

**TRIBUNALE ORDINARIO di VELLETRI**

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

**ESECUZIONE N° 938-2017**

CREDITORE:  
ESECUTATI: ..... ..

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

**Note introduttive generali  
(LOTTO UNICO)**

- CTU: **Geom. Alessandro Colaiacomo;**
- Giuramento del 12-09-18;
- 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 10-05-2019;
- Deposito della relazione preliminare art. 567 Cpc il 07-09-2018;
- Termine per il deposito della perizia il 25-05-2019;
- Termine trasmissione note al CTU il 20-05-2019;
- Fissazione udienza per il giorno il 04-06-2019;

Immobile pignorato:

**AUTORIMESSA** posto al piano S1°, interno n. 33, distinto in Catasto di Roma al **Fg. 26, p.lla 200, sub. 16.**

Lì, 10 maggio 2019

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 07/09/2018, non emergono elementi ostativi all'avvio delle normali operazioni peritali, d'Ufficio.

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

L'immobile pignorato è sito in **Santa Maria Delle Mole, frazione del Comune di Marino (Rm)**, via Edmondo De Amicis n° 16, e precisamente **autorimessa** posta al piano seminterrato, interno 33, confinante a: **Nord-Est** con Cabina Enel, **Sud-Est** con area di manovra condominiale e con il **sub. 15** in.t 22, in ditta ..... nata a ..... il ...../...../..... e ..... nato a ..... il ...../...../....., **Sud-Ovest** con terrapieno p.lla 200, **Nord-Ovest** con terrapieno p.lla 200.

l'immobile dell' esecutato è censito presso il catasto fabbricati del Comune di Marino (RM) Via Edmondo De Amicis n° 16. Autorimessa posto al piano S1, int. 33, distinto al F. 26, p.lla 200, sub 16, cat. C/6, cl. 4<sup>A</sup>, Consistenza m<sup>2</sup> 133 - S catastale m<sup>2</sup> 113, rendita € 256,78, il tutto in ditta:

- ..... nato a ..... il ...../...../....., CF.: ..... , proprietà per 100/100.

In data 07/05/2019 è stata presentata variazione per toponomastica e diversa distribuzione degli spazi interni, ed attualmente l'immobile esecutato è censito presso il catasto fabbricati del Comune di Marino (RM) Via Edmondo De Amicis n°16. Autorimessa, posta al piano S1, int. 33, distinto al F. 26, p.lla 200, sub 16, cat. C/6, cl. 4<sup>A</sup>, Consistenza m<sup>2</sup> 100 - S catastale m<sup>2</sup> 108, rendita € 227,24, il tutto in ditta:

- ..... nato a ..... il ...../...../....., CF.: ..... , proprietà per 100/100.

Oltre le strutture comuni per costruzione, date dall'aderenza alle unità attigue e soprastanti, nonché nella relativa misura del tetto e la 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 due raccomandate R1 n. 052552505356 inviata il 09/02/2019, 052552505254 inviata il 06/12/2018 e l'autorizzazione accesso forzoso del 19/02/2019, il **CTU**, si è recato sui luoghi di esecuzione il giorno **03/05/2019** alle **ore 8.30**.

Le operazioni peritali sono consistite precisamente nella:

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 pignorato è porzione di una palazzina articolata complessivamente su cinque piani fuori terra e un piano seminterrato, la copertura risulta essere inclinata a falde.

L'autorimessa internamente ha un ampio parcheggio e un locale ripostiglio, l'accesso principale carrabile e pedonale avviene dall'area di manovra condominiale.

### Consistenza planimetrica (autorimessa più ripostiglio)

Autorimessa superficie utile (calpestabile) non residenziale **m<sup>2</sup> 91,50** e ripostiglio di superficie utile (calpestabile) non residenziale **m<sup>2</sup> 8,50** , tutto per un H media interna **m. 4,50**.



L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato in via Edmodo De Amicis n° 16, località Santa Maria delle Mole frazione del Comune di Marino (Rm), zona semicentrale urbanizzata, ci sono 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 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 Marino 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:**

l'immobile esecutato è occupato.

#### **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 **02.05.2018** in merito alle rate condominiali è pari a **€. 1.116,88** e ai lavori di ristrutturazione parti strutturali è pari a **€. 997,00**, per un totale di debito nei confronti del condominio di **€. 2.113,88**.

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

**1ª 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.

**2ª 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:**

L'immobile pignorato ricade in zona "B" -- sottozona "B3", della Variante Generale al **P.R.G.**, adottata a seguito della delibera della giunta regionale n° 994 del 29/10/04/ e delibera commissario prefettizio n° 11 del 28.05.2005.



