

STUDIO D'INGEGNERIA "SINISCALCHI" VIA E. FERRI, 6 00034 COLLEFERRO (RM) Tel. 06 9702273

STUDIO D'INGEGNERIA "SINISCALCHI"

Dott. Ing. GIANFRANCO SINISCALCHI

Via Enrico FERRI n.6 00034 Colleferro Rm

Tel 06-97303701 Tel-Fax. 06-9702273

E Mail: gsiniscalchi@libero.it

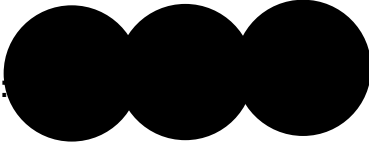
VELLETRI 09 MARZO 2017

TRIBUNALE DI VELLETRI

GIUDICE ESECUZIONE : DOTT. RICCARDO AUDINO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 183/'16.

Udienza 14.03.2017

Promossa da  S.p.A.

Contro 

*VIA LA SPEZIA N. 24/c
POMEZIA Località TORVAIANICA (RM)*

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. **Dott. Ing. Siniscalchi Gianfranco**



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 183/2016 del R.G.E.....	12
Lotto Unico	12



INCARICO

Il 28.06.2016, 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 05.10.2016 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - VIA LA SPEZIA N.24, edificio B, scala C, interno 9, piano 2 - e Cantina al piano interrato.

DESCRIZIONE

L'immobile esecutato ricade nel Comune di Pomezia in località Torvaianica a circa 150 mt. dagli stabilimenti balneari. Il complesso edificatorio realizzato su un lotto di terreno a poche decine di metri dal mare, si compone di due grandi edifici denominati con le lettere "A" e "B" ai quali si accede attraverso un ampio cortile in corrispondenza del civico n. 24 di Via La Spezia.

Ogni singolo fabbricato, composto di quattro piani compreso il piano attico, è diviso in 40 appartamenti di cui 20 per ogni scala. L'unità abitativa oggetto di esecuzione è situata nella palazzina "B" scala C al piano 2° int.9, con affaccio sul balcone prospiciente Via La Spezia, angolo Viale Italia.

L'area in cui ricadono i due fabbricati è all'interno di un centro abitato regolarmente urbanizzato, con la presenza di ampie strade, giardini, piazze e chiesa, in prossimità degli stabilimenti balneari disposti lungo l'arenile. (Cfr. All. n. 1 Rilievo fotografico Foto dalla n. 1 alla n. 5) (Cfr. All. n. 2 Stralcio planimetrico del Comune di Pomezia, località Torvaianica)

Inizialmente si sono riscontrate difficoltà a procedere all'accesso all'interno della unità abitativa per l'assenza dell'esecutato e successivamente per resistenza da parte dello stesso.

E' stata, quindi, necessaria la richiesta di autorizzazione all'accesso forzoso che il Giudice per l'Esecuzione Dott. Riccardo Audino concedeva in data 22.02.2017 (Cfr. All. n. 3 Istanza forza pubblica con autorizzazione). Immediatamente, il 24.02.2017 il sottoscritto fissava l'accesso chiedendo l'ausilio da parte della Polizia Locale del Comune di Pomezia e del fabbro per il giorno 01.03.2017, prot. n. 19536 del 24.02.2017 (Cfr. All. n. 4 Comunicazione).

Vista la comunicazione da parte del Comando della Polizia Locale che informava che di detto servizio se ne occupava la Stazione del Comando dei Carabinieri di Pomezia, località Torvaianica il sottoscritto prendeva immediatamente contatti con il Comandante della Stazione dei Carabinieri di Pomezia, che ricevuta regolare istanza si rendeva disponibile a fornire tutta la necessaria assistenza. Il giorno primo marzo 2017 alle ore 11.00 nell'appartamento della Sig.ra [REDACTED]

Il 28 febbraio 2017 l'Avv. Diego Maria Santoro [REDACTED] telefonico con lo scrivente comunicando di essere incaricato da parte del [REDACTED] a procedura esecutiva di cui trattasi, chiedendo di spostare l'accesso al [REDACTED] all'attuale esecutata, per motivi di lavoro era impossibilitata a presenziare all'accesso.

Il sottoscritto C.T.U. si dichiarava disponibile a quanto proposto dal legale e fissava il sopralluogo per il giorno 07.03.2017 alle ore 13.00, senza più l'intervento dei Carabinieri. Il Comandante della Stazione di Pomezia venivano, quindi, informato di quanto sopra.



