

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Muscato Mauro, nell'Esecuzione Immobiliare 140/2017 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Lotto Unico.....	5
Descrizione.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Nettuno (RM) - Via dei Tinozzi n° 2, scala A, piano S1 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Locale commerciale ubicato a Nettuno (RM) - Via dei Tinozzi n° 2, scala B, piano S1 .....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Nettuno (RM) - Via dei Tinozzi n° 2, scala A, piano S1 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Locale commerciale ubicato a Nettuno (RM) - Via dei Tinozzi n° 2, scala B, piano S1 .....	7
Titolarità .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Nettuno (RM) - Via dei Tinozzi n° 2, scala A, piano S1 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Locale commerciale ubicato a Nettuno (RM) - Via dei Tinozzi n° 2, scala B, piano S1 .....	8
Confini.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Nettuno (RM) - Via dei Tinozzi n° 2, scala A, piano S1 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Locale commerciale ubicato a Nettuno (RM) - Via dei Tinozzi n° 2, scala B, piano S1 .....	8
Consistenza.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Nettuno (RM) - Via dei Tinozzi n° 2, scala A, piano S1 .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Locale commerciale ubicato a Nettuno (RM) - Via dei Tinozzi n° 2, scala B, piano S1 .....	9
Cronistoria Dati Catastali .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Nettuno (RM) - Via dei Tinozzi n° 2, scala A, piano S1 .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Locale commerciale ubicato a Nettuno (RM) - Via dei Tinozzi n° 2, scala B, piano S1 .....	11
Dati Catastali .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Nettuno (RM) - Via dei Tinozzi n° 2, scala A, piano S1 .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Locale commerciale ubicato a Nettuno (RM) - Via dei Tinozzi n° 2, scala B, piano S1 .....	12
Stato conservativo.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Nettuno (RM) - Via dei Tinozzi n° 2, scala A, piano S1 .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Locale commerciale ubicato a Nettuno (RM) - Via dei Tinozzi n° 2, scala B, piano S1 .....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Nettuno (RM) - Via dei Tinozzi n° 2, scala A, piano S1 .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Locale commerciale ubicato a Nettuno (RM) - Via dei Tinozzi n° 2, scala B, piano S1 .....	13

Stato di occupazione .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Nettuno (RM) - Via dei Tinozzi n° 2, scala A, piano S1 .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Locale commerciale ubicato a Nettuno (RM) - Via dei Tinozzi n° 2, scala B, piano S1 .....	14
Provenienze Ventennali.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Nettuno (RM) - Via dei Tinozzi n° 2, scala A, piano S1 .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Locale commerciale ubicato a Nettuno (RM) - Via dei Tinozzi n° 2, scala B, piano S1 .....	14
Formalità pregiudizievoli.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Nettuno (RM) - Via dei Tinozzi n° 2, scala A, piano S1 .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Locale commerciale ubicato a Nettuno (RM) - Via dei Tinozzi n° 2, scala B, piano S1 .....	15
Normativa urbanistica.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Nettuno (RM) - Via dei Tinozzi n° 2, scala A, piano S1 .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Locale commerciale ubicato a Nettuno (RM) - Via dei Tinozzi n° 2, scala B, piano S1 .....	17
Regolarità edilizia.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Magazzino ubicato a Nettuno (RM) - Via dei Tinozzi n° 2, scala A, piano S1 .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Locale commerciale ubicato a Nettuno (RM) - Via dei Tinozzi n° 2, scala B, piano S1 .....	18
Stima / Formazione lotti.....	20
<b>ELENCO ALLEGATI:</b> .....	24
Riepilogo bando d'asta.....	25
<b>Lotto Unico</b> .....	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 140/2017 del R.G.E.....	27
<b>Lotto Unico</b> .....	27

## INCARICO

---

All'udienza del 30/05/2017, il sottoscritto Arch. Muscato Mauro, con studio in Via Camillo Mada, 18 - 00049 - Velletri (RM), email [mauromuscato@gmail.com](mailto:mauromuscato@gmail.com), PEC [m.muscato@pec.archrm.it](mailto:m.muscato@pec.archrm.it), Tel. 346 41 28 200, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/09/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Nettuno (RM) - Via dei Tinozzi n° 2, scala A, piano S1
- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Nettuno (RM) - Via dei Tinozzi n° 2, scala B, piano S1

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Nettuno (RM) - Via dei Tinozzi n° 2, scala A, piano S1
- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Nettuno (RM) - Via dei Tinozzi n° 2, scala B, piano S1

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA DEI TINOZZI N° 2, SCALA A, PIANO S1**

---

Il locale magazzino, facente parte del lotto unico oggetto di esecuzione immobiliare, è posto al piano seminterrato di un fabbricato misto commerciale e residenziale, in adiacenza del locale commerciale e degli spazi di servizio accessori all' attività. Ha una consistenza di mq netti 622,00 circa e allo stato attuale risulta indiviso dai locali commerciali sopra descritti in quanto sono state rimosse le tramezzature assentite con autorizzazione comunale.

Al bene si accede tramite una rampa pedonale prospiciente Via dei Tinozzi, tramite una rampa carrabile con accesso comune al piano seminterrato S2 adibito a parcheggio (non oggetto di esecuzione), o attraverso il vano scale con ascensore interno al fabbricato, denominato "A".

La zona nella quale è inserito è semicentrale rispetto al centro storico della città di Nettuno, nelle immediate vicinanze del cimitero americano, della parrocchia di San Giacomo Apostolo, di centri sportivi e attività commerciali in generale.

La destinazione prevalente del quartiere è residenziale, con densità abitativa medio estensiva caratterizzata da palazzine di due o più piani fuori terra.

La disponibilità di parcheggi pubblici e servizi in zona è discreta.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 11/01/2018.

Custode delle chiavi: CTU arch. Mauro Muscato

E' stato necessario usufruire dell' intervento del fabbro sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e della supervisione della Polizia di Anzio-Nettuno rappresenta dall' ispettore capo \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dall' assistente capo \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per accedere ai locali, che versano da anni in stato di abbandono.

