

**STUDIO D'INGEGNERIA "SINISCALCHI"**

Dott. Ing. GIANFRANCO SINISCALCHI

Via Enrico FERRI n.6 00034 Colleferro Rm

Tel. Fax 06-97303701 Cell. 347 2117367

E Mail: [gsiniscalchi@libero.it](mailto:gsiniscalchi@libero.it)

Pec.: [gianfrancosiniscalchi@certoposta.it](mailto:gianfrancosiniscalchi@certoposta.it)

Velletri 25 Marzo 2024

## Tribunale di Velletri

**GIUDICE ESECUZIONE : DOTT. ENRICO COLOGNESI**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 44/2022.**

**UDIENZA DEL 28.03.2024 ore 12,00**

promossa da:

.....  
Codice fiscale: .....  
Via .....  
00186 - ROMA (RM)

contro:

.....  
Codice fiscale: .....  
Via Amalfi n.12  
00071 - POMEZIA (RM)

.....  
Codice fiscale: .....  
Via Amalfi n.12  
00071 - Pomezia (RM)

**BENE ESECUTATO PER 1/1:**

**LOTTO UNICO – Appartamento di mq.76 ubicato a Pomezia (RM) - Via Amalfi n.12 P.2° int.9  
località Torvaianica , interno 9, piano Secondo.**

(COORD. GEOGRAFICHE: 41°37'50.7"N 12°28'17.9"E)

PERIZIA DELL'ESPERTO EX ART. 568 C.P.C. **DOTT. ING. SINISCALCHI GIANFRANCO**

## SOMMARIO

---

<u>Incarico.....</u>	<u>3</u>
<u>Premessa.....</u>	<u>3</u>
<u>Descrizione.....</u>	<u>3</u>
<u>Lotto Unico.....</u>	<u>3</u>
<u>Completezza documentazione ex art. 567.....</u>	<u>3</u>
<u>Titolarità.....</u>	<u>3</u>
<u>Confini.....</u>	<u>4</u>
<u>Consistenza.....</u>	<u>4</u>
<u>Dati Catastali.....</u>	<u>5</u>
<u>Precisazioni.....</u>	<u>5</u>
<u>Stato conservativo.....</u>	<u>5</u>
<u>Parti Comuni.....</u>	<u>5</u>
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</u>	<u>5</u>
<u>Stato di occupazione.....</u>	<u>6</u>
<u>Normativa urbanistica.....</u>	<u>6</u>
<u>Regolarità edilizia.....</u>	<u>6</u>
<u>Stima / Formazione lotti.....</u>	<u>7</u>
<u>Riepilogo bando d'asta.....</u>	<u>9</u>
<u><b>Lotto Unico</b>.....</u>	<u>9</u>
<u>Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 44/2022 del R.G.E.....</u>	<u>10</u>
<u><b>Lotto Unico</b>.....</u>	<u>10</u>

## INCARICO

---

---

Il 12.04.2022, il sottoscritto Ing. Siniscalchi Gianfranco, con studio in Via Enrico Ferri, 6 - 00034 - Colleferro (RM), email: [gsiniscalchi@libero.it](mailto:gsiniscalchi@libero.it) PEC : [gianfrancosiniscalchi@certoposta.it](mailto:gianfrancosiniscalchi@certoposta.it) Tel. 06 97 303 701, Fax 06 97 02 273, veniva nominato dal Giudice Dott. Enrico Colognesi Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22.04.2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** - *Appartamento di mq.76 ubicato a Pomezia (RM) - Via Amalfi n.12 P.2° int.9 località Torvaianica , interno 9, Piano Secondo.*

## DESCRIZIONE

---

---

L'appartamento, oggetto di esecuzione sito in Comune di Pomezia Località Torvaianica Via Amalfi n.12, è posto al secondo piano dell'edificio condominiale che si compone di n.8 unità abitative. Il Fabbricato venne costruito nel 1965 poco lontano dal mare, in località Torvaianica Comune di Pomezia (RM) dal cui centro dista 6,5 Km. L'abitazione eseguita risulta ben curata e rifinita nei particolari costruttivi ed architettonici. (Cfr. Allegato n.1 Rilievo Fotografico).