P.R.G ZONA "B" SOTTOZONA B3.

N.T.A.:

**SOTTOZONA B3(densità abitativa 150 ab/ha)**

Questa sottozona riguarda aree edificate o edificate parzialmente ma in modo inferiore rispetto alla sottozona B1/B2.

Gli interventi edificatori avverranno con P.U.A. con I.F. 3.06 mc/mq ed altezza massima 10,50 mt.

In assenza di P.U.A. sarà consentito l'intervento diretto con i seguenti indici e prescrizioni:

- a) l'indice di fabbricabilità riferito alla superficie del lotto non deve essere superiore a 3,00 mc/mq (I.F.).
- b) l'altezza massima non deve superare i mt 10,50. Su detta misura non possono essere consentiti più di tre piani fuori terra o due piani abitabili se il piano terreno viene adibito a destinazione d'uso non abitative consentite.

Per gli altri parametri valgono le prescrizioni indicate ai punti c - d - e - f - g - h per la sottozona B1/B2.

LEGENDA

ZONA B EDILIZIA A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE ATTUALE E DI COMPLETAMENTO		
SOTTOZONE	DENSITA' ABITATIVE AB/ha	
	B1=B2	200 ab/ha
	B3	150 ab/ha





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).
- Proposte comunali di modifica dei ptp vigenti.



Stralcio della tav. A del PTPR



**Tav. B:**

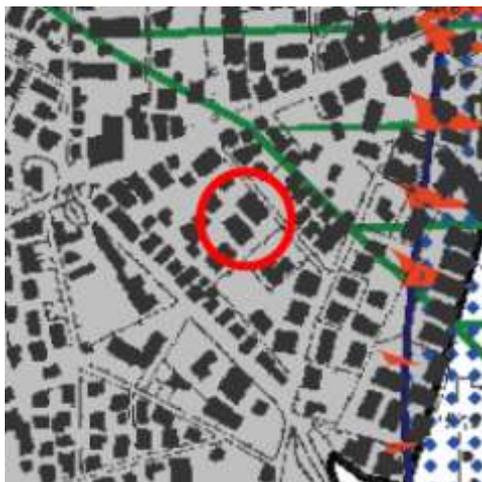
- vincoli ricognitivi di legge, ricognizione delle aree tutelate per legge (art. 33 del PTPR)
- Paesaggio degli insediamenti urbani.
- beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. 136 del PTPR).



**Stralcio della tav. B del PTPR**

**Tav. C:**

- viabilità antica (fascia di rispetto m. 50).
- Paesaggio degli insediamenti urbani;
- Schema del piano regolatore dei parchi Areali (art. 46 l.r. 29/97);
- 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 **23.04.2019** 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 n° **10943** del **28/12/1972**, rilasciato dal Comune di Marino (RM) al Sig. .... ..;
- Variante licenza edilizia n° **10943/v** del **05/03/1974**, rilasciato dal Comune di Marino (RM) al Sig. .... ..;
- Concessione edilizia in sanatoria n° **2432/S** del **11.12.2001** rilasciata dal Comune di Marino (RM) al Sig. .... ..;
- Collaudo delle opere in cemento armato del fabbricato di proprietà del Sig. .... .. del **07.06.1974**, n° **2675**.

**Risposta al 7° quesito:**

a seguito degli accertamenti compiuti, il **CTU** dichiara che l'immobile pignorato non è conforme a quello legittimato in Comune, per quanto riguarda le seguenti difformità (**sanabili**) rilevate: realizzazione di una luce sul muro perimetrale portante l'intero corpo di fabbrica, nuove tramezzature per la realizzazione divisorio vano ripostiglio.

**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 **€ 107.900,00**, 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 – CNPIPII – 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. BARONTINI LUIGI**, Rep. n. 15036, Racc. 7426, del 01/04/2010.

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

Si è resa necessaria la presentazione della variazione planimetrica in Catasto a causa della diversa distribuzione degli spazi interni, toponomastica e della luce presente sul muro perimetrale portante l'intero corpo di fabbrica (vedi planimetria allegata).

**Risposta al 13° quesito:**

L'immobile pignorato è porzione di una palazzina articolata complessivamente su cinque piani fuori terra e un piano seminterrato, la copertura risulta essere inclinata a falde. Si accede ad esso da via Edmondo De Amicis tramite cancello condominiale.



