
TRIBUNALE DI VELLETRI



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Favale Antonella, nell'Esecuzione Immobiliare 581/2017 del R.G.E.

promossa da

Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.

Codice fiscale: 00884060526

Piazza Salimbeni, 3

53100 - Siena

contro



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Stato conservativo.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Stima / Formazione lotti	11
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 581/2017 del R.G.E.....	14
Lotto Unico	14
Allegati	15

INCARICO

Con comunicazione del 23/10/2017, la sottoscritta Arch. Favale Antonella, residente in Vicolo della Torre, 2 - 00049 - Velletri (RM), e studio in Viale Armando Diaz, 4 - 00049 - Velletri (RM) - email favaleantonella.f@libero.it, PEC a.favale@pec.archrm.it, tel. 06 96 40 474, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. ed in data 02/03/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Monte Porzio Catone (RM) - Via Formello n 17B

DESCRIZIONE

Si tratta di una villa in Monte Porzio Catone, Via Formello n. 17/B, costruita all'interno della lottizzazione "Poggio Fiorito". L'area in cui insiste la villa è panoramica e ricca di verde, dalla terrazza del primo piano è ben visibile il centro storico di Monte Porzio Catone. La villa si articola su più livelli, fondamentalmente piano seminterrato, piano terra e piano primo, ma sia il piano seminterrato che il piano terra sono articolati su più quote. Il piano terra ed il piano primo sono abitativi mentre il piano seminterrato è destinato a magazzini e servizi. La villa ha una superficie utile abitativa complessiva (piano terra e primo) di mq 254,20 (11 vani catastali) ed una superficie a servizi, posti nel seminterrato, di mq 112,85. La terrazza al piano terra (sovrastante l'accesso al piano seminterrato) è di mq 35,70, il portico al piano terra è di mq 39,25, le terrazze al piano primo sono di mq 15,00 e mq 75,00, il locale idrico alla quota copertura è di mq 6,40. Il terreno ha una superficie complessiva compresa l'area su cui insiste il fabbricato di mq 1424 circa. (per descrizione dettagliata vedi paragrafo CONSISTENZA).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Monte Porzio Catone (RM) - Via Formello n 17B

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dalla Relazione preliminare in data 29 novembre 2017, a firma dell'Avv. Enrico Amicizia, la documentazione in atti risulta completa ed idonea, si evidenzia che non è stato effettuato l'avviso di cui all'art. 498 c.p.c. al Comune di Monte Porzio Catone ed alla Banca di Roma S.p.A. L'avviso ex art. 498 è stato depositato dall'Avv. Ranchino in data 4 dicembre 2017.

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/1)



L'atto di provenienza è del 3 marzo 2005, a rogito Notaio Giuseppe Tarquini di Roma, nell'atto la signora dichiara di essere nubile.

CONFINI

La villa confina con via Formello, proprietà e proprietà o rispettivi aventi causa, salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	254,20 mq	328,60 mq	1,00	328,60 mq	0,00 m	T-1
Terrazze	125,70 mq	125,70 mq	0,25	31,43 mq	0,00 m	T-1
Magazzini e servizi	112,85 mq	147,30 mq	0,50	73,65 mq	0,00 m	S1
Portico	39,25 mq	39,25 mq	0,40	15,70 mq	0,00 m	T
Locale idrico	6,40 mq	7,50 mq	0,20	1,50 mq	0,00 m	Copertura
giardino e piazzale	1424,00 mq	1424,00 mq	0,12	170,88 mq	0,00 m	
		Totale superficie convenzionale:		621,76 mq		
		Incidenza condominiale:		0,00	%	
		Superficie convenzionale complessiva:		621,76 mq		

Si tratta di una villa in Monte Porzio Catone, Via Formello n. 17/B, costruita all'interno della lottizzazione "Poggio Fiorito". La villa si articola su più livelli, fondamentalmente piano seminterrato, piano terra e piano primo, ma sia il piano seminterrato che il piano terra sono articolati su più quote. Al piano seminterrato si accede dal piazzale di ingresso, uno spazio porticato distribuisce tre ambienti, il locale caldaia, un ripostiglio, un grande ambiente utilizzato come magazzino. Dal suddetto locale si accede attraverso una scala ad altri ambienti di servizio, posti ad un livello superiore, ma sempre seminterrato, un'altra rampa di scale, che parte dal livello più alto del seminterrato, conduce al piano terra. Al piano terra si accede anche da scale esterne poste ai lati dell'ingresso al piano seminterrato. Le due porte di accesso al piano terra sono poste sotto il portico. Va precisato che l'intero immobile è stato suddiviso in due parti comunicanti tra loro attraverso una porta blindata, senza realizzare opere murarie, infatti è stato posto un armadio sopra la piccola rampa che mette in comunicazione le due



