

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Guidi Claudia, nell'Esecuzione Immobiliare 119/2023 del R.G.E.

promossa da

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

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

contro

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

## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali .....	12
Stima / Formazione lotti .....	12
Riepilogo bando d'asta .....	17
<b>Lotto Unico</b> .....	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 119/2023 del R.G.E.....	18
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 131.224,55</b> .....	18

## INCARICO

---

In data 11/04/2023, il sottoscritto Ing. Guidi Claudia, con studio in Via Menotti Garibaldi, 15 - 00049 - Velletri (RM), email guidiclaudia@inwind.it, PEC cl.guidi@pec.ording.roma.it, Tel. 06 98 182 946, Fax 06 98 182 946, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Monte Porzio Catone (RM) - Via Fontana Candida 18/B, edificio O1, interno 1, piano T- 1, con posto auto scoperto.

## DESCRIZIONE

---

Il villino oggetto di esecuzione immobiliare ricade nel Comune di Monte Porzio Catone, in via di Fontana Candida n. 18/B, a poca distanza dal casello autostradale della A1 e dal centro della cittadina. Il villino ricade in un condominio costituito da una serie di costruzioni bifamiliari ed in particolare rientra nel gruppo di edifici denominati O1 e O2.

L'abitazione si sviluppa ai piani terra e primo, collegati tra loro da scala interna ed è composta da soggiorno, cucina, bagno e ripostiglio, due portici ed annessa corte di pertinenza esclusiva al piano terra e da disimpegno, tre camere, bagno e portico al piano primo, il tutto identificato al catasto fabbricati al foglio 3, particella 685, **sub.9**.

Sulla corte esterna è presente un posto auto scoperto della consistenza catastale di mq.43, identificato al catasto fabbricati al foglio 3, particella 685, **sub.4**.

La superficie utile residenziale complessiva è pari a 102,00 mq mentre la superficie lorda commerciale è di 131,00 mq. Il posto auto ha superficie pari a 43,00 mq. La corte è di mq 214,00 circa mentre il portico del piano terra misura 22,86 mq, con una parte chiusa abusivamente, il secondo portico/loggia misura 5,60 mq; il portico/loggia del piano primo misura 2,25 mq.

Sulla corte insiste una tettoia, anch'essa realizzata abusivamente, di 18,90 mq circa. Maggiori specifiche sulle superfici sono desumibili dalla planimetria di rilievo redatta dalla scrivente e allegata alla presente. Il sopralluogo è stato effettuato il giorno 15/05/2023 assieme al custode Avv. Giancarlo Rossetti e alla presenza della debitrice.

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

L'immobile è pignorato per l'intero, per il diritto di nuda proprietà, non è divisibile e costituisce un unico lotto.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Monte Porzio Catone (RM) - Via Fontana Candida 18/B, edificio O1, interno 1, piano T- 1, con posto auto scoperto.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Il delegato dal Giudice delle Esecuzioni all'esame della documentazione ipotecaria e catastale, avvocato Giancarlo Rossetti, nella propria relazione, circa il quesito:

- *Accertare se il certificato notarile sostitutivo ex art. 567 cpc è stato depositato nei termini e sia completo- ha dichiarato: "La certificazione notarile si deve ritenere completa e depositata nei termini."*

Per ogni ulteriore approfondimento si rimanda al documento citato ed al certificato notarile, entrambi allegati alla presente.

### TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Come si evince dalla RELAZIONE PRELIMINARE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA redatta dal delegato avv. Giancarlo Rossetti, all'art. 6 viene specificato che:

*"All'epoca del pignoramento la debitrice era nuda proprietaria del bene pignorato in regime di separazione dei beni in forza dell'atto notarile dell'11.3.2019 notaio Triventi trascritto il 14.3.2019 formalità 8699 presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2".*

Il delegato inoltre specifica all'art. 4) *Verifica della descrizione dell'immobile contenuta nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione dello stesso e corrispondenza con quella risultante dalla*

documentazione prodotta, quanto segue: "C'è discordanza tra l'atto notarile di provenienza dell'immobile all'esecutata dell'11.3.2019 rep. 2510 del notaio Triventi (doc.1) e la nota di trascrizione del 14.3.2019 form. 8699 (doc.2). Nell'atto viene indicato oggetto di compravendita la nuda proprietà a favore della esecutata ed il diritto di abitazione a favore del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* mentre nella nota di trascrizione della vendita risulta a favore della debitrice la piena proprietà ed a favore del signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il diritto di abitazione.