STUDIO D'INGEGNERIA "SINISCALCHI" VIA E. FERRI, 6 00034 COLLEFERRO (RM) Tel. 06 9702273

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

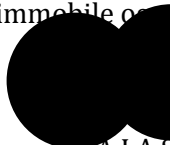
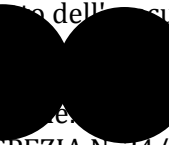
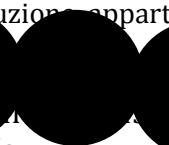

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - VIA LA SPEZIA N.24, edificio B, scala C, interno 9, piano 2 - S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

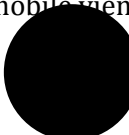
Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'operazione appartiene ai seguenti esecutati:





 VIA LA SPEZIA N. 24/c
 POMEZIA (RM)
 Nata a Roma il 13/12/1964

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

-  (proprietà 1/1)

CONFINI

L'unità immobiliare confina per due lati con Via La Spezia e Via Milano e per i restanti due con l'appartamento interno 8 e l'interno 10 del fabbricato "B" Scala "C".

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	68,80 mq	80,10 mq	1,00	80,10 mq	3,00 m	2
Balcone scoperto	22,30 mq	22,30 mq	0,25	5,58 mq	3,00 m	2
Cantina	5,00 mq	6,50 mq	0,20	1,30 mq	3,00 m	Interrato
Totale superficie convenzionale:				86,98 mq		
Incidenza condominiale:				10,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				95,68 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento si colloca in un edificio in buono stato di manutenzione con ampi spazi condominiali di accesso, ampio androne che conduce alle due scale ed all'ascensore regolarmente funzionante, che collega tutti i piani dello stabile.

Fa parte dell'appartamento anche una piccola cantina posta al piano interrato dell'edificio.



STUDIO D'INGEGNERIA "SINISCALCHI" VIA E. FERRI, 6 00034 COLLEFERRO (RM) Tel. 06 9702273

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/04/1969 al 14/09/1989	Soc. Piccola Immobiliare Onda Marina	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 31, Part. 762, Sub. 9 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 vani Superficie catastale 81 mq.. Totale escluse aree scoperte 76 mq. Rendita € 537,12 Piano 2-S1
Dal 14/09/1989 al 15/01/2001	Gervasi Maria e Ridolfi Giovanni	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 31, Part. 762, Sub. 9 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 vani Superficie catastale 81 mq.. Totale escluse aree scoperte 76 mq. Rendita € 537,12 Piano 2 - S1
Dal 15/01/2001 al 25/07/2001	Ridolfi Giovanni	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 31, Part. 762, Sub. 9 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 vani Superficie catastale 81 mq.. Totale escluse aree scoperte 76 mq. Rendita € 537,12 Piano 2 - S1
Dal 25/07/2001 al 10/11/2001	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Sez. U, Fg. 31, Part. 762, Sub. 9 Categoria A2 Cl.3, Cons. 4 vani Superficie catastale 81 mq.. Totale escluse aree scoperte 76 mq. Rendita € 537,12 Piano 2 - S1

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	31	762	9		A2	3	4 vani	81 mq. Totale escluse aree scoperte: 76 mq	537,12	2 - S1		

Corrispondenza catastale

Esiste corrispondenza tra la planimetria catastale e l'esistente, nonché con il progetto architettonico e quanto riportato nell'atto di pignoramento. Si riscontra, soltanto il cambiamento del numero civico dal n. 8, come riportato nelle visure e nell'atto di pignoramento, all'attuale n. 24. (Cfr. All. n. 5 Planimetria Catastale, di progetto e visure catastali).

STATO CONSERVATIVO

Solo il giorno 7 marzo 2017 è stato possibile accedere nella abitazione di proprietà di [redacted] e [redacted] Giannicola, attuale esecutata. Dalle verifiche effettuate si riscontra un buono stato di conservazione sia dell'intero fabbricato con le pertinenze di carattere condominiale che dell'appartamento in particolare.

L'unità abitativa presenta rifiniture di pregio come la pavimentazione in parquet in tutta l'abitazione, con esclusione del solo bagno, in cui è presente una pavimentazione in maioliche, rivestimenti ceramici e tinte a tempera. Si riscontra, nel soffitto del bagno recente penetrazione di acqua proveniente dalla rottura di tubazioni del bagno posto al piano superiore che hanno prodotto macchie diffuse e presenze di muffe.

