

TRIBUNALE ORDINARIO di VELLETRI

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
G. E. DOTT. ENRICO COLOGNESI**

ESECUZIONE N° 518-2019

CREDITORE: Unione di Banche Italiane
S.P.A. ESECUTATI:

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
DETERMINAZIONE DEL PREZZO A BASE D'ASTA**

**Note introduttive generali
(LOTTO UNICO)**

- CTU: **Geom. Alessandro Colaiacomo;**
- Giuramento del ...18-02-2020...;
- Espletamenti in atti di nomina dell'esperto dal n. 1 al n. 24;
- Delegato al controllo dei documenti art. 567 Cpc Dott. Notaio ...Miccadei Caterina...;
- Termine invio alle parti (gg. 30 prima dell'udienza - modificato dalla L. 132/15) il ...04-10-2020...;
- Termine per il deposito della perizia il ...19-10-2020...;
- Termine trasmissione note al CTU il ...24-10-2020...;
- Fissazione udienza per il giorno il ...03-11-2020...;

Immobili pignorati:

- **Appartamento** posto al piano 2, int. 4, scala B, con annesso n° 2 balconi, tutto distinto in Catasto Urbano di Roma al **Fg. 1, p.lla 1710, sub. 507;**

Lì, 2 novembre 2020

IL CTU
Geom. Alessandro Colaiacomo

Risposta al 1° quesito:

Dalla assenza della relazione preliminare non è possibile valutare se 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 Nettuno (Rm), via Taglio delle Cinque Miglia 52, n° 136 (catastalmente: via della Spadellata snc) e precisamente: **Appartamento (sub. 507)**, posto al piano 2, int. 4, scala B, con annessi n° 2 balconi, confinante: a **Nord-Ovest** con il **sub. 43, B.C.N.C.** al complesso immobiliare, a **Sud-Ovest** con vano scala condominiale e il **sub. 506** in, a **Sud-Est** con il **sub. 43, B.C.N.C.** al complesso immobiliare, a **Nord-Est** con distacco sub. 27, in

L'immobile oggetto di pignoramento (dell'esecutato) è censito presso il catasto fabbricati del Comune di Nettuno (RM), in via Taglio delle Cinque Miglia 52, n° 136, (catastalmente: via della Spadellata snc):

- **Appartamneto** con annessi n°2 balconi, posto al piano 2, interno 4, scala B, distinto al Fg. 1, p.lla 1710, **sub. 507**, cat. A/2, cl. 2^a, Consistenza vani 2,5 - S catastale totale m² 49 - S totale (escluse aree scoperte) m² 43, rendita € 374,43;

Il tutto in ditta,

- proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

Oltre le strutture comuni per costruzione, date dall'aderenza alle unità attigue e soprastanti, nonché nella relativa misura, del tetto/terrazzo, del cortile d'accesso/parcheggio e della scala interna, non vi sono altre superfici, locali o pertinenze comuni.

Risposta al 2° quesito - lettera c):

Previo avviso dato all'esecutato con le n° 1 raccomandata: **R1 n. 052625563273**, inviata il **14/10/2020**, Il **CTU**, si è recato sui luoghi di esecuzione in data **21/10/2020** alle ore **14:00**, ed ha eseguito le seguenti operazioni peritali appresso descritte:

1. ispezione esterna della zona, dell'accesso, del viale d'accesso e degli anditi esterni di pertinenza ed infine interna all'appartamento esecutato;
2. rilievo fotografico (esterno);
3. accertamento (in appartamenti simili) delle consistenze e della corrispondenza delle planimetrie (progettuale e catastale) allo stato dei luoghi reale dell'immobile;
4. verifica (esterna ed interna in appartamenti simili) dello stato di manutenzione e conservazione dei suoi elementi costitutivi.

L'immobile pignorato (appartamento) fa parte di un edificio a schiera plurifamiliare/commerciale, con parcheggi esterni e corti condominiali, si sviluppa su n°4 piani fuori terra, dove troviamo al piano terra negozi, ai piani 1-2 appartamenti, e al piano terzo cantine. Il lotto di terreno dove insiste l'edificio ha una forma irregolare ed vi si accede da via Taglio delle Cinque Miglia 52.