I creditori hanno pignorato la nuda proprietà e trascritto la nuda proprietà, e quindi si porrà il problema di un disallineamento tra quanto risulta dalla nota di trascrizione dell'atto di provenienza dell'11.03.2019 (proprietà), con la trascrizione dell'atto di pignoramento (nuda proprietà) e la futura trascrizione del decreto di trasferimento che dovrà essere coerente con il pignoramento e la sua trascrizione e quindi come nuda proprietà."

L'atto notarile di provenienza dell'11.3.2019 del notaio Triventi è stato fornito alla scrivente dal delegato avv. Giancarlo Rossetti e riportato tra gli allegati. Tra gli allegati sono inoltre presenti la nota di trascrizione del pignoramento e l'ispezione ipotecaria dell'atto di provenienza dell'immobile da cui scaturisce la verifica di quanto rilevato dal professionista e ivi riportato.

## CONFINI

Il villino sub 9 confina con la porzione di bifamiliare sub 10, posto auto sub 4, sub 1 BCNC, sub 11, salvo altri.

Il posto auto scoperto confina con il sub 9 su due lati, sub 1 BCNC, sub 11, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	102,25 mq	131,00 mq	1	131,00 mq	2,70 m	T-1
Posto auto scoperto	43,00 mq	43,00 mq	0.25	10,75 mq	0,00 m	T
Portico	22,86 mq	22,86 mq	0.4	9,14 mq	3,90 m	T
Portico/loggia	5,60 mq	5,60 mq	0.4	2,24 mq	2,70 m	T
Portico/loggia	4,72 mq	4,72 mq	0.4	1,89 mq	2,70 m	1
Tettoia	18,90 mq	18,90 mq	0,10	1,89 mq	3,10 m	T
Giardino	131,00 mq	131,00 mq	0,10	13,10 mq	0,00 m	T
Giardino	83,00 mq	83,00 mq	0,02	1,66 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>171,67 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>171,67 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si precisa che la tettoia risulta essere non autorizzata e pertanto risulta inserita nella tabella delle consistenze con lo stesso coefficiente dell'area a giardino, in quanto questa è la corretta destinazione d'uso dell'area coperta dalla stessa.

Il portico del piano terra nella zona di ingresso viene valutato per l'intero anche se una porzione non è regolare, in quanto comunque lo stato legittimo da ripristinare è quello di pergolato, pertanto la differenza risulta minima.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/10/2017 al 29/11/2017	Proprieta' per 1/1 **** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 685 Categoria F, Cons. 0 Superficie catastale 0 mq
Dal 29/11/2017 al 14/11/2018	Proprieta' per 1/1 **** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 685, Sub. 4 Categoria C6 Cl.1, Cons. 43 Superficie catastale 43 mq Rendita € 126,58
Dal 29/11/2017 al 14/11/2018	Proprieta' per 1/1 **** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 685, Sub. 9 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6 vani Superficie catastale 135 mq Rendita € 759,19 Piano T -1
Dal 28/07/2018 al 11/03/2019	Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni **** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 685, Sub. 4 Categoria C6 Cl.1, Cons. 43 Superficie catastale 43 mq Rendita € 126,58 Piano T
Dal 28/07/2018 al 11/03/2019	Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni **** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 685, Sub. 9 Categoria A7 Cl.3, Cons. 7 vani Superficie catastale 43 mq Rendita € 1.030,33 Piano T - 1
Dal 11/03/2019 al 05/04/2023	Proprieta' per 1/1 in separazione dei beni **** Omissis **** e Diritto di Abitazione per 1/1 in regime di separazione dei beni **** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 685, Sub. 4 Categoria C6 Cl.1, Cons. 43 Superficie catastale 43 mq Rendita € 126,58 Piano T
Dal 11/03/2019 al 05/04/2023	Proprieta' per 1/1 in separazione dei beni **** Omissis **** e Diritto di Abitazione per 1/1 in regime di separazione dei beni **** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 685, Sub. 9 Categoria A7 Cl.3, Cons. 7 vani Rendita € 1.030,33 Piano T - 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

