

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Maria Cristina Verri, nell'Esecuzione Immobiliare 453/2022 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

## SOMMARIO

---

---

Incarico .....	4
Premessa .....	4
Descrizione.....	4
<b>Bene N° 1</b> - Complesso industriale ubicato a Pomezia (RM) - Via delle Monachelle 66/A .....	4
<b>Bene N° 2</b> - Complesso industriale ubicato a Pomezia (RM) - Via delle Monachelle 82.....	4
Lotto 1 .....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Confini .....	5
Consistenza.....	5
Dati Catastali.....	6
Precisazioni .....	7
Stato conservativo .....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli .....	8
Normativa urbanistica .....	10
Regolarità edilizia.....	10
Lotto 2 .....	12
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
Titolarità.....	12
Confini .....	12
Consistenza.....	12
Dati Catastali.....	13
Precisazioni .....	14
Stato conservativo .....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	14
Stato di occupazione.....	14
Provenienze Ventennali.....	15
Formalità pregiudizievoli .....	15
Normativa urbanistica .....	17
Regolarità edilizia.....	17
Stima / Formazione lotti.....	18
<b>Lotto 1</b> .....	18
<b>Lotto 2</b> .....	20

Riserve e particolarità da segnalare .....	21
Riepilogo bando d'asta .....	23
<b>Lotto 1</b> .....	23
<b>Lotto 2</b> .....	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 453/2022 del R.G.E. ....	24
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: €.1.996.000,00</b> .....	24
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: €.430.200,00</b> .....	24
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	25
<b>Bene N° 1</b> - Complesso industriale ubicato a Pomezia (RM) - Via delle Monachelle 66/A .....	25
<b>Bene N° 2</b> - Complesso industriale ubicato a Pomezia (RM) - Via delle Monachelle 82.....	25

## INCARICO

---

---

In data 25/01/2023, il sottoscritto Arch. Verri Maria Cristina, con studio in Viale dei Volsci, 71 - 00049 - Velletri (RM), email mc.verri@alice.it, PEC arch.m.verri@pec.archrm.it, Tel. 347 9257907, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/01/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Complesso industriale ubicato a Pomezia (RM) - Via delle Monachelle 66/A
- **Bene N° 2** - Complesso industriale ubicato a Pomezia (RM) - Via delle Monachelle 82

## DESCRIZIONE

---

---

### **BENE N° 1 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA DELLE MONACHELLE 66/A**

---

Porzione di capannone industriale con annessa corte esclusiva realizzato su due piani e destinato ad uffici, locali di produzione e servizi con annessi accessori. L'immobile è posto in zona periferica del Comune di Pomezia, scarsamente dotata degli standard urbanistici e dei servizi in generale.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

### **BENE N° 2 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA DELLE MONACHELLE 82**

---

Porzione di capannone industriale con annessa corte esclusiva realizzato su un unico piano e destinato ad uffici, locali di produzione e servizi con annessi accessori. L'immobile è posto in zona periferica del Comune di Pomezia, scarsamente dotata degli standard urbanistici e dei servizi in generale.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

A seguito della regolarizzazione edilizia, all'aggiornamento degli atti catastali ed alla richiesta formulata al Comune di Pomezia, la presente unità immobiliare risulta identificata al civico n. 82 così come certificato dal Comune di Pomezia.-

## LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Complesso industriale ubicato a Pomezia (RM) - Via delle Monachelle 66/A

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La relazione notarile ex-art. 567 c.p.c. risulta versata nel fascicolo d'ufficio in data 20/01/2023. L'istanza di vendita risulta depositata in data 22/12/2022, e pertanto quello della certificazione notarile deve ritenersi tempestivo. Rilevato che l'atto di pignoramento immobiliare risulta notificato alla parte debitrice ai sensi dell'art. 143 c.p.c. in data 28/11/2022, si deve ritenere che il deposito dell'istanza di vendita effettuato in data 22.12.2022 sia nei termini di legge.

### TITOLARITÀ

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)

### CONFINI

l'unità immobiliare risulta confinante con distacco verso altra proprietà dell'esecutata sub. 504 proprietà Termoelettrica, proprietà Bassanetti o suoi aventi causa, strada di accesso, altra proprietà Romana Quadri salvo altri.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
uffici	288,79 mq	288,79 mq	1.1	317,67 mq	2,70 m	terra
locali di produzione	1111,69 mq	1111,69 mq	1.1	1222,86 mq	6,20 m	terra
locali accessori produzione	109,13 mq	109,13 mq	1.1	120,04 mq	2,70 m	terra
servizi igienici	9,37 mq	9,37 mq	1.1	10,31 mq	2,70 m	terra
locali di produzione	283,84 mq	283,84 mq	1.1	312,22 mq	6,20 m	terra
locali di produzione	591,60 mq	591,60 mq	1.1	650,76 mq	6,20 m	terra
sala mensa	60,91 mq	60,91 mq	1.1	67,00 mq	2,70 m	primo
servizi igienici	29,50 mq	29,50 mq	1.1	32,45 mq	2,70 m	primo
spogliatoi - infermeria	49,83 mq	49,83 mq	1.1	54,81 mq	2,70 m	primo
locale magazzino	156,87 mq	156,87 mq	1.1	172,56 mq	2,70 m	primo

