

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Perniconi Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 305/2022 del R.G.E.  
promossa da

**DE MAGGIO S.R.L. UNIPERSONALE**

*Codice fiscale: 01911151007*

*VIA TENUTA DEL CAVAGLIERE 1*

*GUIDONIA MONTECELIO (RM)*

contro



## SOMMARIO

Incarico .....	5
Premessa .....	5
Descrizione.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - VIA SVIZZERA N.5, interno 1, piano T .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Pomezia (RM) - VIA SVIZZERA N. 5, interno 1, piano S1.....	5
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Pomezia (RM) - VIA CANALE DI SUEZ.....	6
Lotto 1 .....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Titolarità.....	6
Confini .....	7
Consistenza .....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	7
Dati Catastali.....	8
Precisazioni .....	8
Patti .....	8
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali .....	10
Lotto 2 .....	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	11
Titolarità.....	11
Confini .....	11
Consistenza .....	11
Cronistoria Dati Catastali .....	12
Dati Catastali.....	12
Precisazioni .....	12
Patti .....	12
Stato conservativo.....	13
Parti Comuni.....	13



Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione.....	13
Provenienze Ventennali.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	14
Normativa urbanistica.....	14
Regolarità edilizia.....	14
Vincoli od oneri condominiali.....	15
<b>Lotto 3</b> .....	15
Completezza documentazione ex art. 567.....	15
Titolarità.....	15
Confini.....	16
Consistenza.....	16
Cronistoria Dati Catastali.....	16
Dati Catastali.....	16
Precisazioni.....	17
Patti.....	17
Stato conservativo.....	17
Parti Comuni.....	17
Servitù, censo, livello, usi civici.....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Stato di occupazione.....	17
Provenienze Ventennali.....	18
Formalità pregiudizievoli.....	18
Normativa urbanistica.....	19
Regolarità edilizia.....	19
Vincoli od oneri condominiali.....	19
<b>Stima / Formazione lotti</b> .....	19
<b>Lotto 1</b> .....	20
<b>Lotto 2</b> .....	20
<b>Lotto 3</b> .....	21
<b>Riepilogo bando d'asta</b> .....	23
<b>Lotto 1</b> .....	23
<b>Lotto 2</b> .....	23
<b>Lotto 3</b> .....	23
<b>Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 305/2022 del R.G.E.</b> .....	24
<b>Lotto 1</b> .....	24
<b>Lotto 2</b> .....	24





## INCARICO

---

All'udienza del 19/09/2022, il sottoscritto Geom. Perniconi Stefano, con studio in Via Lombardia, 2 - 00048 - Nettuno (RM), email stefanoperniconi@inwind.it, PEC stefano.perniconi@geopec.it, Tel. 06 98 04 595, Fax 06 98 04 595, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/10/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - VIA SVIZZERA N.5, interno 1, piano T
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - VIA SVIZZERA N. 5, interno 1, piano S1
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Pomezia (RM) - VIA CANALE DI SUEZ

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA SVIZZERA N.5, INTERNO 1, PIANO T**

---

Unità immobiliari facenti parte del fabbricato sito in Comune di Pomezia, Via Svizzera n. 5 e precisamente: APPARTAMENTO sito al Piano Terra, composto da ingresso, soggiorno, due camere, cucina e bagno della superficie lorda di mq. 80.50 e netta di mq. 70.00, cortile a livello di circa mq. 220.00, confinante con: Vano scala, appartamento Int. 2 distacco particella 707 e particella 682, salvo altri. L'unità immobiliare sopraccitata è distinta in Catasto al N.C.E.U. del Comune di Pomezia al Foglio 31 Particella 678 e particella graffata 1504 Sub. 1, Via Svizzera n. 5 Piano Terra Cat. A/2, Classe 3 Vani 5, R.C. 671.39;

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA SVIZZERA N. 5, INTERNO 1, PIANO S1**

---

BOX Auto sito al Piano Interrato Interno 13, della superficie netta di mq. 31.00 e lorda di mq. 36.00, confinante con rampa di accesso, area di manovra su due lati, con altra u.i. salvo altri. L'unità immobiliare sopraccitata è distinta in Catasto al N.C.E.U. del Comune di Pomezia al Foglio 31 Particella 678 Sub. 501, Via Svizzera n. 5 Piano S1 Cat. C/6, Classe 3 MQ. 31.00 R.C. 136.09;



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA CANALE DI SUEZ**

---

Lotto di Terreno Agricolo non edificabile di MQ. 10.136,00 distinto in catasto Terreni al Foglio 33 Particella 1004 Categoria Sem. Irrig. di classe 3 reddito Dominicale 143.17 reddito Agrario 60.20, confinate con Via Canale di Suez, distacco da particella 1345, 1003 e particella 1476, salvo altro.