#### Dati Catastali

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	685	9		A7	3	7 vani	135 mq	1030,33 €	T - 1	
	3	685	4		C6	1	43	43 mq	126,58 €	T	

#### **Corrispondenza catastale**

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

Il sopralluogo ha permesso di verificare la sostanziale corrispondenza rispetto alla planimetria catastale in atti a meno della diversa consistenza del portico nella zona di ingresso, che risulta di fatto più grande rispetto a quello rappresentato, e della mancanza della tettoia esistente sui luoghi. La sottoscritta non ha ritenuto di dover riprodurre una nuova planimetria aggiornata in quanto l'immobile deve essere riportato allo stato legittimo, con l'eliminazione delle due opere e conseguente ritorno alla conformità con la planimetria attuale.

#### **STATO CONSERVATIVO**

---

Vista la recente edificazione del villino lo stato conservativo del bene può ritenersi ottimo.

#### **PARTI COMUNI**

---

Le parti comuni si evincono dal regolamento di condominio allegato alla presente e consistono sostanzialmente nelle aree esterne condominiali e le reti dei servizi.

Catastalmente tali aree sono indicate come subalterni 1 e 14 della particella 685, rispettivamente:

- SPAZIO DI MANOVRA E PARCHEGGI COMUNI AI SUBB. 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13

- AREA A VERDE COMUNE AI SUBB. 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13

entrambi deducibili dall'elaborato planimetrico e dall'elenco dei subalterni, ricompresi nell'allegato specifico della documentazione catastale.

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

---

L'UTC, interrogato su eventuali vincoli indicati dal quesito, ha fornito risposta negativa.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione è una nuova costruzione di tipologia bifamiliare per collegamento ad altro volume tramite un portico.

Il contesto è quello di un complesso residenziale costituito da più edifici, villini della stessa tipologia di due piani fuori terra con un'area comune del tutto pavimentata oltre a spazi verdi. Una volta all'interno del residence si accede alla porzione immobiliare esclusiva da due cancelli in ferro, pedonale e carrabile.

La struttura della costruzione è in cemento armato con pilastri e travi, solai in latero cemento, i balconi sono di tipologia a loggia, anche denominati portici sul progetto. La copertura è a tetto a doppia falda inclinata e le facciate sono civilmente intonacate e tinteggiate, parzialmente rivestite in pietra.

### L'ABITAZIONE

Gli infissi, di tipologia a risparmio energetico, sono con finitura in legno con grate in ferro e ante oscuranti interne in legno al piano primo; le porte interne sono in legno. Il portoncino di ingresso è blindato e rivestito in legno. La pavimentazione è uniforme in entrambi i piani in gres a listoni effetto legno, le pareti civilmente intonacate e tinteggiate. I bagni si presentano con rivestimenti alle pareti, dotati di accessori igienico sanitari normali bianchi, con doccia.

L'approvvigionamento idrico è garantito dall'acquedotto comunale con contatore privato, è presente la fognatura pubblica, mentre la fornitura di gpl avviene attraverso un serbatoio di stoccaggio condominiale e relativo contatore privato. L'impianto termico è costituito da pannello solare con accumulo integrato e da caldaia a condensazione che alimenta il pavimento radiante, nei bagni sono presenti dei termoarredi, inoltre è presente anche un camino tradizionale in soggiorno. Esiste la predisposizione per i condizionatori/split tuttavia non presenti al momento del sopralluogo.

L'impianto elettrico è alimentato da impianto fotovoltaico da 1 kwp; l'ulteriore impiantistica è di tipo tradizionale (tv, telefono, videocitofono...).

Le informazioni sull'impiantistica fanno riferimento alle dichiarazioni dell'esecutata e a quanto si evince dai documenti quali regolamento di condominio e Ape.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato dall'esecutata assieme al suo nucleo familiare, come accertato in occasione del sopralluogo assieme al custode.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/02/2016	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alessandra Temperini		16807	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Roma 2	15/03/2016		7894
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 28/07/2018	**** Omissis ****	<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Carlo Gaddi		31342	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	01/08/2018		27081
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 11/03/2019	**** Omissis ****	<b>atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Triventi	11/03/2019	2510	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 2	14/03/2019		8699
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

In riferimento a quanto rilevato dal delegato dal GE al punto 5) della propria relazione: *Accertare se, sulla base delle risultanze documentali prodotte, sussiste continuità delle trascrizioni per l'intero ventennio (indicando il primo atto di provenienza ultraventennale) e vi sia regolarità delle iscrizioni ex art. 2650 c.c., lo stesso dichiara: "Alla luce di quanto riportato nel punto 4 non sussiste continuità delle trascrizioni nel ventennio e rimette al G.E. ogni decisione in merito".*

Per qualsiasi verifica e/o approfondimento la scrivente rimanda a tale documento.