Soppalco praticabile	85,91 mq	85,91 mq	0.6	51,55 mq	2,70 m	primo
locali enel e centrale termica	52,91 mq	52,91 mq	0.6	31,75 mq	2,80 m	terra
tettoie in legno	194,30 mq	194,30 mq	0.6	116,58 mq	4,50 m	terra
pensilina ricovero auto	74,55 mq	74,55 mq	0.6	44,73 mq	2,40 m	terra
locale accessorio	15,90 mq	15,90 mq	0.6	9,54 mq	2,70 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>3214,83 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>3214,83 mq</b>		

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	188	503		D1				29189,76 €	T	1

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
13	188				Ente Urbano		8428 mq				

### Corrispondenza catastale

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

### Situazione alla data del 08.05.2023.-

Dalla consultazione della Banca Dati catastale non è stato possibile accertare la sussistenza della corrispondenza catastale. Benchè gli stessi risultino correttamente censiti ed individuati, non sono risultate rilasciabili le planimetrie catastali in quanto non rinvenibili digitalmente. La sottoscritta ritiene, sulla scorta della comparazione eseguita con il rilievo all'attualità con gli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi, che per il predetto immobile, risultano presenti delle difformità in ordine alla loro consistenza e per l'effetto sarà necessario, in ogni caso provvedere al loro aggiornamento a cura e spese dell'aggiudicatario, essendo tali difformità non giustificate da nessun titolo edilizio. Tale circostanza risulta evidenziata nei paragrafi relativi alla regolarità edilizia ed alla stima degli immobili.

Pertanto ai fini della conformità della corrispondenza catastale, per il trasferimento dei beni, dovrà essere presentata una procedura di regolarizzazione catastale consistente nella redazione di un Tipo Mappale per l'individuazione esatta degli immobili e redazione di una procedura Doc.Fa per le planimetrie catastali e del nuovo elaborato planimetrico con relativo elenco subalterni per la corretta rappresentazione dei beni da trasferire.

A seguito dell'autorizzazione del Sig. Giudice del 10.10.2023, si è provveduto a redigere e presentare variazione doc.f.a con l'individuazione dei nuovi subalterni e delle relative planimetrie e consistenze.

Situazione a seguito della richiesta d'integrazione disposta come da verbale d'udienza del 04.01.2025

Successivamente al deposito della stesura della relazione si è provveduto a presentare aggiornamento degli atti catastali mediante frazionamento per individuazione area di corte del compendio immobiliare in due unità immobiliari.

In conformità a quanto ulteriormente disposto con verbale d'udienza del 09.04.2025 si è provveduto ad eseguire ulteriore aggiornamento degli atti catastali mediante nuovo frazionamento con annessa area di corte alle unità immobiliari.

A seguito della presentazione ed approvazione degli atti sopra richiamati esiste corrispondenza catastale con lo stato dei luoghi.-

## PRECISAZIONI

---

Dall'accesso eseguito e sulla scorta delle informazioni assunte, l'intera superficie della copertura dell'edificio industriale è interessata dalla presenza di materiali contenenti amianto e pertanto soggetta ad un intervento di bonifica secondo la prescritta normativa i cui costi sono stati individuati nella presente relazione e detratti dal valore finale dei beni. Tutti gli importi necessari a tale bonifica saranno a carico della parte aggiudicataria.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile si presenta in uno stato conservativo discreto bisognoso delle normali attività di manutenzione ordinaria.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Fondazioni in conglomerato cementizio armato su plinti collegati da trave rovescia

Esposizione: Ovest, Nord, Est,

Altezza interna utile 6,20

Str. verticali: pilastri prefabbricati

Solai: travi (Es. legno, da ristrutturare, ecc.)

Copertura: a falde in conglomerato cementizio precompresso

Pareti esterne ed interne: in pannelli prefabbricati in cls esternamente ed in muratura di mattoni forati nella divisione interna

Pavimentazione interna: in battuto di cemento e grès porcellanato

Infissi esterni ed interni: in ferro ed in alluminio;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia ed in canalina a vista.-

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

### Canoni di locazione

Canone mensile: € 2.928,00

Per il medesimo bene di cui alla presente procedura sono stati rinvenuti due contratti di affitto.

Il primo stipulato con la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* decorrente dal 01.04.2021 e scadenza al 01/04/2027 per l'importo annuo di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* relativo ad una superficie di mq. 500 per la produzione, di mq. 71,50 per uffici amministrativi e mq. 5,50 per servizi igienici, facente parte dell'unica unità immobiliare censita al NCEU del Comune di Pomezia al foglio 13 particella 188 sub 1,2 e 3 Cat D/1.