La vendita del bene non 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** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - VIA SVIZZERA N.5, interno 1, piano T

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

---

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

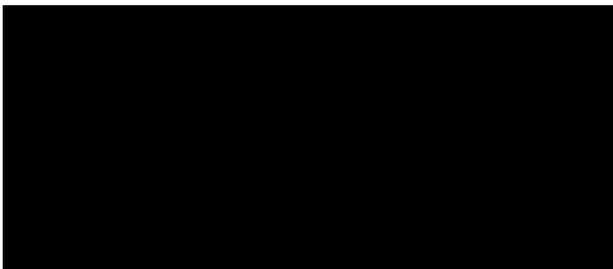
### **TITOLARITÀ**

---

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



nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:





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



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

confinante con: Vano scala, appartamento Int. 2 distacco particella 707 e particella 682, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	70,00 mq	80,50 mq	1,00	80,50 mq	2,85 m	TERRA
Cortile	220,00 mq	200,00 mq	0,20	40,00 mq	0,00 m	TERRA
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>120,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>120,50 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/02/1995 al 10/12/2022		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 31, Part. 1504, Sub. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5 Superficie catastale 90 mq Rendita € 67.139,00 Piano T Graffato 678



## DATI CATASTALI

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	1504	1		A2	3	5	90 mq	671,39 €	T	678

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

## PRECISAZIONI

---

L'Unità immobiliare fa parte del fabbricato sito in Comune di Pomezia, Via Svizzera n. 5 e precisamente: APPARTAMENTO sito al Piano Terra, composto da ingresso, soggiorno, due camere da letto, cucina e bagno della superficie lorda di mq. 80.50 e netta di mq. 70.00, oltre cortile a livello di circa mq. 220.00, confinante con vano scala, appartamento Int. 2 distacco particella 707 e particella 682, salvo altri. L'unità immobiliare sopraccitata è distinta in Catasto al N.C.E.U. del Comune di Pomezia al Foglio 31 Particella 1504 Sub. 1, graffata con Particella 678.

Si precisa che l'unità immobiliare è in buono stato di conservazione.

## PATTI

---

Non risultano deliberati patti in corso di eventuali spese condominiali

## STATO CONSERVATIVO

---

Le condizioni generali e lo stato di conservazione, uso e manutenzione attuali dell'unità immobiliari descritte sono buone.

## PARTI COMUNI

---

Le unità immobiliari fanno parte del Condominio Via Svizzera n. 5

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

NON CI SONO SERVITU' LIVELLI E USI CIVICI



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Palazzina edificata alla fine degli anni ottanta (1980), realizzata con struttura portante in cemento armato. Realizzata con Concessione n. 43 del 19.10.1977, fine lavori del 19.07.1978 e agibilità rilasciata il 19.07.1978. L'immobile appare completo e ultimato in ogni elemento funzionale, dotato di ascensore e di spazio esterno comune di accesso al vano scala condominiale e alla rampa di accesso al piano interrato. Il tutto come illustrato nella documentazione fotografica.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'unità immobiliare risulta occupato dal



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/02/1995 al 10/12/2022	[REDACTED]	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			10/02/1995		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AGENZIA ENTRATE DI ROMA	22/03/1998	27	16425

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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ROMA 2 aggiornate al 11/06/2009, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### ***Iscrizioni***

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** derivante da PIGNORAMENTO  
Iscritto a ROMA il 05/08/2022  
Reg. gen. 47328 - Reg. part. 34146  
Importo: € 6.990,05  
A favo ██████████ IPERSONALE  
Contr ██████████  
Formalità a carico della procedura

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Realizzata con Concessione n. 43 del 19.10.1977, fine lavori del 19.07.1978 e agibilità rilasciata il 19.07.1978.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Realizzata con Concessione n. 43 del 19.10.1977, fine lavori del 19.07.1978 e agibilità rilasciata il 19.07.1978.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- 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.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



## LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

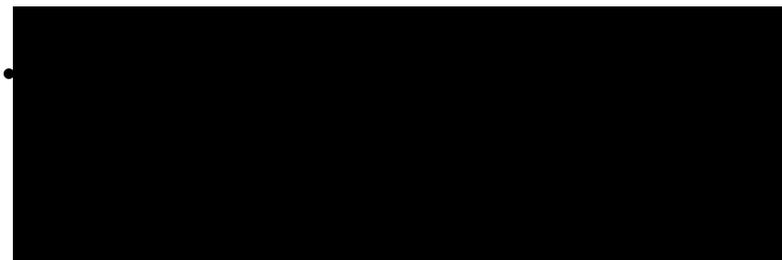
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - VIA SVIZZERA N. 5, interno 1, piano S1

### 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:



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



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

### CONFINI

confinante con rampa di accesso, area di manovra su due lati, con altra u.i. salvo altri

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	31,00 mq	36,00 mq	1,00	36,00 mq	3,30 m	INTERRATO
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>36,00 mq</b>		



<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>36,00 mq</b>	

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/03/2002 al 10/12/2022		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 31, Part. 678, Sub. 501 Categoria C6 Cl.5, Cons. 31 Superficie catastale 31 mq Rendita € 136,90 Piano S1

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	31	678	501		C6	5	31	31 mq	136,09 €	S1	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

## PRECISAZIONI

L'Unità immobiliare fa parte del fabbricato sito in Comune di Pomezia, Via Svizzera n. 5 e precisamente: BOX AUTO sito al Piano Interrato, composto da un unico locale della superficie lorda di mq. 36.00 e netta di mq. 31.00, confinante con rampa di accesso, area di manovra su due lati, con altra u.i. salvo altri. L'unità immobiliare sopraccitata è distinta in Catasto al N.C.E.U. del Comune di Pomezia al Foglio 31 Particella 678 Sub. 501.

Si precisa che l'unità immobiliare è in discreto stato di conservazione.

## PATTI

Non risultano deliberati patti in corso di eventuali spese condominiali



## STATO CONSERVATIVO

---

Le condizioni generali e lo stato di conservazione, uso e manutenzione attuali dell'unità immobiliari descritte sono discrete.

## PARTI COMUNI

---

Le unità immobiliari fanno parte del Condominio Via Svizzera n. 5

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

NON CI SONO SERVITU' LIVELLI E USI CIVICI

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Palazzina edificata alla fine degli anni ottanta (1980), realizzata con struttura portante in cemento armato. Realizzata con Concessione n. 43 del 19.10.1977, fine lavori del 19.07.1978 e agibilità rilasciata il 19.07.1978. L'immobile appare completo e ultimato in ogni elemento funzionale, dotato di ascensore e di spazio esterno comune di accesso al vano scala condominiale e alla rampa di accesso al piano interrato. Il tutto come illustrato nella documentazione fotografica.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'unità immobiliare è utilizzata e occupata dall'esecutato

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/04/2002 al 10/12/2022	[REDACTED]	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		BELLAGAMBA AUGUSTO	17/04/2002	95808	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		ROMA 2	10/05/2002	19079	13426
		<b>Registrazione</b>			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da EQUITALIA GERIT SPA  
Iscritto a ROMA il 11/06/2009  
Reg. gen. 36063 - Reg. part. 11318  
Importo: € 61.520,56  
[REDACTED] PA
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** derivante da PIGNORAMENTO  
Iscritto a ROMA il 05/08/2022  
Reg. gen. 47328 - Reg. part. 34146  
Importo: € 6.990,05  
A favore di DE MAGGIO S.R.L. UNIPERSONALE  
[REDACTED] dura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Realizzata con Concessione n. 43 del 19.10.1977, fine lavori del 19.07.1978 e agibilità rilasciata il 19.07.1978.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Realizzata con Concessione n. 43 del 19.10.1977, fine lavori del 19.07.1978 e agibilità rilasciata il 19.07.1978.



