

**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° 2)**

- 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:

**GARAGE** (con annesso: deposito e wc.) posto al piano T, distinto presso il catasto fabbricati del Comune di Anzio (Rm) al **Fg. 30, p.lla 1177** ( **da precisare che l'immobile** oggetto di esecuzione è posto sulla p.lla 197 dei fogli catastali del Comune di Anzio (RM), vedi particolare stralcio catastale allegato).

Lì, 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 snc, precisamente **garage** (con annesso: deposito e wc.) posto al piano Terra, confinante a: **Nord-Est** con la p.lla 503, in

con p.lla 197, in ditta

Passeggiata delle Sirene; **Nord-Ovest** con via Passeggiata delle Sirene.

**Sud-Est**  
**Sud-Ovest** con via

**L'immobile dell' esecutato è censito presso il catasto fabbricati del Comune di Anzio (RM) Via Passeggiata delle Sirene snc.. Garage (con annesso: deposito e wc.), posto al piano T, distinto al F. 30, p.lla 1177, cat. C/6, cl. 4<sup>A</sup>, Consistenza m<sup>2</sup> 61, rendita € 541,87, il tutto in ditta:**

**Ditta catastale (d'aggiornare in catasto)**

•

**Ditta attuale:**

•

•

Oltre le strutture comuni per costruzione, date dall'aderenza alle unità attigue, nonché nella relativa misura della copertura, non vi sono altre superfici, locali o pertinenze comuni.

**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.

**L'immobile** pignorato è adiacente ad un fabbricato adibito a garage, si eleva fuori terra di n° 1 piano, la copertura risulta essere piana a terrazzo non praticabile, l'**accesso** principale carrabile e pedonale avviene da via Passeggiata delle Sirene.



### Consistenza planimetrica (garage con annesso deposito e wc.).

L'immobile oggetto di esecuzione è così suddiviso: **Garage** superficie utile (calpestabile) non residenziale **m<sup>2</sup> 34,25**, con altezza utile interna H= 3,75 ml., **deposito** superficie utile (calpestabile) non residenziale **m<sup>2</sup> 19,55**, con altezza utile interna H= 3,45 ml., **wc.** superficie utile (calpestabile) non residenziale **m<sup>2</sup> 5,25**, con altezza utile interna H= 2,50 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 snc, 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 in **stato di normale** 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  $a_g \geq 0,10g$ .

### 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<sup>a</sup> 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<sup>a</sup> 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 "E2 – agricolo, boscato paesaggistico (intorno al fabbricato) e B2 - di Completamento (il sedime del fabbricato)".

LEGENDA

| ZONE B  |   |
|---|---|
|  | B1 SATURO   |
|  | B* DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE<br>(centro urbano) |
|  | B2 DI COMPLETAMENTO                               |

| ZONE E   |   |
|--|---|
|   | E1 CON INSERIMENTI ABITATIVI E/O PRODUTTIVI<br>A BASSA DENSITA' FONDIARIA |
|  | E2 AGRICOLO, BOSCATO, PAESAGGISTICO                                       |



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**:

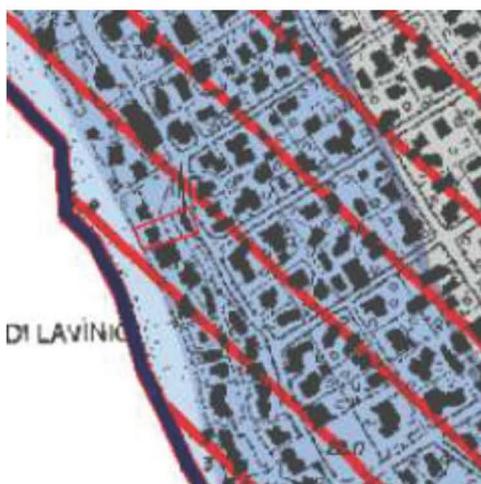
- **Coste marine, lacuali e corsi d'acqua;**
- Paesaggio naturale;
- paesaggio degli insediamenti urbani ;
- Proposte comunali di modifica dei ptp vigenti.



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 n° **1703/2553** del **09/03/1953**, rilasciato dal Comune di Anzio (RM);
- Elaborato grafico allegato alla licenza edilizia n° **1703/2553** del **09/03/1953**;
- Abitabilità del **21.02.1957**;

**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 seguenti difformità (**sanabili**) rilevate: frazionamento da una in due unità immobiliari, e cambio di **destinazione d'uso di una di esse** in locale deposito con bagno.

**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 **€ 45.900,00**, 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 – ASSOVIB – 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 adiacente ad un fabbricato adibito a garage, si eleva fuori terra di n° 1 piano, la copertura **risulta essere piana a terrazzo non praticabile**, l'**accesso** principale carrabile e pedonale avviene da via Passeggiata delle Sirene.