Contratto di affitto registrato presso Ufficio Territoriale di Pomezia in data 02.04.2021 al n. 004698 serie 3T codice identificativo TJV21T0016980000F.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/12/2001	**** Omissis ****	Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Igor Genghini di Roma	04/12/2001	3616	1065
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Roma 2	19/12/2001	71307	50825
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Conservatoria di Roma 2	19/12/2001	4389	IV

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 17/01/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

## Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di finanziamento  
Iscritto a Roma 2 il 21/02/2005  
Reg. gen. 10212 - Reg. part. 2578  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.239.496,56  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 619.742,28
- **ipoteca legale** derivante da garanzia di debito  
Iscritto a Roma 2 il 18/09/2008  
Reg. gen. 53380 - Reg. part. 11644  
Quota: 1/1  
Importo: € 687.328,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 343.664,00
- **ipoteca legale** derivante da garanzia di debito  
Iscritto a Roma 2 il 22/04/2011  
Reg. gen. 21367 - Reg. part. 4069  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.660.424,98  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 830.212,49
- **ipoteca legale** derivante da garanzia di debito  
Iscritto a Roma 2 il 28/02/2013  
Reg. gen. 8810 - Reg. part. 1083  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.365.763,74  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 682.881,87
- **ipoteca legale** derivante da garanzia di debito  
Iscritto a Roma 2 il 26/05/2013  
Reg. gen. 20704 - Reg. part. 3167  
Quota: 1/1  
Importo: € 859.929,52  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 429.964,76

## Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Velletri il 08/02/2016  
Reg. gen. 5361 - Reg. part. 3692

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: La procedura esecutiva rubricata al n. RGEI 482/2016 del Tribunale di Velletri è stata dichiarata estinta ex art. 631 cpc in data 15/01/2019

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Velletri il 19/12/2022

Reg. gen. 71307 - Reg. part. 50825

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

### **Privilegi**

- **garanzia di finanziamento**

Pubblico ufficio: Roma 2

Data: 21/05/2005

Reg. gen. 10213 - Reg. part. 2579

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: detta formalità è stata regolata con giusto atto notar Giovanni Giuliani di Roma del 10.02.2005 rep. 45236 e successivo atto di quietanza e conferma notaio Nicola Atlante in Roma 19/12/2007 rep. 27250 annotato in data 08.01.2008 R.G. 1138 R.P. 239

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella pagamento per ciascuna iscrizione e/o trascrizione della percentuale pari allo 0,50% sul valore iscritto, da corrispondere contestualmente per la loro annotazione.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore del Comune di Pomezia e del Piano Particolareggiato industriale, l'area di sedime ricade in Zona Industriale comparto L-M attività produttive DP.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

L'immobile non 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 non risulta agibile.

Il compendio industriale è stato realizzato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

Nulla osta per l'esecuzione dei lavori edili pratica 490/IND prot. 1220 del 08.07.1974;

Concessione n. 484 per variante in corso d'opera prot. 29195 del 14.05.1981.

**SCIA Art. 37 DPR 380/2001 DEL 03.01.2025 PROT. 671/2025;**

I relativi grafici sono stati allegati alla presente relazione.

Alla data di deposito della perizia avvenuta in data 09.05.2023 non esisteva corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione. Le difformità riscontrate erano state individuate al piano terra per la diversa distribuzione interna e la realizzazione di ambienti nella parte del capannone destinato alla produzione, alla realizzazione di servizi igienici nella parte centrale del capannone, alla chiusura dei vani porta nella parte terminale del capannone con frazionamento di due unità immobiliari ed alla realizzazione di opere

murarie consistenti in servizi igienici ed uffici. Al piano primo per la diversa distribuzione interna e la realizzazione di una zona soppalcata soprastante gli ambienti ricavati al piano terra. Inoltre erano stati accertati ampliamenti mediante la realizzazione di tettoie in legno coperte con lastre di metallo a ridosso dei confini sul lato corto dell'area di sedime e di ulteriori aree coperte a ridosso della centrale termica ed elettrica.

Le difformità riscontrate potranno essere sanate mediante l'adozione delle procedure previste ex art. 37 del DPR 380/2001 e regime sanzionatorio previsto dalla L.R. 15/2008.

Successivamente a seguito dell'autorizzazione da parte del Sig. Giudice, come da verbale d'udienza del 15.01.2024 la sottoscritta CTU ha provveduto alla presentazione presso il Comune di Pomezia della procedura **SCIA Art. 37 per la regolarizzazione delle difformità riscontrate, giusta istanza prot. 671/2025 del 03.01.2025** unitamente al pagamento della sanzione minima prevista di €. 1.000,00 e dei diritti di istruttoria. Nei termini prescritti a seguito di detta presentazione, il Comune di Pomezia non ha formulato osservazioni e/o richiesta di integrazioni fino alla data di redazione della presente integrazione della perizia; pertanto si ritiene che siano intervenuti i prescritti termini previsti dal TU di cui al DPR 380/2001 e smi. La ridetta istanza unitamente a tutti gli allegati ed al nuovo elaborato grafico sono allegati alla presente relazione.

Eventuali ulteriori adempimenti, saranno posti a carico della parte aggiudicataria. **Nella ridetta istanza presentata, si è escluso qualsiasi tipo d'intervento per l'eliminazione della presenza di materiale contenente amianto, che resta a totale carico della parte aggiudicataria.**

## LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Complesso industriale ubicato a Pomezia (RM) - Via delle Monachelle 82

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

La relazione notarile ex-art. 567 c.p.c. risulta versata nel fascicolo d'ufficio in data 20/01/2023. L'istanza di vendita risulta depositata in data 22/12/2022, e pertanto quello della certificazione notarile deve ritenersi tempestivo. Rilevato che l'atto di pignoramento immobiliare risulta notificato alla parte debitrice ai sensi dell'art. 143 c.p.c. in data 28/11/2022, si deve ritenere che il deposito dell'istanza di vendita effettuato in data 22.12.2022 sia nei termini di legge.

