

TRIBUNALE ORDINARIO di VELLETRI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
G. E. DOTT. ENRICO COLOGNESI

ESECUZIONE N° 331-2006

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
DETERMINAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA (POST-INCENDIO)

Note introduttive generali
(LOTTON°1)

- CTU: **Geom. Alessandro Colaiacomo;**
- Giuramento del 15/10/2019;
- Espletamenti in atti di nomina dell'esperto dal n.1 al n.24 ;
- Delegato al controllo dei documenti art. 567 Cpc Dott. Beffa Massimiliano
- Deposito della relazione preliminare (post-incendio) art. 567 Cpc il 09-05-2023;
- Fissazione udienza per il giorno il 09-05-2023;

Immobile pignorato:

Villino (con annesso: portico, loc.deposito1, corte esclusiva) posto al piano T, distinto presso il catasto fabbricati del Comune di Anzio (Rm) al **Fg. 30, p.lia 505**.

Lì, 8 maggio 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 **Notaio Dott. Beffa Massimiliano**, delegato all'esame della stessa, 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 Passeggiata delle Sirene n° 4, precisamente **villino** (con annesso: portico, loc. deposito1 e corte esclusiva) posto al piano Terra, confinante a: **Nord-Est** con la **p.lla 505** (corte esclusiva); **Sud-Est** con **p.lla 196** (corte alta u.i.u.); **Sud-Ovest** con la p.lla **1796** in ditta, Demanio Pubblico dello Stato ramo marina mercantile con sede in Roma; **Nord-Ovest** con p.lla **504** in ditta

l'immobile dell'esecutato è censito presso il catasto fabbricati del Comune di Anzio (RM) Via Passeggiata delle Sirene n° 4. Vilino (con annesso: portico, loc. deposito 1 e corte esclusiva), posto al piano T, distinto al F. 30, p.lla 505, cat. A/7, cl. 3^A, Consistenza m² 6 vani, - S catastale totale m² 144 - S totale (escluse aree scoperte) m² 121, rendita € 697,22,

Ditta catastale (d'aggiornare in catasto)

-

Ditta attuale:

-
-

Essendo un villino, con, portico, loc. deposito e corte esclusiva, **privati** (ed isolati), non hanno parti di strutture comuni con altre proprietà.

Risposta al 2° quesito - lettera c):

Primo avviso dato all'esecutato con le n° 6 raccomandate: **R1** n. 052625563307 inviata il 16/12/2020; **R1** n. 052625563227 inviata il 21/09/2020; **R1** n. 052625563238 inviata il 21/09/2020; **R1** n. 052625563284 inviata il 16/12/2020; **R1** n. 052625563251 inviata il 21/09/2020; **R1** n. 052625563240 inviata il 21/09/2020, e accesso (post- incendio) del 05/01/2023, il **CTU**, si è recato sui luoghi di esecuzione il giorno **24/04/2021** alle **ore 9.00** e il **giorno 05/01/2023** alle **ore 11.40**.

Le operazioni peritali sono consistite precisamente nella:

1. ispezione esterna della zona, dell'accesso, del cortile d'accesso e degli anditi estemi 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'immobile pignorato è un **Villino unifamiliare**, posto al piano terra, con copertura a tetto a due falde, termoautonomo non allacciato alla rete del gas metano, l'accesso principale ad esso avviene da via Passeggiata delle Sirene. Composto esternamente da una corte esclusiva di **mq. 929,00**, un portico di **mq. 24,75**, un loc. dep.1 (quest'ultimo non rilevante ai fini catastali) di **mq. 3,45** con **Hm= 2,05 ml.**, ed



interamente dai seguenti vani: soggiorno di mq. 26,25, letto1 di mq. 10,85, bagno1 di mq. 4,05, cucina di mq. 12,45, letto 2 di mq. 11,50, disimpegno 1 di mq. 2,45, disimpegno 2 di mq. 3,55, ripostiglio di mq. 1,90, bagno 2 di mq. 5,50, letto 3 di mq. 15,90. L'altezza utile interna del villino è pari a ml. 2,80 ml.

L'immobile pignorato è posto a poche decine di metri dal mare, e circa 8 km dal centro urbano del Comune di Arzio (Rm), precisamente in via Passeggiata delle Sirene n° 4, zona periferica urbanizzata, agevolmente servita dalle linee principali urbane di collegamento pubblico, nelle vicinanze si trovano centri commerciali, uffici, ristoranti, bar, ecc..

