pertanto anch'esse, **abusive e non sanabili**. Il CTU nella valutazione finale degli immobili descritti precedentemente (oggetto di esecuzione) ha preso in considerazione la loro insanabilità.



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:

Gli immobili interessati alla presente esecuzione immobiliare sono pignorati 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:

Gli immobili dell'esecutata sono occupati da un'impresa edile che esegue lavori di: movimento terra, demolizioni, rifacimento manto stradale, non vi sono provvedimenti di assegnazione.

Elenco allegati e parti integranti della perizia

1. Schemi di stima;
2. Rilievo fotografico;
3. Verbale di sopralluogo;
4. Copia lettera avviso sopralluogo del CTU;
5. Copia lettera avviso accesso agli atti amministrativi;
6. istanza di sanatoria;
7. integrazione versamenti;
8. integrazione documentazione catastale sanatoria;
9. comunicazione comune;
10. diniego sanatoria;
11. Planimetrie catastali degli immobili;
12. Stralcio di mappa;
13. Visura storica, ventennale degli immobili;
14. Visure dei confinanti;
15. Vista satellitare
16. Elaborato grafico di calcolo
17. Atto di compravendita dell'immobile esecutato;
18. Attestato di prestazione energetica degli edifici
19. Ispezione ipotecaria;
20. Interrogazione OMI e borsino immobiliare;
21. copia invio alle parti della perizia
22. copia in conformità direttive garante protezione dati personali

L'Esperto
Geom. Alessandro Colaiacomo



BANDO di VENDITA **(Unico lotto)**

Intera quota degli immobili pignorati siti nel Comune di Frascati (Rm), via XXII Rubbia n° 58 e precisamente: **Terreno p.lla 1009**, di mq. 2.322,00, **Abitazione p.lla 1010** (con annesse n° 2 tettoie ricadenti sulla p.lla 1009), posta al piano T, non allacciato alla rete del gas metano, composto da: K/pranzo di mq.12,00, tettoia 1 di mq. 19,00, tettoia 2 di mq. 42,00. Edificato senza nessun titolo edilizio, presentata istanza di sanatoria ai sensi dell'art. 32 della legge 24.11.2003 n° 326 e legge Regionale 8.11.2004 n° 12, diniego della stessa ricevuto da parte del Comune di Frascati (RM) in data 07.05.2007. Ricade in zona di P.R.G. "A2" zone Agricole non compromesse con modesto valore paesaggistico e ambientale., conforme, sono siti in zona sismica "2B", Zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti. La sottozona 2B indica un valore di ag < 0,20g., risulta essere occupato ed in discreto stato di conservazione.

Gli immobili oggetto di pignoramento (dell'esecutato) sono censiti presso il catasto fabbricati e terreni del Comune di Frascati (Rm), in via Rubbia XXII n° 58, e precisamente:

- **Abitazione** posto al piano T, distinto al Fg. 17, p.lla 1010, cat. A/4, cl. 1^A, Consistenza vani 1,5 - S catastale totale m² 13 - S totale (escluse aree scoperte) m² 13, rendita € 92,96;
- **Terreno** (con sovrastanti n° 2 tettoie), distinto al fg. 17, p.lla 1009, prato, classe 2, superficie mq 2.322,00, reddito domenicale €. 5,40, reddito agrario €. 6,00;

Il tutto in ditta,

• 

Confinanti:

Gli immobili pignorati sono siti nel Comune di Frascati (Rm), via XXII Rubbia n° 58, e precisamente: **ABITAZIONE**, posta al piano al T, con annesse n° 2 tettoie (ricadenti sulla p.lla 1009), e **TERRENO** qualità prato, classe 2, confinanti: a **Sud-Ovest** con le **p.lla 1011 (terreno)** e **1013 (abitazione)**, a **Sud-Est** con la **p.lla 34**, a **Nord-Est** con **via XXII Rubbia**, a **Nord-Ovest** con la **p.lla 33**.

PREZZO A BASE D'ASTA

dell'intero pignorato: € 60.000,00
(€ Sessantamila/00);

Li, 15 gennaio 2024

L'Esperto
Geom. Alessandro Colaiacomo

