

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Zani Simona, nell'Esecuzione Immobiliare 692/2011 del R.C.



*LUNGOMARE DELLE SIRENE 193  
00040 - POMEZIA (RM)*



## INCARICO

---

In data \_\_\_\_\_, il sottoscritto Arch. Zani Simona, con studio in Piazza Giuseppe Garibaldi, 12 - 00049 - Velletri (RM), email simona.zani67@gmail.com, PEC simona.zani@pec.archrm.it, Tel. 335 83 53 722, Fax 06 96 153 121, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/05/2012 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale Commerciale ubicato a Pomezia (RM) - località Torvaianica, lungomare delle Sirene 189, interno E, piano T
- **Bene N° 2** - Locale Commerciale ubicato a Pomezia (RM) - località Torvaianica, lungomare delle Sirene 191, interno F, piano T
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Pomezia (RM) - località Torvaianica, lungomare delle Sirene 193, interno G, piano T

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A POMEZIA (RM) - LOCALITÀ TORVAIANICA, LUNGOMARE DELLE SIRENE 189, INTERNO E, PIANO T**

---

Il locale si trova in un edificio sito sul lungo mare delle Sirene nella località di Tovaianica a Pomezia. L'edificio affaccia direttamente sul viale delle Sirene. L'ingresso al locale è al civico 189 direttamente su strada. Il locale è composto da un ampio ambiente privo di pareti divisorie. Il bene è in cattivo stato di conservazione ed attualmente è occupato da beni mobili di vario genere che impediscono l'accesso nella maggior parte dei luoghi del locale.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 09/11/2016.

Custode delle chiavi: avv. Michela Del Monaco

è stato necessario provvedere all'accesso forzoso dell'immobile in quanto il debitore non è mai convenuto sul posto per permettere l'accesso.

L'accesso è avvenuto congiuntamente al custode avv. Michela Del Monaco ed i Carabinieri. Giunti all'interno del bene il CTU ed il custode giudiziario hanno rilevato che il locale allo stato attuale risulta essere stato abusivamente unito mediante l'abbattimento della parete divisoria, ai locali ditinti con il n. int.F ed int.G.

### **BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A POMEZIA (RM) - LOCALITÀ TORVAIANICA, LUNGOMARE DELLE SIRENE 191, INTERNO F, PIANO T**

---

Il locale si trova in un edificio sito sul lungo mare delle Sirene nella località di Tovaianica a Pomezia. L'edificio affaccia direttamente sul viale delle Sirene. L'ingresso al locale è al civico 191 direttamente su strada. Dal viale delle Sirene, da un ingresso vetrato, si entra in un ampio ambiente dal quale alcuni gradini conducono in una zona posta ad un livello più basso dove vi sono un ambiente ed un piccolo wc



(che non è stato possibile visionare). La presenza di materiale accumulato ed addossato alle pareti del locale impedisce infatti una agevole determinazione delle condizioni e dello effettivo stato degli ambienti. Il bene è in cattivo stato di conservazione ed attualmente è occupato da beni mobili di vario genere che impediscono l'accesso nella maggior parte dei luoghi del locale.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 09/11/2016.

Custode delle chiavi: avv. Michela Del Monaco

è stato necessario provvedere all'accesso forzoso dell'immobile in quanto il debitore non è mai convenuto sul posto per permettere l'accesso.

L'accesso è avvenuto congiuntamente al custode avv. Michela Del Monaco ed i Carabinieri. Giunti all'interno del bene il CTU ed il custode giudiziario hanno rilevato che il locale allo stato attuale risulta essere stato abusivamente unito mediante l'abbattimento della parete divisoria, ai locali ditinti con il n. int.E ed int.G.

### **BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A POMEZIA (RM) - LOCALITÀ TORVAIANICA, LUNGOMARE DELLE SIRENE 193, INTERNO G, PIANO T**

---

Il locale si trova in un edificio sito sul lungo mare delle Sirene nella località di Tovaianica a Pomezia. L'edificio affaccia direttamente sul viale delle Sirene. l'ingresso al locale è posto nel piccolo vicolo che si forma tra il viale delle Sirene ed il civio 193, a roidosso del portone di ingresso all'edificio. Attualmente l'ingresso avviene dal civico 191 in quanto il locale è stato fuso con quelli del civico 189-191. L'ingresso indipendente del magazzino attualmente si trova all'interno di un cancello chiuso che delimita una corte utilizzata da terzi. Il locale è composto da un ampio ambiente dal quale si disimpegnano altri piccoli ambienti tra cui un bagno. Il bene è in cattivo stato di conservazione ed attualmente è occupato da beni mobili di vario genere che impediscono l'accesso nella maggior parte dei luoghi del locale.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 09/11/2016.