### **BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA DEI TINOZZI N° 2, SCALA B, PIANO S1**

---

Il locale commerciale, facente parte del lotto unico posto a base d' asta, per una consistenza di mq lordi 575,62 circa (così come assentiti dalle autorizzazioni comunali) con annessi spazi di servizio accessori all' attività commerciale per mq lordi 331,00 ed una zona porticata esterna di accesso ai locali. Il locale è posto al piano seminterrato di un fabbricato misto commerciale e residenziale.

Al bene si accede tramite una rampa pedonale prospiciente Via dei Tinozzi, tramite una rampa carrabile con accesso comune al piano seminterrato S2 adibito a parcheggio (non oggetto di esecuzione), o attraverso il vano scale con ascensore interno al fabbricato denominato "B".

La zona nella quale è inserito è semicentrale rispetto al centro storico della città di Nettuno, nelle immediate vicinanze del cimitero americano, della parrocchia di San Giacomo Apostolo, di centri sportivi e attività commerciali in generale.

La destinazione prevalente del quartiere è residenziale, con densità abitativa medio estensiva caratterizzata da palazzine di due o più piani fuori terra.

La disponibilità di parcheggi pubblici e servizi in zona è discreta.



Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 11/01/2018.

Custode delle chiavi: CTU arch. Mauro Muscato

E' stato necessario usufruire dell' intervento del fabbro sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e della supervisione della Polizia di Anzio-Nettuno rappresentata dall' ispettore capo \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e dall' assistente capo \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per accedere ai locali, che versano da anni in stato di abbandono.

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA DEI TINOZZI N° 2, SCALA A, PIANO S1**

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa e depositata in data 02/03/2017, come certificato dall' Avvocato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, incaricato dal G.E. di predisporre la relazione preliminare volta ad esaminare il deposito nei termini di legge della documentazione ipocatastale.

**BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA DEI TINOZZI N° 2, SCALA B, PIANO S1**

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa e depositata in data 02/03/2017, come certificato dall' Avvocato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, incaricato dal G.E. di predisporre la relazione preliminare volta ad esaminare il deposito nei termini di legge della documentazione ipocatastale.

#### TITOLARITÀ

---

**BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA DEI TINOZZI N° 2, SCALA A, PIANO S1**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Si precisa che i beni risultano pervenuti alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per essere alla stessa pervenuta dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in virtù di decreto di trasferimento del 12/07/2006 emesso dal Tribunale di Velletri per. 2522, trascritto il 28/07/2006 ai nn. 51451/30663.

A seguito di visura camerale del 21/02/2018 (che si allega), si evince l' indirizzo legale della società, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.



---

**BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA DEI TINOZZI N° 2, SCALA B, PIANO S1**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Si precisa che i beni risultano pervenuti alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per essere alla stessa pervenuta dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in virtù di decreto di trasferimento del 12/07/2006 emesso dal Tribunale di Velletri per. 2522, trascritto il 28/07/2006 ai nn. 51451/30663.

A seguito di visura camerale del 21/02/2018 (che si allega), si evince l' indirizzo legale della società, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

---

**CONFINI**

---

**BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA DEI TINOZZI N° 2, SCALA A, PIANO S1**

---

Il bene confina con portico comune, proprietà Priori o aventi causa, proprietà Vescovile di Albano o aventi causa, con locale commerciale "1" identificato in catasto al foglio 29 part. 690 sub. 87, salvo altri.

**BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA DEI TINOZZI N° 2, SCALA B, PIANO S1**

---

Il bene confina con Via dei Tinozzi, con la particella 23 del foglio 29, con la particella 665 del foglio 29, con la particella 665 del foglio 29, con locale magazzino identificato in catasto al foglio 29 part. 690 sub. 86, con Via dei Tinozzi, salvo altri.



## CONSISTENZA

**BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA DEI TINOZZI N° 2, SCALA A, PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	622,00 mq	650,00 mq	0,50	325,00 mq	3,75 m	S1
Portico	55,00 mq	57,50 mq	0,25	14,38 mq	3,75 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>339,38 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>339,38 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che le quantità sopra riportate rappresentano quelle reali riscontrate in fase di sopralluogo. Ai fini della stima saranno invece utilizzate le quantità concessionate e presenti nel grafico di progetto comunale che si allega.

Si precisa inoltre che essendo il portico identificato come bene comune si è deciso di suddividerne in parti uguali indistinte le sole quantità superficiali, al fine di quantificarne il valore e consentire una stima.

**BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA DEI TINOZZI N° 2, SCALA B, PIANO S1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale commerciale	570,00 mq	575,62 mq	1,00	575,62 mq	3,75 m	S1
Area servizi	300,00 mq	331,00 mq	0,50	165,50 mq	3,75 m	S1
Portico	55,00 mq	57,50 mq	0,25	14,38 mq	3,75 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>755,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>755,50 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che le quantità sopra riportate rappresentano quelle reali riscontrate in fase di sopralluogo. Ai fini della stima saranno invece utilizzate le quantità concessionate e presenti nel grafico di progetto comunale che si allega.

