

TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Zani Simona, nell'Esecuzione Immobiliare 393/2024 del R.G.E.

contro



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monte Porzio Catone (RM) - Via XXV Luglio n.11 , edificio B, interno B14, piano 1	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Monte Porzio Catone (RM) - Via XXV Luglio n.11 , edificio B, interno 44, piano t.....	5
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monte Porzio Catone (RM) - Via XXV Luglio n.11 , edificio B, interno B14, piano 1	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Monte Porzio Catone (RM) - Via XXV Luglio n.11 , edificio B, interno 44, piano t.....	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monte Porzio Catone (RM) - Via XXV Luglio n.11 , edificio B, interno B14, piano 1	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Monte Porzio Catone (RM) - Via XXV Luglio n.11 , edificio B, interno 44, piano t.....	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monte Porzio Catone (RM) - Via XXV Luglio n.11 , edificio B, interno B14, piano 1	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Monte Porzio Catone (RM) - Via XXV Luglio n.11 , edificio B, interno 44, piano t.....	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monte Porzio Catone (RM) - Via XXV Luglio n.11 , edificio B, interno B14, piano 1	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Monte Porzio Catone (RM) - Via XXV Luglio n.11 , edificio B, interno 44, piano t.....	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monte Porzio Catone (RM) - Via XXV Luglio n.11 , edificio B, interno B14, piano 1	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Monte Porzio Catone (RM) - Via XXV Luglio n.11 , edificio B, interno 44, piano t.....	8
Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monte Porzio Catone (RM) - Via XXV Luglio n.11 , edificio B, interno B14, piano 1	8



Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Monte Porzio Catone (RM) - Via XXV Luglio n.11 , edificio B, interno 44, piano t	9
Precisazioni	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monte Porzio Catone (RM) - Via XXV Luglio n.11 , edificio B, interno B14, piano 1	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Monte Porzio Catone (RM) - Via XXV Luglio n.11 , edificio B, interno 44, piano t	10
Patti	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monte Porzio Catone (RM) - Via XXV Luglio n.11 , edificio B, interno B14, piano 1	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Monte Porzio Catone (RM) - Via XXV Luglio n.11 , edificio B, interno 44, piano t	10
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monte Porzio Catone (RM) - Via XXV Luglio n.11 , edificio B, interno B14, piano 1	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Monte Porzio Catone (RM) - Via XXV Luglio n.11 , edificio B, interno 44, piano t	10
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monte Porzio Catone (RM) - Via XXV Luglio n.11 , edificio B, interno B14, piano 1	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Monte Porzio Catone (RM) - Via XXV Luglio n.11 , edificio B, interno 44, piano t	10
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monte Porzio Catone (RM) - Via XXV Luglio n.11 , edificio B, interno B14, piano 1	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Monte Porzio Catone (RM) - Via XXV Luglio n.11 , edificio B, interno 44, piano t	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monte Porzio Catone (RM) - Via XXV Luglio n.11 , edificio B, interno B14, piano 1	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Monte Porzio Catone (RM) - Via XXV Luglio n.11 , edificio B, interno 44, piano t	11
Stato di occupazione	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monte Porzio Catone (RM) - Via XXV Luglio n.11 , edificio B, interno B14, piano 1	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Monte Porzio Catone (RM) - Via XXV Luglio n.11 , edificio B, interno 44, piano t	12
Provenienze Ventennali	12



Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monte Porzio Catone (RM) - Via XXV Luglio n.11 , edificio B, interno B14, piano 1	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Monte Porzio Catone (RM) - Via XXV Luglio n.11 , edificio B, interno 44, piano t	12
Formalità pregiudizievoli	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monte Porzio Catone (RM) - Via XXV Luglio n.11 , edificio B, interno B14, piano 1	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Monte Porzio Catone (RM) - Via XXV Luglio n.11 , edificio B, interno 44, piano t	12
Normativa urbanistica	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monte Porzio Catone (RM) - Via XXV Luglio n.11 , edificio B, interno B14, piano 1	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Monte Porzio Catone (RM) - Via XXV Luglio n.11 , edificio B, interno 44, piano t	13
Regolarità edilizia	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monte Porzio Catone (RM) - Via XXV Luglio n.11 , edificio B, interno B14, piano 1	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Monte Porzio Catone (RM) - Via XXV Luglio n.11 , edificio B, interno 44, piano t	14
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Monte Porzio Catone (RM) - Via XXV Luglio n.11 , edificio B, interno B14, piano 1	14
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Monte Porzio Catone (RM) - Via XXV Luglio n.11 , edificio B, interno 44, piano t	14
Stima / Formazione lotti.....	14
Riserve e particolarità da segnalare	16
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 393/2024 del R.G.E.	19
Lotto Unico	19



INCARICO

In data 21/07/2025, il sottoscritto Arch. Zani Simona, con studio in Piazza Giuseppe Garibaldi, 12 - 00049 - Velletri (RM), email simona.zani67@gmail.com, PEC simona.zani@pec.archrm.it, Tel. 335 83 53 722, Fax 06 96 153 121, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/02/2025 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 Monte Porzio Catone (RM) - Via XXV Luglio n.11 , edificio B, interno B14, piano 1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Monte Porzio Catone (RM) - Via XXV Luglio n.11 , edificio B, interno 44, piano t

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE PORZIO CATONE (RM) - VIA XXV LUGLIO N.11 , EDIFICIO B, INTERNO B14, PIANO 1

Il bene è posto all'interno di un complesso composto da più edifici collegati tra loro. L'appartamento si trova al piano primo del corpo B, ed è composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere, due bagni di cui uno con accesso interno ad una delle camere, un terrazzo/ballatoio che corre lungo due dei lati dall'appartamento. Su uno dei lati del tarrazzo è stata realizzata una tettoia.

All'appartamento è annessa una cantina posta al piano terra dell'edificio.

Si fa presente che nella concessione edilizia l'appartamento risulta contraddistinto dall'int. n.15 ma sia nella documentazione catastale che all'atto del sopralluogo, risulta contraddistinto dall'int. n.14

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTE PORZIO CATONE (RM) - VIA XXV LUGLIO N.11 , EDIFICIO B, INTERNO 44, PIANO T

Trattasi di posto auto scoperto sito nella corte comune del fabbricato.
Non è stato possibile individuarlo in quanto non segnalato..

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monte Porzio Catone (RM) - Via XXV Luglio n.11 , edificio B, interno B14, piano 1



- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Monte Porzio Catone (RM) - Via XXV Luglio n.11 , edificio B, interno 44, piano t

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE PORZIO CATONE (RM) - VIA XXV LUGLIO N.11 , EDIFICIO B, INTERNO B14, PIANO 1

si veda relazione del professionista delegato avv. Sara Di Geronimo

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTE PORZIO CATONE (RM) - VIA XXV LUGLIO N.11 , EDIFICIO B, INTERNO 44, PIANO T

si veda relazione del professionista delegato avv. Sara Di Geronimo

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE PORZIO CATONE (RM) - VIA XXV LUGLIO N.11 , EDIFICIO B, INTERNO B14, PIANO 1

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

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTE PORZIO CATONE (RM) - VIA XXV LUGLIO N.11 , EDIFICIO B, INTERNO 44, PIANO T

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

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI



**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE PORZIO CATONE (RM) - VIA XXV LUGLIO N.11 ,
EDIFICIO B, INTERNO B14, PIANO 1**

il bene confina con l'int. di cui al n.15, int.16, ballatoio comune corpo scala, salvo altri

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTE PORZIO CATONE (RM) - VIA XXV LUGLIO N.11 ,
EDIFICIO B, INTERNO 44, PIANO T**

il bene confina con i sub di cui al n. 14, 16, corte comune

CONSISTENZA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE PORZIO CATONE (RM) - VIA XXV LUGLIO N.11 ,
EDIFICIO B, INTERNO B14, PIANO 1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Terrazza	55,14 mq	60,14 mq	0,30	18,04 mq	2,70 m	1
Cantina	3,00 mq	4,00 mq	0,20	0,80 mq	0,00 m	T
Abitazione	125,50 mq	150,00 mq	1	150,00 mq	2,70 m	1
Totale superficie convenzionale:				168,84 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				168,84 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTE PORZIO CATONE (RM) - VIA XXV LUGLIO N.11 ,
EDIFICIO B, INTERNO 44, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	13,00 mq	13,00 mq	1	13,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				13,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI



**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE PORZIO CATONE (RM) - VIA XXV LUGLIO N.11 ,
EDIFICIO B, INTERNO B14, PIANO 1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/04/2001 al 05/04/2022	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 1937, Sub. 65 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6,5 Rendita € 604,25 Piano T-1
Dal 05/04/2002 al 09/11/2015	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 1937, Sub. 65 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6,5 Rendita € 604,25 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 15/10/2024	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 1937, Sub. 65 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6,5 Superficie catastale 135 mq Rendita € 604,25 Piano T-1

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTE PORZIO CATONE (RM) - VIA XXV LUGLIO N.11 ,
EDIFICIO B, INTERNO 44, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/04/2001 al 04/08/2011	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 2284, Sub. 15 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 Rendita € 35,33 Piano T
Dal 04/08/2011 al 16/12/2015	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 2284, Sub. 15 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 Rendita € 35,33 Piano T
Dal 16/11/2015 al 15/10/2024	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 2284, Sub. 15 Categoria C6 Cl.1, Cons. 12 Superficie catastale 13 mq Rendita € 35,33 Piano T

DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE PORZIO CATONE (RM) - VIA XXV LUGLIO N.11 ,
EDIFICIO B, INTERNO B14, PIANO 1**

Catasto fabbricati (CF)



Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	1937	65		A2	1	6,5	135 mq	604,25 €	T-1	

Corrispondenza catastale

la planimetria catastale è parzialmente difforme.

La difformità rilevata, non incide sulla rendita catastale.

Non è possibile aggiornare la planimetria catastale in quanto sono pretesi abusi che necessitano di essere legittimati/ripristinati.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTE PORZIO CATONE (RM) - VIA XXV LUGLIO N.11 , EDIFICIO B, INTERNO 44, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	2284	15		C6	1	12	13 mq	35,33 €	T	

Corrispondenza catastale

Il bene è indicato nell'elaborato planimetrico ma non lo è fisicamente nella corte.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE PORZIO CATONE (RM) - VIA XXV LUGLIO N.11 , EDIFICIO B, INTERNO B14, PIANO 1

come da relazione preliminare del professionista delegato vi è congruenza al momento del pignoramento tra eseguiti e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento



**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTE PORZIO CATONE (RM) - VIA XXV LUGLIO N.11 ,
EDIFICIO B, INTERNO 44, PIANO T**

come da relazione preliminare del professionista delegato vi è congruenza al momento del pignoramento tra
esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento

PATTI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE PORZIO CATONE (RM) - VIA XXV LUGLIO N.11 ,
EDIFICIO B, INTERNO B14, PIANO 1**

L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato dai debitori

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTE PORZIO CATONE (RM) - VIA XXV LUGLIO N.11 ,
EDIFICIO B, INTERNO 44, PIANO T**

L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato dai debitori

STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE PORZIO CATONE (RM) - VIA XXV LUGLIO N.11 ,
EDIFICIO B, INTERNO B14, PIANO 1**

L'immobile risulta in buono stato di conservazione.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTE PORZIO CATONE (RM) - VIA XXV LUGLIO N.11 ,
EDIFICIO B, INTERNO 44, PIANO T**

Non è stato possibile visionare il bene in quanto non individuato all'interno della corte comune

PARTI COMUNI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE PORZIO CATONE (RM) - VIA XXV LUGLIO N.11 ,
EDIFICIO B, INTERNO B14, PIANO 1**

Le parti comuni sono rappresentate dall'ingresso principale che immette nella corte, la corte, il corpo scala ed i
ballatoi che è necessario attraversare per raggiungere l'appartamento. I debitori non hanno indicato altre
situazioni comuni.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTE PORZIO CATONE (RM) - VIA XXV LUGLIO N.11 ,
EDIFICIO B, INTERNO 44, PIANO T**