Custode delle chiavi: avv. Michela Del Monaco

è stato necessario provvedere all'accesso forzoso dell'immobile in quanto il debitore non è mai convenuto sul posto per permettere l'accesso.

L'accesso è avvenuto congiuntamente al custode avv. Michela Del Monaco ed i Carabinieri. Giunti all'interno del bene il CTU ed il custode giudiziario hanno rilevato che il locale allo stato attuale risulta essere stato abusivamente unito mediante l'abbattimento della parete divisoria, ai locali ditinti con il n. int.F ed int.G.

## **LOTTO 1**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale Commerciale ubicato a Pomezia (RM) - località Torvaianica, lungomare delle Sirene 189, interno E, piano T

### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

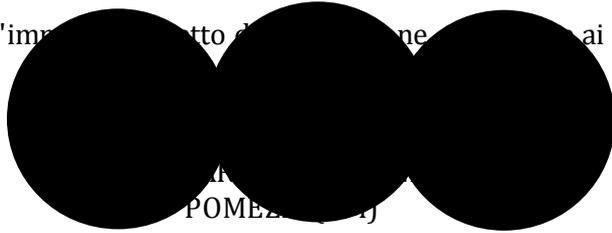
---

Si vedano Relazione preliminare redatta dal dott. notaio Paolo Girolami e successiva integrazione del 23/09/2015.



## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto di presente è stato acquistato dai seguenti esecutati:



L'immobile viene venduto in blocco per i seguenti diritti:

- [Redacted] (proprietà 1/1)

## CONFINI

lungomare delle Sirene; int. F; int.D, int.G salvo altri

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negoziò	46,79 mq	50,88 mq	1,00	50,88 mq	3,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>50,88 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>50,88 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>04/08/1979</b> al <b>01/08/1988</b>	LATTANZI GUERRINO C.F. LTTGRN15S15H501L	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 25, Part. 406 Qualità Pascolo cespugliato Cl.3 Superficie (ha are ca) 3560 Reddito agrario € 0,37
Dal <b>01/08/1988</b> al <b>21/07/2006</b>	LATTANZI GUERRINO C.F. LTTGRN15S15H501L	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 25, Part. 406 Qualità Pascolo cespugliato Cl.3 Superficie (ha are ca) 3418 Reddito agrario € 0,35
Dal <b>16/06/1998</b> al <b>09/11/2015</b>	LATTANZI GUERRINO C.F. LTTGRN15S15H501L	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 406, Sub. 512 Categoria C1 Cl.6, Cons. 46 Rendita € 1.453,93 Piano T
Dal <b>21/07/2006</b> al <b>09/03/2017</b>	[Redacted] F.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 25, Part. 406

	LTTGRN...501L	Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 3445
Dal 09/11/2015 al 09/03/2017	I...F. I...	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 406, Sub. 512 Categoria C1 Cl.6, Cons. 46 Superficie catastale 48 Rendita € 1.453,93 Piano T

Al momento dell'incarico non risultava associata in banca dati la planimetria catastale del bene pignorato all'identificativo catastale. Il CTU in data 04/09/2012 ha provveduto quindi a presentare istanza al Catasto (prot.n. 896077) per la associazione della planimetria al dato identificativo. Ad oggi l'Istanza è stata presa in carico ed espletata.

Le attuali visure catastali riportano quale intestatario il sig. Lattanzi Guerrino (genitore dell'esecutata deceduto in data 16/02/1995), ma il CTU per ora non ha provveduto a volturare l'intestazione in quanto come dichiarato dal professionista redattore della relazione notarile, ad oggi non sussiste la continuità delle trascrizioni.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	406	512		C1	6	46	48	1453,93	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
25	406				ENTE URBANO		3445				

### Corrispondenza catastale

Il ctu ha verificato che attualmente il locale è stato oggetto di una fusione abusiva con i locali distinti con i n.ri int.F ed int.G. E' stato eliminato il bagno e realizzato un piccolo ambiente. Ma poichè dette modifiche risultano essere abusive, non si provvederà all'aggiornamento della planimetria catastale in quanto dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi così come rappresentato dalla attuale planimetria catastale in atti.

