

TRIBUNALE ORDINARIO di VELLETRI

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

ESECUZIONE N° 485-2019

CREDITORE:
ESECUTATI: +1

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

**Note introduttive generali
(LOTTO UNICO)**

- CTU: **Geom. Alessandro Colaiacomo**;
- Giuramento del ...18/02/2020...;
- Espletamenti in atti di nomina dell'esperto dal n. 1 al n. 24;
- Delegato al controllo dei documenti art. 567 Cpc Dott. Notaio ... Francesco Maria de Iorio;
- Termine invio alle parti (gg. 30 prima dell'udienza - modificato dalla L. 132/15) il ... 13/10/2020...;
- Deposito della relazione preliminare art. 567 Cpc il ...28/11/2019...;
- Termine per il deposito della perizia il ...02/11/2020...;
- Termine trasmissione note al CTU il ...28/10/2020...;
- Fissazione udienza per il giorno il ... 12/11/2020...;

Immobili pignorati:

Prima della variazione catastale.

- **Appartamento** posto al piano 3, interno n°14, con terrazzo, distinto al Fg. 34, plla 964, **sub. 14**, cat. A/2, cl. 3ª, vani 5,5 - S catastale totale m² 114 - S totale (escluse aree scoperte) m² 96, rendita € 738,53;

Dopo la variazione catastale.

- **Appartamento** posto al piano 3, interno n°14, edificio A, con portico e terrazzo, distinto al Fg. 34, plla 964, **sub. 502**, cat. A/2, cl. 3ª, vani 6 - S catastale totale m² 143 - S totale (escluse aree scoperte) m² 127, rendita € 805,67;

Lì, 11 novembre 2020

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 Notaio Dott. Francesco Maria de Iorio....., delegato all'esame della stessa, depositata il ...28/11/2019....., 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 Pomezia (Rm), via Svezia n° 95, Loc. Torvaianica e precisamente: **Appartamento** posto al piano 3, interno n°14, edificio A, con portico e terrazzo, confinante a: **Nord-Est** con passaggio e vano scala condominiale; **Nord-Ovest** con affaccio su corte del **sub. 4** in ditta nata a il/...../..... C.F.:; **Sud-Ovest** con via Svezia; **Sud-Est** con affaccio su corte del **sub.501**, in ditta nato a il/...../..... C.F.:

Prima della variazione presentata in data 28/10/2020 per ampliamento, ristrutturazione e toponomastica, l'immobile oggetto di pignoramento era censito presso il catasto fabbricati del Comune di Pomezia (RM), via Svezia n° 221, come segue:

1. Appartamento posto al piano 3, interno 14, con terrazzo, distinto al Fg. 34, plla 964, sub. 14, cat. A/2, cl. 3^A, vani 5,5 - S catastale totale m² 114 - S totale (escluse aree scoperte) m² 96, rendita € 738,53;

In ditta:

- nato a il/...../..... C.F.:, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con
- nata a il/...../..... C.F.:, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

Dopo la variazione presentata in data 28/10/2020 per ampliamento, ristrutturazione e toponomastica, l'immobile oggetto di pignoramento era censito presso il catasto fabbricati del Comune di Pomezia (RM), via Svezia n° 95, come segue:

2. Appartamento posto al piano 3, interno 14, edificio A, con portico e terrazzo, distinto al Fg. 34, plla 964, sub. 502, cat. A/2, cl. 3^A, vani 6 - S catastale totale m² 143 - S totale (escluse aree scoperte) m² 127, rendita € 805,67;

In ditta:

- nato a il/...../..... C.F.:, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con
-iana nata a il/...../..... C.F.:, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

Oltre le strutture comuni per costruzione, date dall'aderenza alle unità attigue, nonché nella relativa misura del tetto e il viale 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° 2 raccomandate: R1 n. 052615349067 inviata il 04/12/2019, R1 n. 052615349078 inviata il 04/12/2019, il CTU si è recato sui luoghi di esecuzione il giorno 14/12/2019 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.