### TITOLARITÀ

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)

### CONFINI

L'unità immobiliare risulta confinante con distacco verso altra proprietà dell'esecutata sub. 503, proprietà Termoelettrica, proprietà Bassanetti o suoi aventi causa, strada di accesso, altra proprietà Romana Quadri salvo altri.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
uffici e servizi	38,60 mq	38,60 mq	1,1	42,46 mq	2,70 m	terra
locali di produzione	591,20 mq	591,20 mq	1,1	650,32 mq	6,20 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>692,78 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>692,78 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
	13	188	504		D1				6966,24 €	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
13	188				Ente Urbano		8428 mq				

### **Corrispondenza catastale**

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

Situazione alla data del 08.05.2023.-

Dalla consultazione della Banca Dati catastale non è stato possibile accertare la sussistenza della corrispondenza catastale. Benchè gli stessi risultino correttamente censiti ed individuati, non sono risultate rilasciabili le planimetrie catastali in quanto non rinvenibili digitalmente. La sottoscritta ritiene, sulla scorta della comparazione eseguita con il rilievo all'attualità con gli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi, che per il predetto immobile, risultano presenti delle difformità in ordine alla loro consistenza e per l'effetto sarà necessario, in ogni caso provvedere al loro aggiornamento a cura e spese dell'aggiudicatario, essendo tali difformità non giustificate da nessun titolo edilizio. Tale circostanza risulta evidenziata nei paragrafi relativi alla regolarità edilizia ed alla stima degli immobili.

Pertanto ai fini della conformità della corrispondenza catastale, per il trasferimento dei beni, dovrà essere presentata una procedura di regolarizzazione catastale consistente nella redazione di un Tipo Mappale per l'individuazione esatta degli immobili e redazione di una procedura Doc.Fa per le planimetrie catastali e del nuovo elaborato planimetrico con relativo elenco subalterni per la corretta rappresentazione dei beni da trasferire.

A seguito dell'autorizzazione del Sig. Giudice del 10.10.2023, si è provveduto a redigere e presentare variazione doc.f.a con l'individuazione dei nuovi subalterni e delle relative planimetrie e consistenze.

**Situazione a seguito della richiesta d'integrazione disposta come da verbale d'udienza del 04.01.2025**

Successivamente al deposito della stesura della relazione si è provveduto a presentare aggiornamento degli atti catastali mediante frazionamento per individuazione area di corte del compendio immobiliare in due unità immobiliari.

**In conformità a quanto ulteriormente disposto con verbale d'udienza del 09.04.2025 si è provveduto ad eseguire ulteriore aggiornamento degli atti catastali mediante nuovo frazionamento con annessa area di corte alle unità immobiliari.**

***A seguito della presentazione ed approvazione degli atti sopra richiamati esiste corrispondenza catastale con lo stato dei luoghi.-***

## **PRECISAZIONI**

---

Dall'accesso eseguito e sulla scorta delle informazioni assunte, l'intera superficie della copertura dell'edificio industriale è interessata dalla presenza di materiali contenenti amianto e pertanto soggetta ad un intervento di bonifica secondo la prescritta normativa i cui costi sono stati individuati nella presente relazione e detratti dal valore finale dei beni.

## **STATO CONSERVATIVO**

---

L'immobile si presenta in uno stato conservativo discreto bisognoso delle normali attività di manutenzione ordinaria.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

Fondazioni in conglomerato cementizio armato su plinti collegati da trave rovescia

Esposizione: Ovest, Nord, Est,

Altezza interna utile 6,20

Str. verticali: pilastri prefabbricati

Solai: travi (Es. legno, da ristrutturare, ecc.)

Copertura: a falde in conglomerato cementizio precompresso

Pareti esterne ed interne: in pannelli prefabbricati in cls esternamente ed in muratura di mattoni forati nella divisione interna

Pavimentazione interna: in battuto di cemento e grès porcellanato

Infissi esterni ed interni: in ferro ed in alluminio;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia ed in canalina a vista.-

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

### ***Canoni di locazione***

Canone mensile: € 2.928,00

Il secondo stipulato con la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* decorrente dal 01.05.2021 al 30.04.2026 per l'importo annuo di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* relativo ad una porzione indicata nella planimetria allegata al contratto sotto la lettera "B"  
Contratto di affitto registrato presso Ufficio Territoriale di DPRM UT Roma 3 - Settebagni in data 09.04.2021 acquisito con protocollo 210209150003925699-00001.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/12/2001	**** Omissis ****	<b>Vendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Igor Genghini di Roma	04/12/2001	3616	1065
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Roma 2	19/12/2001	71307	50825
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Conservatoria di Roma 2	19/12/2001	4389	IV