Consistenza analitica degli immobili pignorati.

- **APPARTAMENTO** posto al piano secondo, interno 4, scala B, privo di impianto di riscaldamento, composto da: Soggiorno/k di mq. 22,00, letto di mq. 10,75, Wc. di mq. 3,55, balcone di mq. 5,75, balcone 1 di mq. 12,50.

Consistenza planimetrica immobili pignorati

- 1) **APPARTAMENTO** posto al piano secondo, interno 4, scala B, di superficie utile, complessiva (calpestabile) e residenziale **m² 36,30**, H interna: m. 2,70.
N° 2 Balconi di superficie complessiva non residenziale esterna **m² 18,25**;

L'immobile pignorato è ubicato a nord del Comune di Nettuno (Rm), via Taglio delle Cinque Miglia 52, n° 136 (catastalmente via della Spadellata snc), zona residenziale, agevolmente servita dalle linee principali urbane di collegamento pubblico.

Stato di conservazione e consistenza strutturale

L'immobile detiene tutti gli elementi costitutivi completi ed è in **buono di stato conservazione**. 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 **Nettuno (Rm)** è attribuita la classificazione sismica "3 A", 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 dei beni e quella contenuta nel pignoramento.

Risposta al 3° quesito:

l'immobile oggetto di esecuzione è occupato.

Risposta al 4° quesito:

Sull'immobile pignorato non risulta 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, inoltre non esiste costituito nessun 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.

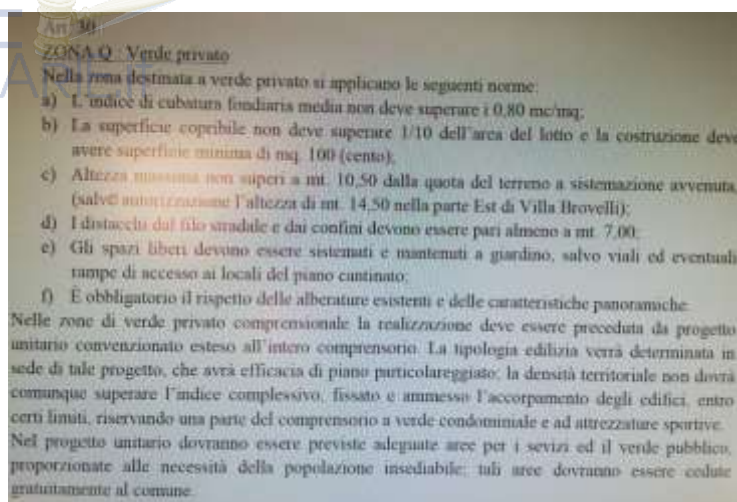
Pertanto non risulta l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, cancellabili o che comunque restano a carico dell'acquirente.

Risposta al 6° quesito:

Lo strumento urbanistico vigente è stato approvato dalla Giunta Regionale del Lazio il 22/05/1973 con Delibera n. 568 ed aggiornato dalla Giunta Regionale del Lazio il 12/02/1985 con Delibera n. 647, da cui risulta che l'immobile pignorato rientra in zona di P.R.G. "Q" – verde privato e in zona di P.P. adottato con delibera consigliare n° 176 del 21.04.80, approvato con delibera consigliare n° 75 del 12.02.1982.

Zona Q "verde privato" del P.P.

N.T.A.:



Stralcio P.P. del sito interessato (della TAV. 8).

Vincolo paesaggistico (DLgs. 42/04)

secondo il PTPR vigente la zona interessata è così classificata:

Tav. **A:**

- Paesaggio Agrario di rilevante valore;
- Paesaggio Agrario di valore;
- Paesaggio degli insediamenti urbani.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Stralcio della tav. A del PTPR

Tav. **B:**

- Beni lineari, testimonianza dei caratteri archeologici storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri;
- Beni singoli identitari, dell'agricoltura rurale e relativa fascia di rispetto di 50 metri;
- Aree urbanizzate del PTPR.