**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° **10943** del **28/12/1972**, rilasciato dal Comune di Marino (RM) al Sig. .... ..;
- Variante licenza edilizia n° **10943/v** del **05/03/1974**, rilasciato dal Comune di Marino (RM) al Sig. .... ..;
- Concessione edilizia in sanatoria n° **2432/S** del **11.12.2001** rilasciata dal Comune di Marino (RM) al Sig. .... ..;
- Collaudo delle opere in cemento armato del fabbricato di proprietà del Sig. .... .. del **07.06.1974**, n° **2675**.

**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, per quanto riguarda le seguenti difformità rilevate: realizzazione di una luce sul muro perimetrale portante l'intero corpo di fabbrica, nuove tramezzature per la realizzazione divisorio vano ripostiglio, dette difformità possono essere **sanate** tramite una **SCIA in sanatoria**, per una spesa totale (compresa delle varie sanzioni e bollettini di istruttoria) di €. **4.200,00**..

**Risposta al 15° quesito:**

il CTU si è astenuto nel compilare il certificato Ape secondo normativa in quanto per le categorie C/6 (sprovviste di impianto di riscaldamento) non è prevista.

**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 libero e non vi sono provvedimenti di assegnazione.



### **Elenco allegati e parti integranti della perizia**

1. Schemi di stima e calcolo superfici;
2. Elaborato grafico attuale;
3. Rilievo fotografico;
4. Verbale di sopralluogo;
5. Copia lettera avviso sopralluogo del CTU;
6. Copia lettera avviso accesso agli atti amministrativi;
7. Licenza edilizia n° 10943 del 28/12/1972;
8. Variante licenza edilizia n° 10943/v del 05/03/1974;
9. Concessione edilizia in sanatoria n° 2432/S del 11.12.2001;
10. Collaudo del 07.06.1974, n° 2675;
11. Planimetria catastale precedente;
12. Planimetria catastale attuale;
13. Stralcio di mappa;
14. Vista Aerea;
15. Visura storica, ventennale degli immobili;
16. Visure dei confinanti;
17. Nota trascrizione atto compravendita;
18. Ispezione ipotecaria;
19. Dichiarazione situazione quote condominiali;
20. Interrogazione omi e borsino immobiliare;
21. copia invio alle parti della perizia;
22. copia in conformita direttiva garante protezione dati personali;

L'Esperto  
Geom. Alessandro Colaiacomo



## **BANDO di VENDITA** **(Unico lotto)**

**Intera quota dell'autorimessa con ripostiglio** posta al piano seminterrato, int. 33, di un fabbricato, sito in Santa Maria Delle Mole, frazione del **Comune di Marino** (Rm) in via Edmondo De Amicis n° 16. Edificato con: Licenza edilizia n° **10943** del **28/12/1972**, Variante licenza edilizia n° **10943/v** del **05/03/1974**, Concessione edilizia in sanatoria n° **2432/S** del **11.12.2001**. Ricade in zona di P.R.G. "B" -- sottozona "B3", non conforme **ma sanabile**, la zona sismica è la "2B", zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti, in buono stato di conservazione, occupato, formato da un'ampia autorimessa auto di superficie **m<sup>2</sup> 91,50** e un locale ripostiglio di superficie **m<sup>2</sup> 8,50**. L'altezza media interna è pari a m. 4,50,

Attualmente l'immobile pignorato è censito presso il catasto fabbricati del Comune di Marino (RM) in via Edmondo De Amicis n° 16,

**Autorimessa (con ripostiglio), posta al piano S1, int. 33, distinto al F. 26, p.la 200, sub 16, cat. C/6, cl. 4<sup>A</sup>, Consistenza m<sup>2</sup> 100 - S catastale m<sup>2</sup> 108, rendita € 227,24, il tutto in ditta:**

- ..... nato a ..... il ...../...../....., CF.: ..... ....., proprietà per 100/100.

### **Confinanti:**

L'**immobile pignorato** è sito in Santa Maria Delle Mole, frazione del **Comune di Marino** (Rm), via Edmondo De Amicis n° 16, e precisamente **autorimessa** posta al piano seminterrato, interno 33, confinante a: **Nord-Est** con Cabina Enel, **Sud-Est** con area di manovra condominiale e con il **sub. 15** in t. 22, in ditta ..... nata a ..... il ...../...../..... e ..... nato a ..... il ...../...../....., **Sud-Ovest** con terrapieno p.la 200, **Nord-Ovest** con terrapieno p.la 200.

**PREZZO A BASE D'ASTA**  
**dell'intero pignorato: € 107.900,00**  
**(€ Centosettemilanovecento/00);**

Lì, 10 maggio 2019

L'Esperto  
Geom. Alessandro Colaiacomo