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 17/01/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di finanziamento  
Iscritto a Roma 2 il 21/02/2005  
Reg. gen. 10212 - Reg. part. 2578  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.239.496,56  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 619.742,28
- **ipoteca legale** derivante da garanzia di debito  
Iscritto a Roma 2 il 18/09/2008  
Reg. gen. 53380 - Reg. part. 11644  
Quota: 1/1  
Importo: € 687.328,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 343.664,00

- **ipoteca legale** derivante da garanzia di debito  
Iscritto a Roma 2 il 22/04/2011  
Reg. gen. 21367 - Reg. part. 4069  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.660.424,98  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 830.212,49
- **ipoteca legale** derivante da garanzia di debito  
Iscritto a Roma 2 il 28/02/2013  
Reg. gen. 8810 - Reg. part. 1083  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.365.763,74  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 682.881,87
- **ipoteca legale** derivante da garanzia di debito  
Iscritto a Roma 2 il 26/05/2013  
Reg. gen. 20704 - Reg. part. 3167  
Quota: 1/1  
Importo: € 859.929,52  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 429.964,76

#### **Trascrizioni**

- **pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Velletri il 08/02/2016  
Reg. gen. 5361 - Reg. part. 3692  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: La procedura esecutiva rubricata al n. RGEI 482/2016 del Tribunale di Velletri è stata dichiarata estinta ex art. 631 cpc in data 15/01/2019
- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Velletri il 19/12/2022  
Reg. gen. 71307 - Reg. part. 50825  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

#### **Privilegi**

- **garanzia di finanziamento**  
Pubblico ufficio: Roma 2  
Data: 21/05/2005  
Reg. gen. 10213 - Reg. part. 2579

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: detta formalità è stata regolata con giusto atto notar Giovanni Giuliani di Roma del 10.02.2005 rep. 45236 e successivo atto di quietanza e conferma notaio Nicola Atlante in Roma 19/12/2007 rep. 27250 annotato in data 08.01.2008 R.G. 1138 R.P. 239

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella pagamento per ciascuna iscrizione e/o trascrizione della percentuale pari allo 0,50% sul valore iscritto, da corrispondere contestualmente per la loro annotazione.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Secondo le previsione del Vigente Piano Regolatore del Comune di Pomezia e del Piano Particolareggiato industriale, l'area di sedime ricade in Zona Industriale comparto L-M attività produttive DP.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

L'immobile non 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 non risulta agibile.

Il compendio industriale è stato realizzato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

Nulla osta per l'esecuzione dei lavori edili pratica 490/IND prot. 1220 del 08.07.1974;

Concessione n. 484 per variante in corso d'opera prot. 29195 del 14.05.1981.

**SCIA Art. 37 DPR 380/2001 del 03.01.2025 prot. 671/2025.**

I relativi grafici sono stati allegati alla presente relazione.

Alla data di deposito della perizia avvenuta in data 09.05.2023 non esisteva corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione. Le difformità riscontrate erano state individuate al piano terra per la diversa distribuzione interna e la realizzazione di ambienti nella parte del capannone destinato alla produzione, alla realizzazione di servizi igienici nella parte centrale del capannone, alla chiusura dei vani porta nella parte terminale del capannone con frazionamento di due unità immobiliari ed alla realizzazione di opere murarie consistenti in servizi igienici ed uffici. Al piano primo per la diversa distribuzione interna e la realizzazione di una zona soppalcata soprastante gli ambienti ricavati al piano terra. Inoltre erano stati accertati ampliamenti mediante la realizzazione di tettoie in legno coperte con lastre di metallo a ridosso dei confini sul lato corto dell'area di sedime e di ulteriori aree coperte a ridosso della centrale termica ed elettrica.

Le difformità riscontrate potranno essere sanate mediante l'adozione delle procedure previste ex art. 37 del DPR 380/2001 e regime sanzionatorio previsto dalla L.R. 15/2008.

Successivamente a seguito dell'autorizzazione da parte del Sig. Giudice, come da verbale d'udienza del 15.01.2024 la sottoscritta CTU ha provveduto alla presentazione presso il Comune di Pomezia della procedura **SCIA Art. 37 per la regolarizzazione delle difformità riscontrate, giusta istanza prot. 671/2025 del 03.01.2025** unitamente al pagamento della sanzione minima prevista di €. 1.000,00 e dei diritti di istruttoria. Nei termini prescritti a seguito di detta presentazione, il Comune di Pomezia non ha formulato osservazioni e/o richiesta di integrazioni fino alla data di redazione della presente integrazione della perizia; pertanto si ritiene che siano intervenuti i prescritti termini previsti dal TU di cui al DPR 380/2001 e smi. La ridetta istanza unitamente a tutti gli allegati ed al nuovo elaborato grafico sono allegati alla presente relazione.