Stralcio della tav. B del PTPR

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Tav. C:

- Parchi archeologici e culturali;
- Percorsi panoramici;
- tessuto urbano.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Stralcio della tav. C del PTPR

L'area su cui sorge l'immobile oggetto di pignoramento **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 **28/10/2020** anche presso l'Ufficio Condoni edilizi e l'Ufficio Usi Civici, è emerso che l'immobile pignorato (appartamento) è munito dei seguenti titoli abilitativi:

- **Permesso di costruire** rilasciato dal Comune di Nettuno (Rm) in data **20.02.2007 al n°150**;
- Elaborato grafico allegato al Permesso di costruire rilasciato dal Comune di Nettuno (Rm) in data **20.02.2007 al n°150**;
- **D.I.A.** presentata presso il Comune di Nettuno (Rm) in data **04.01.2008 prot. 200**;
- Elaborato grafico allegato alla D.I.A. presentata presso il Comune di Nettuno (Rm) in data **04.01.2008 prot. 200**;
- Variante in corso d'opera presentata al Comune di Nettuno (Rm) in data **20.01.2009**;
- Elaborato grafico allegato alla Variante in corso d'opera presentata al Comune di Nettuno (Rm) in data **20.01.2009**;
- Ulteriore variante in corso d'opera presentata al Comune di Nettuno (Rm) in data **11.02.2010**;
- Elaborato grafico allegato alla Variante in corso d'opera presentata al Comune di Nettuno (Rm) in data **11.02.2010**;
- Collaudo statico del 23.02.2010 pos. 5910;

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- Fine lavori del 04.10.2010;
- Attestazione di agibilità del 18.05.2010.



Risposta al 7° quesito:

A seguito degli accertamenti compiuti presso il Comune di Nettuno (Rm), il **CTU** ha verificato che gli immobili sono conformi e non sussistono le condizioni previste dall'art. 40, c. 6 L. 47/85, ovvero dell'art. 46, c. 5 del DPR 380/01.

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'immobile calcolato in stima di **€ 66.400,00**, 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 – ASSOVID – CNAAL – CNPAPAL – CNAPPC – CONAF – CNGGL – CNI – CNPIPI – 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 Dott. Elio Bergamo, del 10.09.2012 , Rep. n. 5852.**

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

Non si rileva difformità tra i dati catastali e pertanto non si rende necessaria l'elaborazione di relativi espletamenti di aggiornamento, giacché la distinzione degli immobili sono inequivocabili, si allegano le planimetrie censuarie.

Risposta al 13° quesito:

L' immobile pignorato (appartamento) fa parte di un edificio a schiera plurifamiliare/commerciale, con parcheggi esterni e corti condominiali, si sviluppa su n°4 piani fuori terra, dove troviamo al piano terra negozi, ai piani 1-2 appartamenti, e al piano terzo cantine. Il lotto di terreno dove insiste l'edificio ha una forma irregolare ed vi si accede da via Taglio delle Cinque Miglia 52.

Risposta al 14° quesito:

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

- **Permesso di costruire** rilasciato dal Comune di Nettuno (Rm) in data **20.02.2007 al n°150;**
- Elaborato grafico allegato al Permesso di costruire rilasciato dal Comune di Nettuno (Rm) in data **20.02.2007 al n°150;**
- **D.I.A.** presentata presso il Comune di Nettuno (Rm) in data **04.01.2008 prot. 200;**



- Elaborato grafico allegato alla D.I.A. presentata presso il Comune di Nettuno (Rm) in data **04.01.2008 prot. 200**;
- Variante in corso d'opera presentata al Comune di Nettuno (Rm) in data **20.01.2009**;
- Elaborato grafico allegato alla Variante in corso d'opera presentata al Comune di Nettuno (Rm) in data **20.01.2009**;
- Ulteriore variante in corso d'opera presentata al Comune di Nettuno (Rm) in data **11.02.2010**;
- Elaborato grafico allegato alla Variante in corso d'opera presentata al Comune di Nettuno (Rm) in data **11.02.2010**;
- Collaudo statico del 23.02.2010 pos. 5910;
- Fine lavori del 04.10.2010;
- Attestazione di agibilità del 18.05.2010.

Accertamento della sanabilità dell'immobile

A seguito degli accertamenti compiuti, il CTU dichiara che l'immobile pignorato è conforme.