Consistenza analitica degli immobili pignorati

- **L'appartamento** oggetto di esecuzione è posto al piano terzo, interno 14, edificio A, con portico e terrazzo, di un fabbricato adibito a civile abitazione, realizzato nel 1968, si eleva fuori terra per n°4 piani, la struttura portante verticale è realizzata in cemento armato, mentre le strutture portanti orizzontali sono realizzate in latero - cemento, la copertura è terrazzo praticabile, termoautonomo non allacciato alla rete del gas metano, è composta da: soggiorno/K di mq. 24,60, letto 1 di mq. 15,25, letto di 2 mq. 19,50, dis.1 di mq. 12,90, dis.2 di mq. 4,85, bagno 1 di mq. 7,90, bagno 2 di mq. 3,95, veranda di mq. 3,15, letto 3 di mq. 15,00, terrazzo di mq. 88,30, portico di mq. 8,60.

Consistenza planimetrica (Appartamento)

- **Piano terzo** superficie utile, complessiva (calpestabile) e residenziale di **m² 107,10** con altezza interna di ml. 2,80. Superficie non residenziale complessiva calpestabile (portico e terrazzo) **mq. 96,90**;

L'immobile pignorato è ubicato in via Svezia n° 95 - 00071 Pomezia (Rm), zona extraurbana, agevolmente servita dalle linee principali urbane di collegamento pubblico.

Stato di conservazione e consistenza strutturale

L'immobile detiene tutti gli elementi costitutivi completi ed 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 di c.a., non compaiono anomalie statiche degne della benché minima nota. Attualmente alla città di Pomezia (Rm) è attribuita la classificazione sismica "**sottozona 2B** indica un valore di $ag < 0,20g$ " con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti.

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 dal proprietario sig.



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, salvo quelli di natura condominiale, poiché la situazione contabile al **06.11.2020** in merito alle rate condominiali è pari a **€ 857,64** e ai lavori straordinari è pari ad **€ 9.324,46**, per un totale di debito nei confronti del condominio di **€ 10.182,10**.

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 : Ipoteca legale nn. 22278/3509 del 05 giugno 2015 a favore di Equitalia Sud Spa contro per una sorte capitale di Euro 174.791,29.

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 con Delibera di Giunta Regionale del **20/11/1974 n. 4246**, da cui risulta che l'immobile pignorato ricade nel P.R.G. in zona " **B** – completamento".



P.R.G ZONA "B".

N.T.A.:

Art. 7

Zona B - Completamento

(Nella planimetria tale zona è indicata con colore marrone).

Tale zona riguarda aree non edificate o edificate solo parzialmente da completare o con tipi edilizi conformi ad uno stato di fatto che per la sua consistenza non può essere modificato o con nuovi tipi edilizi, secondo le indicazioni dei piani particolareggiati in scala 1 : 2.000. Per assicurare il fabbisogno di aree pubbliche a ciascun quartiere l'edificazione della zona B va subordinata all'approvazione dei piani particolareggiati esecutivi, dei quali risultino la dotazione per abitante di cui all'art. 3 del D.L. 2 aprile 1968 n. 1444. Nel conteggio delle aree, quella