**Eventuali ulteriori adempimenti, saranno posti a carico della parte aggiudicataria. Nella ridetta istanza presentata, si è escluso qualsiasi tipo d'intervento per l'eliminazione della presenza di materiale contenente amianto, che resta a totale carico della parte aggiudicataria.**

## 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** - Complesso industriale ubicato a Pomezia (RM) - Via delle Monachelle 66/A

Porzione di capannone industriale con annessa corte esclusiva realizzato su due piani e destinato ad uffici, locali di produzione e servizi con annessi accessori. L'immobile è posto in zona periferica del Comune di Pomezia, scarsamente dotata degli standard urbanistici e dei servizi in generale.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 188, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 188, Sub. 503, Categoria D1, Graffato 1

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

Valore di stima del bene: € 2.218.232,70

Per la stima del capannone industriale ricadente nel territorio del Comune di Pomezia si è proceduto a determinare il valore attuale con il metodo diretto al metro quadrato secondo i dati rilevati dai comparabili di zona con le medesime caratteristiche. Inoltre si è fatto riferimento anche ai dati rilevati dall'Agenzia del Territorio - Osservatorio Mercato Immobiliare periodo secondo semestre 2022, nonché dalle pubblicazioni della Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti ed inoltre considerando anche i contratti di locazione posti in essere dall'esecutata.

Il valore medio scaturito dai due metodi ci permetterà di ricavare il più probabile valore di mercato. -

Metodo della Valutazione al metro quadrato.

Secondo quanto riportato precedentemente la CTU ha determinato il valore medio al metro quadrato di immobili di analoghe condizioni, caratteristiche e superfici in: € 700,00 Euro/mq per l'edificio oggetto della presente relazione.

Non si è proceduto ad attribuire nessun valore all'area di sedime poiché si è ritenuto che lo stesso risulta asservito come area di corte e non produttivo di ulteriori incrementi.

I prezzi minimi di vendita si sono ottenuti moltiplicando i più probabili valori di mercato per le superfici complessive degli immobili (Sc), quindi:

Valore secondo i comparabili di zona rilevati:

€ 700,00 x 3214,83 mq = € 2.250.381,00.

Metodo analitico

Considerando una media annua lorda di euro 115.733,88 ricavata dall'affitto del complesso industriale e detratte le spese necessarie (per lavori di manutenzione, ammortamenti, imposizioni fiscali etc.), pari al 12% stimate in € 17.360,08 si ottiene una rendita netta di € 98.373,80.

Tale rendita, capitalizzata al tasso medio di investimento per immobili simili al 4,5% porta il valore dell'immobile ad € 2.218.232,70.

Pertanto avremo dalla media dei metodi applicati il valore definitivo di € 2.218.232,70 pari ad € 690/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Complesso industriale Pomezia (RM) - Via delle Monachelle 66/A	3214,83 mq	690,00 €/mq	€ 2.218.232,70	100,00%	€ 2.218.232,70
				Valore di stima:	€ 2.218.232,70

Valore di stima: € 2.218.232,70

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
intervento di bonifica della copertura interessata dalla presenza di prodotti a base di amianto	10,00	%
arrotondamenti	409,43	€

**Valore finale di stima: € 1.996.000,00**

Per la stima del capannone industriale ricadente nel territorio del Comune di Pomezia si è proceduto a determinare il valore attuale con il metodo diretto al metro quadrato secondo i dati rilevati dai comparabili di zona con le medesime caratteristiche. inoltre si si è fatto riferimento anche ai dati rilevati dall'Agenzia del Territorio – Osservatorio Mercato Immobiliare periodo secondo semestre 2022, nonché dalle pubblicazioni della Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti ed inoltre considerando anche i contratti di locazione posti in essere dall'esecutata.

Il valore medio scaturito dai due metodi ci permetterà di ricavare il più probabile valore di mercato. - Metodo della Valutazione al metro quadrato.

Secondo quanto riportato precedentemente la CTU ha determinato il valore medio al metro quadrato di immobili di analoghe condizioni, caratteristiche e superfici in: € 700,00 Euro/mq per l'edificio oggetto della presente relazione.

Non si è proceduto ad attribuire nessun valore all'area di sedime poiché si è ritenuto che lo stesso risulta asservito come area di corte e non produttivo di ulteriori incrementi.

I prezzi minimi di vendita si sono ottenuti moltiplicando i più probabili valori di mercato per le superfici complessive degli immobili (Sc), quindi:

Valore secondo i comparabili di zona rilevati:

€ 700,00 x 3214,83 mq = € 2.250.381,00.

Metodo analitico

Considerando una media annua lorda di euro 115.733,88 ricavata dall'affitto del complesso industriale e detratte le spese necessarie (per lavori di manutenzione, ammortamenti, imposizioni fiscali etc.), pari al 12% stimate in € 17.360,08 si ottiene una rendita netta di € 98.373,80.

Tale rendita, capitalizzata al tasso medio di investimento per immobili simili al 4,5% porta il valore dell'immobile ad € 2.218.232,70.

Pertanto avremo dalla media dei metodi applicati il valore definitivo di € 2.218.232,70 pari ad € 690/mq.

## LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Complesso industriale ubicato a Pomezia (RM) - Via delle Monachelle 82

Porzione di capannone industriale con annessa corte esclusiva realizzato su un unico piano e destinato ad uffici, locali di produzione e servizi con annessi accessori. L'immobile è posto in zona periferica del Comune di Pomezia, scarsamente dotata degli standard urbanistici e dei servizi in generale.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 188, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 188, Sub. 504, Categoria D1

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

Valore di stima del bene: € 478.018,20

Per la stima del capannone industriale ricadente nel territorio del Comune di Pomezia si è proceduto a determinare il valore attuale con il metodo diretto al metro quadrato secondo i dati rilevati dai comparabili di zona con le medesime caratteristiche. Inoltre si è fatto riferimento anche ai dati rilevati dall'Agenzia del Territorio - Osservatorio Mercato Immobiliare periodo secondo semestre 2022, nonché dalle pubblicazioni della Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionisti ed inoltre considerando anche i contratti di locazione posti in essere dall'esecutata.