Si precisa inoltre che essendo il portico identificato come bene comune si è deciso di suddividerne in parti uguali indistinte le sole quantità superficiali, al fine di quantificarne il valore e consentire una stima.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA DEI TINOZZI N° 2, SCALA A, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/07/1995 al 01/06/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 29, Part. 690, Sub. 86 Categoria C2 Cl.4, Cons. 576 mq Rendita € 2.736,81 Piano S1
Dal 03/11/1995 al 12/07/1995	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 29, Part. 690, Sub. 86 Categoria C2 Cl.4, Cons. 576 mq Rendita € 2.736,81 Piano S1
Dal 03/11/1995 al 01/06/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 29, Part. 690, Sub. 13 Categoria C2 Cl.4, Cons. 1680 mq Piano S1
Dal 03/11/1995 al 01/06/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 29, Part. 690, Sub. 13 Categoria C2 Cl.4, Cons. 1680 mq Piano S1
Dal 27/11/1997 al 12/07/1995	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 29, Part. 690, Sub. 13 Categoria C2 Cl.4, Cons. 1680 mq Piano S1
Dal 01/06/2000 al 29/07/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 29, Part. 690, Sub. 86 Categoria C2 Cl.4, Cons. 576 mq Rendita € 2.736,81 Piano S1
Dal 29/07/2002 al 12/07/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 29, Part. 690, Sub. 86 Categoria C2 Cl.4, Cons. 576 mq Rendita € 2.736,81 Piano S1
Dal 12/07/2006 al 22/09/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 29, Part. 690, Sub. 86 Categoria C2 Cl.4, Cons. 576 mq Rendita € 2.736,81 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA DEI TINOZZI N° 2, SCALA B, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/11/1995 al 01/06/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 29, Part. 690, Sub. 13 Categoria C2 Cl.4, Cons. 1680 mq Piano S1
Dal 03/11/1995 al 01/06/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 29, Part. 690, Sub. 13 Categoria C2 Cl.4, Cons. 1680 mq Piano S1
Dal 27/11/1997 al 12/07/1995	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 29, Part. 690, Sub. 13 Categoria C2 Cl.4, Cons. 1680 mq Piano S1
Dal 01/06/2000 al 27/02/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 29, Part. 690, Sub. 87 Categoria C1 Cl.1, Cons. 1300 mq Piano S1
Dal 27/02/2006 al 12/07/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 29, Part. 690, Sub. 87 Categoria C1 Cl.1, Cons. 1300 mq Piano S1
Dal 12/07/2006 al 22/09/2017	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 29, Part. 690, Sub. 87 Categoria C1 Cl.1, Cons. 1300 mq Rendita € 24.304,46 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA DEI TINOZZI N° 2, SCALA A, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	29	690	86		C2	4	576 mq	492 mq	2736,81	S1		

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, nonché con quanto presente nell' atto di pignoramento, in quanto tale planimetria riporta graficizzate divisioni interne all' immobile attualmente non esistenti.

Quanto riportato nell' atto di pignoramento è comunque sufficiente a identificare accuratamente i beni oggetto di esecuzione immobiliare.

Per aggiornare in catasto le planimetrie è necessario presentare un modello DOCFA per diversa distribuzione interna.



**BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA DEI TINOZZI N° 2, SCALA B, PIANO S1**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	29	690	87		C1	1	1300 mq	578 mq	24304,46	S1		

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, nonché con quanto presente nell' atto di pignoramento, in quanto tale planimetria riporta graficizzate divisioni interne all' immobile attualmente non esistenti.

Quanto riportato nell' atto di pignoramento è comunque sufficiente a identificare accuratamente i beni oggetto di esecuzione immobiliare.

Per aggiornare in catasto le planimetrie è necessario presentare un modello DOCFA per diversa distribuzione interna.



### **STATO CONSERVATIVO**

**BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA DEI TINOZZI N° 2, SCALA A, PIANO S1**

Lo stato conservativo è insufficiente, in evidente stato di degrado e abbandono. Da diversi anni presenta infatti danni causati da vandalismo, scarsa manutenzione e incuria generale. Si sono rilevati danni interni con asportazione di beni mobili, impianti, controsoffitti, sanitari, pavimenti mancanti o danneggiati, infiltrazioni di acqua piovana dai piani superiori etc. etc.



**BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA DEI TINOZZI N° 2, SCALA B, PIANO S1**

---

Lo stato conservativo è insufficiente, in evidente stato di degrado e abbandono da diversi anni. Presenta infatti danni causati da vandalismo, scarsa manutenzione e incuria generale. Si sono rilevati danni interni con asportazione di beni mobili, impianti, controsoffitti, sanitari, pavimenti mancanti o danneggiati, infiltrazioni di acqua piovana dai piani superiori etc. etc.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

**BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA DEI TINOZZI N° 2, SCALA A, PIANO S1**

---

Fondazioni: in cemento armato;  
Esposizione: locali con vetrature esposte Est;  
Altezza interna utile: 3.75 m;  
Str. verticali: pilastri in c.l.s. armato;  
Solai: prefabbricati predalle a vista;  
Copertura: Terrazzo calpestabile;  
Manto di copertura: pavimentato;  
Pareti esterne ed interne: intonacate e tinteggiate;  
Pavimentazione interna: piastrelle di monocottura;  
Infissi esterni ed interni: infissi interni mancanti, infissi esterni con saracinesche in metallo, grate in ferro e vetrature;  
Scale: n° 2 vani scale condominiali;  
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: completamente rimossi o danneggiati;  
Terreno esclusivo: nessuno;  
Posto auto: posto scoperto su area condominiale;  
Soffitta, cantina o simili: bene costituito da un unico locale magazzino;

**BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA DEI TINOZZI N° 2, SCALA B, PIANO S1**

---

Fondazioni: in cemento armato;  
Esposizione: locali con vetrature esposte Est;  
Altezza interna utile: 3.75 m;  
Str. verticali: pilastri in c.l.s. armato;  
Solai: prefabbricati predalle a vista;  
Copertura: Terrazzo calpestabile;  
Manto di copertura: pavimentato;  
Pareti esterne ed interne: intonacate e tinteggiate;  
Pavimentazione interna: piastrelle di monocottura;  
Infissi esterni ed interni: infissi interni mancanti, infissi esterni con saracinesche in metallo, grate in ferro e vetrature;  
Scale: n° 2 vani scale condominiali;  
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: completamente rimossi o danneggiati;  
Terreno esclusivo: nessuno;  
Posto auto: posto scoperto su area condominiale;  
Soffitta, cantina o simili: il locale dispone di uno spazio di servizio con annessi bagni e due vani utilizzabile come magazzini;

STATO DI OCCUPAZIONE

---

**BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA DEI TINOZZI N° 2, SCALA A, PIANO S1**

---

L'immobile risulta libero



Locali in stato di abbandono ma a tutti gli effetti liberi.

**BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA DEI TINOZZI N° 2, SCALA B, PIANO S1**

---

L'immobile risulta libero

Locali in stato di abbandono ma a tutti gli effetti liberi.

PROVENIENZE VENTENNALI

---

**BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA DEI TINOZZI N° 2, SCALA A, PIANO S1**

---

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.

**BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA DEI TINOZZI N° 2, SCALA B, PIANO S1**

---

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.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

**BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA DEI TINOZZI N° 2, SCALA A, PIANO S1**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 aggiornate al 03/04/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione mutuo  
Iscritto a Roma il 08/03/2007  
Reg. gen. 18531 - Reg. part. 5156  
Importo: € 4.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### *Trascrizioni*

- **sentenza dichiarativa di fallimento**  
Trascritto a Latina il 06/11/2003  
Reg. gen. 4743 - Reg. part. n.d.  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Trascrizione emessa contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in favore di massa di creditori del fallimento \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Velletri il 30/03/2017  
Reg. gen. 14312 - Reg. part. 9752  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA DEI TINOZZI N° 2, SCALA B, PIANO S1**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 aggiornate al 03/04/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione mutuo  
Iscritto a Roma il 08/03/2007  
Reg. gen. 18531 - Reg. part. 5156  
Importo: € 4.000.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## Trascrizioni

- **sentenza dichiarativa di fallimento**

Trascritto a Latina il 06/11/2003

Reg. gen. 4743 - Reg. part. n.d.

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Trascrizione emessa contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in favore di massa di creditori del fallimento \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Velletri il 30/03/2017

Reg. gen. 14312 - Reg. part. 9752

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA DEI TINOZZI N° 2, SCALA A, PIANO S1**

---

L'immobile ricade all'interno della zona territoriale omogenea "H" del Piano Regolatore Generale, per la quale le Norme Tecniche di Attuazione, (testo coordinato aggiornato con DGRL n° 568 del 22/5/1973 E DGRL n° 647 del 12/2/1985) prescrivono quanto segue:

**ZONA H : Zona per edilizia speciale:**

Le aree ricadenti in questa zona riguardano generalmente edifici destinati ad assumere le funzioni di centro di nuclei residenziali attraverso l'insediamento di attrezzature commerciali, ricreative e di svago, assistenziali, ricettive, di uffici e studi professionali, nonché di abitazioni.

La cubatura potrà essere superiore a quella delle zone circostanti.

Il progetto edilizio dovrà avere carattere unitario e presentare una soddisfacente soluzione architettonica.

Per l'area situata nella zona centrale e in quella di completamento residenziale (F1) è consentita una altezza massima di ml. 20,50 e un indice di fabbricabilità fondiario di 8,00 mc/mq.

Per le aree situate nella zona di case con giardino e nei nuclei extra urbani è consentita una altezza massima di ml. 14,50 con indice di fabbricabilità fondiario di 7,00 mc/mq., al netto di strade e spazi pubblici.

Per l'area situata nella zona mista, in prossimità del mare, è previsto un edificio speciale con particolari funzioni nei riguardi dello sviluppo della nuova zona turistica di Nettuno.

Per l'altezza massima di tale edificio si rinvia alla particolare soluzione architettonica che verrà proposta, previa approvazione della Sovrintendenza ai Monumenti del Lazio, la cubatura dovrà comunque essere contenuta entro l'indice di fabbricabilità fondiario di 8,00 mc/mq.

Ogni fabbricato previsto in questa zona deve avere un parcheggio proprio, autosufficiente, con un rapporto minimo di 1 mq ogni 20 mc di costruzione.



**BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA DEI TINOZZI N° 2, SCALA B, PIANO S1**

---

L'immobile ricade all'interno della zona territoriale omogenea "H" del Piano Regolatore Generale, per la quale le Norme Tecniche di Attuazione, (testo coordinato aggiornato con DGRL n° 568 del 22/5/1973 E DGRL n° 647 del 12/2/1985) prescrivono quanto segue:

**ZONA H** : Zona per edilizia speciale:

Le aree ricadenti in questa zona riguardano generalmente edifici destinati ad assumere le funzioni di centro di nuclei residenziali attraverso l'insediamento di attrezzature commerciali, ricreative e di svago, assistenziali, ricettive, di uffici e studi professionali, nonché di abitazioni.

La cubatura potrà essere superiore a quella delle zone circostanti.

Il progetto edilizio dovrà avere carattere unitario e presentare una soddisfacente soluzione architettonica.

Per l'area situata nella zona centrale e in quella di completamento residenziale (F1) è consentita una altezza massima di ml. 20,50 e un indice di fabbricabilità fondiario di 8,00 mc/mq.

Per le aree situate nella zona di case con giardino e nei nuclei extra urbani è consentita una altezza massima di ml. 14,50 con indice di fabbricabilità fondiario di 7,00 mc/mq., al netto di strade e spazi pubblici.

Per l'area situata nella zona mista, in prossimità del mare, è previsto un edificio speciale con particolari funzioni nei riguardi dello sviluppo della nuova zona turistica di Nettuno.

Per l'altezza massima di tale edificio si rinvia alla particolare soluzione architettonica che verrà proposta, previa approvazione della Sovrintendenza ai Monumenti del Lazio, la cubatura dovrà comunque essere contenuta entro l'indice di fabbricabilità fondiario di 8,00 mc/mq.

Ogni fabbricato previsto in questa zona deve avere un parcheggio proprio, autosufficiente, con un rapporto minimo di 1 mq ogni 20 mc di costruzione.

