



TRIBUNALE DI CIVILE DI VELLETRI

Esec.Imm.n.508_1994 - GE Dott.ssa Anna Luisa Di Serafino



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione Immobiliare promossa da



Udienza : 12 Ottobre 2023

C.T.U.:Dott.Ing. Bartolomeo G. NASTA - Via Arturo Reali n.2 00047 Marino(Rm) -

tel.06/9384888 email:studionasta@libero.it



1. PREMESSA

Nell'udienza del giorno 25 Novembre 2022 lo scrivente, con studio in Marino alla via Arturo Reali n.2, veniva incaricato dal G.E. di delimitare la porzione del bene del LOTTO 2 localizzata in Albano Laziale (Roma) alla via Abetonia snc, concretamente vendibile rispetto a quella già interessata da espropriazione per pubblica utilità e da livello enfiteutico.

2. DESCRIZIONE DEL LOTTO 2

Come si evince a pag.8 della relazione del professionista delegato alla vendita avv.Monica Taddei, il **LOTTO 2** è composto da: " *Utile dominio del terreno con sovrastante fabbricato ad uso magazzino in Albano Laziale località Villa Altieri - Via Abetonia, sviluppatosi su due piani. Il fabbricato è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Albano Laziale al foglio n.3 **part.lla n.971**. Il terreno è distinto al Catasto Terreni del Comune di Albano Laziale al foglio 3 **particella n.971** ente urbano di are 12.13, **part.n.1088** ente urbano di centiare 2.88, **part. n.1089** ente urbano di are 1.29, **part.n.1090** terreno di centiare 68 e n.1091 terreno di centiare 32" (vedasi Allegato n.1 - Documentazione fotografica degli esterni).*

3. RILIEVO TOPOGRAFICO per l'inviduazione delle particelle espropriate e libere

Premettendo che tutte le attività topografiche eseguite sono state effettuate con rilevatore GPS GEOMAX e riferite alla rete di stazioni permanenti ITALPOS e NETGEO, e quindi, tutti i dati topografici sono stati acquisiti in coordinate ETRF2000 (nuovo sistema di riferimento internazionale) in modalità NRTK, acquisizione dei dati di campagna già georiferiti nel sistema internazionale di riferimento (ETRF2000), il rilievo è stato eseguito al fine di determinare la posizione della linea di confine del lotto distinto al N.C.T. al foglio 3 di Albano

p.lla n.971 e n.1090, con le proprietà limitrofe, **premess**o che il lotto in considerazione nasce all'impianto del N.C.T. con le p.lle nn.94 e 93, ed il confine a Est e Nord di esso verso la p.lla n.196, risulta essere il vecchio confine d'impianto tra le p.lle nn. 93,94 con le p.lle nn.95, 96, 192 (*vedasi - Allegato 2 - Rilievo topografico -Rilievo Lotto Albano sovrapposizione rilievo su foglio di impianto rapp.1:500*). Si è quindi, proceduto al ripristino della vecchia linea catastale rilevando lo stato dei luoghi e appoggiando il confine d'impianto a dei vecchi spigoli di fabbricati esistenti all'impianto del foglio 3 di Albano Laziale.

Diversa invece, è stata la procedura per rilevare il confine a sud e a ovest del lotto, verso le particelle nn.1091, 1088, 1082, 1089, ove la vecchia particella di impianto è stata frazionata per ragioni di viabilità con tipo di frazionamento protocollo n.2004/802920 del 04/11/2004, e successivo esproprio a favore della Regione Lazio. Per tale confine si è proceduto riprendendo copia del predetto frazionamento n.2004/802920 redatto dal Geom. Brunelli Francesco (*vedasi Allegato 2 - Rilievo topografico - Tipo frazionamento*), ricostruendo il suo libretto topografico in colore verde sui grafici di rilievo (*vedasi - Allegato 2 - Rilievo topografico -Rilievo Lotto Albano sovrapposizione rilievo su foglio attuale rapp.1:500 e particolare lotto rapp.1:200*) determinando così, le linee di confine a sud e a ovest tra il lotto in oggetto e i lotti confinanti di proprietà della Regione Lazio.