Il valore medio scaturito dai due metodi ci permetterà di ricavare il più probabile valore di mercato. -

Metodo della Valutazione al metro quadrato.

Secondo quanto riportato precedentemente la CTU ha determinato il valore medio al metro quadrato di immobili di analoghe condizioni, caratteristiche e superfici in: € 700,00 Euro/mq per l'edificio oggetto della presente relazione.

Non si è proceduto ad attribuire nessun valore all'area di sedime poiché si è ritenuto che lo stesso risulta asservito come area di corte e non produttivo di ulteriori incrementi.

I prezzi minimi di vendita si sono ottenuti moltiplicando i più probabili valori di mercato per le superfici complessive degli immobili (Sc), quindi:

Valore secondo i comparabili di zona rilevati:

€ 700,00 x 692,78 mq = € 484.946,00

Metodo analitico

Considerando una media annua lorda di euro 24.940,08 ricavata dall'affitto del complesso industriale e detratte le spese necessarie (per lavori di manutenzione, ammortamenti, imposizioni fiscali etc.), pari al 12% stimate in € 3.741,01 si ottiene una rendita netta di € 21.199,07.

Tale rendita, capitalizzata al tasso medio di investimento per immobili simili al 4,5% porta il valore dell'immobile ad € 471.090,40.

Pertanto avremo dalla media dei metodi applicati il valore definitivo di € 478.018,20 ad € 690/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Complesso industriale Pomezia (RM) - Via delle Monachelle 82	692,78 mq	690,00 €/mq	€ 478.018,20	100,00%	€ 478.018,20
				Valore di stima:	€ 478.018,20

Valore di stima: € 478.018,20

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
intervento di bonifica della copertura interessata dalla presenza di prodotti a base di amianto	10,00	%
arrotondamenti	16,38	€

**Valore finale di stima: € 430.200,00**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Per il compendio industriale è necessario predisporre un Piano per la Messa in Sicurezza e Bonifica del manufatto, poiché la copertura è costituita elementi prefabbricati contenenti amianto che seppur in buono stato di conservazione dovranno essere smaltiti mediante l'impiego di ditta specializzata del settore. Detta bonifica potrà e dovrà essere eseguita da ditta qualificata e specializzata nel settore che provvederà anche alla richiesta presso la competente Azienda Sanitaria Locale a presentare la domanda di autorizzazione al trattamento e smaltimento di tale materiale.

**Per la messa in sicurezza e bonifica è stato determinato un importo forfettario nella misura del 10% del valore stimato pari a circa €. 267.127,269 per l'impresa esecutrice che dovrà inoltre provvedere a redigere il Piano di Sicurezza e Coordinamento necessario per tale adempimento.**

Nell'importo come sopra individuato sono ricomprese:

Analisi e bonifica preventiva: Costi per il sopralluogo, l'analisi della situazione e la redazione del piano di lavoro.

Messa in sicurezza: Costi per la delimitazione dell'area, l'installazione delle barriere di sicurezza e l'uso di DPI (Dispositivi di Protezione Individuale).

Rimozione: Costi per l'incapsulamento delle lastre con un fissativo speciale e il successivo smontaggio.

Imballaggio e trasporto: Costi per l'imballaggio dei materiali rimossi in appositi sacchi e il loro trasporto presso discariche autorizzate.

Smaltimento: Costi di smaltimento finale in discarica autorizzata.

Smaltimento dei rifiuti: Costi legati all'avvio a smaltimento e al trasporto in discarica.

Spese burocratiche: Costi per la presentazione della documentazione e delle autorizzazioni necessarie.

L'importo totale come determinato è stato opportunamente detratto al valore finale del compendio industriale.

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 24/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Verri Maria Cristina

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 15 Altri allegati - verbali di accesso (Aggiornamento al 24/10/2025)
- ✓ N° 16 Altri allegati - estratto di mappa aggiornato (Aggiornamento al 24/10/2025)
- ✓ N° 17 Altri allegati - visure catastali storiche (Aggiornamento al 24/10/2025)
- ✓ N° 18 Altri allegati - tipo mappale 13.01.2025 (Aggiornamento al 24/10/2025)
- ✓ N° 19 Altri allegati - variazione catastale 05.02.2025 (Aggiornamento al 24/10/2025)
- ✓ N° 20 Altri allegati - tipo di frazionamento ripristinato d'ufficio del 16.06.2025 (Aggiornamento al 24/10/2025)
- ✓ N° 21 Altri allegati - variazione catastale del 13.08.2025 (Aggiornamento al 24/10/2025)
- ✓ N° 22 Altri allegati - apposizione numero civico lotto 2 (Aggiornamento al 24/10/2025)
- ✓ N° 23 Altri allegati - perizia immobiliare versione privacy (Aggiornamento al 24/10/2025)

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Complesso industriale ubicato a Pomezia (RM) - Via delle Monachelle 66/A

Porzione di capannone industriale con annessa corte esclusiva realizzato su due piani e destinato ad uffici, locali di produzione e servizi con annessi accessori. L'immobile è posto in zona periferica del Comune di Pomezia, scarsamente dotata degli standard urbanistici e dei servizi in generale.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 188, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 188, Sub. 503, Categoria D1, Graffato 1.