Gli infissi interni ed esterni sono in legno massello in noce. Le pareti, i soffitti delle camere e del corridoio risultano del tipo spatolato veneziano a tinte forti. L'appartamento dispone, inoltre, di un ampio terrazzo di oltre 20 mq. opportunamente attrezzato con impianti di acqua e luce. (Cfr. All. n.1 Rilievo Fotografico. Foto dalla n. 6 alla n. 17). (Cfr. All. n. 6 Verbale di sopralluogo)

PARTI COMUNI

Il fabbricato è dotato dell'impianto ascensore, dispone di un ampio androne di ingresso di collegamento alle due scale (C e D) oltre ad un ampio viale di ingresso con la guardiola del portiere, a servizio dei due fabbricati (A e B). (Cfr. All. n. 1 Rilievo Fotografico Foto nn. 3, 4 e 6)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio realizzato in struttura in telai di C.A. con solai in latero-cemento, fondazioni a plinti, con travi di collegamento, risulta tamponato con muratura a cassetta con mattoncini in cotto, del tipo cortina.

La copertura è in parte piana in corrispondenza delle terrazze a livello degli appartamenti al piano attico e parte a tetto a falde inclinate, a copertura dell'attico.

Le scale di collegamento verticale ai vari piani è in pietra naturale di travertino con ringhiera metallica.

Tutti i livelli risultano collegati anche dall'ascensore. Le rifiniture sia esterne che interne al fabbricato risultano in buono stato di manutenzione.

L'appartamento, in particolare, presenta la pavimentazione in parquet, con la sola esclusione del servizio igienico che è in mattonelle di ceramica. Gli infissi sia interni che esterni sono in legno massello, con vetro camera alle finestre e porte-finestra, l'impianto elettrico è sottotraccia ed adeguato alla normativa vigente, l'impianto termico è del tipo autonomo a termosifone. L'appartamento dispone, inoltre, anche dell'impianto di condizionamento d'aria.

L'appartamento dispone di una cantina di circa 5 mq. posta al piano interrato al fabbricato.

STATO DI OCCUPAZIONE

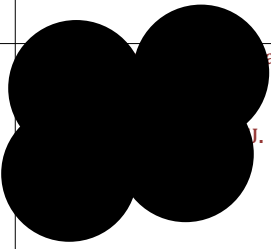
L'immobile risulta occupato dalla proprietaria [redacted] e dall'attuale compagno. (Cfr. All. n. 6 Verbale di sopralluogo).



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/04/1969 al 14/09/1989	Soc. Piccola Immobiliare Onda Marina	Ditta costruttrice			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/09/1989 al 15/01/2001	GERVASI Maria Luisa nata a Roma il 03/02/1940 RIDOLFI Giovanni nato a Roma il 24/04/1947	Atto Pubblico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Trerotoli Mario	14/09/1989	21074	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
ROMA	25/09/1989	45579	IV		
Dal 15/01/2001 al 25/07/2001	RIDOLFI Giovanni nato a Roma il 24/04/1947 C.F.: RDLGNN47D24H501E. Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 25/07/2001	Atto Pubblico- Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TUCCARI Carlo Federico	15/01/2001	56083	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
roma					
Dal 15/01/2001 al 25/07/2001	RIDOLFI Giovanni nato a Roma il 24/04/1947. Proprietà per 1/1	Voltura d'Ufficio - Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tuccari		56083	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



Dal 25/07/2001 al 10/11/2016					
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto Pubblico - Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DI GIOVINE Roberto	25/07/2001	12493	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Fiumicino			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato in cui ricade l'unità abitativa oggetto di esecuzione è stato edificato in zona "B" di completamento come indicato dalla Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

L'edificio è stato costruito dalla Soc. Piccola Onda Marina con regolare Nulla Osta rilasciato dal Sindaco del Comune di Pomezia il 03.02.1967 Prot. n. 616 riferito alla Pratica Edilizia n. 3510 con approvazione del progetto da parte della Commissione Edilizia in data 18.01.1967. (Cfr. All. n. 7 Licenza Edilizia Progetto Architettonico). Successivamente, su richiesta della società costruttrice venne rilasciata in data 24.11.1967, regolare autorizzazione di abitabilità. (Cfr. All. n. 8 Autorizzazione di abitabilità).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.



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 LA SPEZIA N.24, edificio B, scala C, interno 9, piano 2 – e Cantina al piano interrato.