L'area interessata dai rilievi si estende a confine con la Tangenziale "Albano- Genzano" con cui confina il lotto in oggetto, fino ad una distanza di 400 mt., rilevando punti di vecchi fabbricati d'impianto come lo spigolo sud-est del fabbricato p.lla n.130, lo spigolo sud-est del fabbricato p.lla n.202 e lo spigolo nord-ovest del fabbricato p.lla n.88, punti su cui si è inquadrato il rilievo effettuato per l'esatta individuazione del confine nord-est del lotto che rappresenta la linea d'impianto da determinare.

Oltre ai punti sopradescritti per avere un'esatta ubicazione del rilievo, si sono rilevati anche i Punti Fiduciali 04 - 07 - 11, del foglio 3 di Albano Laziale, in modo da poter inquadrare il rilievo effettuato anche con il frazionamento protocollo n.2004/802920 del 4/11/2004, per poter ripristinare o controllare i confini a Sud e Ovest del lotto in oggetto.

Le particelle interessate da pubblica utilità sono :particelle nn.1089,1088 e 1091.

Le particelle libere sono: la part.n.971 con soprastante locale ad uso magazzino e sottostante locale che in parte occupa una porzione della particella n.1088 che attualmente è di proprietà della Regione Lazio, con corte esclusiva e la part.n.1090.

4. LIVELLO ENFITEUTICO

Nessuna delle particelle di terreno del Lotto 2 è gravata da livello enfiteutico. Con scrittura privata (vedasi Allegato 3 - copia della **SCRITTURA PRIVATA DI AFFRANCAZIONE** rilasciata da [redacted] fatta [redacted] trascritta a Roma il [redacted] di formalità, autenticata nella firma dal dott. Antonio De Pascale, coadiutore temporaneo del dott. Bettino Lorusso Caputi Notaio in Roma, tra i signori [redacted] che interviene sia in proprio che in qualità di procuratore speciale di [redacted] nuovo proprietario dell'appezzamento di terreno pervenutogli per successione dal [redacted] apertasi il [redacted] viene affrancato dal canone enfiteutico perpetuo originario il terreno ortivo in Albano Laziale località Mola - Villa Altieri della superficie di circa are diciasette e centiare trenta confinante con la proprietà [redacted] salvo se altri, distinto in catasto alla pagina 2627 foglio n.3 particelle nn.93 e 94.

4. NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno riportato nel catasto terreni del Comune di Albano Laziale al foglio n.3 - particelle nn.971 e 1090, è destinato dal PRG vigente approvato con D.G.R. del Lazio del 11/07/1975 n.2527 con successive rettifiche, modifiche ed integrazioni in variante a:

1. **Zona C Sottozona C6 "Parco Privato a 52 ab/ha"**

2. Piccola porzione della part.IIIa n.971 è interessata dalla sovrapposta **Zona di Vincolo non edificandi.**

(vedasi Allegato n.4 - Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Settore IV Tecnico - Servizio I - Urbanistica in data 19 Giugno 2023 prot.0038715 e copia dello stralcio PRG di zonizzazione).

Inoltre,secondo le previsioni del PTPR della Regione Lazio,la zona ricade (vedasi Allegato n.5

- Stralcio PTPR Tav.A e Tav.B) in:

- TAV.A Sistema del Paesaggio Insediativo:Paesaggio degli insediamenti in Evoluzione
- TAV.B Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico

Art.134 co.I lett.a e art.136 D.Lgs 42/2004 in:

Lette c e d) beni d'insieme:vaste località con valore estetico tradizionale,

bellezze panoramiche (art.8 n.11.A.)