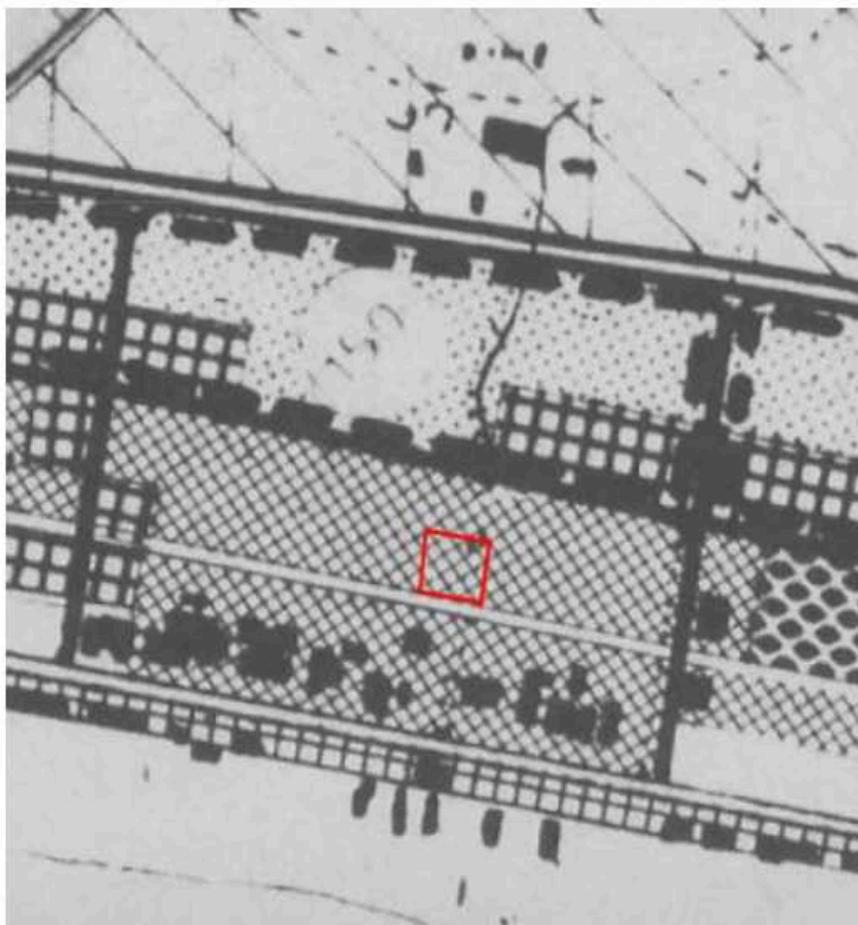
già effettivamente di uso pubblico destinate entro la zona B alla esigenza del quartiere alla data di adozione del P.R.G. vengono conteggiate in misura doppia di quella effettiva.

Si applicano nella redazione dei P.P.E., gli articoli 8 e 9 del D.L. 2 aprile 1968, n. 1444, relativi ai limiti di altezza degli edifici e di distanza tra fabbricati.

Per quanto concerne i dati relativi alla edificabilità si rimanda ai dati forniti dalla tabella B dell'art. 4.

L'istruttoria del progetto dovrà comprendere una adeguata documentazione sullo stato di fatto.





Stralcio di **PRG** con evidenziazione del sito interessato

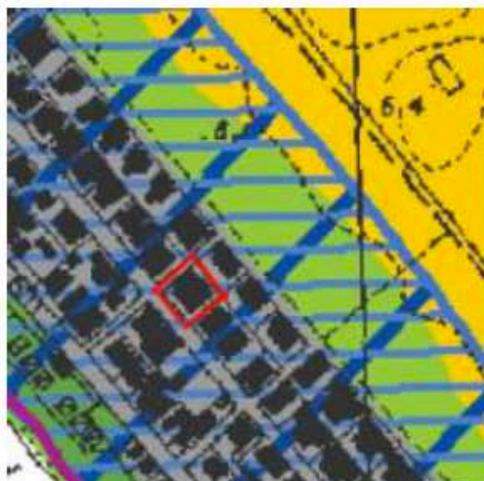
Vincolo paesaggistico (DLgs. 42/04)

secondo il PTPR vigente la zona interessata è così classificata:

Tav. **A:**

- paesaggio degli insediamenti urbani (art. 27 del PTPR).
- paesaggio naturale.
- paesaggio agrario di valore.
- Coste marine, lacuali e corsi d'acqua.

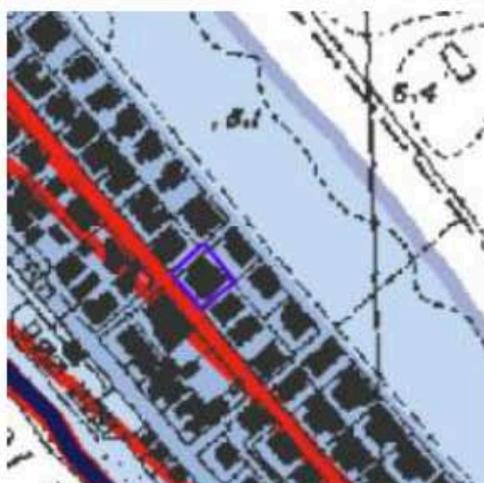




Stralcio della tav. A del PTPR

Tav. **B:**

- Let.c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramici.
- aree urbanizzate del PTPR.
- Costa del mare.