L'immobile esecutato ricade nel Comune di Pomezia in località Torvaianica a circa 150 mt. dagli stabilimenti balneari. Il complesso edificatorio realizzato su un lotto di terreno a poche decine di metri dal mare, si compone di due grandi edifici denominati con le lettere "A" e "B" ai quali si accede attraverso un ampio cortile in corrispondenza del civico n. 24 di Via La Spezia. Ogni singolo fabbricato, composto di quattro piani compreso il piano attico, è diviso in 40 appartamenti di cui 20 per ogni scala. L'unità abitativa oggetto di esecuzione è situata nella palazzina "B" scala C al piano 2° int.9, con affaccio sul balcone prospiciente Via La Spezia, angolo Viale Italia. L'area in cui ricadono i due fabbricati è all'interno di un centro abitato regolarmente urbanizzato, con la presenza di ampie strade, giardini, piazze e chiesa, in prossimità degli stabilimenti balneari disposti lungo l'arenile. (Cfr. All. n. 1 Rilievo fotografico Foto dalla n. 1 alla n. 5) (Cfr. All. n. 2 Stralcio planimetrico del Comune di Pomezia, località Torvaianica) Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 762, Sub. 9, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Valore di stima del bene: € 287.040,00

L'appartamento oggetto di esecuzione si colloca al piano secondo del fabbricato "B" edificato a circa 150 mt. dal mare ed in ottimo stato di conservazione. Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: - ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento del mare, facilità di collegamenti con il centro urbano di Pomezia, lo stato di manutenzione in generale del fabbricato ed in particolare dell'appartamento, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima. L'unità immobiliare assume un valore superiore ad appartamenti della stessa superficie o similari in quanto la collocato in prossimità del mare, la presenza dell'ascensore, la disponibilità di una cantina, la possibilità di parcheggi auto in prossimità del fabbricato, nonché la regolarità del contesto urbano. Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pomezia (RM) - VIA LA SPEZIA N.24, edificio B, scala C, interno 9, piano 2 - S1	95,68 mq	3.000,00 €/mq	€ 287.040,00	100,00	€ 287.040,00
Valore di stima:					€ 287.040,00

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.

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



STUDIO D'INGEGNERIA "SINISCALCHI" VIA E. FERRI, 6 00034 COLLEFERRO (RM) Tel. 06 9702273

Allegati:

- Allegato n. 1 Rilievo fotografico.
- Allegato n. 2 Stralcio planimetrico - Pomezia, loc. Torvaianica.
- Allegato n. 3 Istanza forza pubblica con autorizzazione.
- Allegato n. 4 Comunicazione.
- Allegato n. 5 Planimetria Catastale, di progetto e visure catastali.
- Allegato n. 6 Verbale di sopralluogo.
- Allegato n. 7 Licenza Edilizia, Progetto Architettonico.
- Allegato n. 8 Autorizzazione di abitabilità.

Colleferro, li 09/03/2017

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



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - VIA LA SPEZIA N.24, edificio B, scala C, interno 9, piano 2 - e Cantina al piano interrato.

L'immobile esecutato ricade nel Comune di Pomezia in località Torvaianica a circa 150 mt. dagli stabilimenti balneari. Il complesso edificatorio realizzato su un lotto di terreno a poche decine di metri dal mare, si compone di due grandi edifici denominati con le lettere "A" e "B" ai quali si accede attraverso un ampio cortile in corrispondenza del civico n. 24 di Via La Spezia. Ogni singolo fabbricato, composto di quattro piani compreso il piano attico, è diviso in 40 appartamenti di cui 20 per ogni scala. L'unità abitativa oggetto di esecuzione è situata nella palazzina "B" scala C al piano 2° int.9, con affaccio sul balcone prospiciente Via La Spezia, angolo Viale Italia. L'area in cui ricadono i due fabbricati è all'interno di un centro abitato regolarmente urbanizzato, con la presenza di ampie strade, giardini, piazze e chiesa, in prossimità degli stabilimenti balneari disposti lungo l'arenile. (Cfr. All. n. 1 Rilievo fotografico Foto dalla n. 1 alla n. 5) (Cfr. All. n. 2 Stralcio planimetrico del Comune di Pomezia, località Torvaianica) Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 762, Sub. 9, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Destinazione urbanistica: Il fabbricato in cui ricade l'unità abitativa oggetto di esecuzione è stato edificato in zona "B" di completamento come indicato dalla Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.



