

**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 Fq. 26, p.la 200, sub. 16.

Lì, 10 maggio 2019

IL CTU  
Geom. Alessandro Colaiacomo



**Risposta al 1° quesito:**

La documentazione ipocatastale depositata in atti dal procedente, 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.la 200, **Nord-Ovest** con terrapieno p.la 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.la 200, sub 16, cat. C/6, cl. 4^, 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.la 200, sub 16, cat. C/6, cl. 4^, 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 carribile 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  $ag < 0,20g$ .

#### **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:**

**1^ sezione** - Per i vincoli ed oneri che possono essere cancellati col decreto di trasferimento:

- per altri pignoramenti - non risultano altri pignoramenti attivi;
- per altre trascrizioni pregiudizievoli - non risultano altre trascrizioni pregiudizievoli.

**2^ 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 ml 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 abitativa consente.

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' ABITATIVA AB/Ha
B1-2	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 ptv vigenti.



## Stralcio della tav. A del PTPR

**Tav. B:**

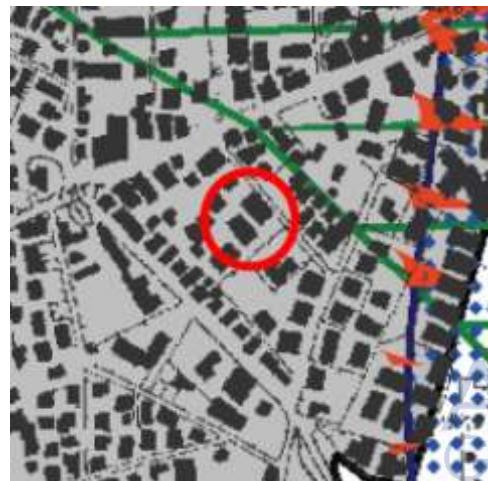
- vincoli ricognitivi di legge, ricognizione delle aree tutelate per legge (art. 33 del PTPR)
- Paesaggio degli insediamenti urbani.
- beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. 136 del PTPR).



**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 – 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 esegutato, 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 conformità 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**  
(€ Centosettémilanovecento/00);

Lì, 10 maggio 2019

L'Esperto  
Geom. Alessandro Colaiacomo