## PRECISAZIONI

nulla

## PATTI

---

il locale risulta essere attualmente utilizzato come magazzino da un soggetto diverso dall'esecutato. Il soggetto non ha mostrato al momento del sopralluogo un titolo valido in virtù del quale occupa l'immobile. Il custode giudiziario si è incaricato di verificare e relazionare su detta situazione.

## STATO CONSERVATIVO

---

l'immobile è in cattivo stato di conservazione per quanto riguarda gli interni. Risulta impossibile verificare la condizione di parte del bene in quanto i beni in esso conservato ostacolano la verifica in parte delle zone, ma si può affermare che tutte le parti si trovino nella medesima situazione.

## PARTI COMUNI

---

il bene fa parte di un immobile prevalentemente a destinazione residenziale, ma ha ingresso indipendente sul Viale delle Sirene.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

il CTUI ha più volte contattato l'amministratore del condominio per poter ottenere notizie e/o documenti che dimostrino l'esistenza di oneri condominiali ma questi non ha mai risposto e/o fornito quanto richiesto.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

struttura portante in c.a.

altezza mt 3,00

le pareti esterne dell'edificio di cui fa parte il bene sono in parte intonacate, in parte risvestite.

le pareti interne sono intonacate

la pavimentazione è a marmittoni

gli infissi esterni sono in alluminio

gli infissi interni in legno

gli impianti non sono a norma

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato da beni mobili di proprietà di un soggetto diverso dal debitore.



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/05/1960 al 16/02/1995	[REDACTED]	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO cAGLINI	31/05/1960	713	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA 3	10/06/1960		22403
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 03/03/1995 al 07/10/2011	[REDACTED]	<b>testamento olografo</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		dott. Franco Venturi notaio in Roma	16/02/1995	155166/1987	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 03/09/2008 al 07/10/2011	[REDACTED]	<b>dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			02/07/1999		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		conservatoria di Roma	03/09/2008		32849
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



come da Relazione preliminare redatta dal dott. notaio Paolo Girolami e successiva integrazione del 23/09/2015 risulta che:

a causa della impossibilità di rinvenire la trascrizione della accettazione dell'eredità da parte della debitrice, non è possibile dichiarare che vi sia continuità nelle trascrizioni per l'intero ventennio;

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### **Oneri di cancellazione**

si veda certificazione notarile allegata

## NORMATIVA URBANISTICA

---

il bene ha destinazione commerciale

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

Il complesso immobiliare di cui è parte l'immobile pignorato è stato realizzato in virtù di Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili del 14/05/1976, pratica ed. n.514 prot. n.6837

Successivamente è stata rilasciata Autorizzazione n.344/88 per opere di manutenzione straordinaria relativa alla realizzazione di tramezzature al piano negozi.

Come detto l'immobile è stato oggetto di fusione con l'int.F e l'int.G, ma essendo il locale edificato giusta regolare Concessione edilizia, l'abuso consiste nell'aver abbattuto il muro divisorio e nella demolizione del piccolo wc, pertanto regolarizzabile attraverso la ricostruzione del muro divisorio e nel ripristino del locale wc.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

l'immobile di cui è parte il bene oggetto di procedura esecutiva è sottoposto a regolamento condominiale gestito dal Condominio Lungomare delle Sirene 181 - Torvaianica

La sottoscritta ha ripetutamente richiesto all'amministratore di Condominio copia del regolamento di condominio, specifica delle spese annuali e eventuali posizioni debitorie, ma l'amministrazione non ha mai provveduto a fornire al CTU quanto richiesto

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 2** - Locale Commerciale ubicato a Pomezia (RM) - località Torvaianica, lungomare delle Sirene 191, interno F, piano T

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si vedano Relazione preliminare redatta dal dott. notaio Paolo Girolami e successiva integrazione del 23/09/2015.