---

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

**BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA DEI TINOZZI N° 2, SCALA A, PIANO S1**

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. **L'immobile non risulta agibile.**

Il locale è stato realizzato in forza delle seguenti autorizzazioni comunali:

- Concessione Edilizia n° 148 rilasciata in data 04/08/1990, posizione 5764, per la realizzazione di un fabbricato pluriuso in località Tinozzi;
- Concessione Edilizia n° 148/90 v.c.o./93 del 03/08/1993, variante definitiva;
- Permesso di costruire n° 364/2009 del 26/10/2009 rilasciata alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per cambio di destinazione d'uso e frazionamento, con la quale vengono realizzati n° 3 locali commerciali e 3 magazzini;
- Permesso di Costruire n° 364/2009 v.c.o./2011 rilasciato il 07/06/2011 alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per variante in corso d'opera;

E' inoltre presente in atti del comune uno schema d'impianto fognario prot. 1242/sisp., ma non sono presenti certificazioni degli impianti e attestati o autocertificazioni di agibilità.

### **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.



Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all' ultima autorizzazione comunale in quanto non sono state realizzate le divisioni interne che permettono la distinzione tra i locali commerciali aperti al pubblico e le aree destinate ai magazzini.

E' stata inoltre realizzata una porta di accesso verso il vano scale in assenza di concessioni edilizie.

Si precisa inoltre che i locali allo stato attuale versano in pessime condizioni di manutenzione, sono completamente abbandonati, vi sono infiltrazioni di acque meteoriche, mancano le pavimentazioni, gli impianti : idrico, elettrico e di riscaldamento, e l'impianto di ricircolo dell'aria come prescritto dalla ASL, tutti i sanitari, le controsoffittature, le tramezzature tra i locali commerciali ed i locali magazzino ed aree di servizio, vetrate, serrande, ecc, ecc, in sintesi i locali necessitano di una Bonifica generale.

Per cui si prevede una spesa di manutenzione per riportare i locali ad uno stato di decenza igienico sanitaria e di salubrità pari a circa €. 520.000,00.

A detta cifra andranno aggiunte gli oneri necessari per, Spese tecniche per redazione progetto, S.C.I.A., nuovo accatastamento, certificati degli Impianti a norma, rinnovo autorizzazione ASL, e certificato di Agibilità, ecc, ecc, per una spesa presunta di circa €.26.000,00, per una spesa complessiva di circa €. 546.000,00



### **BENE N° 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A NETTUNO (RM) - VIA DEI TINOZZI N° 2, SCALA B, PIANO S1**

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. . **L'immobile non risulta agibile.**

Il locale è stato realizzato in forza delle seguenti autorizzazioni comunali:

- Concessione Edilizia n° 148 rilasciata in data 04/08/1990, posizione 5764, per la realizzazione di un fabbricato pluriuso in località Tinozzi;

- Concessione Edilizia n° 148/90 v.c.o./93 del 03/08/1993, variante definitiva;

- Permesso di costruire n° 364/2009 del 26/10/2009 rilasciata alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per cambio di destinazione d' uso e frazionamento, con la quale vengono realizzati n° 3 locali commerciali e 3 magazzini;

- Permesso di Costruire n° 364/2009 v.c.o./2011 rilasciato il 07/06/2011 alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per variante in corso d' opera;

E' inoltre presente in atti del comune uno schema d' impianto fognario prot. 1242/sisp., ma non sono presenti certificazioni degli impianti e attestati o autocertificazioni di agibilità.



### **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.



Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all' ultima autorizzazione comunale in quanto non sono state realizzate le divisioni interne che permettono la distinzione tra i locali commerciali aperti al pubblico e le aree destinate ai magazzini.

E' stata inoltre realizzata una porta di accesso verso il vano scale in assenza di concessioni edilizie.

Si precisa inoltre che i locali allo stato attuale versano in pessime condizioni di manutenzione, sono completamente abbandonati, vi sono infiltrazioni di acque meteoriche, mancano le pavimentazioni, gli impianti : idrico, elettrico e di riscaldamento, e l'impianto di ricircolo dell'aria come prescritto dalla ASL, tutti i sanitari, le controsoffittature, le tramezzature tra i locali commerciali ed i locali magazzino ed aree di servizio, vetrate, serrande, ecc, ecc, in sintesi i locali necessitano di una Bonifica generale.

Per cui si prevede una spesa di manutenzione per riportare i locali ad uno stato di decenza igienico sanitaria e di salubrità pari a circa €. 520.000,00.

A detta cifra andranno aggiunte gli oneri necessari per, Spese tecniche per redazione progetto, S.C.I.A., nuovo accatastamento, certificati degli Impianti a norma, rinnovo autorizzazione ASL, e certificato di Agibilità, ecc,ecc, per una spesa presunta di circa €.26.000,00, per una spesa complessiva di circa €. 546.000,00



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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 di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Locale magazzino ubicato a Nettuno (RM) - Via dei Tinozzi n° 2, scala A, piano S1  
Il locale magazzino, facente parte del lotto unico oggetto di esecuzione immobiliare, è posto al piano seminterrato di un fabbricato misto commerciale e residenziale, in adiacenza del locale commerciale e degli spazi di servizio accessori all'attività. Ha una consistenza di mq netti 622,00 circa e mq lordi 650,00 circa e allo stato attuale risulta indiviso dai locali commerciali sopra descritti in quanto sono state rimosse le tramezzature assentite con autorizzazione comunale. Al bene si accede tramite una rampa pedonale prospiciente Via dei Tinozzi, tramite una rampa carrabile con accesso comune al piano seminterrato S2 adibito a parcheggio (non oggetto di esecuzione), o attraverso il vano scale con ascensore interno al fabbricato, denominato "A". La zona nella quale è inserito è semicentrale rispetto al centro storico della città di Nettuno, nelle immediate vicinanze del cimitero americano, della parrocchia di San Giacomo Apostolo, di centri sportivi e attività commerciali in generale. La destinazione prevalente del quartiere è residenziale, con densità abitativa medio estensiva caratterizzata da palazzine di due o più piani fuori terra. La disponibilità di parcheggi pubblici e servizi in zona è discreta.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 690, Sub. 86, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Nettuno (RM) - Via dei Tinozzi n° 2, scala B, piano S1  
Il locale commerciale, facente parte del lotto unico posto a base d'asta, per una consistenza di mq netti 570,00 e mq lordi 575,62 circa (così come assentiti dalle autorizzazioni comunali) con annessi spazi di servizio accessori all'attività commerciale per mq netti 300,00 circa e mq lordi 331,00 ed una zona porticata esterna di accesso ai locali. Il locale è posto al piano seminterrato di un fabbricato misto commerciale e residenziale. Al bene si accede tramite una rampa pedonale prospiciente Via dei Tinozzi, tramite una rampa carrabile con accesso comune al piano seminterrato S2 adibito a parcheggio (non oggetto di esecuzione), o attraverso il vano scale con ascensore interno al fabbricato denominato "B". La zona nella quale è inserito è semicentrale rispetto al centro storico della città di Nettuno, nelle immediate vicinanze del cimitero americano, della parrocchia di San Giacomo Apostolo, di centri sportivi e attività commerciali in generale. La destinazione prevalente del quartiere è residenziale, con densità abitativa medio estensiva caratterizzata da palazzine di due o più piani fuori terra. La disponibilità di parcheggi pubblici e servizi in zona è discreta.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 690, Sub. 87, Categoria C1