Le parti comuni sono rappresentate dall'ingresso principale che immette nella corte e la corte, I debitori non
hanno indicato altre situazioni comuni.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE PORZIO CATONE (RM) - VIA XXV LUGLIO N.11 ,
EDIFICIO B, INTERNO B14, PIANO 1

Il complesso in cui ricade il bene è oggetto di trascrizione del 20.02.1995 ai nn. 6214/3912, nascente da atto amministrativo di convenzione del 21.01.1995 in notar ██████████ Segretario Comunale di Monte Porzio Catone (RM) rep. n. 5649, a favore e contro il COMUNE DI MONTE PORZIO CATONE con sede in Monte Porzio Catone (RM) e la società ██████████ con sede in Monte Porzio Catone (RM)

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTE PORZIO CATONE (RM) - VIA XXV LUGLIO N.11 ,
EDIFICIO B, INTERNO 44, PIANO T

Il complesso in cui ricade il bene è oggetto di trascrizione del 20.02.1995 ai nn. 6214/3912, nascente da atto amministrativo di convenzione del 21.01.1995 in notar ██████████ Segretario Comunale di Monte Porzio Catone (RM) rep. n. 5649, a favore e contro il COMUNE DI MONTE PORZIO CATONE con sede in Monte Porzio Catone (RM) e la società ██████████ con sede in Monte Porzio Catone (RM)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE PORZIO CATONE (RM) - VIA XXV LUGLIO N.11 ,
EDIFICIO B, INTERNO B14, PIANO 1

Non è stata reperita la relazione tecnica all'interno del fascicolo conservato presso l'UTC del comune di monteporzio catone, pertanto non è possibile descrivere nel dettaglio i particolari costruttivi se non quelli visibili quali quelli relativi ai rivestimenti interni.

Pareti esterne ed interne: esterne a mattoncini faccia a vista; interne tinteggiate

Pavimentazione interna: gres ceramicato

Infissi esterni ed interni: in legno; all'esterno grate in ferro

Impianto elettrico, idrico, termico, elettrico

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTE PORZIO CATONE (RM) - VIA XXV LUGLIO N.11 ,
EDIFICIO B, INTERNO 44, PIANO T

Non è stato possibile visionare il bene in quanto non individuato all'interno della corte comune

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE PORZIO CATONE (RM) - VIA XXV LUGLIO N.11 ,
EDIFICIO B, INTERNO B14, PIANO 1

Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato dai soggetti eseguiti



al momento del sopralluogo l'immobile era occupato dai soggetti esecutati

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTE PORZIO CATONE (RM) - VIA XXV LUGLIO N.11 ,
EDIFICIO B, INTERNO 44, PIANO T

Non è stato possibile visionare il bene in quanto non individuato all'interno della corte comune.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE PORZIO CATONE (RM) - VIA XXV LUGLIO N.11 ,
EDIFICIO B, INTERNO B14, PIANO 1

si veda certificazione notarile redatta dal dott. [REDACTED]

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTE PORZIO CATONE (RM) - VIA XXV LUGLIO N.11 ,
EDIFICIO B, INTERNO 44, PIANO T

si veda certificazione notarile redatta dal dott. [REDACTED]

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE PORZIO CATONE (RM) - VIA XXV LUGLIO N.11 ,
EDIFICIO B, INTERNO B14, PIANO 1

Oneri di cancellazione

Si veda certificazione notarile redatta dal dott. [REDACTED]

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTE PORZIO CATONE (RM) - VIA XXV LUGLIO N.11 ,
EDIFICIO B, INTERNO 44, PIANO T

Oneri di cancellazione

Si veda certificazione notarile redatta dal dott. [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA



**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE PORZIO CATONE (RM) - VIA XXV LUGLIO N.11 ,
EDIFICIO B, INTERNO B14, PIANO 1**

nulla

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTE PORZIO CATONE (RM) - VIA XXV LUGLIO N.11 ,
EDIFICIO B, INTERNO 44, PIANO T**

nulla

REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE PORZIO CATONE (RM) - VIA XXV LUGLIO N.11 ,
EDIFICIO B, INTERNO B14, PIANO 1**

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

Il complesso di cui fa parte il bene in oggetto è stato realizzato con CE n.10 del 1996, con inizio lavori del 20/01/197 e fine lavori del 02/11/1998.