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 divisibili in natura, sia per l'effetto della conformazione planimetrica e fruibilità, che della situazione urbanistica - amministrativa.

Risposta al 18° quesito:

L' immobile oggetto di esecuzione è occupato, ed inoltre non sono presenti provvedimenti di assegnazione.



Elenco allegati e parti integranti della perizia

1. Schemi di stima;
2. Rilievo fotografico;
3. Verbale di sopralluogo;
4. Copia lettera avviso sopralluogo del CTU;
5. Copia lettera avviso accesso agli atti amministrativi;
6. Attestazione di agibilità
7. Collaudo statico strutture
8. DIA 2008 del 04.01.2008
9. Permesso di costruire 2009
10. Permesso di costruire 2010
11. Permesso di costruire n 150-2007
12. Fine lavori
13. Elaborato grafico
14. Planimetrie catastale degli immobili
15. Stralcio di mappa
16. Vista satellitare
17. Visura storica ventennale degli immobili
18. Visure confinanti
19. Atto di proprietà dell'immobile esecutato
20. Attestato di prestazione energetica degli edifici
21. Ispezione ipotecaria
22. Interrogazione Omi e borsino immobiliare.
23. Copia invio alle parti della perizia
24. Copia in conformità direttiva garante protezione dati personali

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto
Geom. Alessandro Colaiacomo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



BANDO di VENDITA **(Unico lotto)**

Intera quota dell' immobile pignorato sito nel Comune di Nettuno (Rm), via Taglio delle Cinque Miglia 52, n° 136 (catastalmente: via della Spadellata snc) e precisamente: **Appartamento (sub. 507)**, posto al piano 2, int. 4, scala B, con annessi n° 2 balconi, privo di impianto di riscaldamento, con altezza interna utile ml. 2,70, composto da: Soggiorno/k di mq. 22,00, letto di mq. 10,75, Wc. di mq. 3,55, balcone di mq. 5,75, balcone 1 di mq. 12,50. Edificato con: Permesso di costruire del **19.04.2007, n° 150, D.I.A. del 04.01.2008, prot. 200, Varianti in corso d'opera** (al permesso n° 150) **del 20.01.2009 e del 11.02.2010**. Ricade in zona di P.R.G. " Q " – verde privato e in zona di P.P. tav. 8, adottato con delibera consigliare n° 176 del 21.04.80 , approvato con delibera consigliare n° 75 del 12.02.1982., conforme, è sito in zona sismica "3 A", Zona con pericolosità sismica bassa, che può essere soggetta a scuotimenti modesti. La sottozona 3A indica un valore di $ag \geq 0,10g$. Risulta essere occupato e in buono stato di conservazione.

L' immobile oggetto di pignoramento (dell'esecutato) è censito presso il catasto fabbricati del Comune di Nettuno (RM), in via Taglio delle Cinque Miglia 52, n° 136, (catastalmente: via della Spadellata snc):

- **Appartamneto** con annessi n°2 balconi, posto al piano 2, interno 4, scala B, distinto al Fg. 1, p.lla 1710, **sub. 507**, cat. A/2, cl. 2^, Consistenza vani 2,5 - S catastale totale m² 49 - S totale (escluse aree scoperte) m² 43, rendita € 374,43;

Il tutto in ditta,

- proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

L' immobile pignorato è sito nel Comune di Nettuno (Rm), via Taglio delle Cinque Miglia 52, n° 136 (catastalmente: via della Spadellata snc) e precisamente: **Appartamento (sub. 507)**, posto al piano 2, int. 4, scala B, con annessi n° 2 balconi, confinante: a **Nord-Ovest** con il **sub. 43, B.C.N.C.** al complesso immobiliare, a **Sud-Ovest** con vano scala condominiale e il **sub. 506** in , a **Sud-Est** con il **sub. 43, B.C.N.C.** al complesso immobiliare, a **Nord-Est** con distacco sub. 27, in

PREZZO A BASE D'ASTA

dell'intero pignorato: € 66.400,00
(€ Sessantaseimilaquattrocento/00);

Lì, 2 novembre 2020

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto
Geom. Alessandro Colaiacomo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

