

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**

**Note introduttive generali
(LOTTO N° 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
- Termine invio alle parti **(gg. 30 prima dell'udienza** - modificato dalla L. 132/15) il 04-04-2021;
- Deposito della relazione preliminare art. 567 Cpc il 25-06-2014;
- Termine per il deposito della perizia il 24-04-2021;
- Termine trasmissione note al CTU il 19-04-2021;
- Fissazione udienza per il giorno il 04-05-2021;

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.lla 505**.

Li, 3 maggio 2021

IL CTU
Geom. Alessandro Colaiacomo



Risposta al 1° quesito:

La relazione del **Notaio Dott. Beffa Massimiliano, delegato all'esame della stessa**, risulta depositata il 25/06/2014.

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.Illa 505** (corte esclusiva); **Sud-Est** con **p.Illa 196** (corte alta u.i.u); **Sud-Ovest** con la p.Illa **1796** in ditta, Demanio Pubblico dello Stato ramo marina mercantile con sede in Roma; **Nord-Ovest** con p.Illa **504** in ditta

l'immobile dell' esecutato è censito presso il catasto fabbricati del Comune di Anzio (RM) Via Passeggiata delle Sirene n° 4. Villino (con annesso: portico, loc. deposito 1 e corte esclusiva), posto al piano T, distinto al F. 30, p.Illa 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):

Previo 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, il **CTU**, si è recato sui luoghi di esecuzione il giorno **24/04/2021** alle **ore 9.00**.

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.

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 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..

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 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 $ag \geq 0,10g$.

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:

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.**

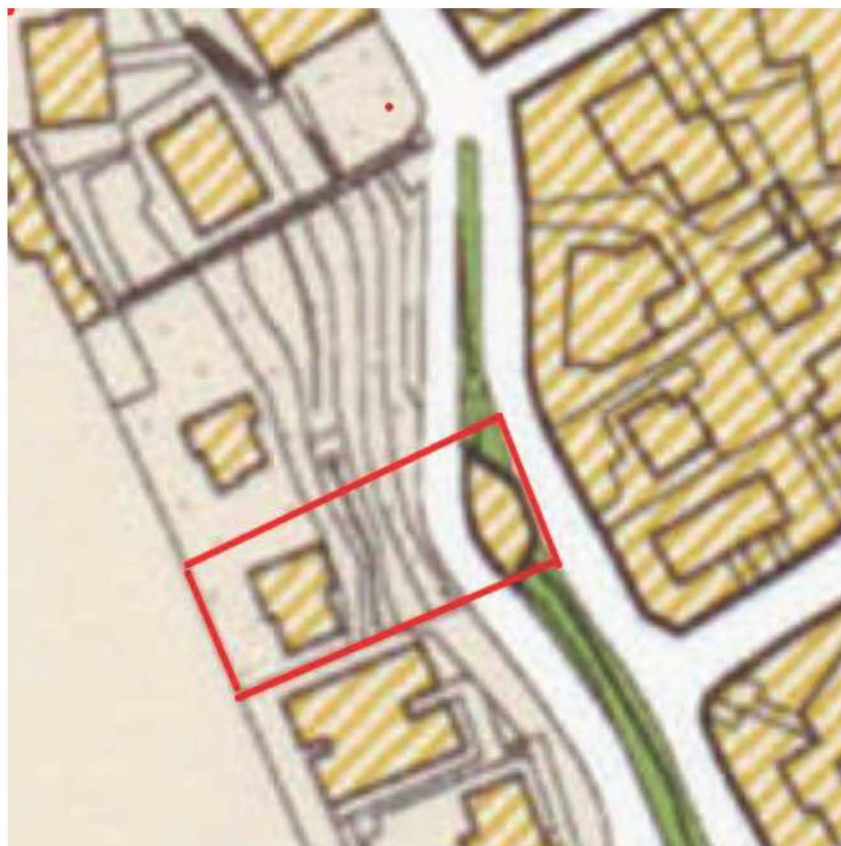
Pertanto **non risulta l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, cancellabili o che comunque restano a carico dell'acquirente**



Risposta al 6° quesito:

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;
- **Let. 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 di € 300.000,00, 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, ...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 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**.

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 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. 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.

L'Esperto
Geom. Alessandro Colaiacomo



BANDO di VENDITA **(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 buono stato di conservazione, 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.IIa 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.IIa 505** (corte esclusiva); **Sud-Est** con **p.IIa 196** (corte alta u.i.u.); **Sud-Ovest** con la **p.IIa 1796** in ditta, Demanio Pubblico dello Stato ramo marina mercantile con sede in Roma; **Nord-Ovest** con p.IIa

PREZZO A BASE D'ASTA
dell'intero pignorato: € 300.000,00
(€ Trecentomila/00);

Lì, 3 maggio 2021

L'Esperto
Geom. Alessandro Colaiacomo