zone, senza rimuovere i gradini che risultano nascosti nell'armadio. La prima zona è composta di ingresso, soggiorno, cucina, due camere e due bagni, terrazza a livello ed è comunicante con il piano seminterrato (ed è la parte di abitazione ceduta in comodato). La seconda parte è composta di piccolo ingresso, una stanza al piano terra, comunicante con l'altra zona, disimpegno sempre al piano terra, ed al piano primo è composta di soggiorno, cucina, due camere, due bagni e due terrazze a livello. Da una delle terrazze si accede al locale idrico posto al livello copertura attraverso una scala a chiocciola di ferro. Il locale idrico è posto sul vano scala che conduce al piano primo, e forma un torrino che emerge sopra la copertura. La villa ha una superficie utile abitativa complessiva (piano terra e primo) di mq 254,20 ed una superficie a servizi, posti nel seminterrato, di mq 112,85. La terrazza al piano terra è di mq 35,70, il portico al piano terra è di mq 39,25, le terrazze al piano primo sono di mq 15,00 e mq 75,00, il locale idrico alla quota copertura è di mq 6,40.

le superfici utili dei vari ambienti sono le seguenti (vedi planimetrie di rilievo - allegati dal 25 al 30)

Piano Seminterrato:

centrale termica di mq 7,50
ripostiglio di mq 4,00
portico di mq 13,70
locale di mq 59,70 (altezza m 3,95)
magazzino di mq 27,90 (altezza m 2,779)
lavanderia di mq 6,85
wc di mq 1,80
ripostiglio mq 2,00
ripostiglio mq 1,40
ripostiglio mq 1,70

Piano terra prima zona :

ingresso di mq 6,20 (altezza m 3,58)
soggiorno di mq 54,35 (altezza m 3,58)
cucina di mq 17,10 (altezza m 2,75)
disimpegno di mq 9,35
camera di mq 14,70 (altezza m 2,75)
camera di mq 21,30 (altezza m 3,58)
bagno di mq 6,70 (altezza m 2,75)
bagno di mq 7,70 (altezza m 3,58)
terrazza di mq 35,70
portico di mq 39,25

Piano terra seconda zona:

ingresso di mq 1,35
camera di mq 12,30
disimpegno di mq 5,80

Piano primo:

disimpegno di mq 2,10
soggiorno di mq 29,30
disimpegno di mq 6,00
cucina di mq 17,50
camera di mq 13,00
camera di mq 18,30
bagno di mq 6,05
bagno di mq 5,10
terrazza di mq 15,00
terrazza di mq 75,00

Piano copertura:

locale idrico di mq 6,40

Il terreno ha una superficie complessiva compresa l'area su cui insite il fabbricato di mq 1424 circa. Il

terreno è posto su varie quote, una parte di terreno è destinata a piazzale con accesso carrabile, una parte di terreno è piuttosto scoscesa, ed è sostenuta da un muro che costeggia un lato del piazzale, sui lati del fabbricato, al piano terra, dove il terreno è pressoché pianeggiante, sono state realizzate due scalinate in aderenza al muro perimetrale di confine, che portano alla parte di terreno posta sul retro del fabbricato sostenuta da un alto muro di contenimento. Al di sopra del muro di contenimento insiste una muratura poligonale di interesse archeologico che è soggetta a controllo periodico da parte della soprintendenza. Il proprietario deve tenere la struttura pulita dalle erbacce e non deve installare alcuna struttura, anche provvisoria nell'area interessata dalla muratura antica (vedi documentazione fotografica - allegato 24).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/12/1990 al 03/03/2005	piena proprietà PER 100/100	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 503 Categoria A7 Cl.3, Cons. 11 Superficie catastale 261 Rendita € 1.619,09 Piano S1 T 1
Dal 03/03/2005	piena proprietà per 100/100	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 503 Categoria A7 Cl.3, Cons. 11 Superficie catastale 261 Rendita € 1.619,09 Piano S1 T 1

Il fabbricato è stato edificato sul terreno acquistato dal signor con atto al rogito Notaio A. Mattiangeli del 21/11/1972 rep. 16351.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	503			A7	3	11	261	1619,09	S1-T-1	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato di rilievo.

