

TRIBUNALE DI VELLETRI



SEZIONE EE. II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Nuzzo Mario, nell'Esecuzione Immobiliare 314/2019 del R.G.E.

contro



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Ciampino (RM) - VIA VENEZIA, 20, piano S1	4
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Ciampino (RM) - VIA VENEZIA 20, piano S1.....	4
Lotto 1.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Dati Catastali	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	6
Regolarità edilizia.....	6
Lotto 2.....	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Titolarità.....	7
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Dati Catastali	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Lotto 1	9
Lotto 2	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto 1	11
Lotto 2	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 314/2019 del R.G.E.....	12
Lotto 1	12





INCARICO

All'udienza del 03/11/2020, il sottoscritto Geom. Nuzzo Mario, con studio in Corso della Repubblica, 166 - 00049 - Velletri (RM), email mario-nuzzo@libero.it, PEC mario.nuzzo@geopec.it, Tel. 06 96 33 914, Fax 06 96 33 914, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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 Ciampino (RM) - VIA VENEZIA, 20, piano S1
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Ciampino (RM) - VIA VENEZIA 20, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A CIAMPINO (RM) - VIA VENEZIA, 20, PIANO S1

LOCALE COMMERCIALE POSTO AL PIANO SEMINTERRATO DI UNA PALAZZINA DI MAGGIORE CONSISTENZA AL UALE SI ACCEDE DALLA VAI VENEZIA TRAMITE RAMPA PEDONALE E CARRABILE -

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CIAMPINO (RM) - VIA VENEZIA 20, PIANO S1

TRATTAI DI LOCALE MAGAZZINO POSTO AL PIANO SOTTOSTRADA DELLA PALAZZINA -

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Ciampino (RM) - VIA VENEZIA, 20, piano 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'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- SRL (Proprietà 1/1)

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

- SOCIETÀ' RESPONSABILITÀ LIMITATA (Proprietà 1/1)

N.B. AL LOCALE IN OGGETTO È ANNESSA L'ANTISTANTE AREA DI ACCESSO E MANOVRA COMUNE E DI CUI ALLA PARTICELLA PIGNORATA 1684 SUB 517 QUALE BENE COMUNE NON CENSIBILE--

CONFINI

A CONFINE CON SPAZIO DI MANOVRA, RAMPA DI ACCESSO DALLA VIA VENEZIA E LOCALE MAGAZZINO DI CUI AL LOTTO N.2- SALVO SE ALTRI O VARIATI CONFINI--

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
LOCALE COMMERCIALE C1	60,00 mq	88,00 mq	1,00	88,00 mq	3,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				88,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				88,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	1684	518		C1	1	60	67mq	1741,49 €	S1	

STATO CONSERVATIVO

DALL'ASPETTO ESTERIORE SI PRESUME IN BUONO STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE--

PARTI COMUNI

LO SPAZIO ANTISTANTE DI MANOVRA DI CUI AL SUB 517

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

TRATTASI DI COSTRUZIONE DI RECENTE REALIZZAZIONE IN CONGLOMERATO CEMENTIZIO ARMATO-

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STATO DI OCCUPAZIONE

ALLO STATO ATTUALE DETTO IMMOBILE RISULTA CHIUSO E NON UTILIZZATO - PRESUMIBILMENTE NELLADISPONIBILITA' DI PARTE ESECUTATA-

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

CI SI RIPORTA A QUANTO DETTO DAL PROFESSIONISTA IN MERITO ALL'ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE --

REGOLARITÀ EDILIZIA

IN MERITO ALLA REGOLARITÀ URBANISTICA NULLA SI PUÒ RIFERIRE ALLO STATO ATTUALE ATTESA L'EMERGENZA COVID 19 PER LA QUALE NON È POSSIBILE L'ACCESSO AI PUBBLICI UFFICI - SI RITIENE CHE UN FUTURO POTENZIALE ACQUIRENTE/AGGIUDICATARIO DOVRA' A PRIORI EFFETTUARE INDAGINI TECNICHE FINALIZZATE ALLA REGOLARITÀ DEL LOTTO POSTO ALL'INCANTO-

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Ciampino (RM) - VIA VENEZIA 20, piano 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'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- SOCIETA' RESPONSABILITA' LIMITATA (Proprietà 1/1)

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

- SOCIETA' RESPONSABILITA' LIMITATA (Proprietà 1/1)



CONFINI

A ONFINE CON LOCALE SUB 518, RAMPA COMUNE DI ACCESSO E DISTACCO DALLA VIA VENEZIA-

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
MAGAZZINO	174,00 mq	174,00 mq	1,00	190,00 mq	3,70 m	S1
Totale superficie convenzionale:				190,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				190,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	1684	519		C2	1	174	190mq	754,85 €	S1	