**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° **1703/2553** del **09/03/1953**, rilasciato dal Comune di Anzio (RM);
- Elaborato grafico allegato alla licenza edilizia n° **1703/2553** del **09/03/1953**;
- Abitabilità del **21.02.1957**;

**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 seguenti difformità (**sanabili**) rilevate: **frazionamento da una in due unità immobiliari, e cambio di destinazione d'uso di una di esse in locale deposito con bagno**. Dette difformità possono essere **sanate** tramite una **SCIA in sanatoria**, per una **spesa totale (compresa delle varie sanzioni e bollettini di istruttoria) di € 7.200,00..**

**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 e non divisibile.

**Risposta al 18° quesito:**

L'immobile è occupato dal proprietario e non vi sono provvedimenti di assegnazione.



**Elenco allegati e parti integranti della perizia**

31. Schemi di stima **lotto 2**;
32. Rilievo fotografico **lotto 2**;
33. Verbale di sopralluogo **lotto 2**;
34. Copia lettera avviso sopralluogo del CTU **lotto 2**;
35. Copia lettera avviso accesso agli atti amministrativi **lotto 2**;
36. licenza in sanatoria n°2553 del 0.9.03.1953 **lotto 2**
37. prog. arch. allegato alla licenza n 1703-2556 del 09.02.1956 **lotto 2**
38. abitabilità del 21.02.1957 **lotto 2**
39. elaborato grafico **lotto 2**
40. stralcio di mappa **lotto 2**
41. vista satellitare **lotto 2**
42. visura storica dell'immobile **lotto 2**
43. visure confinanti **lotto 2**
44. nota trascrizione proprietà dell'immobile **lotto 2**
45. ispezione ipotecaria **lotto 2**
46. interrogazione omi e borsino immobiliare **lotto 2**
47. **copia invio alle parti della perizia lotto 2**
48. **Copia in conformità direttive garante protezione dati personali lotto 2**

L'Esperto  
Geom. Alessandro Colaiacomo



## BANDO di VENDITA (lotto 2)

**Intera quota del garage con annesso: deposito e wc.**, posta al piano terra, sito nel **Comune di Anzio (Rm)** in via Passeggiata delle Sirene snc; Edificato con: Licenza edilizia n° **1703/2553** del **09/03/1953**, rilasciato dal Comune di Anzio (RM); Ricade in zona di P.R.G. "**E2 – agricolo, boscato paesaggistico** (intorno al fabbricato) e **B2 - di Completamento** (il sedime del fabbricato)". È parzialmente conforme **ma sanabile**, 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 normale stato di conservazione, occupato dal proprietario, ed internamente è così suddiviso: **Garage** superficie utile (calpestabile) non residenziale **m<sup>2</sup> 34,25**, con altezza utile interna H= 3,75 ml., **deposito** superficie utile (calpestabile) non residenziale **m<sup>2</sup> 19,55**, con altezza utile interna H= 3,45 ml., **wc.** superficie utile (calpestabile) non residenziale **m<sup>2</sup> 5,25**, con altezza utile interna H= 2,50 ml..

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

**Garage (con annesso: deposito e wc.)**, posto al piano T, distinto al F. 30, p.lla 1177, cat. C/6, cl. 4<sup>A</sup>, Consistenza m<sup>2</sup> 61, rendita € 541,87, il tutto in ditta:

Ditta catastale (da aggiornare in catasto).

- **Manganaro Vincenzo nato a Ali' il 28/04/1958, C.F.: MNG VCN 58D28 A194W, Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.**

Ditta attuale:

- **Manganaro Vincenzo nato a Ali' il 28/04/1958, C.F.: MNG VCN 58D28 A194W, Proprietà per 1/2**
- **Lucentini Paola nata a Roma il 21/02/1963 C.F.: LCN PLA 63B61 H501L, Proprietaria per 1/2.**

**Confinanti:**

**L'immobile pignorato** è sito nel Comune di Anzio (Rm), via Passeggiata delle Sirene snc, precisamente **garage** (con annesso: deposito e wc.) posto al piano Terra, confinante a: **Nord-Est** con la p.lla 503, in ditta Cucci Alessandro nato a Arrone il 09/11/1943, Cucci Giuliano nato a Arrone il 24/02/1942, Cucci Margherita Sabina nata a Arrone il 21/09/1948, Cucci Rosa Marina nata a Roma il 31/08/1955; **Sud-Est** con p.lla 197, in ditta Gaz Resi; Mar Zanella nata a Taibon Agordino il 05/03/1914; **Sud-Ovest** con via Passeggiata delle Sirene; **Nord-Ovest** con via Passeggiata delle Sirene.

**PREZZO A BASE D'ASTA**  
**dell'intero pignorato: € 45.900,00**  
**(€ Quarantacinquemilanovecento/00);**

Lì, 3 maggio 2021

L'Esperto  
Geom. Alessandro Colaiacomo