L'edificio ha ottenuto autorizzazione allo scarico n. 26/99

Non è stata rinvenuta l'agibilità all'interno del fascicolo

Rispetto ai grafici estratti dal fascicolo il CTIU ha rilevato le seguenti difformità:

- parziale modifica della distribuzione interna (si veda rilievo del CTU allegato)
- realizzazione di una tettoia sul terrazzo di mq. 18,80

per questi abusi si ritiene che per quanto riguarda le modifiche alla distribuzione interna queste si possano sanare con una CILA in sanatoria, la cui spesa si calcola a corpo considerando i diritti di segreteria, la sanzione e le spese tecniche, per una spesa pari a 3.000,00.

Per quanto riguarda la tettoia, questa si ritiene che non sia sanabile in quanto l'edificio è sottoposto a vincolo paesaggistico e le dimensioni richiedono anche l'autorizzazione del genio Civile

La legittimazione potrà avvenire attraverso la rimozione del manufatto la cui stima si calcola applicando un costo di 40€/mc anche in virtù del fatto che la dempolizine dovrà essere eseguita senza l'ausilio di mezzi meccanici per l'impossibilità di accedere nell'area.

da cui si ha un costo per la sola demolizione pari ad €40,00 per circa 51 mc = € 2.040,00

si aggiungono i costi di smaltimento che si calcolano in circa 10€/mc, da cui € 510,00

Le spese della pratica edilizia comprese le spese tecniche si calcolano a corpo in € 3.000,00

per un totale di € 5.550,00



**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTE PORZIO CATONE (RM) - VIA XXV LUGLIO N.11 ,
EDIFICIO B, INTERNO 44, PIANO T**

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

Il complesso di cui fa parte il bene in oggetto è stato realizzato con CE n.10 del 1996, con inizio lavori del 20/01/197 e fine lavori del 02/11/1998.

L'edificio ha ottenuto autorizzazione allo scarico n. 26/99

Non è stata rinventata l'agibilità all'interno del fascicolo

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MONTE PORZIO CATONE (RM) - VIA XXV LUGLIO N.11 ,
EDIFICIO B, INTERNO B14, PIANO 1**

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

si veda relazione del professionista delegato

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MONTE PORZIO CATONE (RM) - VIA XXV LUGLIO N.11 ,
EDIFICIO B, INTERNO 44, PIANO T**

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

si veda relazione del professionista delegato

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.

i beni formeranno un unico lotto

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monte Porzio Catone (RM) - Via XXV Luglio n.11 , edificio B, interno B14, piano 1

Il bene è posto all'interno di un complesso composto da più edifici collegati tra loro. L'appartamento si trova al piano primo del corpo B, ed è composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere, due bagni di cui uno con accesso interno ad una delle camere, un terrazzo/ballatoio che corre lungo due dei lati dall'appartamento. Su uno dei lati del terrazzo è stata realizzata una tettoia. All'appartamento è annessa una cantina posta al piano terra dell'edificio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 7, Part. 1937, Sub. 65, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 294.794,64

Eseguite le indagini di mercato, sono stati individuati nella medesima zona, immobili in vendita aventi caratteristiche affini.

Scartando gli annunci anomali generati da sottostime e/o sovrastime, i prezzi rilevati dagli annunci pubblicati sui siti web delle più importanti Agenzie Immobiliari, è di € 1.900,00

Tale valore è stato comparato con i prezzi indicati da listini ufficiali pubblicati dalla Borsa Immobiliare di Roma e dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

A seguito delle ricerche è stato staggito un valore a mq pari ad € 1.800,00, ma in virtù delle spese calcolate per la regolarizzazione del bene è stata applicata una riduzione nella percentuale del 3% al prezzo stabilito che permette una riduzione del valore complessivo pari alla spesa da sostenersi.