Stato di conservazione e consistenza strutturale

L'immobile detiene tutti gli elementi costitutivi completi ed è in **stato di pessima** conservazione a causa di un incendio interno all'abitazione.

Gli infissi si presentano danneggiati così come gli impianti non più funzionanti. Tutto quanto è stato opportunamente considerato in stima, nell'applicazione delle detrazioni riportate nello schema di stima 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 Marino è attribuita la classificazione sismica "3A", 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 dal proprietario.

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.

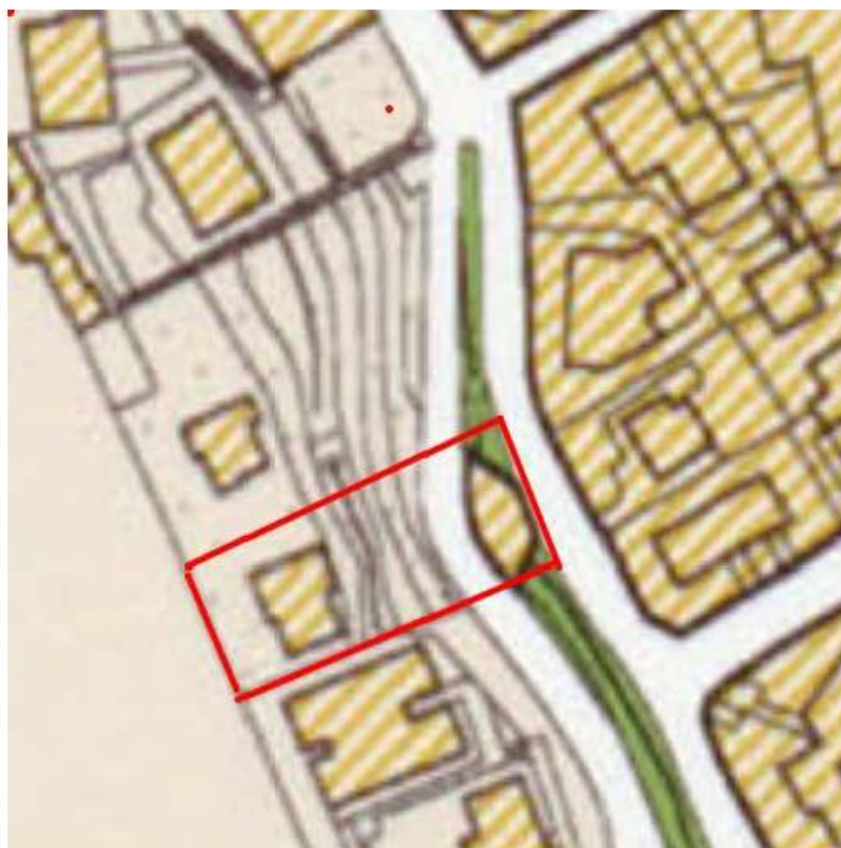
Pertanto non risulta l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, cancellabili o che comunque restano a carico dell'acquirente



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 " **DUNA** (intorno al fabbricato) e **B2 - di Completamento** (il sedime del fabbricato)".

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**:

- 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 **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 **15.04.2020** 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 del **10/09/1947**, rilasciato dal Comune di Anzio (RM);
- Concessione edilizia n° **14751** del **16.11.98** con allegato elaborato, grafico rilasciata dal Comune di Anzio (RM);
- Elaborato grafico Variante in corso d'opera (alla concessione n° 14751) n° **17245** del **31.05.2001** rilasciata dal Comune di Anzio (RM);
- Permesso di costruire n° **17766** del **22.10.2003** con allegato elaborato grafico rilasciato dal Comune di Anzio (RM);
- Elaborato grafico allegato alla richiesta DIA in sanatoria n° **18229** del **11.12.2003** rilasciata dal Comune di Anzio (RM);
- Elaborato grafico allegato alla richiesta DIA in sanatoria n° **44581** del **07.10.2004** rilasciata dal Comune di Anzio (RM);
- sospensioni dei lavori del **2003** e **2005**, da parte del Comune di Anzio (RM);
- Accertamento violazione edilizia del **02.09.2005 prot. 3785/05**;



- Ordinanza di demolizione n° **368/2005** opere abusive (realizzazione tetto con altezze superiori da quelle presenti in progetto).
- Ordinanza di demolizione del **09.01.2006 prot. 3785/05**,
- Sospensione procedura di demolizione opere abusive da parte del T.A.R. in data **19.01.2006**;
- Decreto del T.A.R. del **11.07.2014**.