## TITOLARITÀ

L'impegno di cui è oggetto della presente è stato perfezionato con i seguenti esecutati:

L'impegno è stato perfezionato con la vendita per i seguenti diritti:

... (Proprietà 1/1)

## CONTENUTO

locale int.E, locale int.G, viale delle Sirene, salvo altri

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negoziò	92,63 mq	111,74 mq	1,00	111,74 mq	3,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>111,74 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>111,74 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>04/08/1979</b> al <b>01/08/1988</b>	...	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 25, Part. 406 Qualità Pascolo cespugliato Cl.3 Superficie (ha are ca) 3560 Reddito agrario € 0,37
Dal <b>01/08/1988</b> al <b>21/07/2006</b>	...	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 25, Part. 406 Qualità Pascolo cespugliato Cl.3

		Superficie (ha are ca) 3418 Reddito agrario € 0,35
Dal 16/06/1998 al 09/11/2015	NO C.F.	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 406, Sub. 513 Categoria C1 Cl.6, Cons. 57 Rendita € 1.801,61 Piano T
Dal 21/07/2006 al 09/03/2017	C.F.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 25, Part. 406 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 3445
Dal 09/11/2015 al 09/03/2017	NO C.F. L	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 406, Sub. 513 Categoria C1 Cl.6, Cons. 57 Superficie catastale 78 Rendita € 1.801,61 Piano T

Al momento dell'incarico non risultava associata in banca dati la planimetria catastale del bene pignorato all'identificativo catastale. Il CTU in data 04/09/2012 ha provveduto quindi a presentare istanza al Catasto (prot.n. 896077) per la associazione della planimetria al dato identificativo. Ad oggi l'Istanza è stata presa in carico ed espletata.

Le attuali visure catastali riportano quale intestatario il sig. Lattanzi Guerrino (genitore dell'esecutata deceduto in data 16/02/1995), ma il CTU per ora non ha provveduto a volturare l'intestazione in quanto come dichiarato dal professionista redattore della relazione notarile, ad oggi non sussiste la continuità delle trascrizioni.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	406	513		C1	6	57	78	1801,61	T	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
25	406				ENTE URBANO		3445			

### Corrispondenza catastale

Il ctu ha verificato che attualmente il locale è stato oggetto di una fusione abusiva con i locali distinti con i n.ri int.F ed int.G. Il locale risulta quindi parzialmente difforme sia da quanto assentito che da



quanto rappresentato nella planimetria catastale. E' stato inoltre eliminato un piccolo ambiente ed è stata chiusa una delle due finestre che affacciavano sul vicolo interno. Ma poichè dette modifiche risultano essere abusive, non si provvederà all'aggiornamento della planimetria catastale in quanto dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi così come rappresentato dalla attuale planimetria catastale in atti.

## PRECISAZIONI

---

nulla

## PATTI

---

il locale risulta essere attualmente utilizzato come magazzino da un soggetto diverso dall'esecutato. Il soggetto non ha mostrato al momento del sopralluogo un titolo valido in virtù del quale occupa l'immobile. Il custode giudiziario si è incaricato di verificare e relazionare su detta situazione.

## STATO CONSERVATIVO

---

l'immobile è in cattivo stato di conservazione per quanto riguarda gli interni. Risulta impossibile verificare la condizione di parte del bene in quanto i beni in esso conservati ostacolano la verifica in parte delle zone, ma si può affermare che tutte le parti si trovino nella medesima situazione.

## PARTI COMUNI

---

il bene fa parte di un immobile prevalentemente a destinazione residenziale, ma ha ingresso indipendente sul Viale delle Sirene.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

il CTUI ha più volte contattato l'amministratore del condominio per poter ottenere notizie e/o documenti che dimostrino l'esistenza di oneri condominiali ma questi non ha mai risposto e/o fornito quanto richiesto.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

struttura portante in c.a.

altezza mt 3,00

le pareti esterne dell'edificio di cui fa parte il bene sono in parte intonacate, in parte risvestite.