Lungo Via Amalfi e in corrispondenza del civico n.12 attualmente n.32 insistono parcheggi liberi per le autovetture lungo la via pubblica. Gli eseguiti .....e ..... occupano l'immobile come unica abitazione familiare insieme al loro figlio (Cfr. Allegato n.2 Verbale accesso del 06.02.2024).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## LOTTO UNICO

---

---

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** - *Appartamento di mq.76 ubicato a Pomezia (RM) - Via Amalfi n.12 P.2° int.9 località Torvaianica , interno 9, Piano Secondo.*

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Dalla relazione preliminare dell'Avv. Elena Casadonte, delegata alla vendita e custode per incarico del Giudice Dott. Enrico Colognesi, si riscontra la completezza documentale.

## TITOLARITÀ

---

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

- ..... (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: .....  
Via Amalfi n.12  
00071 - Pomezia (RM)
- ..... (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: .....  
Via Amalfi n.12  
00071 - POMEZIA (RM)  
Nato il 20/07/1970

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

- ..... (Proprietà 1/2)
- ..... (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

## CONFINI

L'appartamento confina per un lato su Via Amalfi, con l'appartamento int.8 e per un terzo lato su Via Torralba

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	67,00 mq	77,50 mq	1	77,50 mq	3,00 m	Secondo
Balcone scoperto	5,80 mq	5,80 mq	0,25	1,45 mq	3,00 m	Secondo
Balcone coperto	5,20 mq	5,20 mq	0,45	2,34 mq	3,00 m	Secondo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>81,29 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>81,29 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Durante il sopralluogo venivano verificate le misure planimetriche dell'appartamento redigendo la pianta del rilievo dello stato attuale (Cfr. Allegato n.3 Tavola Unica Rilievo planimetrico) che confrontata con la planimetria del progetto (Pratica edilizia n.3538) autorizzato all'esecuzione dei lavori edili dal Comune di Pomezia il 17.11.1964 Prot.13179 risulta conforme allo stato attuale con la sola esclusione della demolizione parziale di un porzione di tramezzo che divide il corridoio d'ingresso con la cucina, rendendo così un unico ambiente l'attuale soggiorno pranzo (Cfr. Allegato n.4 Progetto architettonico edificio).

## DATI CATASTALI

Sezione	Dati identificativi		Sub.	Catasto fabbricati (CF)				Rendita	Piano	Graffato
	Foglio	Part.		Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza			
	28	97	9		A3	2	3,5	76 mq	298,25 €	Secondo

### Corrispondenza catastale

Dalle verifiche effettuate sulle mappe catastali si evidenzia che alla particella n.97 non corrisponde l'edificio in cui ricade l'appartamento esecutato, che viceversa risulta contrassegnato con la particella n.853. Al momento dell'impianto il tecnico dell'Ufficio Erariale scambiò i numeri delle particelle riportate sull'elaborato planimetrico redatto dall'Ing. .... incaricato per la denuncia di accatastamento. (Cfr. Allegato n.6 -6.1 e 6.2 Visure per Immobile – Soggetto, Pianta ed Elaborato Catastale)

Occorre procedere all'allineamento catastale modificando il n. 97 della particella catastale attuale con il n.853 uniformando così i dati riportati sulle visure a quelle delle mappe catastali.

La verifica, infatti, dell'elaborato planimetrico, presentato in catasto all'impianto, il 10.09.1965 dall'Ing. ....mostra la corretta numerazione assegnata al fabbricato con il numero di particella 853 e non con il n.97 che identificava, invece, il lotto di terreno prima dell'intervento edilizio. L'errore di trascrizione da parte dell'Ufficio Tecnico Erariale si evidenzia su tutte le visure allegate, mentre sulle mappe catastali l'immobile viene identificato correttamente con il n.853 come riportato nell'Elaborato Planimetrico depositato alla prima denuncia di accatastamento. (Cfr. Allegato n.7 Elaborato Planimetrico Catastale)

## PRECISAZIONI

Occorre procedere all'allineamento catastale modificando il n. 97 della particella catastale attuale con il n.853 uniformando così i dati riportati sulle visure a quelle delle mappe catastali.

## STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si presenta in un ottimo stato di conservazione. Il soggiorno pranzo rinnovato di recente evidenzia l'utilizzo di materiali edili di buona qualità e di ricercatezza architettonica. (Cfr. Allegato n.1 Rilievo Fotografico)

## PARTI COMUNI

L'unità immobiliare condivide con gli altri appartamenti il camminamento che dal cancello metallico posto all'ingresso di Via Amalfi n.32 conduce al portone d'ingresso del fabbricato dove è collocata la pulsantiera citofonica. Attraverso il piccolo andito si accede alla scala che conduce al secondo ed ultimo piano dell'edificio dove all'interno n.9 ricade l'appartamento oggetto di stima immobiliare nel procedimento esecutivo.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato costruito in telai in c.a. con solai in latero cemento come si riscontra dal collaudo strutturale eseguito dall'Ing. .... il 16.07.1965 e depositato presso la Prefettura di Roma, che in data 28.07.1965 al n.47302 Div.4 ne rilasciava Nulla Osta per la licenza d'uso. (Cfr. Allegato n.8 Collaudo strutturale).

Fondazione su plinti isolati, copertura in solaio in latero cemento con manto di impermeabilizzazione in tegole in cotto.

Pareti esterne in tamponature a cassetta in laterizio parte a faccia vista e in parte intonacata. Scala in struttura in C.A. con gradini e sotto gradi in pietra di coreno. La pavimentazione interna all'appartamento e in mattoni ceramici, come le piastrelle del bagno e dell'angolo cottura. (Cfr. Allegato n.4 Progetto architettonico).

Gli impianti sono tutti sottotraccia compreso quello dei termosifoni del tipo autonomo con caldaia a gas metano.

Non dispone di parcheggio auto su area condominiale. (Cfr. Allegato n.1 Rilievo Fotografico)

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

L'appartamento risulta occupato dai coniugi ..... e .....e dal figlio ..... (Cfr. Allegato n.2 Verbale di accesso)

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il fabbricato rientra nelle norme del Piano Regolatore Generale PRG del Comune di Pomezia nella Zona B Conservazione del tessuto Urbano, aree già edificate e sottoposte a completamento con il P.P.E. Art.9 delle Norme Tecniche di Attuazione NTA (Cfr. Allegato n.9 PRG e NTA)

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'edificio venne edificato con regolare autorizzazione edilizia rilasciata dal Commissario Prefettizio del Comune di Pomezia il 17.11.1964 (Cfr. Allegato n.10 Nulla Osta per eseguire lavori edili).

Il certificato di abitabilità per le otto unità abitative venne rilasciato il 10.07.1973 (cfr. Allegato n.11 Autorizzazione di Abitabilità)

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - *Appartamento di mq.76 ubicato a Pomezia (RM) - Via Amalfi n.12 P.2° int.9 località Torvaianica, interno 9, Piano Secondo.*

L'appartamento, oggetto di esecuzione sito in Comune di Pomezia Località Torvaianica Via Amalfi n.12, è posto al secondo piano dell'edificio condominiale che si compone di n.8 unità abitative. Il Fabbricato venne costruito nel 1965 poco lontano dal mare, in località Torvaianica Comune di Pomezia (RM) dal cui centro dista 6,5 Km. L'abitazione eseguita risulta ben curata e rifinita nei particolari costruttivi ed architettonici. (Cfr. Allegato n.1 Rilievo Fotografico). Su Via Amalfi in corrispondenza del civico n.12, attualmente n.32, insistono parcheggi liberi per le autovetture lungo la via pubblica. Gli eseguiti ..... e ..... occupano l'immobile come unica abitazione familiare insieme al loro figlio (Cfr. Allegato n.2 Verbale accesso del 06.02.2024).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 97, Sub. 9, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 162.580,00

Il valore commerciale del bene oggetto di stima è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione prossima al mare, distanza dal centro di Pomezia, caratteristiche dei materiali da costruzione, peculiarità della zona in cui sorge, facilità di parcheggio all'intorno del complesso edilizio. Si è considerato, inoltre, lo stato di manutenzione dell'intero immobile con particolare riguardo alle caratteristiche architettoniche del fabbricato e lo stato di conservazione dell'appartamento.

La presenza di comode strade di collegamento con il centro città e i paesi circostanti.

Le ricerche esperite sul posto per determinare il valore di stima in Euro/mq di superficie convenzionale come meglio indicato nel paragrafo precedente, hanno condotto a definire per le abitazioni similari l'importo di 2.000,00 €/mq.

La banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) che pubblica semestralmente l'Agenzia delle Entrate quota i fabbricati residenziali con valori di vendita, nel 2° semestre 2023, tra un minimo di 1.200,00 €/mq ad un massimo di 1.750,00 €/mq. (Cfr. Allegato n.12 Schede Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pomezia (RM) - Via Amalfi n.12 P.2° int.9 località Torvaianica , interno 9, piano Secondo	81,29 mq	2.000,00 €/mq	€ 162.580,00	100,00%	€ 162.580,00
				Valore di stima:	€ 162.580,00

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.