Nell'elenco degli atti vengono riportati gli estremi dei titoli a partite da quello con il quale la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ha acquistato il terreno sul quale sono stati edificati gli immobili tra cui quello oggetto di accertamento; si rimanda al certificato notarile per tutti gli altri titoli del ventennio e per ogni qualsiasi verifica, precisando che i dati sono stati estratti da tale documento a cui si dovrà far pieno riferimento.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 05/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli, così come riportate dal delegato alla vendita nella propria relazione, laddove al punto 5 riferisce:

*Dalla relazione notarile risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:*

### TRASCRIZIONI

- form. 11135 pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma - Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2 il 24.03.2023 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (1/2 della nuda proprietà) e di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (1/2 della nuda proprietà), contro: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (intera nuda proprietà).

### ISCRIZIONI

- form. 1000 ipoteca volontaria a garanzia di un mutuo fondiario iscritta presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Roma- Territorio- Servizio Pubblicità Immobiliare di Roma " il 13.02.2018 a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per capitale derivante da concessione a garanzia di mutuo.

La scrivente rileva che nella relazione notarile è anche riportata la trascrizione reg. Part. n.31258 del 11/10/2016, atto unilaterale d'obbligo edilizio del Notaio Gaddi di Roma del 24/09/2016 rep. 27708, a favore \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile pignorato ricade nel vigente P.R.G. del Comune di Monteporzio Catone, approvato con DGR 242 del 18.04.2008, in zona B, sottozona B2A zone edificate di completamento a destinazione residenziale a valle della S.S 216 Maremmana III inferiore.

Si allega alla relazione lo stralcio di PRG.

L'area in cui ricade il bene oggetto di esecuzione è sottoposta a vincolo paesaggistico, art 134 co. I lett.a e art 136 D. Lgs 42/2004, oltre al vincolo archeologico, art 134 co. I lett.b e art 142 D. Lgs 42/2004.

Si allega stralcio localizzazione dell'area tramite Siticloud della città Metropolitana di Roma con ricognizione dei vincoli suddetti e legenda della tavola B del PTPR vigente.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Per l'immobile risulta la dichiarazione di Agibilità.

In data 01/06/2023 la scrivente si è recata presso l'UTC di Monte Porzio Catone per acquisire la documentazione inerente il cespite oggetto di procedura ed in particolare è stata estratta copia dei documenti di seguito descritti.

L'immobile in esame ricade in un complesso immobiliare edificato a seguito di Permesso di Costruire n. 1/2017 rilasciato il 23/01/2017, prot 1239 P.Ed 01/2016 del 23/01/2017 (allegati: frontespizi tav 1, 2, 3 e 4).

Di seguito è stata presentata SCIA prot n.18612 del 21/11/2017, quale variante in corso d'opera al PdC per modeste variazioni nelle tramezzature, rivestimento prospetti e sistemazione spazi esterni (allegati: frontespizi tav 1, 2, tavola 3 integrale).

Infine è stata prodotta SCIA prot n.19922 del 14/12/2017 per richiesta di Agibilità, con allegati: dichiarazione di fine lavori del 30/11/2017 prot 19922, dichiarazioni di conformità degli impianti e APE dell'immobile in esame.

Secondo il dispositivo dell'art. 24 del Testo unico edilizia DPR 380/2001, che all'epoca prevedeva l'istituto del silenzio assenso entro 30 gg da parte del Comune, ovvero la possibilità di dichiarare l'inefficacia della segnalazione entro 30 giorni dalla presentazione della stessa in caso di esito negativo della verifica, si segnala di non aver trovato traccia di quanto illustrato agli atti dell'UTC, ritenendo pertanto valida la dichiarazione di agibilità.