5. REGORALITA' EDILIZIA

Lo stato di fatto risulta essere difforme dal progetto edilizio approvato dal Comune di Albano Laziale. La concessione edilizia n.9/82-B protocollo n.2373 rilasciata in data 4 Novembre 1983,prevedeva la realizzazione di un locale interrato (vedasi Allegato n.6 - copia concessione edilizia e progetto). **E' stato invece realizzato un piano terra e un piano interrato (vedasi Allegato n.7 - planimetrie dello stato di fatto),posizionati rispettivamente, il piano terra sulla particella n.971 e il piano interrato in parte sulla particella n.971 e in parte sulla particella n.1088 attualmente di proprietà della Regione Lazio.**

Tali abusi sono stati accertati con verbale di ispezione n.2371 del 19 Settembre 1986 del Comune di Albano Laziale (vedasi - Allegato n.8 - verbale d'ispezione n.2371).

In data 20 Novembre 1991 il Comune di Albano Laziale ha notificato [REDACTED] [REDACTED] per la demolizione delle opere eseguite in assenza di

concessione in totale difformità della medesima (vedasi Allegato n.9 - Ingiunzione n.327/23).Non è stata presentata alcuna richiesta di concessione in sanatoria.

Successivamente la Regione Lazio a seguito della realizzazione della Tangenziale "Albano - Genzano" con atto amministrativo per pubblica utilità del 3 Febbraio 2006 numero di repertorio 287 (vedasi Allegato n.10 - Ispezione Ipotecaria),ha espropriato la particella n.1088 unitamente alle particelle nn.1091 e 1089.

Tale arteria di collegamento,come si evince dal rilievo topografico eseguito nonché dalle foto,è attigua al piano terra dell'immobile (particella n.971) oggetto della presente esecuzione immobiliare e parte del piano interrato che si sviluppa su una parte della particella n.1088 è sottostante all'area di occupazione della tangenziale.

*In riferimento poi agli abusi descritti,pur essendo le ragioni di credito (fra l'altro il pignoramento [redacted] antecedenti alla legge Regionale del Lazio n.12 pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n.31 del 10 novembre 2004 - supplemento ordinario n.5 ,che ha dato attuazione all'art.32 del D.L.269 del 2003 convertito nella legge n.326 del 2003 in materia di condono edilizio,**va detto che non sono sanabili in quanto per l'art.2 comma 1 lett.B della citata legge regionale,non risultano sanabili interventi di nuova costruzione a destinazione non residenziale.***

7. STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in pessime condizioni (vedasi Allegato 11 - Documentazione fotografica piano terra e interrato).

8. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Copertura:piana

Struttura verticale:costituita da travi e pilastri in c.a.

Solai:in latero cemento e ferro

Pareti esterne: forati di laterizio al rustico

Pavimentazione interna: battuto di cemento

Infissi esterni: in ferro

Impianto elettrico: esistente in alcune zone a vista (fatiscente)

Impianto idrico:non esistente

Impianto fognario: non esistente

Condizioni generali dell'immobile: l'immobile si presenta in uno stato pessimo di conservazione (vedasi Allegato n.11 - Documentazione fotografica piano terra e interrato).

9. STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

10. STIMA DELL'IMMOBILE E DELL'AREA DI SEDIME

Lo scrivente procederà alla stima del valore venale di mercato del bene immobile in esecuzione, come riportato nell'atto di pignoramento e considerata l'impossibilità di pervenire a forma di sanabilità postuma del citato bene, ritiene di dover avanzare le più ampie riserve sulla sua effettiva commerciabilità, rinviando a riguardo alle opportune valutazioni di merito all'attenzione dell'Illustre Giudice per l'Esecuzione e alla Parte Procedente.

Il valore di mercato dell'unità pignorata è stato determinato utilizzando il criterio di stima comparativa. Pertanto tale valore, deriva da una attenta analisi del mercato delle compravendite avvenute recentemente e contestuale valutazione delle offerte esposte dalle maggiori agenzie immobiliari, aventi come oggetto immobili simili (in piena proprietà e non in proprietà superficiaria) posti nella zona trattata, valutando anche quanto indicato per gli stessi nell'ultima pubblicazione di settore "Borsa Immobiliare", tenendo conto altresì, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del magazzino pignorato, nonché della zona in cui è collocato.