Il C.T.U. Ing. Gianfranco Siniscalchi

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Gianfranco Siniscalchi", written over the typed name and partially overlapping the stamp.

ALLEGATI

- Allegato n.1 Rilievo Fotografico.
- Allegato n.2 Verbale di accesso.
- Allegato n.3 PIANTA Rilievo stato attuale.
- Allegato n.4 Progetto Architettonico N.O. 3538-64
- Allegato n.5 Visura storica Catastale.
- Allegato n.6 Visura Catastale Immobile e per soggetto.
- Allegato n.6.1 Pianta Catastale 10.09.1965.
- Allegato n.6.2 Pianta appartamento come catastale\_A3.
- Allegato n.7 Elaborato Planimetrico.
- Allegato n.8 Collaudo strutture in C.A. 1968.
- Allegato n.9 Nulla Osta esecuzione lavori 1964.
- Allegato n.11 PRG e NTA Comune di Pomezia.
- Allegato n.12 Quotazioni Imm. Ag. Entrate.

Colleferro, li 25/03/2024

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - *Appartamento di mq.76 ubicato a Pomezia (RM) - Via Amalfi n.12 P.2° int.9 località Torvaianica , interno 9, Piano Secondo.*

L'appartamento, oggetto di esecuzione sito in Comune di Pomezia Località Torvaianica Via Amalfi n.12, è posto al secondo piano dell'edificio condominiale che si compone di n.8 unità abitative. Il Fabbricato venne costruito nel 1965 poco lontano dal mare, in località Torvaianica del Comune di Pomezia (RM) dal cui centro dista 6,5 Km. L'abitazione eseguita risulta ben curata e rifinita nei particolari costruttivi architettonici. (Cfr. Allegato n.1 Rilievo Fotografico). Lungo Via Amalfi e in corrispondenza del civico n.12 attualmente n.32 insistono parcheggi liberi per le autovetture lungo la via pubblica. Gli esecutati ..... occupano l'immobile come unica abitazione familiare insieme al loro figlio. (Cfr. Allegato n.2 Verbale accesso del 06.02.2024.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 97, Sub. 9, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il fabbricato rientra nelle norme del Piano Regolatore Generale PRG del Comune di Pomezia nella Zona B Conservazione del tessuto Urbano, aree già edificate e sottoposte a completamento con il P.P.E. Art.9 delle Norme Tecniche di Attuazione NTA (Cfr. Allegato n.9 PRG e NTA)

## SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 44/2022 DEL R.G.E.

### LOTTO UNICO

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>	
<b>Ubicazione:</b>	Pomezia (RM) - Via Amalfi n.12 P.2° int.9 località Torvaianica , interno 9, piano Secondo
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà <span style="float: right;"><b>Quota</b> 1/1</span>
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento <span style="float: right;"><b>Superficie</b> 81,29 mq</span> Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 97, Sub. 9, Categoria A3
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento si presenta in un ottimo stato di conservazione. Il soggiorno pranzo rinnovato di recente evidenzia l'utilizzo di materiali edili di buona qualità e di ricercatezza architettonica. (Cfr. Allegato n.1 Rilievo Fotografico)
<b>Descrizione:</b>	L'appartamento, oggetto di esecuzione sito in Comune di Pomezia Località Torvaianica Via Amalfi n.12, è posto al secondo piano dell'edificio condominiale che si compone di n.8 unità abitative. Il Fabbricato venne costruito nel 1965 poco lontano dal mare, in località Torvaianica del Comune di Pomezia (RM) dal cui centro dista 6,5 Km. L'abitazione eseguita risulta ben curata e rifinita nei particolari costruttivi architettonici. (Cfr. Allegato n.1 Rilievo Fotografico). Su Via Amalfi in corrispondenza del civico n.12, attualmente n.32, insistono parcheggi liberi per le autovetture lungo la via pubblica. Gli esecutati ..... e ..... occupano l'immobile come unica abitazione familiare insieme al loro figlio (Cfr. Allegato n.2 Verbale accesso del 06.02.2024).
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Stato di occupazione:</b>	L'appartamento risulta occupato dai coniugi ..... e ..... e dal figlio ..... (Cfr. Allegato n.2 Verbale di accesso)