le pareti interne sono intonacate

la pavimentazione è a marmittoni

gli infissi esterni sono in alluminio

gli infissi interni in legno

gli impianti non sono a norma



## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato da beni mobili di proprietà di un soggetto diverso dal debitore.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>31/05/1960</b> al <b>16/02/1995</b>	Lattanzi Guerrino, nato a Roma il 15/11/1915, C.F. LTT GRN 15S15 H501L, proprietario per 1/1	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO cAGLINI	31/05/1960	713	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA 3	10/06/1960		22403
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>03/03/1995</b> al <b>07/10/2011</b>	[REDACTED]	<b>testamento olografo</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		dott. Franco Venturi notaio in Roma	16/02/1995	155166/1987	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>03/09/2008</b> al <b>07/10/2011</b>	[REDACTED]	<b>dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			02/07/1999		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		conservatoria di Roma	03/09/2008		32849
<b>Registrazione</b>					



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

come da Relazione preliminare redatta dal dott. notaio Paolo Girolami e successiva integrazione del 23/09/2015 risulta che:

a causa della impossibilità di rinvenire la trascrizione della accettazione dell'eredità da parte della debitrice, non è possibile dichiarare che vi sia continuità nelle trascrizioni per l'intero ventennio;

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### **Oneri di cancellazione**

si veda certificazione notarile allegata

## NORMATIVA URBANISTICA

---

il bene ha destinazione commerciale

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

Il complesso immobiliare di cui è parte l'immobile pignorato è stato realizzato in virtù di Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili del 14/05/1976, pratica ed. n.514 prot. n.6837

Successivamente è stata rilasciata Autorizzazione n.344/88 per opere di manutenzione straordinaria relativa alla realizzazione di tramezzature al piano negozi.

Come detto l'immobile è stato oggetto di fusione con l'int.E e l'int.G; ne è stata modificata la distribuzione interna ed è stata chiusa una delle due finestre che affacciano sul vicolo interno; ma essendo il locale edificato giusta regolare Concessione edilizia e non essendo stata modificata la consistenza, gli abusi saranno regolarizzabili attraverso la ricostruzione del muro divisorio; nell'eventuale ripristino della distribuzione interna e della apertura che è stata chiusa.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.



l'immobile di cui è parte il bene oggetto di procedura esecutiva è sottoposto a regolamento condominiale gestito dal Condominio Lungomare delle Sirene 181 - Torvaianica

La sottoscritta ha ripetutamente richiesto all'amministratore di Condominio copia del regolamento di condominio, specifica delle spese annuali e eventuali posizioni debitorie, ma l'amministrazione non ha mai provveduto a fornire al CTU quanto richiesto

## LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Pomezia (RM) - località Torvaianica, lungomare delle Sirene 193, interno G, piano T

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si vedano Relazione preliminare redatta dal dott. notaio Paolo Girolami e successiva integrazione del 23/09/2015.

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto di procedura esecutiva appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED] /1)

L'immobile è posto in enfiteusi per i seguenti diritti:

- [REDACTED] proprietà 1/1)

## CONFINE

sub 512 (int E), sub 513 (int.F), viale delle Sirene, salvo altri

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	99,45 mq	106,60 mq	1,00	106,60 mq	3,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>106,60 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>106,60 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/08/1979 al 01/08/1988	NO C.F. 1L	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 25, Part. 406 Qualità Pascolo cespugliato Cl.3 Superficie (ha are ca) 3560 Reddito agrario € 0,37
Dal 01/08/1988 al 21/07/2006	RINO C.F. 1L	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 25, Part. 406 Qualità Pascolo cespugliato Cl.3 Superficie (ha are ca) 3418 Reddito agrario € 0,35
Dal 16/06/1998 al 09/11/2015	RINO C.F. 1L	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 406, Sub. 514 Categoria C2 Cl.7, Cons. 86 Rendita € 599,61 Piano T
Dal 21/07/2006 al 09/03/2017	NO C.F. 1L	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 25, Part. 406 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 3445
Dal 09/11/2015 al 09/03/2017	RINO C.F. 1L	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 25, Part. 406, Sub. 514 Categoria C2 Cl.7, Cons. 86 Superficie catastale 53 Rendita € 599,61 Piano T

Al momento dell'incarico non risultava associata in banca dati la planimetria catastale del bene pignorato all'identificativo catastale. Il CTU in data 04/09/2012 ha provveduto quindi a presentare istanza al Catasto (prot.n. 896077) per la associazione della planimetria al dato identificativo. Ad oggi l'Istanza è stata presa in carico ed espletata.