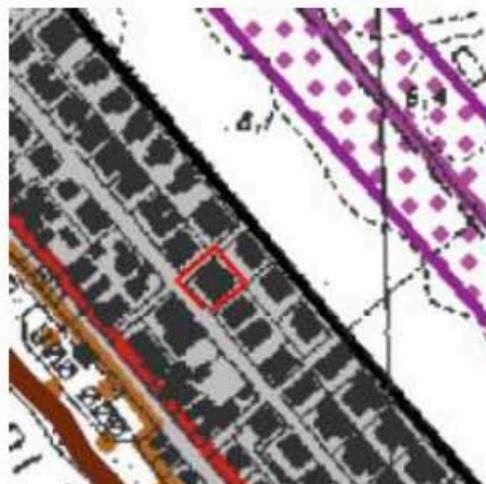


Stralcio della tav. B del PTPR

Tav. **C:**

- viabilità e infrastrutture storiche.
- Beni lineari (fascia di rispetto 100ml).
- Percorsi panoramici.
- Tessuto urbano.





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 **09/06/2020** anche presso l'Ufficio Condoni edilizi e l'Ufficio Usi Civici, è emerso che il fabbricato pignorato è **munto** dei seguenti titoli abilitativi:

- Licenza edilizia n° **683 del 21.08.1968** , rilasciato dal Comune di Pomezia (RM) alla società Afas;
- Voltura (dalla società Afas alla società Primavera Radiosa) del **21.04.1969**;
- Elaborato grafico allegato alla Licenza edilizia n° **683 del 21.08.1968**;
- Collaudo statico n° **75014** del **09.09.1969**;
- Fine lavori del **08/12/1970**;
- Permesso di abitabilità del **08/12/1970**;

Risposta al 7° quesito:

a seguito degli accertamenti compiuti, il **CTU** dichiara che l'immobile pignorato non è conforme a quello legittimato in Comune, ciò a causa delle difformità riscontrate durante il sopralluogo nell'appartamento oggetto di esecuzione e precisamente: chiusura del balcone (in veranda) posto tra i due bagni esistenti, realizzazione di un portico e del vano soggiorno/k su superficie della terrazza esistente , dette **difformità non sono sanabili**. Inoltre si fa presente che il posizionamento rilevato della finestra posta nel vano letto 3 è difforme da quello riportato nell'elaborato grafico allegato alla licenza edilizia del 1968 n° 683, ciò però viene legittimato dalla planimetria catastale presentata in data 04.12.1969 presso il Catasto di Roma.

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 **€ 208.500,00**, 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 – ASSOVIB – CNAAL – CNPAPAL – CNAPPC – CONAF – CNGGL – CNI – CNPIPI – 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 ...Sammartano Stefano....., Rep. n...13203/7775....., del ...05/03/2005.....

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

Si è resa necessaria la presentazione della variazione planimetrica in Catasto a causa delle difformità riscontrate in fase di sopralluogo nei vari piani dell'immobile pignorato e precisamente per: **ampliamento, ristrutturazione e toponomastica.**

Risposta al 13° quesito:

L'appartamento oggetto di esecuzione è posto al **piano terzo** di un fabbricato adibito a civile abitazione, realizzato nel 1968, si eleva fuori terra per n°4 piani, la struttura portante verticale è realizzata in cemento armato, mentre le strutture portanti orizzontali sono realizzate in latero - cemento, la copertura è terrazzo praticabile. Fomito di autonomo accesso da via Svezia.