## LOTTO UNICO Locale Commerciale e Locale Magazzino

DESTINAZIONE	Superficie lorda	Coeff.	Superficie Convenzionale
	[mq]		[mq]
➤ <b>Locale Commerciale (cat. C/1)</b> - Piano Seminterrato	575,62	1	575,62
➤ <b>Locale Magazzino- Area Servizi</b> (cat. C/2) - Piano Seminterrato	858,64	0,50	429,32
➤ <b>Portico comune</b> Piano Seminterrato	115,00	0,25	28,75
<b>TOTALE SUPERFICIE</b>	<b>1.549,26*</b>		<b>1.033,69</b>

\* Le superfici sopra riportate, relative al Locale Commerciale ed al Locale Magazzino-Aree Servizi, sono quelle regolarmente assentite dal Comune di Nettuno con Permesso di Costruire n°364/2009.V.CO/2011, per Variante in corso d'Opera.

### LOTTO UNICO

Lo scrivente, dopo aver visitato i luoghi ed aver effettuato ricerche sul mercato immobiliare di per beni simili o assimilabili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quello oggetto della presente valutazione, ritiene di adottare il metodo della stima analitica e della stima sintetica comparativa.

### STIMA ANALITICA.

E' basata sul calcolo della capitalizzazione del reddito netto annuo prodotto dalla unità immobiliare e le operazioni di stima sono le seguenti: - esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'immobile; - determinazione del reddito lordo medio annuo ( R ) presunto ma che sia ordinario nella zona; - determinazione delle spese medie annue (S); -scelta del tasso di capitalizzazione ( r ); -capitalizzazione del reddito medio netto annuo; -eventuali aggiunte o detrazioni al valore di stima.

Il reddito lordo annuo ( R ) è dato dal presunto calcolo del canone annuo al quale si deterranno le

spese che normalmente si sostengono annualmente. Il sottoscritto fatte le dovute considerazioni ed effettuati gli opportuni calcoli ritiene equo attribuire all'immobile in questione un valore locativo di €. 90.000,00/annuo, che rappresenta il reddito lordo annuo.

**( Annotazione per il Custode "canone mensile pari ad €. 7.500,00, )**



Le spese medie annue ( S ) per: -lavori periodici e straordinari; -quota annua di ammortamento; - imposizioni fiscali; costituiscono un tasso di detrazione valutato pari al 40 % e pertanto il reddito annuo netto risulta essere ( R - S ) ove:

$R = \text{€} . 90.000,00$  ed  $S = \text{€} . 90.000,00 \times 40 : 100 = \text{€} . 36.000,00$

$\text{€} . 90.000,00 - 36.000,00 = \text{€} . 54.000,00$  (canone annuo netto).

Capitalizzazione del canone annuo netto ( R - S ) :  $r = V$

ove  $r = 3,5\%$



**€ . 54.000,00 / 0,035 = € .1.542.857,10 ( valore dell'immobile con stima Analitica)**

### **STIMA SINTETICA**

Il criterio di stima adottato per la valutazione del locale Commerciale, è quello della ricerca del più probabile prezzo di mercato e del suo valore in comune commercio, tenuto conto:

1.delle caratteristiche intrinseche, quali le dimensioni totali, lo stato di manutenzione, qualità delle rifiniture, la salubrità degli ambienti, le caratteristiche costruttive e di esposizione solare al fine di valutare i consumi energetici ecc.

2.delle caratteristiche estrinseche, quali l'ubicazione, l'esistenza e la funzionalità dei servizi accessori di cui gode, dei collegamenti viari e della posizione rispetto al centro urbano.

3.dalla media dell'andamento dei prezzi di mercato per beni simili, come rilevati sia nelle Sezioni Fallimentari ed Esecutive del Tribunale di Velletri sia presso l'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenda del Territorio) ed inoltre dai valori appresi dalle agenzie immobiliari presenti sul territorio.

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale.



## **VALORE- IMMOBILE - LOTTO.UNICO**

IDENTIFICATIVO	SUPERFICIE	VALORE	VALORE	QUOTA	VALORE
CORPO	Convenzion.	Unitario	Complessivo	Lotto	Lotto
VALUTAZIONE	mq. <b>1.033,69</b>	€/mq.1.500,00	€1.550.535,00	1	€1.550.535,00
<b>LOTTO unico</b>	mq. <b>1.033,69</b>	€/mq.1.500,00	€1.550.535,00	1	€1.550.535,00

Il valore così ricavato viene mediato con quello scaturito dalla capitalizzazione del reddito netto annuo ottenendo:  $\text{€. } 1.542.857,10 + \text{€. } 1.550.535,00) : 2 = \text{€. } 1.546.696,05$ .