### **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.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### **LOTTO 3**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Pomezia (RM) - VIA CANALE DI SUEZ

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

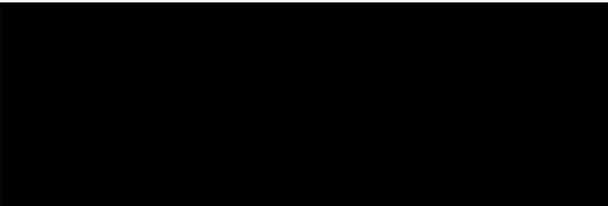
---

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:

- 

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

- 



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

confinare con Via Canale di Suez, distacco da particella 1345, 1003 e particella 1476, salvo altro.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	10136,00 mq	10136,00 mq	1,00	10136,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>10136,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>10136,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/11/1992 al 26/07/2012		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 33, Part. 1004 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 10136 Reddito dominicale € 17,54 Reddito agrario € 1,05
Dal 26/07/2012 al 09/12/2022		Catasto <b>Terreni</b> Fg. 33, Part. 1004 Qualità Seminativo irriguo Cl.3 Superficie (ha are ca) 10136 Reddito dominicale € 143,17 Reddito agrario € 60,20

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	Reddito	Graffato



				<b>Cens.</b>			<b>ha are ca</b>	<b>dominicale</b>	<b>agrario</b>	
33	35				Seminativo irriguo	3	10136 mq	143,17 €	60,2 €	

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

### **PRECISAZIONI**

Lotto di terreno agricolo della superficie di mq. 10.136,00, sito nel Comune di Pomezia Via Canale di Suez.

### **PATTI**

Trattasi di terreno agricolo e non esistono patti in corso

### **STATO CONSERVATIVO**

Trattasi di lotto di terreno agricolo recintato con paletti in c.a. e rete metallica, Sul lotto oggetto di esecuzione si trovano delle strutture in lamiera e parte in muratura, le stesso sono abusive e andranno rimosse.

### **PARTI COMUNI**

trattasi di lotto di terreno agricolo non ci sono parti comuni

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

NON CI SONO SERVITU' LIVELLI E USI CIVICI

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Terreno agricolo pianeggiante della superficie di mq. 10136,00 distinto in catasto al foglio 33 particella 1004.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

Il terreno è utilizzata e occupata dall'esecutato



Il terreno è utilizzata e occupata dall'esecutato

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/02/1995 al 07/04/2008		DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			10/02/1995		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/04/2008 al 10/12/2022		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CENTINI ROBERTO	07/04/2008	261460	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		ROMA 2	23/04/2008	25062	13863
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni



- **IPOTECA LEGALE** derivante da EQUITALIA GERIT SPA  
Iscritto a ROMA il 11/06/2009  
Reg. gen. 36063 - Reg. part. 11318  
Importo: € 61.520,56  
A favore di EQUITALIA GERIT SPA  
[REDACTED]  
N° repertorio: 36063  
N° raccolta: 11318
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** derivante da PIGNORAMENTO  
Iscritto a ROMA il 05/08/2022  
Reg. gen. 47328 - Reg. part. 34146  
Importo: € 6.990,05  
A favore di DE MAGGIO S.R.L. UNIPERSONALE  
[REDACTED]  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il terreno ricade in Zona "H" di PRG, lotto minimo mq. 30.000,00 Cub. Max MC/MQ 0.03 Altezza Max. 7.50

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Trattasi di lotto di terreno agricolo recintato con paletti in c.a. e rete metallica, Sul lotto oggetto di esecuzione si trovano delle strutture in lamiera e parte in muratura, le stesso sono abusive e andranno rimosse.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## 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 dei seguenti lotti:

## LOTTO 1

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - VIA SVIZZERA N.5, interno 1, piano T  
 Unità immobiliari facenti parte del fabbricato sito in Comune di Pomezia, Via Svizzera n. 5 e precisamente: APPARTAMENTO sito al Piano Terra, composto da ingresso, soggiorno, due camere, cucina e bagno della superficie lorda di mq. 80.50 e netta di mq. 70.00, cortile a livello di circa mq. 220.00, confinante con: Vano scala, appartamento Int. 2 distacco particella 707 e particella 682, salvo altri. L'unità immobiliare sopraccitata è distinta in Catasto al N.C.E.U. del Comune di Pomezia al Foglio 31 Particella 678 e particella graffata 1504 Sub. 1, Via Svizzera n. 5 Piano Terra Cat. A/2, Classe 3 Vani 5, R.C. 671.39;  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 1504, Sub. 1, Categoria A2, Graffato 678  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/12)  
 Valore di stima del bene: € 15.074,55  
 Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata sviluppata un'indagine di mercato di beni simili a quello da stimare. Si è tenuto conto anche dei fattori incrementativi e decrementativi che influiscono sui parametri base da adottare, l'ubicazione, l'esposizione, il grado di rifinitura e lo stato di manutenzione e conservazione. Da tali accertamenti è risultato che il prezzo medio metro-quadrato per immobili simili (ubicazione, esposizione, grado di finitura e non ultimo lo stato di conservazione) oscilla da un minimo di € 1.250,00 ad un massimo di € 1.750,00 da cui ne deriva un valore medio per detta unità immobiliare di €/mq 1.500,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Pomezia (RM) - VIA SVIZZERA N.5, interno 1, piano T	120,50 mq	1.500,00 €/mq	€ 180.750,00	8,34%	€ 15.074,55
Valore di stima:					€ 15.074,55