STATO CONSERVATIVO

PRESUMIBILMENTE IN BUONO STATO DI CONSERVAZIONE ATTESO CHE LO SCRIVENTE - CAUSA LA CONTINUA LATITANZA DELLA PARTE ESECUTATA - NON HA EFFETTUATO ACCESSO INTERNO MA - ATTESA LA NATURA A MAGAZZINO DEL LOCALE - SI E' RITENUTO DI PROCEDERE COMUNQUE A CTU--

PARTI COMUNI

RAMPA DI ACCESSO AL LOCALE CON INGRESSO DA VIA VENEZIA-

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

FABBRICATO REALIZZATO CON STRUTTURA IN ELEVAZIONE DI COMGLOMERATO CEMENTIZIO ARMATO--

STATO DI OCCUPAZIONE

NELLA DISPONIBILITA' DI PARTE ESECUTATA-

PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

GIUDIZIARIE.it

COME PRECISATO PER IL LOTTO N°1 --

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Ciampino (RM) - VIA VENEZIA, 20, piano S1
LOCALE COMMERCIALE POSTO AL PIANO SEMINTERRATO DI UNA PALAZZINA DI MAGGIORE
CONSISTENZA AL UALE SI ACCEDE DALLA VAI VENEZIA TRAMITE RAMPA PEDONALE E
CARRABILE -
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1684, Sub. 518, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 193.600,00
SINTETICA COMPARATIVA--

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Ciampino (RM) - VIA VENEZIA, 20, piano S1	88,00 mq	2.200,00 €/mq	€ 193.600,00	100,00%	€ 193.600,00
Valore di stima:					€ 193.600,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Ciampino (RM) - VIA VENEZIA 20, piano S1
TRATTAI DI LOCALE MAGAZZINO POSTO AL PIANO SOTTOSTRADA DELLA PALAZZINA -
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1684, Sub. 519, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 380.000,00
SINTETICO COMPARATIVO



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Magazzino Clampino (RM) - VIA VENEZIA 20, piano S1	190,00 mq	2.000,00 €/mq	€ 380.000,00	100,00%	€ 380.000,00
Valore di stima:					€ 380.000,00



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.

Velletri, li 03/02/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Nuzzo Mario

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Foto
- ✓ Google maps
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Ciampino (RM) - VIA VENEZIA, 20, piano S1
LOCALE COMMERCIALE POSTO AL PIANO SEMINTERRATO DI UNA PALAZZINA DI MAGGIORE
CONSISTENZA AL UALE SI ACCEDE DALLA VAI VENEZIA TRAMITE RAMPA PEDONALE E
CARRABILE
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1684, Sub. 518, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Ciampino (RM) - VIA VENEZIA 20, piano S1
TRATTAI DI LOCALE MAGAZZINO POSTO AL PIANO SOTTOSTRADA DELLA PALAZZINA -
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1684, Sub. 519, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 314/2019 DEL R.G.E.



LOTTO 1

Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Ciampino (RM) - VIA VENEZIA, 20, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1684, Sub. 518, Categoria C1	Superficie	88,00 mq
Stato conservativo:	DALL'ASPETTO ESTERIORE SI PRESUME IN BUONO STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE-		
Descrizione:	LOCALE COMMERCIALE POSTO AL PIANO SEMINTERRATO DI UNA PALAZZINA DI MAGGIORE CONSISTENZA ALUALE SI ACCEDE DALLA VIA VENEZIA TRAMITE RAMPA PEDONALE E CARRABILE-		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	ALLO STATO ATTUALE DETTO IMMOBILE RISULTA CHIUSO E NON UTILIZZATO - PRESUMIBILMENTE NELLA DISPONIBILITA' DI PARTE ESECUTATA-		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Ciampino (RM) - VIA VENEZIA 20, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1684, Sub. 519, Categoria C2	Superficie	190,00 mq
Stato conservativo:	PRESUMIBILMENTE IN BUONO STATO DI CONSERVAZIONE ATTESO CHE LO SCRIVENTE - CAUSA LA CONTINUA LATITANZA DELLA PARTE ESECUTATA - NON HA EFFETTUATO ACCESSO INTERNO MA - ATTESA LA NATURA A MAGAZZINO DEL LOCALE - SI E' RITENUTO DI PROCEDERE COMUNQUE A CTU--		
Descrizione:	TRATTASI DI LOCALE MAGAZZINO POSTO AL PIANO SOTTO STRADA DELLA PALAZZINA -		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	NELLA DISPONIBILITA' DI PARTE ESECUTATA-		