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Monte Porzio Catone (RM) - Via XXV Luglio n.11 , edificio B, interno 44, piano t

Trattasi di posto auto scoperto sito nella corte comune del fabbricato. Non è stato possibile individuarlo in quanto non segnalato..

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 7, Part. 2284, Sub. 15, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 6.500,00

Eseguite le indagini di mercato, sono stati individuati nella medesima zona, immobili in vendita aventi caratteristiche affini.

Il valore è stato verificato con i prezzi indicati da listini ufficiali pubblicati dalla Borsa Immobiliare di Roma e dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

A seguito delle ricerche è stato staggito un valore a mq pari ad € 500,00 anche in virtù del fatto che il bene non è fisicamente individuabile se non che sulla documentazione grafica.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento	168,84 mq	1.746,00 €/mq	€ 294.794,64	100,00%	€ 294.794,64



Monte Porzio Catone (RM) - Via XXV Luglio n.11 , edificio B, interno B14, piano 1					
Bene N° 2 - Posto auto Monte Porzio Catone (RM) - Via XXV Luglio n.11 , edificio B, interno 44, piano t	13,00 mq	500,00 €/mq	€ 6.500,00	100,00%	€ 6.500,00
				Valore di stima:	€ 301.294,64

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il bene è stato oggetto di abusi pertanto necessita di essere legittimato così come da risposta al quesito sulla regolarità urbanistica

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 23/09/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Zani Simona

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Concessione edilizia - CE n.10/1996
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - estratto di mappa
- ✓ N° 1 Foto - documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Google maps - foto google maps
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - grafici allegati alla CE n.10/1996
- ✓ N° 5 Altri allegati - documentazione allegata alla CE n.10/1996
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure storiche catastali



- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Elaborato planimetrico
- ✓ N° 4 Altri allegati - RILIEVO DEL CTU



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monte Porzio Catone (RM) - Via XXV Luglio n.11 , edificio B, interno B14, piano 1
Il bene è posto all'interno di un complesso composto da più edifici collegati tra loro. L'appartamento si trova al piano primo del corpo B, ed è composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere, due bagni di cui uno con accesso interno ad una delle camere, un terrazzo/ballatoio che corre lungo due dei lati dall'appartamento. Su uno dei lati del terrazzo è stata realizzata una tettoia. All'appartamento è annessa una cantina posta al piano terra dell'edificio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1937, Sub. 65, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: nulla
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Monte Porzio Catone (RM) - Via XXV Luglio n.11 , edificio B, interno 44, piano t
Trattasi di posto auto scoperto sito nella corte comune del fabbricato. Non è stato possibile individuarlo in quanto non segnalato..
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 2284, Sub. 15, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: nulla



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 393/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Monte Porzio Catone (RM) - Via XXV Luglio n.11 , edificio B, interno B14, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1937, Sub. 65, Categoria A2	Superficie	168,84 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Il bene è posto all'interno di un complesso composto da più edifici collegati tra loro. L'appartamento si trova al piano primo del corpo B, ed è composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere, due bagni di cui uno con accesso interno ad una delle camere, un terrazzo/ballatoio che corre lungo due dei lati dall'appartamento. Su uno dei lati del terrazzo è stata realizzata una tettoia. All'appartamento è annessa una cantina posta al piano terra dell'edificio.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato dai soggetti eseguiti		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Monte Porzio Catone (RM) - Via XXV Luglio n.11 , edificio B, interno 44, piano t		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 2284, Sub. 15, Categoria C6	Superficie	13,00 mq
Stato conservativo:	Non è stato possibile visionare il bene in quanto non individuato all'interno della corte comune		
Descrizione:	Trattasi di posto auto scoperto sito nella corte comune del fabbricato. Non è stato possibile individuarlo in quanto non segnalato..		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Non è stato possibile visionare il bene in quanto non individuato all'interno della corte comune.		