Le attuali visure catastali riportano quale intestatario il sig. Lattanzi Guerrino (genitore dell'esecutata deceduto in data 16/02/1995), ma il CTU per ora non ha provveduto a volturare l'intestazione in quanto come dichiarato dal professionista redattore della relazione notarile, ad oggi non sussiste la continuità delle trascrizioni.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	406	514		C2	7	86	53	599,61	T	

Catasto terreni (CT)											
----------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
25	406				ENTE URBANO		3445			

### **Corrispondenza catastale**

Il ctu ha verificato che attualmente il locale è stato oggetto di una fusione abusiva con i locali distinti con i n.ri int.E ed int.G oltre ad essere stata parzialmente modificata la distribuzione interna. Ma poichè dette modifiche risultano essere abusive, non si provvederà all'aggiornamento della planimetria catastale in quanto dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi così come rappresentato dalla attuale planimetria catastale in atti.

### **PRECISAZIONI**

nulla

### **PATTI**

il locale risulta essere attualmente utilizzato come magazzino da un soggetto diverso dall'esecutato. Il soggetto non ha mostrato al momento del sopralluogo un titolo valido in virtù del quale occupa l'immobile. Il custode giudiziario si è incaricato di verificare e relazionare su detta situazione.

### **STATO CONSERVATIVO**

l'immobile è in cattivo stato di conservazione per quanto riguarda gli interni. Risulta impossibile verificare la condizione di parte del bene in quanto i beni in esso conservato ostacolano la verifica in parte delle zone, ma si può affermare che tutte le parti si trovino nella medesima situazione.

### **PARTI COMUNI**

il bene fa parte di un immobile prevalentemente a destinazione residenziale, ma ha ingresso indipendente sul Viale delle Sirene.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

il CTUI ha più volte contattato l'amministratore del condominio per poter ottenere notizie e/o documenti che dimostrino l'esistenza di oneri condominiali ma questi non ha mai risposto e/o fornito quanto richiesto.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

struttura portante in c.a.

altezza mt 3,00



le pareti esterne dell'edificio di cui fa parte il bene sono in parte intonacate, in parte risvestite.

le pareti interne sono intonacate

la pavimentazione è a marmittoni

gli infissi esterni sono in alluminio

gli infissi interni in legno

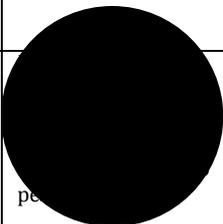
gli impianti non sono a norma

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato da beni mobili di proprietà di un soggetto diverso dal debitore.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>31/05/1960</b> al <b>16/02/1995</b>	Lattanzi Guerrino, nato a Roma il 15/11/1915, C.F. LTT GRN 15S15 H501L, proprietario per 1/1	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO cAGLINI	31/05/1960	713	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA 3	10/06/1960		22403
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal <b>03/03/1995</b> al <b>07/10/2011</b>		<b>testamento olografo</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
dott. Franco Venturi notaio in Roma	16/02/1995			155166/1987	
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Dal 03/09/2008 al 07/10/2011	Luisa,	<b>dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			02/07/1999		
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		conservatoria di Roma	03/09/2008		32849
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

come da Relazione preliminare redatta dal dott. notaio Paolo Girolami e successiva integrazione del 23/09/2015 risulta che:

a causa della impossibilità di rinvenire la trascrizione della accettazione dell'eredita da parte della debitrice, non è possibile dichiarare che vi sia continuità nelle trascrizioni per l'intero ventennio;

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### **Oneri di cancellazione**

si veda certificazione notarile allegata

## NORMATIVA URBANISTICA

il bene ha destinazione magazzino

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il complesso immobiliare di cui è parte l'immobile pignorato è stato realizzato in virtù di Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili del 14/05/1976, pratica ed. n.514 prot. n.6837.

Successivamente è stata rilasciata Autorizzazione n.344/88 per opere di manutenzione straordinaria relativa alla realizzazione di tramezzature al piano negozi.