I locali allo stato attuale versano in pessime condizioni di manutenzione, detti locali sono completamente abbandonati, vi sono infiltrazioni di acque meteoriche, mancano le pavimentazioni, gli impianti : idrico, elettrico e di riscaldamento, e l'impianto di ricircolo dell'aria come prescritto dalla ASL, tutti i sanitari, le controsoffittature, le tramezzature tra i locali commerciali ed i locali magazzino ed aree di servizio, vetrate, serrande, ecc.ecc. in sintesi i locali necessitano di una Bonifica generale .

Per cui si prevede una spesa di manutenzione per riportare i locali ad uno stato di decenza igienico sanitaria e di salubrità e commerciabilità pari a circa €. 520.000,00.

A detta cifra andranno aggiunte gli oneri necessari per, Spese tecniche per redazione progetto, S.C.I.A., nuovo accatastamento, certificati degli Impianti a norma, rinnovo autorizzazione ASL, e certificato di Agibilità, ecc.ecc. per una spesa presunta di circa €26.000,00, per una spesa complessiva di circa €. 546.000,00, pertanto il Valore complessivo del lotto sarà :

$\text{€. } 1.546.696,05 - \text{€. } 546.000,00 = \text{€. } 1.000.696,05$ , valore complessivo del Lotto Unico.

**PREZZO BASE D'ASTA in cifra tonda : € 1.000.000,00**  
**(Euro unmilione/00)**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## ELENCO ALLEGATI:



- ✓ 1. Verbali di sopralluogo
- ✓ 2. Decreto di trasferimento
- ✓ 3. Documentazione catastale
- ✓ 4. Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale
- ✓ 5. Relazione per l'esame della documentazione di fascicolo su incarico del Giudice
- ✓ 6. Rilievo stato dei luoghi
- ✓ 7. Planimetrie da Google maps
- ✓ 8. Documentazione comunale
- ✓ 9. Documentazione fotografica
- ✓ 10. Quotazioni immobiliari
- ✓ 11. Visura camerale del 21/02/2018 Roma della società Luxor International spa
- ✓ 12. Fallimento n° 70/2018 del 31/01/2018 sezione fallimentare di Roma della società Luxor International spa
- ✓ 13. Ispezione verifica sentenza di fallimento
- ✓ 14. Invio bozza di perizia alle parti
- ✓ 15. Perizia versione per la privacy

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 01/03/2018



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Muscato Mauro

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Nettuno (RM) - Via dei Tinozzi n° 2, scala A, piano S1  
Il locale magazzino, facente parte del lotto unico oggetto di esecuzione immobiliare, è posto al piano seminterrato di un fabbricato misto commerciale e residenziale, in adiacenza del locale commerciale e degli spazi di servizio accessori all' attività. Ha una consistenza di mq netti 622,00 circa e allo stato attuale risulta indiviso dai locali commerciali sopra descritti in quanto sono state rimosse le tramezzature assentite con autorizzazione comunale. Al bene si accede tramite una rampa pedonale prospiciente Via dei Tinozzi, tramite una rampa carrabile con accesso comune al piano seminterrato S2 adibito a parcheggio (non oggetto di esecuzione), o attraverso il vano scale con ascensore interno al fabbricato, denominato "A". La zona nella quale è inserito è semicentrale rispetto al centro storico della città di Nettuno, nelle immediate vicinanze del cimitero americano, della parrocchia di San Giacomo Apostolo, di centri sportivi e attività commerciali in generale. La destinazione prevalente del quartiere è residenziale, con densità abitativa medio estensiva caratterizzata da palazzine di due o più piani fuori terra. La disponibilità di parcheggi pubblici e servizi in zona è discreta. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 690, Sub. 86, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L' immobile ricade all' interno della zona territoriale omogenea "H" del Piano Regolatore Generale, per la quale le Norme Tecniche di Attuazione, (testo coordinato aggiornato con DGRL n° 568 del 22/5/1973 E DGRL n° 647 del 12/2/1985) prescrivono quanto segue: ZONA H : Zona per edilizia speciale: Le aree ricadenti in questa zona riguardano generalmente edifici destinati ad assumere le funzioni di centro di nuclei residenziali attraverso l'insediamento di attrezzature commerciali, ricreative e di svago, assistenziali, ricettive, di uffici e studi professionali, nonché di abitazioni. La cubatura potrà essere superiore a quella delle zone circostanti. Il progetto edilizio dovrà avere carattere unitario e presentare una soddisfacente soluzione architettonica. Per l'area situata nella zona centrale e in quella di completamento residenziale (F1) è consentita una altezza massima di ml. 20,50 e un indice di fabbricabilità fondiario di 8,00 mc/mq. Per le aree situate nella zona di case con giardino e nei nuclei extra urbani è consentita una altezza massima di ml. 14,50 con indice di fabbricabilità fondiario di 7,00 mc/mq., al netto di strade e spazi pubblici. Per l'area situata nella zona mista, in prossimità del mare, è previsto un edificio speciale con particolari funzioni nei riguardi dello sviluppo della nuova zona turistica di Nettuno. Per l'altezza massima di tale edificio si rinvia alla particolare soluzione architettonica che verrà proposta, previa approvazione della Sovrintendenza ai Monumenti del Lazio, la cubatura dovrà comunque essere contenuta entro l'indice di fabbricabilità fondiario di 8,00 mc/mq. Ogni fabbricato previsto in questa zona deve avere un parcheggio proprio, autosufficiente, con un rapporto minimo di 1 mq ogni 20 mc di costruzione.
- **Bene N° 2** - Locale commerciale ubicato a Nettuno (RM) - Via dei Tinozzi n° 2, scala B, piano S1  
Il locale commerciale, facente parte del lotto unico posto a base d' asta, per una consistenza di mq lordi 575,62 circa (così come assentiti dalle autorizzazioni comunali) con annessi spazi di servizio accessori all' attività commerciale per mq lordi 331,00 ed una zona porticata esterna di accesso ai locali. Il locale è posto al piano seminterrato di un fabbricato misto commerciale e residenziale. Al bene si accede tramite una rampa pedonale prospiciente Via dei Tinozzi, tramite una rampa carrabile con accesso comune al piano seminterrato S2 adibito a parcheggio (non oggetto di esecuzione), o attraverso il vano scale con ascensore interno al fabbricato denominato "B". La zona nella quale è inserito è semicentrale rispetto al centro storico della

