

# 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

**SRL**

**SOCIETA' RESPONSABILITA' LIMITATA**

**SRL**

**SRL**



## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa .....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Locale commerciale ubicato a Ciampino (RM) - VIA VENEZIA, 20, piano S1 .....	4
<b>Bene N° 2</b> - 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.....	8
Dati Catastali .....	8
Stato conservativo .....	8
Parti Comuni .....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali .....	9
Regolarità edilizia .....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
<b>Lotto 1</b> .....	9
<b>Lotto 2</b> .....	10
Riserve e particolarità da segnalare .....	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
<b>Lotto 1</b> .....	12
<b>Lotto 2</b> .....	12



Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 314/2019 del R.G.E. ....	13
<b>Lotto 1</b> .....	13
<b>Lotto 2</b> .....	13



## 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 QUALE SI ACCEDE DALLA VIA 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**

---

TRATTASI 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:

- SOCIETA' RESPONSABILITÀ LIMITATA (Proprietà 1/1)

N.B. AL LOCALE IN OGGETTO E' 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	88,00 mq	3,70 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>88,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>88,00 mq</b>		

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	67 mq	1741,49 €	S1	
--	---	------	-----	--	----	---	----	-------	--------------	----	--

## STATO CONSERVATIVO

---

IN BUONO STATO DI MANUTENZINE E CONSERVAZIONE--

## PARTI COMUNI

---

LO SPAZIO ANTISTANTE DI MANOVRA DI CUI AL SUB 517

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

TRATTASI DI COSTRUZIONE DI RECENTE REALIZZAZIONE IN CONGLOMERATO CEMENTIZIO ARMATO-

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

ALLO STATO ATTUALE DETTO IMMOBILE RISULTA CONDOTTO IN LOCAZIONE DALLA SOCIETA' STANDARD SYSTEM ENGINEERING s.r.l. CON VONTRATTO COMMERCIALE DEL 25.04.2016 - REGISTRATO IN DATA 23.5.2016 CON SCADENZA 30.4.2022 PROROGATO SINO AL 30.04.2028 CON UN CANONE MENSILE DI €. 1.400,00 PER DODICI MESI-  
CONTRATTO OPPONIBILE ALLA PROCEDURA--

## 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 DEDOTTO DAL PROFESSIONISTA IN MERITO ALL'ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE --

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---



IN EVASIONE ALL'INCARICO SUPPLETIVO RICEVUTA DAL G.E. LO SCRIVENTE ESPERTO SI E' RECATO PRESSO L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI CIAMPINO PREVIA RICHIESTA DI ACCESSO AGLI ATTI CHE SI PONE ALLEGATA IN COPIA E DOVE RICEVEVA DALL'IMPIEGATO ADDEDDO ALL'UFFICIO TECNICO-SANATORIA - SIG. R. CARLETTI - LE NOTIZIE TECNICHE CHE SEGUONO----

L'IMMOBILE ALLO STATO ATTUALE E' CONDOTTO IN LOCAZIONE DALLA SOC. STANDARD SISTEM ERD E' SUDDIVISO IN PIU' AMBIENTI SECONDO L'ALLEGATA PLANIMETRTIA -

IN REALTA' - PRECISA L'IMPIEGATO ADDETTO- I LOCALI OGGETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA SONO NATI COME LOCALI SEMINTERRATI ED HANNO POI SUBITO UNA VARIAZIONE DI CATEGORIA IN LOCALI COMMERCIALI C1 - GIUSTA AUTORIZZAZIONE IN SANATORIA DEL COMUNE DI CIAMPINO N° 49 DEL 16 FEBBRAIO 2006 CON RELATIVO ELABORATO PLANIMETRICO -

IL FRAZIONAMENTO INTERNO NON RISULTA ASSENTITO E PERTANTO NECESSITA LA CONDUZIONE NEL PRISTINO STATO AUTORIZZATO CON GLI IMPORTI DI SPESA GIA' INDICATI CHE VARIANO I PREZZI BASE D'ASTA-

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Ciampino (RM) - VIA V ENEZIA 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	190,00 mq	3,70 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>190,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>190,00 mq</b>		

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	190 mq	754,85 €	S1	

## STATO CONSERVATIVO

IN BUONO STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE---

## 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





LOCALE ALLO STATO ATTUALE CONDOTTO IN LOCAZIONE DALLA SOC. STANDARD SYSTEM ENGINEERING SRL CON CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE DEL 25.04.2016 REGISTRATO IN DATA 23.05.2016 CON SCADENZA 30.04.2022 PROROGATO SINO AL 30.04.2028 PER UN CANONE MENSILE DI €. 1.400,00 PER DODICI MESI-  
CONTRATTO OPPONIBILE ALLA PROCEDURA--