## LOTTO 2

- Bene N° 2** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - VIA SVIZZERA N. 5, interno 1, piano S1  
 BOX Auto sito al Piano Interrato Interno 13, della superficie netta di mq. 31.00 e lorda di mq. 36.00, confinante con rampa di accesso, area di manovra su due lati, con altra u.i. salvo altri. L'unità



immobiliare sopracitate è distinta in Catasto al N.C.E.U. del Comune di Pomezia al Foglio 31 Particella 678 Sub. 501, Via Svizzera n. 5 Piano S1 Cat. C/6, Classe 3 MQ. 31.00 R.C. 136.09;

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 678, Sub. 501, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 25.200,00

Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata sviluppata un'indagine di mercato di beni simili a quello da stimare. Si è tenuto conto anche dei fattori incrementativi e decrementativi che influiscono sui parametri base da adottare, l'ubicazione, l'esposizione, il grado di rifinitura e lo stato di manutenzione e conservazione. Da tali accertamenti è risultato che il prezzo medio metro-quadrato per immobili simili (ubicazione, esposizione, grado di finitura e non ultimo lo stato di conservazione) oscilla da un minimo di € 600,00 ad un massimo di € 800,00 da cui ne deriva un valore medio per detta unità immobiliare di €/mq 700,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Pomezia (RM) - VIA SVIZZERA N. 5, interno 1, piano S1	36,00 mq	700,00 €/mq	€ 25.200,00	100,00%	€ 25.200,00
				Valore di stima:	€ 25.200,00

## LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Pomezia (RM) - VIA CANALE DI SUEZ

Lotto di Terreno Agricolo non edificabile di MQ. 10.136,00 distinto in catasto Terreni al Foglio 33 Particella 1004 Categoria Sem. Irrig. di classe 3 reddito Dominicale 143.17 reddito Agrario 60.20, confinate con Via Canale di Suez, distacco da particella 1345, 1003 e particella 1476, salvo altro.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 35, Qualità Seminativo irriguo

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

Valore di stima del bene: € 81.088,00

Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata sviluppata un'indagine di mercato di beni simili a quello da stimare. Si è tenuto della Zona di PRG, l'ubicazione, l'esposizione. Da tali accertamenti è risultato che il prezzo medio metro-quadrato per terreni simili oscilla da un minimo di € 6,00 ad un massimo di € 10,00 da cui ne deriva un valore medio per detto terreno di €/mq 8,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno Pomezia (RM) - VIA CANALE DI SUEZ	10136,00 mq	8,00 €/mq	€ 81.088,00	100,00%	€ 81.088,00
				Valore di stima:	€ 81.088,00



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.

Nettuno, li 18/12/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Perniconi Stefano

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Foto
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - estratto di mappa
- ✓ Google maps
- ✓ Altri allegati - certificato APE



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pomezia (RM) - VIA SVIZZERA N.5, interno 1, piano T  
Unità immobiliari facenti parte del fabbricato sito in Comune di Pomezia, Via Svizzera n. 5 e precisamente: APPARTAMENTO sito al Piano Terra, composto da ingresso, soggiorno, due camere, cucina e bagno della superficie lorda di mq. 80.50 e netta di mq. 70.00, cortile a livello di circa mq. 220.00, confinante con: Vano scala, appartamento Int. 2 distacco particella 707 e particella 682, salvo altri. L'unità immobiliare sopraccitata è distinta in Catasto al N.C.E.U. del Comune di Pomezia al Foglio 31 Particella 678 e particella graffata 1504 Sub. 1, Via Svizzera n. 5 Piano Terra Cat. A/2, Classe 3 Vani 5, R.C. 671.39;  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 1504, Sub. 1, Categoria A2, Graffato 678  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/12)  
Destinazione urbanistica: Realizzata con Concessione n. 43 del 19.10.1977, fine lavori del 19.07.1978 e agibilità rilasciata il 19.07.1978.