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 sull'immobile oggetto di esecuzione durante la fase di sopralluogo e precisamente: diversa distribuzione degli spazi interni **opere sanabili**; realizzazione di una scala interna (cieca) in c.a. **opera non sanabile**; realizzazione di una copertura a due falde in bandoni e travi in ferro con i timpani in muratura e con altezze interne superiori da quelle previste da progetto depositato presso il Comune di Anzio (Rm) **opere non sanabili**; realizzazione di un locale deposito 1 a confine di proprietà **opera non sanabile**.

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 (POST-INCENDIO) di **€ 165.000,00**, 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 – ASSOVIAB – 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, ... Pannunzi Franco ..., Rep. n. ... 57467..., del...26/03/2001.

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

non è stato eseguito aggiornamento catastale (in quanto le difformità presenti sono state dal CTU considerate nella valutazione finale dell'immobile oggetto di esecuzione).

Risposta al 13° quesito:

L'immobile pignorato è posto a poche decine di metri dal mare, e circa 8 km dal centro urbano del Comune di Anzio (Rm), precisamente in via Passeggiata delle Sirene n° 4, zona periferica urbanizzata, **agevolmente servita** dalle linee principali urbane di collegamento pubblico, nelle vicinanze si trovano centri commerciali, uffici, ristoranti, bar, ecc..



Risposta al 14° quesito:

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

- Licenza edilizia del **10/09/1947**, rilasciato dal Comune di Anzio (RM);
- Concessione edilizia n° **14751** del **16.11.98** con allegato elaborato, grafico rilasciata dal Comune di Anzio (RM);
- Elaborato grafico Variante in corso d'opera (alla concessione n° 14751) n° **17245** del **31.05.2001** rilasciata dal Comune di Anzio (RM);
- Permesso di costruire n° **17766** del **22.10.2003** con allegato elaborato grafico rilasciato dal Comune di Anzio (RM);
- Elaborato grafico allegato alla richiesta DIA in sanatoria n° **18229** del **11.12.2003** rilasciata dal Comune di Anzio (RM);
- Elaborato grafico allegato alla richiesta DIA in sanatoria n° **44581** del **07.10.2004** rilasciata dal Comune di Anzio (RM);
- sospensioni dei lavori del **2003** e **2005**, da parte del Comune di Anzio (RM);
- Accertamento violazione edilizia del **02.09.2005 prot. 3785/05**;
- Ordinanza di demolizione n° **368/2005** opere abusive (realizzazione tetto con altezze superiori a quelle presenti in progetto).
- Ordinanza di demolizione del **09.01.2006 prot. 3785/05**;
- Sospensione procedura di demolizione opere abusive da parte del T.A.R. in data **19.01.2006**;
- Decreto del T.A.R. del **11.07.2014**.

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 sull'immobile oggetto di esecuzione durante la fase di sopralluogo e precisamente: diversa distribuzione degli spazi interni **opere sanabili**; realizzazione di una scala interna (cieca) in c.a. **opera non sanabile**; realizzazione di una copertura a due falde in bandoni e travi in ferro con i timpani in muratura e con altezze interne superiori a quelle previste da progetto depositato presso il Comune di Anzio (Rm) **opere non sanabili**; realizzazione di un locale deposito 1 a confine di proprietà **opera non sanabile**. Per quanto riguarda tutte le opere realizzate abusivamente e difformi **sanabili** si può presentare una **pratica edilizia S.C.I.A. in sanatoria**, per una spesa totale di pratica (compresa delle varie sanzioni e bollettini di istruttoria) di circa €. **3.500,00**. Mentre per le opere realizzate abusivamente e **non sanabili** (tetto, scala e locale deposito 1), si deve affrontare una spesa pari ad **euro 20.000,00** (euro ventimila/00) per la loro demolizione e ripristino dello stato dei luoghi.

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 e non vi sono provvedimenti di assegnazione.