Come detto l'immobile è stato oggetto di fusione con l'int.E e l'int.F, ma essendo il locale edificato giusta regolare Concessione edilizia, l'abuso consiste nell'avere abbattuto il muro divisorio e nella

parziale modifica della distribuzione interna pertanto regolarizzabile attraverso la ricostruzione delle pareti divisorie.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

l'immobile di cui è parte il bene oggetto di procedura esecutiva è sottoposto a regolamento condominiale gestito dal Condominio Lungomare delle Sirene 181 - Torvaianica

La sottoscritta ha ripetutamente richiesto all'amministratore di Condominio copia del regolamento di condominio, specifica delle spese annuali e eventuali posizioni debitorie, ma l'amministrazione non ha mai provveduto a fornire al CTU quanto richiesto

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I beni pignorati formeranno N.3 LOTTI di vendita

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi 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 agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

- Bene N° 1** - Locale Commerciale ubicato a Pomezia (RM) - località Torvaianica, lungomare delle Sirene 189, interno E, piano T

Il locale si trova in un edificio sito sul lungo mare delle Sirene nella località di Tovaianica a Pomezia. L'edificio affaccia direttamente sul viale delle Sirene. L'ingresso al locale è al civico 189 direttamente su strada. Il locale è composto da un ampio ambiente privo di pareti divisorie. Il bene è in cattivo stato di conservazione ed attualmente è occupato da beni mobili di vario genere che impediscono l'accesso nella maggior parte dei luoghi del locale. Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 406, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 406, Sub. 512, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 117.024,00

Le quotazioni immobiliari per locali commerciali a Pomezia nel primo bim 2017 variano da € 1.800,00 a € 2.500,00. Il bene in oggetto trovandosi sul lungomare di Torvaianica, in ottima posizione è stato valutato dal CTU in € 2.300,00. Ma a causa delle condizioni in cui versa e le spese da sostenersi per ripristinare il locale wc ed il muro divisorio si è ritenuto di applicare un deprezzamento pari al 10%.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Locale Commerciale Pomezia (RM) - località Torvaianica, lungomare delle Sirene 189, interno E, piano T	50,88 mq	2.300,00 €/mq	€ 117.024,00	100,00	€ 117.024,00
Valore di stima:					€ 117.024,00

Valore di stima: € 117.024,00

Deprezzamento del 10,00 %

**Valore finale di stima: € 105.321,60**

Le quotazioni immobiliari per locali commerciali a Pomezia nel primo bim 2017 variano da € 1.800,00 a € 2.500,00. Il bene in oggetto trovandosi sul lungomare di Torvaianica, in ottima posizione è stato valutato dal CTU in € 2.300,00. Ma a causa delle condizioni in cui versa e le spese da sostenersi per ripristinare il locale wc ed il muro divisorio si è ritenuto di applicare un deprezzamento pari al 10%.

## LOTTO 2

- Bene N° 2** - Locale Commerciale ubicato a Pomezia (RM) - località Torvaianica, lungomare delle Sirene 191, interno F, piano T

Il locale si trova in un edificio sito sul lungo mare delle Sirene nella località di Tovaianica a Pomezia. L'edificio affaccia direttamente sul viale delle Sirene. L'ingresso al locale è al civico 191 direttamente su strada. Dal viale delle Sirene, da un ingresso vetrato, si entra in un amio ambiente dal quale alcuni gradini conducono in una zona posta ad un livello più basso dove vi sono un'ambiente ed un piccolo wc (che non è stato possibile visionare). La presenza di materiale accumulato ed addossato alle pareti del locale impedisce infatti una agevole determinazione delle condizioni e dello effettivo stato degli ambienti. Il bene è in cattivo stato di conservazione ed attualmente è occupato da beni mobili di vario genere che impediscono l'accesso nella maggior parte dei luoghi del locale. Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 406, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 406, Sub. 513, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 251.415,00

Le quotazioni immobiliari per locali commerciali a Pomezia nel primo bim 2017 variano da € 1.800,00 a € 2.500,00. Il bene in oggetto trovandosi sul lungomare di Torvaianica, in ottima posizione è stato valutato dal CTU in € 2.250,00. Ma a causa delle condizioni in cui versa e le spese da sostenersi per il ripristino del muro divisorio e della apertura chiusa, e per la pulizia del locale si è ritenuto di applicare un deprezzamento pari al 7%.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------