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Pomezia (RM) - VIA SVIZZERA N. 5, interno 1, piano S1  
BOX Auto sito al Piano Interrato Interno 13, della superficie netta di mq. 31.00 e lorda di mq. 36.00, confinante con rampa di accesso, area di manovra su due lati, con altra u.i. salvo altri. L'unità immobiliare sopraccitata è distinta in Catasto al N.C.E.U. del Comune di Pomezia al Foglio 31 Particella 678 Sub. 501, Via Svizzera n. 5 Piano S1 Cat. C/6, Classe 3 MQ. 31.00 R.C. 136.09;  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 678, Sub. 501, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Realizzata con Concessione n. 43 del 19.10.1977, fine lavori del 19.07.1978 e agibilità rilasciata il 19.07.1978.

### LOTTO 3

---

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Pomezia (RM) - VIA CANALE DI SUEZ  
Lotto di Terreno Agricolo non edificabile di MQ. 10.136,00 distinto in catasto Terreni al Foglio 33 Particella 1004 Categoria Sem. Irrig. di classe 3 reddito Dominicale 143.17 reddito Agrario 60.20, confinate con Via Canale di Suez, distacco da particella 1345, 1003 e particella 1476, salvo altro. Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 35, Qualità Seminativo irriguo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il terreno ricade in Zona "H" di PRG, lotto minimo mq. 30.000,00 Cub. Max MC/MQ 0.03 Altezza Max. 7.50



# SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 305/2022 DEL R.G.E.

## LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Pomezia (RM) - VIA SVIZZERA N.5, interno 1, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/12
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 1504, Sub. 1, Categoria A2, Graffato 678	<b>Superficie</b>	120,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Le condizioni generali e lo stato di conservazione, uso e manutenzione attuali dell'unità immobiliari descritte sono buone.		
<b>Descrizione:</b>	Unità immobiliari facenti parte del fabbricato sito in Comune di Pomezia, Via Svizzera n. 5 e precisamente: APPARTAMENTO sito al Piano Terra, composto da ingresso, soggiorno, due camere, cucina e bagno della superficie lorda di mq. 80.50 e netta di mq. 70.00, cortile a livello di circa mq. 220.00, confinante con: Vano scala, appartamento Int. 2 distacco particella 707 e particella 682, salvo altri. L'unità immobiliare sopraccitata è distinta in Catasto al N.C.E.U. del Comune di Pomezia al Foglio 31 Particella 678 e particella graffata 1504 Sub. 1, Via Svizzera n. 5 Piano Terra Cat. A/2, Classe 3 Vani 5, R.C. 671.39;		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

## LOTTO 2

Bene N° 2 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Pomezia (RM) - VIA SVIZZERA N. 5, interno 1, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 31, Part. 678, Sub. 501, Categoria C6	<b>Superficie</b>	36,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Le condizioni generali e lo stato di conservazione, uso e manutenzione attuali dell'unità immobiliari descritte sono discrete.		
<b>Descrizione:</b>	BOX Auto sito al Piano Interrato Interno 13, della superficie netta di mq. 31.00 e lorda di mq. 36.00, confinante con rampa di accesso, area di manovra su due lati, con altra u.i. salvo altri. L'unità immobiliare sopraccitata è distinta in Catasto al N.C.E.U. del Comune di Pomezia al Foglio 31 Particella 678 Sub. 501, Via Svizzera n. 5 Piano S1 Cat. C/6, Classe 3 MQ. 31.00 R.C. 136.09;		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'unità immobiliare è utilizzata e occupata dall'esecutato		



## LOTTO 3

Bene N° 3 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Pomezia (RM) - VIA CANALE DI SUEZ		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 35, Qualità Seminativo irriguo	<b>Superficie</b>	10136,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Trattasi di lotto di terreno agricolo recintato con paletti in c.a. e rete metallica, Sul lotto oggetto di esecuzione si trovano delle strutture in lamiera e parte in muratura, le stesso sono abusive e andranno rimosse.		
<b>Descrizione:</b>	Lotto di Terreno Agricolo non edificabile di MQ. 10.136,00 distinto in catasto Terreni al Foglio 33 Particella 1004 Categoria Sem. Irrig. di classe 3 reddito Dominicale 143.17 reddito Agrario 60.20, confinate con Via Canale di Suez, distacco da particella 1345, 1003 e particella 1476, salvo altro.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Il terreno è utilizzata e occupata dall'esecutato		