La scrivente precisa di aver estratto copia dell'atto d'obbligo repertorio n. 27.708 raccolta n. 19.920 del giorno ventiquattro del mese di settembre del Dr. Carlo GADDI, Notaio in Roma, della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, inerente il vincolo dell'area occorrente a servizio delle progettate costruzioni e al vincolo della destinazione d'uso residenziale.

Trattandosi di atto in possesso dell'UTC lo stesso è stato acquisito presso l'Ufficio ma, risultando incompleto, la sottoscritta ne ha fatto successiva richiesta al Notaio Gaddi da cui la copia integrale con nota di trascrizione, riportata in allegato alla relazione assieme alla documentazione edilizia fornita dall'UTC.

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

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Il villino è il fabbricato indicato con la denominazione O1 nel grafico di progetto, contiguo al fabbricato O2 tramite portico in aderenza.

Il confronto tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato dal permesso di costruire e riferibile al grafico della SCIA in variante prot n.18612 del 21/11/2017, ha evidenziato la sostanziale corrispondenza con quanto autorizzato ad eccezione dell'ampliamento del portico nella zona di ingresso che nel progetto per circa la metà corrisponde ad un pergolato, oltre alla tettoia presente nel giardino, anch'essa non autorizzata.

Tali opere non risultano sanabili anche in virtù della presenza in zona soggetta ai vincoli paesaggistici ed archeologici descritti nel paragrafo specifico e pertanto dovranno essere rimosse per conseguire il ritorno alla conformità urbanistico edilizia.

Di ciò si terrà conto nel paragrafo della stima con le opportune decurtazioni.

Si precisa che il certificato APE, attestato di prestazione energetica, redatto in data 24/11/2017 classifica la costruzione in classe A1.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 518,40

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 906,22

Importo spese straordinarie già deliberate: € 1.400,00

In data 29/05/23 e seguenti la scrivente ha richiesto all'Amministratrice di Condominio riscontro sulla posizione dell'Esecutata rispetto all'immobile oggetto di accertamento e ulteriori documenti quali il regolamento di condominio e le tabelle millesimali, entrambi forniti e riportati tra gli allegati.

In riferimento ai dati segnalati dalla scrivente, come importi di spese condominiali, si riporta uno stralcio della comunicazione pervenuta dall'Amministratrice che contestualmente ha anche dato riscontro di un procedimento giudiziario in corso a livello condominiale, ovvero una causa contro l'ex amministratore.

*Di seguito lo stralcio: risulta un debito dello scorso anno pari ad € 387,82 (anno 2022), rate ordinarie da versare pari ad € 86,4 cadauna con scadenze 30.04.2023- 30.06.2023, 31.08.2023 - 31.10.2023 - 31.12.2023 e 01.02.2024*

*E' stato deliberato una spesa di € 1.400+iva in totale fra tutti i condomini in quanto dobbiamo effettuare la scissione dell'impianto videocitofonico e del cancelletto pedonale dall'impianto condominiale.*

La comunicazione integrale è riportata tra gli allegati.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Monte Porzio Catone (RM) - Via Fontana Candida 18/B, edificio 01, interno 1, piano T- 1, con posto auto scoperto.

Il villino oggetto di esecuzione immobiliare ricade nel Comune di Monte Porzio Catone, in via di Fontana Candida n. 18/B, a poca distanza dal casello autostradale della A1 e dal centro della cittadina. Il villino ricade in un condominio costituito da una serie di costruzioni bifamiliari ed in particolare rientra nel gruppo di edifici denominati 01 e 02. L'abitazione si sviluppa ai piani terra e primo, collegati tra loro da scala interna ed è composta da soggiorno, cucina, bagno e ripostiglio, due portici ed annessa corte di pertinenza esclusiva al piano terra e da disimpegno, tre camere, bagno e portico al piano primo, il tutto identificato al catasto fabbricati al foglio 3, particella 685, sub.9.

Sulla corte esterna è presente un posto auto scoperto della consistenza catastale di mq.43, identificato al catasto fabbricati al foglio 3, particella 685, sub.4.