Elenco allegati e parti integranti della perizia

1. schemi di stima POST - INCENDIO;
2. rilievo fotografico POST - INCENDIO;
3. verbale accesso;
4. autorizzazione accesso con CTU per incendio;
5. licenza edilizia del 10-09-1947;
6. concessione 14751 del 16.11.1998;
7. elaborato grafico alla concessione edilizia n 17245 -2001;
8. permesso di costruire 17766 del 22.10.2003;
9. elaborato grafico DIA in sanatoria n 18229 del 2003;
10. elaborato allegato alla concessione 14751 del 16.11.1998;
11. varie sospensioni lavori 2003-2005;
12. elaborato grafico allegato al permesso 17766-2003;
13. accertamento violazione edi. prot 3785-2005;
14. ordinanza di demolizione 368-2005;
15. ordinanza demolizione del 09.01.2006 prot. 3785;
16. sospensione procedure TAR del 19.01.2006;
17. decreto TAR del 11.07.2014;
18. richiesta dia in sanatoria 05.10.2004;
19. elaborato grafico di calcolo;
20. stralcio di mappa;
21. vista satellitare;
22. visura storica dell'immobile;
23. visure confinanti;
24. nota trascrizione proprietà dell'immobile;
25. Ispezione ipotecaria;
26. attestato di prestazione energetica degli edifici;
27. interrogazione omi e borsino immobiliare;
28. copia invio alle parti della perizia
29. Copia in conformità direttive garante protezione dati personali

L'Esperto
Geom. Alessandro Colaiacomo



BANDO di VENDITA (POST- INCENDIO) **(lotto 1)**

Intera quota della villetta con annesso portico, loc. dep.1, corte esclusiva, posta al piano terra, sita nel **Comune di Anzio (Rm)** in via Passeggiata delle Sirene n°4; Edificata con: **Licenza edilizia del 10/09/1947**, concessione edilizia n° **14751 del 16.11.98**, variante in corso d'opera (alla concessione n° 14751) n° **17245 del 31.05.2001**, Permesso di costruire n° **17766 del 22.10.2003**. Ricade in zona di P.R.G. " **DUNA** (intorno al fabbricato) e **B2 - di Completamento** (il sedime del fabbricato)", è parzialmente conforme, 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 $ag \geq 0,10g$; è in pessimo stato di conservazione (causa incendio intemo), occupato dal proprietario, termoautonomo non allacciato alla rete del gas metano; è composta: esternamente da una corte esclusiva di **mq. 929,00**, un portico di **mq. 24,75**, un loc. dep.1 (quest'ultimo non rilevante ai fini catastali) di **mq. 3,45** con **Hm= 2,05 ml.**, ed interamente da: soggiorno di **mq. 26,25**, letto1 di **mq. 10,85**, bagno1 di **mq. 4,05**, cucina di **mq. 12,45**, letto 2 di **mq. 11,50**, disimpegno 1 di **mq. 2,45**, disimpegno 2 di **mq. 3,55**, ripostiglio di **mq. 1,90**, bagno 2 di **mq. 5,50**, letto 3 di **mq. 15,90**. L'altezza utile interna del villino è pari a **ml. 2,80 ml.**

Attualmente l'immobile pignorato è censito presso il catasto fabbricati del Comune di Anzio (RM) in via Passeggiata delle Sirene 4,

Vilino (con annesso: portico, loc. deposito 1 e corte esclusiva), posto al piano T, distinto al F. 30, p.lla 505, cat. A/7, cl. 3^A, Consistenza m² 6 vani, - S catastale totale m² 144 - S totale (escluse aree scoperte) m² 121, rendita € 697,22,

Ditta catastale (d'aggiornare in catasto)

•

Ditta attuale:

•

•

Confinanti:

L'**immobile pignorato** è sito nel Comune di Anzio (Rm), via Passeggiata delle Sirene n° 4, precisamente **villino** (con annesso: portico, loc. deposito1 e corte esclusiva) posto al piano Terra, confinante a: **Nord-Est** con la **p.lla 505** (corte esclusiva); **Sud-Est** con **p.lla 196** (corte alta u.i.u.); **Sud-Ovest** con la **p.lla 1796** in ditta, Demanio Pubblico dello Stato ramo marina mercantile con sede in Roma; **Nord-Ovest** con **p.lla 504** in ditta

PREZZO A BASE D'ASTA
dell'intero pignorato: € 165.000,00
(€ Centosessantacinquemila00);

Li, 8 maggio 2023

L'Esperto
Geom. Alessandro Colaiacomo