città di Nettuno, nelle immediate vicinanze del cimitero americano, della parrocchia di San Giacomo Apostolo, di centri sportivi e attività commerciali in generale. La destinazione prevalente del quartiere è residenziale, con densità abitativa medio estensiva caratterizzata da palazzine di due o più piani fuori terra. La disponibilità di parcheggi pubblici e servizi in zona è discreta.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 690, Sub. 87, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade all'interno della zona territoriale omogenea "H" del Piano Regolatore Generale, per la quale le Norme Tecniche di Attuazione, (testo coordinato aggiornato con DGRL n° 568 del 22/5/1973 E DGRL n° 647 del 12/2/1985) prescrivono quanto segue: ZONA H : Zona per edilizia speciale: Le aree ricadenti in questa zona riguardano generalmente edifici destinati ad assumere le funzioni di centro di nuclei residenziali attraverso l'insediamento di attrezzature commerciali, ricreative e di svago, assistenziali, ricettive, di uffici e studi professionali, nonché di abitazioni. La cubatura potrà essere superiore a quella delle zone circostanti. Il progetto edilizio dovrà avere carattere unitario e presentare una soddisfacente soluzione architettonica. Per l'area situata nella zona centrale e in quella di completamento residenziale (F1) è consentita una altezza massima di ml. 20,50 e un indice di fabbricabilità fondiario di 8,00 mc/mq. Per le aree situate nella zona di case con giardino e nei nuclei extra urbani è consentita una altezza massima di ml. 14,50 con indice di fabbricabilità fondiario di 7,00 mc/mq., al netto di strade e spazi pubblici. Per l'area situata nella zona mista, in prossimità del mare, è previsto un edificio speciale con particolari funzioni nei riguardi dello sviluppo della nuova zona turistica di Nettuno. Per l'altezza massima di tale edificio si rinvia alla particolare soluzione architettonica che verrà proposta, previa approvazione della Sovrintendenza ai Monumenti del Lazio, la cubatura dovrà comunque essere contenuta entro l'indice di fabbricabilità fondiario di 8,00 mc/mq. Ogni fabbricato previsto in questa zona deve avere un parcheggio proprio, autosufficiente, con un rapporto minimo di 1 mq ogni 20 mc di costruzione.



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 140/2017 DEL R.G.E.**



**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Magazzino</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Nettuno (RM) - Via dei Tinozzi n° 2, scala A, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 690, Sub. 86, Categoria C2	<b>Superficie convenzionale</b>	339,38 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo è insufficiente, in evidente stato di degrado e abbandono. Da diversi anni presenta infatti danni causati da vandalismo, scarsa manutenzione e incuria generale. Si sono rilevati danni interni con asportazione di beni mobili, impianti, controsoffitti, sanitari, pavimenti mancanti o danneggiati, infiltrazioni di acqua piovana dai piani superiori etc. etc.		
<b>Descrizione:</b>	Il locale magazzino, facente parte del lotto unico oggetto di esecuzione immobiliare, è posto al piano seminterrato di un fabbricato misto commerciale e residenziale, in adiacenza del locale commerciale e degli spazi di servizio accessori all'attività. Ha una consistenza di mq netti 622,00 circa e allo stato attuale risulta indiviso dai locali commerciali sopra descritti in quanto sono state rimosse le tramezzature assentite con autorizzazione comunale. Al bene si accede tramite una rampa pedonale prospiciente Via dei Tinozzi, tramite una rampa carrabile con accesso comune al piano seminterrato S2 adibito a parcheggio (non oggetto di esecuzione), o attraverso il vano scale con ascensore interno al fabbricato, denominato "A". La zona nella quale è inserito è semicentrale rispetto al centro storico della città di Nettuno, nelle immediate vicinanze del cimitero americano, della parrocchia di San Giacomo Apostolo, di centri sportivi e attività commerciali in generale. La destinazione prevalente del quartiere è residenziale, con densità abitativa medio estensiva caratterizzata da palazzine di due o più piani fuori terra. La disponibilità di parcheggi pubblici e servizi in zona è discreta.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



<b>Bene N° 2 - Locale commerciale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Nettuno (RM) - Via dei Tinozzi n° 2, scala B, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 690, Sub. 87, Categoria C1	<b>Superficie convenzionale</b>	755,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo è insufficiente, in evidente stato di degrado e abbandono da diversi anni. Presenta infatti danni causati da vandalismo, scarsa manutenzione e incuria generale. Si sono rilevati danni interni con asportazione di beni mobili, impianti, controsoffitti, sanitari, pavimenti mancanti o danneggiati, infiltrazioni di acqua piovana dai piani superiori etc. etc.		
<b>Descrizione:</b>	Il locale commerciale, facente parte del lotto unico posto a base d' asta, per una consistenza di mq lordi 575,62 circa (così come assentiti dalle autorizzazioni comunali) con annessi spazi di servizio accessori all' attività commerciale per mq lordi 331,00 ed una zona porticata esterna di accesso ai locali. Il locale è posto al piano seminterrato di un fabbricato misto commerciale e residenziale. Al bene si accede tramite una rampa pedonale prospiciente Via dei Tinozzi, tramite una rampa carrabile con accesso comune al piano seminterrato S2 adibito a parcheggio (non oggetto di esecuzione), o attraverso il vano scale con ascensore interno al fabbricato denominato "B". La zona nella quale è inserito è semicentrale rispetto al centro storico della città di Nettuno, nelle immediate vicinanze del cimitero americano, della parrocchia di San Giacomo Apostolo, di centri sportivi e attività commerciali in generale. La destinazione prevalente del quartiere è residenziale, con densità abitativa medio estensiva caratterizzata da palazzine di due o più piani fuori terra. La disponibilità di parcheggi pubblici e servizi in zona è discreta.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it