## 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

---

COME PRECISATO PER IL LOTTO N°1 E SECONDO LE INDICAZIONI DETTATE DELL'ADDETTO ALL'UFFICIO SIG. R. CARLETTI--

## 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 QUALE SI ACCEDE DALLA VIA 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: € 154.880,00  
SINTETICA COMPARATIVA--  
SI TENGA NEL DEBITO CONTO CHE L'IMPORTO DI SPESA PER IL RIPRISTINO DELL'IMMOBILE E PER LA CONDUZIONE DELLO STESSO NEL PRISTINO STATO AMMONTA AL 20% DEL VALORE GIA'



STIMATO PER CUI SI AVRA' IL

PREZZO BASE D'ASTA PARI AD €. 154.880,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Locale commerciale Ciampino (RM) - VIA VENEZIA, 20, piano S1	88,00 mq	2.200,00 €/mq	€ 193.600,00	100,00%	€ 154.880,00
				Valore di stima:	€ 154.880,00

## LOTTO 2

- Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Ciampino (RM) - VIA VENEZIA 20, piano S1  
TRATTASI 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: € 304.000,00  
SINTETCO COMPARATIVO  
-SI TENGA NEL DEBITO CONTO CHE LA SPESA PER IL RIPRISTINO E LA CONDUZIONE NEL PRISTINO STATO DELL'IMMOBILE AMMONTA AL 20% DEL VALORE STIMATO PER DEMOLIZIONI E RICOSTRUZIONI E - QUINDI - PER UN

VALORE A BASE D'ASTA PARI AD €. 304.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 2</b> - Magazzino Ciampino (RM) - VIA VENEZIA 20, piano S1	190,00 mq	2.000,00 €/mq	€ 380.000,00	100,00%	€ 304.000,00
				Valore di stima:	€ 304.000,00

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE



SI E' PROCEDUTO ALLA RIDUZIONE DEL PREZZO BASE D'ASTA PER ONERI DERIVANTI FDALLA CONDIZIONE NEL PRISTINO STATO DELL'IMMOBILE--

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 08/01/2025

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 QUALE SI ACCEDE DALLA VIA 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  
TRATTASI 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)



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

### LOTTO 1

Bene N° 1 - Locale commerciale			
<b>Ubicazione:</b>	Ciampino (RM) - VIA VENEZIA, 20, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1684, Sub. 518, Categoria C1	<b>Superficie</b>	88,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	IN BUONO STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE--		
<b>Descrizione:</b>	LOCALE COMMERCIALE POSTO AL PIANO SEMINTERRATO DI UNA PALAZZINA DI MAGGIORE CONSISTENZA AL QUALE SI ACCEDE DALLA VIA VENEZIA TRAMITE RAMPA PEDONALE E CARRABILE -		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	ALLO STATO ATTUALE DETTO IMMOBILE RISULTA CONDOTTO IN LOCAZIONE DALLA SOCIETA' STANDARD SYSTEM ENGINEERING s.r.l. CON CONTRATTO COMMERCIALE DEL 25.04.2016 - REGISTRATO IN DATA 23.5.2016 CON SCADENZA 30.4.2022 PROROGATO SINO AL 30.04.2028 CON UN CANONE MENSILE DI €. 1.400,00 PER DODICI MESI- CONTRATTO OPPONIBILE ALLA PROCEDURA--		

### LOTTO 2

Bene N° 2 - Magazzino			
<b>Ubicazione:</b>	Ciampino (RM) - VIA VENEZIA 20, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1684, Sub. 519, Categoria C2	<b>Superficie</b>	190,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	IN BUONO STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE---		
<b>Descrizione:</b>	TRATTASI DI LOCALE MAGAZZINO POSTO AL PIANO SOTTOSTRADA DELLA PALAZZINA -		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	LOCALE ALLO STATO ATTUALE CONDOTTO IN LOCAZIONE DALLA SOC. STANDARD SYSTEM ENGINEERING SRL CON CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE DEL 25.04.2016 REGISTRATO IN DATA 23.05.2016 CON SCADENZA 30.04.2022 PROROGATO SINO AL 30.04.2028 PER UN CANONE MENSILE DI €. 1.400,00 PER DODICI MESI- CONTRATTO OPPONIBILE ALLA PROCEDURA--		