<b>Bene N° 2</b> - Locale Commerciale Pomezia (RM) - località Torvaianica, lungomare delle Sirene 191, interno F, piano T	111,74 mq	2.250,00 €/mq	€ 251.415,00	100,00	€ 251.415,00
Valore di stima:					€ 251.415,00

Valore di stima: € 251.415,00

Deprezzamento del 7,00 %

**Valore finale di stima: € 233.815,95**

Le quotazioni immobiliari per locali commerciali a Pomezia nel primo bim 2017 variano da € 1.800,00 a € 2.500,00. Il bene in oggetto trovandosi sul lungomare di Torvaianica, in ottima posizione è stato valutato dal CTU in € 2.250,00. Ma a causa delle condizioni in cui versa e le spese da sostenersi per il ripristino del muro divisorio e della apertura chiusa, e per la pulizia del locale si è ritenuto di applicare un deprezzamento pari al 7%.

### LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Pomezia (RM) - località Torvaianica, lungomare delle Sirene 193, interno G, piano T

Il locale si trova in un edificio sito sul lungo mare delle Sirene nella località di Tovaianica a Pomezia. L'edificio affaccia direttamente sul viale delle Sirene. l'ingresso al locale è posto nel piccolo vicolo che si forma tra il viale delle Sirene ed il civio 193, a roidosso del portone di ingresso all'edificio. Attualmente l'ingresso avviene dal civico 191 in quanto il locale è stato fuso con quelli del civico 189-191. L'ingresso indipendente del magazzino attualmente si trova all'interno di un cancello chiuso che delimita una corte utilizzata da terzi. Il locale è composto da un ampio ambiente dal quale si disimpegnano altri piccoli ambienti tra cui un bagno. Il bene è in cattivo stato di conservazione ed attualmente è occupato da beni mobili di vario genere che impediscono l'accesso nella maggior parte dei luoghi del locale. Identificato al catasto Terreni - Fg. 25, Part. 406, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 406, Sub. 514, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 101.270,00 Le quotazioni immobiliari per locali commerciali a Pomezia variano da € 800,00 a € 1.200,00. Il bene in oggetto trovandosi sul lungomare di Torvaianica, in ottima posizione, ma in cattivo stato di manutenzione, è stato valutato dal CTU in € 950,00. Per la regolarizzazione ed il ripristino del muro divisorio si è ritenuto di applicare un abbattimento del 3% alla quotazione unitaria.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 3</b> - Magazzino	106,60 mq	950,00 €/mq	€ 101.270,00	100,00	€ 101.270,00



Pomezia (RM) - località Torvaianica, lungomare delle Sirene 193, interno G, piano T					
Valore di stima:					€ 101.270,00

Valore di stima: € 101.270,00

Deprezzamento del 3,00 %

**Valore finale di stima: € 98.231,90**

Le quotazioni immobiliari per locali commerciali a Pomezia variano da € 800,00 a € 1.200,00. Il bene in oggetto trovandosi sul lungomare di Torvaianica, in ottima posizione, ma in cattivo stato di manutenzione, è stato valutato dal CTU in € 950,00. Per la regolarizzazione ed il ripristino del muro divisorio e della pulizia del locale si è ritenuto di applicare un abbattimento del 3% alla quotazione unitaria.

in quanto la parziale difformità della distribuzione interna non costituisce una variazione della destinazione o della consistenza.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

i beni oggetto di pignoramento sono stati attualmente abusivamente fusi in un unico immobile. Si dovrà quindi procedere al ripristino delle murature divisorie per la distinzione in tre unità indipendenti.

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.

Velletri, li 13/03/2017

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Zani Simona

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 2 Concessione edilizia - documentazione comunale
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - documentazione Catastale (Aggiornamento al 13/08/2012)
- ✓ N° 8 Altri allegati - elenco immobili (Aggiornamento al 13/08/2012)



- ✓ N° 3 Altri allegati - istanza Agenzia delle Territorio
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - documentazione catastale (Aggiornamento al 09/03/2017)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - documentazione catastale
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - documentazione comunale
- ✓ N° 1 Foto - documentazione fotografica
- ✓ N° 7 Altri allegati - rilievo del CTU (Aggiornamento al 09/03/2017)
- ✓ N° 1 Altri allegati - giuramento
- ✓ N° 1 Altri allegati - verbale di sopralluogo