La superficie utile residenziale complessiva è pari a 102,00 mq mentre la superficie lorda commerciale è di 131,00 mq. Il posto auto ha superficie pari a 43,00 mq. La corte è di mq 214,00 circa mentre il portico del piano terra misura 22,86 mq, con una parte chiusa abusivamente, il secondo portico misura 5,60 mq; il portico del piano primo misura 2,25 mq. Sulla corte insiste una tettoia, anch'essa realizzata abusivamente, di 18,90 mq circa. Maggiori specifiche sulle superfici sono desumibili dalla planimetria di rilievo redatta dalla scrivente e allegata alla presente.

Il sopralluogo è stato effettuato il giorno 15/05/2023 assieme al custode Avv. Giancarlo Rossetti e alla presenza della debitrice. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. L'immobile è pignorato per l'intero, per il diritto di nuda proprietà, non è divisibile e costituisce un unico lotto.

Identificato al catasto Fabbricati

- Fg. 3, Part. 685, Sub. 9, Categoria A7

- Fg. 3, Part. 685, Sub. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene per l'intero e provvisorio: € 446.342,00

## DEFINIZIONE DEL VALORE DEL LOTTO

In linea generale la valutazione dei beni consiste nella determinazione del valore "di mercato" detto anche valore venale. Il più probabile valore di mercato viene definito come la più probabile somma di moneta con la quale può essere scambiato il bene oggetto della stima in un determinato mercato e ad un certo tempo. Fra i vari metodi è stato scelto quello comparativo diretto o stima "sintetica". Questo metodo permette di comparare i beni immobili da valutare con quelli di prezzo noto mediante dei parametri tecnici (superfici, numero di vani) o economici (canone, reddito imponibile). Come nella normale prassi si ritiene opportuno adoperare il prezzo per metro quadro di superficie lorda, e non quella netta utile calpestabile, in riferimento ai valori opportuni per la zona specifica, con considerazioni che tengano conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene. Le superfici calpestabili possono essere desunte dalla planimetria di rilievo, così come sono state riportate precedentemente, mentre ai fini della stima si utilizzeranno le superfici lorde commerciali, calcolate con i criteri riportati più avanti.

Al fine della commerciabilità della proprietà, si terrà conto dell'epoca di costruzione, dello stato di manutenzione e conservazione, della destinazione, dell'ubicazione e del tipo di finiture.

## STIMA SINTETICA

Le superfici lorde commerciali, utili per la stima sintetica, vengono ottenute da un computo che avviene secondo il seguente criterio: a)100% delle superfici calpestabili; b)100% delle superfici delle pareti divisorie interne non portanti; c)nel caso di unità immobiliare ricadente in edificio con più unità: 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali (i muri interni e quelli perimetrali esterni sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25); d)per i balconi, le terrazze e similari, superfici accessorie di ornamento, la superficie si misura fino al contorno esterno; e)per i giardini o le aree scoperte di

uso esclusivo la superficie si misura fino al confine di proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine, fino alla mezzera dello stesso; la superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari: -al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare; -al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Per la determinazione del valore di mercato la sottoscritta ha reperito gli stralci delle rilevazioni dell'OMI – Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2022, per la zona meglio assimilabile a quella specifica, mancando il dato residenziale per la zona di via Fontana Candida, ma disponibile per le zone limitrofe all'esterno dell'abitato cittadino di Monte Porzio Catone, da cui l'ulteriore interrogazione della banca dati per il vicino comune di Frascati zona nord.

L'OMI di Monte Porzio Catone per le abitazioni civili, in stato di conservazione normale, riporta i valori min e max pari a €/mq 1.650,00 e €/mq 2.450,00, mentre il listino per ville e villini in zona extraurbana Frascati riporta i valori min e max pari a €/mq 1.900,00 e €/mq 2.700,00 Considerando i seguenti aspetti:

- la tipologia residenziale con un ottimo stato di conservazione e manutenzione dovuto alla recente costruzione ; - le buone finiture e la classe energetica elevata; - l'esistenza di due abusi che comportano la demolizione dei manufatti, di cui uno ricadente nella corte esclusiva, con il ripristino dello stato dei luoghi; - l'ottima posizione vicina al centro abitato e anche al casello autostradale e la prossimità alla capitale, nonché il pregiato contesto residenziale; ai fini della stima si ritiene congruo assumere il valore prossimo al massimo dell'intervallo e pari a €/mq 2.600,00, andando ad applicare inoltre una decurtazione del 2% dal valore finale, che tiene conto di tutti gli oneri necessari alla regolarizzazione, deprezzamento applicato nella fase finale della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Monte Porzio Catone (RM) - Via Fontana Candida 18/B, edificio 01, interno 1, piano T- 1	171,67 mq	2.600,00 €/mq	€ 446.342,00	100,00%	€ 446.342,00
				Valore di stima:	€ 446.342,00