VALORE DEL BENE

A) LOCALE MAGAZZINO

Dalla ricerca effettuata sui prezzi di mercato di beni simili offerti in vendita in Albano Laziale, è emerso che il valore medio unitario di mercato è pari a 400,00 €/mq.

Considerato che la superficie commerciale del magazzino è pari a:

	Superficie	Coeff.	Superficie Commerciale
• Piano terra	mq 248,62	1	mq 248,62
• Porzione Piano interrato	mq 203,81	0,30	mq 61,14
	Superficie Commerciale Totale		mq 309,76

Pertanto, il più probabile valore di mercato del bene di che trattasi è pari:

$$\text{a) } 309,76 \text{ mq} \times 400,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 123.904,00$$

Il predetto valore va decurtato di

- Riduzione del 55 % del valore di libero mercato per l'assenza della garanzia per vizi della cosa venduta e non regolarità urbanistica

€ - 68.147,20

- Riduzione del 20% per le condizioni dello stato d'uso e manut. € - 24.780,80

b) TOTALE DETRAZIONI € - 92.928,00

c) VALORE DEL MAGAZZINO (a-b) € 30.976,00

B) VALORE DELL'AREA DI CORTE

Dalla ricerca effettuata sui i prezzi di mercato di beni simili offerti in vendita ad Albano Laziale, è emerso che il valore medio unitario di mercato è pari a 5,00 €/mq. Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'area **1102,38 mq** di che trattasi è pari a :

d) 1102,38 mq X 5,00 €/mq € 5.511,90

VALORE TOTALE DEL BENE (c+d) € 36.487,90

11. DESCRIZIONE BENE

LOTTO UNICO

Piena proprietà di un magazzino abusivo e non condonabile, sito nel Comune di Albano Laziale alla via Abetonia snc con accesso indipendente dalla predetta via, che si sviluppa su piano terra composto da un solo ambiente e da due locali attigui destinati ad uffici, con annessa corte e porzione di piano interrato formato da unico ambiente. Il tutto è riportato al foglio n.3 part. n.971 sub 501 del N.C.E.U. del Comune di Albano Laziale - via Abetonia snc piano S1 - T - Categoria A/2 - classe 6 - Consistenza 401 mq- superficie catastale 528 mq (vedasi Allegato n.12 - Visura storica e Planimetria catastale), di superficie complessiva pari a circa 452,43 mq.

Confina con la part.IIIa n.1089,la part.IIIa .1082,la part.IIIa n.1088,la part.IIIa n.1091,la
part.IIIa n.1069,la part.IIIa n.1100,salvo altri.

PREZZO BASE D'ASTA: 36.487,90

Tanto doveva lo scrivente, in adempimento all'incarico conferitogli.

Marino, Ottobre 2023

Il CTU

Dott.Ing.Bartolomeo G.NASTA

ALLEGATI :

- ALL. 1 Documentazione fotografica degli esterni
- ALL. 2 Rilievo topografico
- ALL. 3 Copia scrittura privata di affrancazione
- ALL. 4 Certificato di destinazione urbanistica e copia stralcio PRG di zonizzazione
- ALL. 5 Stralcio PTPR Tav.A e Tav.B
- ALL. 6 Copia concessione edilizia e progetto
- ALL. 7 Planimetrie dello stato di fatto
- ALL. 8 Copia verbale d'ispezione n.2371
- ALL. 9 Copia ingiunzione n.327/23
- ALL. 10 Copia ispezione ipotecaria del 23/06/2023
- ALL. 11 Documentazione fotografica piano terra e interrato
- ALL. 12 Documentazione fotografica piano interrato
- ALL. 13 Visura storica e planimetria catastale part.n.971 sub 501

Marino, Ottobre 2023