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

Destinazione urbanistica: Secondo le previsioni del Vigente Piano Regolatore del Comune di Pomezia e del Piano Particolareggiato industriale, l'area di sedime ricade in Zona Industriale comparto L-M attività produttive DP.

**Prezzo base d'asta: € 1.996.000,00**

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Complesso industriale ubicato a Pomezia (RM) - Via delle Monachelle 82

Porzione di capannone industriale con annessa corte esclusiva realizzato su un unico piano e destinato ad uffici, locali di produzione e servizi con annessi accessori. L'immobile è posto in zona periferica del Comune di Pomezia, scarsamente dotata degli standard urbanistici e dei servizi in generale.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 188, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 188, Sub. 504, Categoria D1.

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

Destinazione urbanistica: Secondo le previsioni del Vigente Piano Regolatore del Comune di Pomezia e del Piano Particolareggiato industriale, l'area di sedime ricade in Zona Industriale comparto L-M attività produttive DP.

**Prezzo base d'asta: € 430.200,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 453/2022 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: €.1.996.000,00**

---

<b>Bene N° 1 - Complesso industriale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pomezia (RM) - Via delle Monachelle 66/A		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Complesso industriale Identificato al catasto Terreni - Fig. 13, Part. 188, Qualità Ente Urbano Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 13, Part. 188, Sub. 503, Categoria D1, Graffato 1	<b>Superficie</b>	3214,83 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in uno stato conservativo discreto bisognoso delle normali attività di manutenzione ordinaria.		
<b>Descrizione:</b>	Porzione di capannone industriale con annessa corte esclusiva realizzato su due piani e destinato ad uffici, locali di produzione e servizi con annessi accessori. L'immobile è posto in zona periferica del Comune di Pomezia, scarsamente dotata degli standard urbanistici e dei servizi in generale.-		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: €.430.200,00**

---

<b>Bene N° 2 - Complesso industriale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Pomezia (RM) - Via delle Monachelle 82		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Complesso industriale Identificato al catasto Terreni - Fig. 13, Part. 188, Qualità Ente Urbano Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 13, Part. 188, Sub. 504, Categoria D1	<b>Superficie</b>	692,78 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in uno stato conservativo discreto bisognoso delle normali attività di manutenzione ordinaria.-		
<b>Descrizione:</b>	Porzione di capannone industriale con annessa corte esclusiva realizzato su un unico piano e destinato ad uffici, locali di produzione e servizi con annessi accessori. L'immobile è posto in zona periferica del Comune di Pomezia, scarsamente dotata degli standard urbanistici e dei servizi in generale.-		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA DELLE MONACHELLE 66/A**

---

### **Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di finanziamento  
Iscritto a Roma 2 il 21/02/2005  
Reg. gen. 10212 - Reg. part. 2578  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.239.496,56  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 619.742,28
- **ipoteca legale** derivante da garanzia di debito  
Iscritto a Roma 2 il 18/09/2008  
Reg. gen. 53380 - Reg. part. 11644  
Quota: 1/1  
Importo: € 687.328,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 343.664,00
- **ipoteca legale** derivante da garanzia di debito  
Iscritto a Roma 2 il 22/04/2011  
Reg. gen. 21367 - Reg. part. 4069  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.660.424,98  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 830.212,49

### **Trascrizioni**

- **pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Velletri il 08/02/2016  
Reg. gen. 5361 - Reg. part. 3692  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: La procedura esecutiva rubricata al n. RGEI 482/2016 del Tribunale di Velletri è stata dichiarata estinta ex art. 631 cpc in data 15/01/2019
- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Velletri il 19/12/2022  
Reg. gen. 71307 - Reg. part. 50825  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - COMPLESSO INDUSTRIALE UBICATO A POMEZIA (RM) - VIA DELLE MONACHELLE 82**

---

### **Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di finanziamento  
Iscritto a Roma 2 il 21/02/2005  
Reg. gen. 10212 - Reg. part. 2578  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.239.496,56  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 619.742,28
- **ipoteca legale** derivante da garanzia di debito  
Iscritto a Roma 2 il 18/09/2008  
Reg. gen. 53380 - Reg. part. 11644  
Quota: 1/1  
Importo: € 687.328,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 343.664,00
- **ipoteca legale** derivante da garanzia di debito  
Iscritto a Roma 2 il 22/04/2011  
Reg. gen. 21367 - Reg. part. 4069  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.660.424,98  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 830.212,49

### **Trascrizioni**

- **pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Velletri il 08/02/2016  
Reg. gen. 5361 - Reg. part. 3692  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: La procedura esecutiva rubricata al n. RGEI 482/2016 del Tribunale di Velletri è stata dichiarata estinta ex art. 631 cpc in data 15/01/2019
- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Velletri il 19/12/2022  
Reg. gen. 71307 - Reg. part. 50825  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura