

# TRIBUNALE DI VELLETRI



SEZIONE EE.II.

**Aggiornamento alla Perizia dell'Esperto** ex art. 568 c.p.c. Ing. Guidi Claudia, nell'Esecuzione Immobiliare 119/2023 del R.G.E, oggi riunita alla procedura 294/2024 R.G.E.

promossa da

promossa da



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

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

contro

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

A seguito del provvedimento del GE Dott. Colognesi del 4 settembre 2024 sul n. **294/2024 R.G.E** con il quale il Giudice ha disposto ***“al contempo la riunione della presente procedura esecutiva avente ad oggetto la piena proprietà del bene pignorato alla procedura RGE n. 119/2023 avente ad oggetto la sola nuda proprietà, disponendo la ripresa delle operazioni di vendita della piena proprietà dell'immobile al prezzo di stima della p.p. già individuato.”***

Di seguito si riportano le risultanze essenziali della perizia di stima alla data del 04/08/2023 assieme al bando di vendita aggiornato alla data attuale.



## 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.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Villetta Monte Porzio Catone (RM) - Via Fontana Candida 18/B, edificio O1, 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

### Deprezamenti

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

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

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



## 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, inizialmente solo per il diritto di nuda proprietà, non è divisibile e costituisce un unico lotto. Alla data del 12/09/2024 si aggiorna il bando alla piena proprietà.

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 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: € 437.415,16**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 119/2023 DEL R.G.E.  
RIUNITA ALLA 294/2024 DEL R.G.E.



**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 437.415,16**

Bene N° 1 - Villetta			
<b>Ubicazione:</b>	Monte Porzio Catone (RM) - Via Fontana Candida 18/B, edificio O1, interno 1, piano T- 1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta con posto auto scoperto Identificati 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>	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.		
<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.		

Velletri, li 12/09/2024

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