Risposta al 14° quesito:

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

- Licenza edilizia **n° 683 del 21.08.1968** , rilasciato dal Comune di Pomezia (RM) alla società Afas;
- Voltura (dalla società Afas alla società Primavera Radiosa) del **21.04.1969**;
- Elaborato grafico allegato alla Licenza edilizia **n° 683 del 21.08.1968**;
- Collaudo statico **n° 75014 del 09.09.1969**;
- Fine lavori del **08/12/1970**;
- Permesso di abitabilità del **08/12/1970**;

Accertamento della sanabilità dell'immobile

a seguito degli accertamenti compiuti, il **CTU** dichiara che l'immobile pignorato non è conforme a quello legittimato in Comune, ciò a causa delle difformità riscontrate durante il sopralluogo nell'appartamento oggetto di esecuzione e precisamente: chiusura del balcone (in veranda) posto tra i due bagni esistenti, realizzazione di un portico e del vano soggiorno/k su superficie della terrazza esistente , dette **difformità non sono sanabili**, pertanto è necessario presentare una Pratica Edilizia **S.C.I.A.** per il ripristino delle opere, con un costo di pratica (compresa delle varie sanzioni e bollettini di istruttoria) di circa **€ 4.500,00** e un costo edilizio (demolizione e ripristino delle opere esistenti) di **€ 9.500,00**.



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 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 dal proprietario sig. e 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. Abitabilità del 08.12.1970
7. Collaudo statico
8. Elaborato grafico parte prima
9. Elaborato grafico parte seconda
10. Fine lavori 08.12.1970
11. Licenza edilizia del 21.08.1968 n 683
12. Voltura licenza edilizia alla soc. primavera del 21.04.1969
13. Elaborato grafico
14. Planimetria catastale antecedente
15. Planimetria catastale attuale
16. Stralcio di mappa
17. Vista satellitare
18. Visura storica antecedente
19. Visura storica Attuale
20. Visure dei confinanti
21. Nota trascrizione atto d'acquisto
22. ispezione ipotecaria
23. Attestato di prestazione energetica degli edifici
24. Interrogazione Omi e borsino immobiliare
25. Copia invio alle parti della perizia
26. Copia in conformità direttive garante protezione dati personali

L'Esperto
Geom. Alessandro Colaiacomo



BANDO di VENDITA (Unico lotto)

Intera quota dell'immobile pignorato e precisamente: Appartamento posto al piano terzo, interno 14, edificio A, con portico e terrazzo, termoautonomo non allacciato alla rete del gas metano, di H ml. 2,80, composto da: soggiorno/K di mq. 24,60, letto 1 di mq. 15,25, letto di 2 mq. 19,50, dis.1 di mq. 12,90, dis.2 di mq. 4,85, bagno 1 di mq. 7,90, bagno 2 di mq. 3,95, veranda di mq. 3,15, letto 3 di mq. 15,00, terrazzo di mq. 88,30, portico di mq. 8,60. Detto immobile fa parte di un fabbricato edificato con Licenza edilizia **n° 683 del 21.08.1968**; ricade in zona di **P.R.G "B - completamento"**, parzialmente difforme (dette difformità non sono sanabili), zona sismica "**sottozona 2B**" indica un valore di $ag < 0,20g$ " con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti, in buono stato di conservazione, occupato dal proprietario sig. [REDACTED]

Attualmente l'immobile oggetto di pignoramento è censito presso il catasto fabbricati del Comune di Pomezia (RM), via Svezia n° 95, come segue:

1. **Appartamento posto al piano 3, interno 14, edificio A, con portico e terrazzo, distinto al Fg. 34, plla 964, sub. 502, cat. A/2, cl. 3^A, vani 6 - S catastale totale m² 143 - S totale (escluse aree scoperte) m² 127, rendita € 805,67;**

In ditta:

- nato a il/...../..... C.F.: , proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con
- nata a il/...../..... C.F.: , proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con

Confinanti:

L'immobile pignorato è sito nel Comune di Pomezia (Rm), via Svezia n° 95, Loc. Torvaianica e precisamente: **Appartamento** posto al piano 3, interno n°14, edificio A, con portico e terrazzo , confinante a: **Nord-Est** con passaggio e vano scala condominiale; **Nord-Ovest** con affaccio su corte del **sub. 4** in ditta nata a il/...../..... C.F.: ; **Sud-Ovest** con via Svezia; **Sud-Est** con affaccio su corte del **sub.501**, in ditta nato a il/...../..... C.F.:

PREZZO A BASE D'ASTA

dell'intero pignorato: € 208.500,00
(€ Duecentoottomilacinquecento/00);

Li, 11 novembre 2020

L'Esperto
Geom. Alessandro Colaiacomo