STATO CONSERVATIVO

La villa nel suo insieme è in buono stato, come tutti i manufatti di grande dimensione, necessiterebbe di lavori di manutenzione in alcuni degli ambienti e sulle terrazze. (vedi documentazione fotografica

allegato 24). Anche l'impiantistica andrebbe revisionata, il piano terra ha impianto di riscaldamento con caldaia a gasolio, il piano primo con caldaia a gas metano. La villa risulta collegata alla fognatura comunale.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sul retro del fabbricato, sostenuta da un alto muro di contenimento, insiste un'area accessibile da due scalinate poste a ridosso dei muri di confine laterali alla villa.

Al di sopra del muro di contenimento, realizzato sul retro del fabbricato, insiste una muratura poligonale di interesse archeologico che è soggetta a controllo periodico da parte della soprintendenza. Il proprietario deve tenere la struttura pulita dalle erbacce e non deve installare alcuna struttura, anche provvisoria nell'area interessata dalla muratura antica.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è stato realizzato con struttura in Cemento armato, solai in latero-cemento, copertura a tetto tamponature a cassa vuota. L'altezza dei vari ambienti che compongono la villa varia da un minimo di m 2,75 ad un massimo di m. 3,58. Il grande locale posto al piano seminterrato ha un'altezza di m.3,95. Il manto di copertura è con tegole in cotto ed è in buono stato. Le pavimentazioni interne sono in mattonelle di monocottura, gli infissi del primo piano sono in legno con vetro camera e persiane avvolgibili. Gli infissi del piano terra sono in legno con vetro singolo, ma sono provvisti di altro infisso posto all'esterno in alluminio e vetro.



STATO DI OCCUPAZIONE

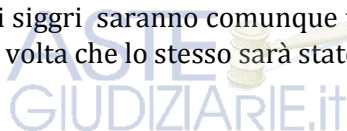
L'immobile risulta libero

La villa risulta occupata, al piano primo per l'intero ed al piano terra in parte, dall'esecutata che vi risiede con la famiglia. Una parte del piano terra risulta data in comodato d'uso gratuito, a tempo indeterminato (vedi allegato 3). La sottoscritta ha comunicato tempestivamente al GE la situazione ed è stato nominato Custode del bene l'Avv. Enrico Amicizia il quale dopo sopralluogo ha trasmesso istanza per cessazione di comodato e per il pagamento dell'indennità di occupazione.

Ai fini della vendita l'immobile risulta libero.

Dalla RELAZIONE DEL CUSTODE GIUDIZIARIO in data 22 giugno 2018, emerge quanto segue:

- 1) i sigg.ri saranno tenuti a corrispondere alla procedura esecutiva- in persona del custode- un' indennità d' occupazione di € 250,00 mensili. La prima mensilità è stata pagata con assegno che è stato depositata su un libretto bancario intestato alla procedura.
- 2) i sigg.ri saranno tenuti a collaborare con il custode giudiziario, in particolare curando la manutenzione dell' immobile e permettendo le visite di coloro che saranno interessati a partecipare alle eventuali aste;
- 3) i siggri saranno comunque tenuti a rilasciare l' immobile una volta che lo stesso sarà stato aggiudicato all' asta.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Compravendita			
Dal 21/11/1972 al 03/03/2005	proprietario per 1/1 piena proprietà.	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio A. Mattiangeli	21/11/1972	16351	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/03/2005	proprietaria per 1/1 piena proprietà.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Tarquini	03/03/2005	4636694	17047
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Con atto a rogito Notaio Mattiangeli del 1972 veniva acquistato il terreno su cui è stato edificato il villino pignorato.					

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 aggiornate al 18/07/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- ipoteca volontaria a garanzia di mutuo** derivante da Atto di mutuo Notaio Tarquini Giuseppe
 Iscritto a Roma il 03/03/2005
 Reg. gen. 13363 - Reg. part. 7870
 Quota: 1/1



Importo: € 520.000,00

A favore di Banca di Roma SpA

Contro

Data: 03/03/2005

N° repertorio: 463695

- **ipoteca nascente da atto di mutuo fondiario** derivante da Atto Notaio Zecca Maria Luisa

Iscritto a Roma il 14/09/2010

Reg. gen. 54743 - Reg. part. 13071

Quota: 1/1

Importo: € 1.000.000,00

A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.

Contro

Capitale: € 500.000,00

Rogante: Notaio Zecca Maria Luisa

Data: 14/09/2010

N° repertorio: 10324

N° raccolta: 6519

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma il 14/06/2017

Reg. gen. 32568 - