

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Siniscalchi Gianfranco, nell'Esecuzione Immobiliare 465/2014 del R.G.E.

contro



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali.....	4
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 465/2014 del R.G.E.....	11
Lotto Unico	11



INCARICO

Il sottoscritto Ing. Siniscalchi Gianfranco, con studio in Via Enrico Ferri, 6 C.P.99 - 00034 - Colleferro (RM), email gsiniscalchi@libero.it, PEC gianfrancosiniscalchi@certoposta.it, Tel. 06 97 303 701, Fax 06 97 02 273, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08.07.2015 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Audino Riccardo presso il Tribunale di Velletri.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Svezia n. 207 Palazzina B, interno 10, piano 3° Attico

DESCRIZIONE

L'appartamento oggetto di esecuzione si colloca al terzo piano attico della Palazzina contraddistinta con la lettera "B" di un gruppo di fabbricati edificati dalla Ditta EDILIZIA A.F.A.S. 72 Società a responsabilità limitata con sede in Roma.

L'immobile si trova in prossimità del mare (a circa 150 mt.) in località Torvaianica del Comune di Pomezia in Via Svezia n.207/B. Gode di una ampia terrazza con vista mare. Un piazzale in ingresso ai fabbricati "A" e "B" permette il parcheggio destinato esclusivamente ai condomini delle due palazzine . Una ulteriore area, a piano terra, con accesso da Via Svezia può essere utilizzata dai condomini, della Palazzina B, per la sosta di biciclette e motorscooter, come l'ex locale caldaia. Un ampio androne in ingresso permette l'accesso alla scala che conduce ai piani superiori: P.1°, 2° e 3° attico. (Cfr. All. n.1 Rilievo fotografico)

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Svezia n. 207 Palazzina B, interno 10, piano 3 Attico

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- 




L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

• 

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Appartamento acquistato dall'esecutato con Atto di compravendita stipulato dal Notaio Dott. Camillo Verde, con Studio in Monterotondo (RM) il 28 marzo 2008, Repertorio n. 23.495 e trascritto a Roma il 15/04/2008 ai nn. 22.753 e 12.490.

CONFINI

L'appartamento sito al terzo piano attico, della Palazzina "B", di Via Svezia, 207 confina per un lato con Via Svezia, per un secondo lato con la Palazzina "A", costruita dalla stessa ditta, e per il terzo lato con il fabbricato di Via Svezia n.200.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	81,30 mq	124,80 mq	1,00	124,80 mq	3,00 m	Terzo Attico
Totale superficie convenzionale:				124,80 mq		
Incidenza condominiale:				5,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				131,04 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento oggetto di esecuzione posto al terzo piano attico, dell'edificio condominiale, in cui insistono complessivamente n. 11 unità abitative, presenta un ampio locale in ingresso collegato direttamente con la cucina, il soggiorno pranzo, e attraverso il disimpegno si raggiungono le due camere da letto ed il servizio igienico. La superficie complessiva utile risulta pari a mq. 81,30 escludendo tramezzature e tamponature esterne. La superficie lorda coperta è pari a mq. 98,30.

L'abitazione gode di un ampio terrazzo con vista mare che si sviluppa su tre lati dell'appartamento per una superficie complessiva di oltre mq. 106,00.

La superficie convenzionale è ottenuta sommando il 25% dell'area della terrazza (mq. 106 x 0,25)= 26,50 alla superficie lorda (mq. 26,50 + 98,30) = mq. 124,80. L'incidenza dei beni non censibili, come l'area a raso del parcheggio esclusivo dei condomini delle palazzine A e B comporta una maggiorazione della superficie convenzionale pari al 5%. Si considera, quindi, congrua la superficie di calcolo pari a 131,04 mq. (Cfr All. n. 2 Pianta appartamento. Stato attuale)



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	34	1120	10		A2	2	5,5 vani	93 mq.	624,91	3	

Corrispondenza catastale

Esiste corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi ispezionati in occasione del sopralluogo. (Cfr. All. n. 3 Verbale di sopralluogo).

Si riscontra una modesta variazione interna in corrispondenza della cucina che con l'abbattimento del tramezzo divisorio confinante con l'ingresso, ha ampliato spazio in entrata all'appartamento. (Cfr. All. n.2 Pianta appartamento. Stato attuale) (Cfr. All. n. 4 Planimetria catastale). (Cfr. All. n. 1 Rilievo fotografico).

STATO CONSERVATIVO

Durante i sopralluoghi si è constatato che l'edificio è oggetto di lavori di manutenzione straordinaria per la ripresa ed il risanamento delle strutture in cemento armato ammalorate. (Cfr. All n. 1 Rilievo fotografico. Foto nn. 7 e 8) Dai colloqui telefonici intercorsi con l'amministratore del condominio si è venuti a conoscenza che i lavori di risanamento e restauro conservativo delle parti in cemento armato sono iniziati con la demolizione e l'asportazione delle parti cadenti e la protezione delle armature metalliche con resine passivanti. L'amministratore, nel contempo, ha costituito un fondo condomini per il ripristino delle parti ammalorate e in fase di risanamento. L'edificio si presenta, comunque, nel contesto generale, in buone condizioni nei paramenti esterni per la presenza della cortina costituita mattoncini in cotto, resistenti all'aggressione salina del mare.

L'appartamento oggetto di esecuzione, condivide le spese condominiali generali, per lo spazio esterno adibito a parcheggio, anche con i condomini della palazzina "A". In particolare gli sono attribuiti 126/1000 millesimi di proprietà generale relativi alla palazzina "B", mentre per quanto riguardano le opere in comune con la palazzina "A" la quota diventa 126/2000.

L'appartamento posto al terzo piano-attico si raggiunge soltanto mediante scale. L'edificio non ha l'ascensore né la possibile predisposizione per installarlo. L'unità abitativa intestata all'esecutato XXXXXXXXXX presenta in un buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono un'ampia area a parcheggio in ingresso ai due edifici individuati con "A" e "B" Detta area privata è a disposizione dei soli condomini delle due palazzine per il parcheggio delle autovetture. Un'ulteriore superficie residuale è a disposizione dei condomini della palazzina "B" in corrispondenza dell'ex locale centrale termica e dell'area antistante, utilizzabile per il parcheggio di biciclette e motorscooter.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio, venne costruito dalla Soc. EDILIZIA A.F.A.S. 72 a r.l. nel 1972 poco distante dal mare, località Torvaianica del Comune di Pomezia, in struttura intelaiata in cemento armato. Le fondazioni sono a plinti isolati poggianti su basamento murario di sotto-plinto in modo da ripartire il carico sul terreno di sedime, per risultare inferiore a tensioni, sul terreno, di 2kg/cmq. (Cfr. All n. 5 Relazione tecnica e progetto architettonico). I solai sono del tipo misto in latero-cemento gettati completamente in opera. Le scale sono con gradini portanti in cemento armato mentre i balconi sono solette, alleggerite in cemento armato. La copertura risulta piana. Le tamponature esterne sono del tipo a cassetta mentre il rivestimento esterno è a cortina (mattoni in laterizio).

Le caratteristiche dell'appartamento sono le seguenti: tramezzature interne a forati con intonaci del tipo civile e tinteggiatura a tempera lavabile a tinte chiare. Pavimenti in ceramica colorati a disegno piastrelle in maiolica in cucina e nel servizio igienico. Gli infissi interni sono in abete tamburati in mogano ed parte in massello. Gli infissi esterni sono in massello di mogano. Il portoncino d'ingresso è blindato.

L'impianto idrico, è realizzato con tubi Mannesmann sottotraccia per acqua calda e fredda, mentre i sanitari sono in porcellana bianca.

L'impianto di riscaldamento è autonomo ed alimentato a gas metano.

Il parcheggio è condominiale riservato ai proprietari delle due unità abitative individuate con la lettera "A" e "B". (Cfr. All n.1 Rilievo fotografico) (Cfr. All n. 5 Relazione tecnica e progetto architettonico)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato [redacted] esclusivamente nel periodo estivo, in quanto la sua residenza abituale è a Roma in via Della [redacted] n. 21. Il [redacted] comunica l'intenzione di trasferirsi definitivamente nell'immobile esecutato nel corrente anno, per motivi economici, essendo divorziato. (Cfr. All. n. 3 Verbale di sopralluogo).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/02/1975 al 19/02/2008	[redacted]	Atto di Compravendita			
		Rogaute	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Cesare Marini di Roma	05/02/1975	40347	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
	Roma				
Dal 19/02/2008	[redacted]	Dichiarazione di Successione			



al 28/03/2008	[REDACTED]	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/02/2008		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazion e			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Roma	07/03/2008	29	470		
Dal 28/03/2008 al 23/05/2016	[REDACTED]	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Verde Camillo di Monterotondo	28/03/2008	23495	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazion e			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

i sopra-riportati dati sono riscontrabili dalla visura storica per immobile reperita presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma Servizi Catastali in data 18.02.2016 con visura n. RM0110026 (Cfr All. n. 6 Visura catastale - storica per immobile).

NORMATIVA URBANISTICA

L'area in cui sorge l'edificio il P.R.G. del Comune di Pomezia prevede nella zonizzazione Zona B di completamento. In dette aree, le Norme Tecniche di Attuazione al PRG, permettono l'edificazione subordinata ai piani particolareggiati esecutivi. (Cfr. All. 7 P.R.G. e N.T.A. del Comune di Pomezia)

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Viene rilasciato regolare Nulla Osta per l'esecuzione dei lavori edili dal Sindaco del Comune di Pomezia in data 10.11.1972 (Cfr. All. 8 Concessione edilizia) come da progetto (pratica edilizia n. 2965 intestata alla società Edilizia A.F.A.S. 72 a r.l.) approvato nella seduta del 29.09.1972 dalla Commissione Edilizia Cfr. All. n. 5 Relazione tecnica e progetto architettonico).



L'Ufficio di igiene e Sanità del Comune di Pomezia in data 09 agosto 1974 concede alla società Edilizia A.F.A.S. 72 a r.l. l'autorizzazione della abitabilità. (Cfr. All. 9 Certificato di abitabilità)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Esiste corrispondenza tra il progetto concessionato e lo stato dei luoghi

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Svezia n. 207 Palazzina B, interno 10, piano 3 Attico

L'appartamento oggetto di esecuzione si colloca al terzo piano attico della Palazzina contraddistinta con la lettera "B" di un gruppo di fabbricati edificati dalla Ditta EDILIZIA A.F.A.S. 72 Società a responsabilità limitata con sede in Roma. L'immobile si trova in prossimità del mare (a circa 150 mt.) in località Torvaianica del Comune di Pomezia in Via Svezia n.207/B. Gode di una ampia terrazza con vista mare. Un ampio piazzale in ingresso al gruppo di edifici permette il parcheggio destinato esclusivamente ai condomini delle palazzine A e B. Una ulteriore area, a piano terra, con accesso da Via Svezia viene utilizzata dai condomini della Palazzina B per la sosta di biciclette e motocuter. Ampio androne in ingresso permette l'accesso alla scala che conduce ai piani superiori: P.1°, 2° e 3° attico. (Cfr. All. n.1 Rilievo fotografico) Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 1120, Sub. 10, Categoria A2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 327.600,00

L'appartamento oggetto di esecuzione si colloca al terzo piano attico di un fabbricato edificato dalla Ditta EDILIZIA A.F.A.S. 72. La stima sintetica dell'appartamento oggetto di esecuzione tiene conto dei prezzi di mercato di immobili simili ricadenti nella stessa zona e con le stesse caratteristiche riscontrate nei sopralluoghi effettuati. L'unità immobiliare assume un valore inferiore ad appartamenti della stessa superficie o simili in quanto posto al terzo piano e privo di ascensore.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pomezia (RM) - Via Svezia n. 207 Palazzina B, interno 10, piano 3 Attico	131,04 mq	2.500,00 €/mq	€ 327.600,00	100,00	€ 327.600,00
Valore di stima:					€ 327.600,00



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Colleferro, li 30/05/2016

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Ing. Siniscalchi Gianfranco

ALLEGATI:

- All. n.1 Rilievo fotografico;
- All. n.2 Pianta appartamento. Stato attuale;
- All. n. 3 Verbale di sopralluogo;
- All. n. 4 Planimetria catastale;
- All. n. 5 Relazione tecnica e progetto architettonico;
- All. n. 6 Visura catastale - storica per immobile;
- All. 7 P.R.G. e N.T.A. del Comune di Pomezia;
- All. 8 Concessione edilizia;
- All. 9 Certificato di abitabilità.



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - Via Svezia n. 207 Palazzina B, interno 10, piano 3 Attico

L'appartamento oggetto di esecuzione si colloca al terzo piano attico della Palazzina contraddistinta con la lettera "B" di un gruppo di fabbricati edificati dalla Ditta EDILIZIA A.F.A.S. 72 Società a responsabilità limitata con sede in Roma. L'immobile si trova in prossimità del mare (a circa 150 mt.) in località Torvaianica del Comune di Pomezia in Via Svezia n.207/B. Gode di una ampia terrazza con vista mare. Un ampio piazzale in ingresso al gruppo di edifici permette il parcheggio destinato esclusivamente ai condomini delle palazzine A e B. Una ulteriore area, a piano terra, con accesso da Via Svezia viene utilizzata dai condomini della Palazzina B per la sosta di biciclette e motoscuter. Ampio androne in ingresso permette l'accesso alla scala che conduce ai piani superiori: P.1°, 2° e 3° attico.

(Cfr. All. n.1 Rilievo fotografico)
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 1120, Sub. 10, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area in cui sorge l'edificio il P.R.G. del Comune di Pomezia prevede nella zonizzazione il completamento (Zona B). Dalle Norme Tecniche di Attuazione al PRG si evince che l'edificazione è subordinata ai piani particolareggiati esecutivi. (Cfr. All. P.R.G. e N.T.A. del comune di Pomezia)



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 465/2014 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Pomezia (RM) - Via Svevia n. 207 Palazzina B, interno 10, piano 3 Attico		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 1120, Sub. 10, Categoria A2	Superfici e	131,04 mq
Pertinenze:		Superfici e	
Stato conservativo:	<p>Durante i sopralluoghi si è constatato che l'edificio è oggetto di lavori di manutenzione straordinaria per la ripresa ed il risanamento delle strutture in cemento armato ammalorate. (Cfr. All n. 1 Rilievo fotografico. Foto nn. 7 e 8) Dai colloqui telefonici intercorsi con l'amministratore del condominio si è venuti a conoscenza che i lavori di risanamento e restauro conservativo delle parti in cemento armato sono iniziati con la demolizione e l'asportazione delle parti cadenti e la protezione delle armature metalliche con resine passivanti. L'amministratore, nel contempo, ha costituito un fondo condomini per il ripristino delle parti ammalorate e parzialmente risanate. L'edificio si presenta, comunque, nel contesto generale, in buone condizioni per essere stato realizzato con mattoncini da cortina resistenti alla aggressione salina del mare. L'edificio condominiale divide le spese generali degli spazi esterni di parcheggio, con la palazzina individuata con la lettera "A". In particolare all'appartamento oggetto di esecuzione sono attribuiti 126/1000 millesimi di proprietà generale, mentre per quanto riguardano le opere in comune con la palazzina "A" la quota millesimale è di 126/2000. L'appartamento posto al terzo piano-attico si raggiunge soltanto mediante scale. L'edificio non ha l'ascensore né la possibile predisposizione per installarlo. L'unità abitativa intestata all'esecutore [REDACTED] presenta in un buono stato conservativo.</p>		
Descrizione:	<p>L'appartamento oggetto di esecuzione si colloca al terzo piano attico della Palazzina contraddistinta con la lettera "B" di un gruppo di fabbricati edificati dalla Ditta EDILIZIA A.F.A.S. 72 Società a responsabilità limitata con sede in Roma. L'immobile si trova in prossimità del mare (a circa 150 mt.) in località Torvaianica del Comune di Pomezia in Via Svevia n.207/B. Gode di una ampia terrazza con vista mare. Un ampio piazzale in ingresso al gruppo di edifici permette il parcheggio destinato esclusivamente ai condomini delle palazzine A e B. Una ulteriore area, a piano terra, con accesso da Via Svevia viene utilizzata dai condomini della Palazzina B per la sosta di biciclette e motoscuoter. Ampio androne in ingresso permette l'accesso alla scala che conduce ai piani superiori: P.1°, 2° e 3° attico. (Cfr. All. n.1 Rilievo fotografico)</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