Valore di stima per l'intero e provvisorio: € 446.342,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
spese per i ripristini necessari alla conformità edilizia	2,00	%

**Valore provvisorio di stima: € 437.415,16**

## Valutazione del diritto di nuda proprietà

Il diritto di abitazione, rappresenta un atipico diritto personale di godimento e non un diritto reale che potrà essere opposto ai terzi acquirenti, ma non potrà limitare l'alienabilità del bene e, dunque, impedirne la vendita, specie laddove tale bene risulti indivisibile come nel caso in esame.

Essendo un diritto di natura temporanea, la cui durata è legata abitualmente alla vita del suo beneficiario, ha un suo valore di mercato che si calcola moltiplicando il valore dell'immobile per il saggio di interesse legale vigente e per un coefficiente legato all'età del soggetto beneficiario determinato in base a tabelle attuariali, quindi più giovane è il beneficiario, maggiore è il valore del diritto di abitazione in quanto maggiore è l'aspettativa di vita dello stesso e dunque la durata del diritto. Dal primo gennaio 2023 sono entrate in vigore i nuovi coefficienti per il calcolo del valore del diritto di usufrutto/abitazione e, specularmente, di quello della nuda proprietà.

Due sono i provvedimenti emessi in funzione di questo calcolo, Decreto del Ministero dell'Economia, del 13 dicembre 2022, che ha elevato il tasso dell'interesse legale dall'1,25 al 5%, e Decreto del Ministero dell'Economia del 20 dicembre 2022, che ha variato il "prospetto", occorrente per il predetto calcolo, allegato al Tuir.

Nel caso in esame l'età del beneficiario, marito della debitrice titolare del diritto di abitazione, è di 53 anni, quindi visto il valore del bene pari a € 437.415,16 il valore del diritto di abitazione è pari a € 306.190,61 e di conseguenza il valore dell'immobile per il diritto della nuda proprietà è pari a € **131.224,55**.

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 04/08/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Guidi Claudia

## LISTA DEGLI ALLEGATI

- A. Verbale delle operazioni peritali;
- B. Certificazione notarile Notaio Zecca;
- C. Nota di trascrizione pignoramento;
- D. Relazione preliminare Avv. Giancarlo Rossetti;
- E. Atto di compravendita Notaio Triventi;
- F. Documentazione Catastale;
- G. Documentazione UTC di Monteporzio Catone;
- H. Riscontro Amministratore di Condominio, Regolamento e Tabelle;
- I. Documentazione fotografica;
- J. Tavola grafica – planimetria di rilievo;
- K. Stralcio Prg e PTPR;
- L. Listino OMI 2 semestre 2022;
- M. Copia invio della relazione alle parti tramite e-mail PEC;

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Monte Porzio Catone (RM) - Via Fontana Candida 18/B, edificio O1, interno 1, piano T- 1, con posto auto scoperto.

Il villino oggetto di esecuzione immobiliare ricade nel Comune di Monte Porzio Catone, in via di Fontana Candida n. 18/B, a poca distanza dal casello autostradale della A1 e dal centro della cittadina. Il villino ricade in un condominio costituito da una serie di costruzioni bifamiliari ed in particolare rientra nel gruppo di edifici denominati O1 e O2. L'abitazione si sviluppa ai piani terra e primo, collegati tra loro da scala interna ed è composta da soggiorno, cucina, bagno e ripostiglio, due portici ed annessa corte di pertinenza esclusiva al piano terra e da disimpegno, tre camere, bagno e portico al piano primo, il tutto identificato al catasto fabbricati al foglio 3, particella 685, **sub.9**. Sulla corte esterna è presente un posto auto scoperto della consistenza catastale di mq.43, identificato al catasto fabbricati al foglio 3, particella 685, **sub.4**.

La superficie utile residenziale complessiva è pari a 102,00 mq mentre la superficie lorda commerciale è di 131,00 mq. Il posto auto ha superficie pari a 43,00 mq. La corte è di mq 214,00 circa mentre il portico del piano terra misura 22,86 mq, con una parte chiusa abusivamente, il secondo portico misura 5,60 mq; il portico del piano primo misura 2,25 mq. Sulla corte insiste una tettoia, anch'essa realizzata abusivamente, di 18,90 mq circa. Maggiori specifiche sulle superfici sono desumibili dalla planimetria di rilievo redatta dalla scrivente e allegata alla presente.

Il sopralluogo è stato effettuato il giorno 15/05/2023 assieme al custode Avv. Giancarlo Rossetti e alla presenza della debitrice. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile è pignorato per l'intero, per il diritto di nuda proprietà, non è divisibile e costituisce un unico lotto.

Identificato al catasto Fabbricati

- Fg. 3, Part. 685, Sub. 9, Categoria A7

- Fg. 3, Part. 685, Sub. 4, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: L'immobile pignorato ricade nel vigente P.R.G. del Comune di Monteporzio Catone, approvato con DGR 242 del 18.04.2008, in zona B, sottozona B2A zone edificate di completamento a destinazione residenziale a valle della S.S 216 Maremmana III inferiore. Si allega alla relazione lo stralcio di PRG. L'area in cui ricade il bene oggetto di esecuzione è sottoposta a vincolo paesaggistico, art 134 co. I lett.a e art 136 D. Lgs 42/2004, oltre al vincolo archeologico art 134 co. I lett.b e art 142 D. Lgs 42/2004. Si allega stralcio localizzazione dell'area tramite Siticloud della città Metropolitana di Roma con ricognizione dei vincoli suddetti e legenda della tavola B del PTPR vigente.

**Prezzo base d'asta: € 131.224,55.**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 119/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 131.224,55.**

<b>Bene N° 1 - Villetta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Monte Porzio Catone (RM) - Via Fontana Candida 18/B, edificio O1, interno 1, piano T- 1		
<b>Diritto reale:</b>	Nuda proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta con posto auto scoperto Identificato al catasto Fabbricati  - Fg. 3, Part. 685, Sub. 9, Categoria A7  - Fg. 3, Part. 685, Sub. 4, Categoria C6	<b>Superficie</b>	171,67 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Vista la recente edificazione del villino lo stato conservativo del bene può ritenersi ottimo.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Il villino oggetto di esecuzione immobiliare ricade nel Comune di Monte Porzio Catone, in via di Fontana Candida n. 18/B, a poca distanza dal casello autostradale della A1 e dal centro della cittadina. Il villino ricade in un condominio costituito da una serie di costruzioni bifamiliari ed in particolare rientra nel gruppo di edifici denominati O1 e O2. L'abitazione si sviluppa ai piani terra e primo, collegati tra loro da scala interna ed è composta da soggiorno, cucina, bagno e ripostiglio, due portici ed annessa corte di pertinenza esclusiva al piano terra e da disimpegno, tre camere, bagno e portico al piano primo, il tutto identificato al catasto fabbricati al foglio 3, particella 685, <b>sub.9</b>. Sulla corte esterna è presente un posto auto scoperto della consistenza catastale di mq.43, identificato al catasto fabbricati al foglio 3, particella 685, <b>sub.4</b>. La superficie utile residenziale complessiva è pari a 102,00 mq mentre la superficie lorda commerciale è di 131,00 mq. Il posto auto ha superficie pari a 43,00 mq. La corte è di mq 214,00 circa mentre il portico del piano terra misura 22,86 mq, con una parte chiusa abusivamente, il secondo portico misura 5,60 mq; il portico del piano primo misura 2,25 mq. Sulla corte insiste una tettoia, anch'essa realizzata abusivamente, di 18,90 mq circa. Maggiori specifiche sulle superfici sono desumibili dalla planimetria di rilievo redatta dalla scrivente e allegata alla presente. Il sopralluogo è stato effettuato il giorno 15/05/2023 assieme al custode Avv. Giancarlo Rossetti e alla presenza della debitrice. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. L'immobile è pignorato per l'intero, per il diritto di nuda proprietà, non è divisibile e costituisce un unico lotto.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>			
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dall'esecutata assieme al suo nucleo familiare, come accertato in occasione del sopralluogo assieme al custode.		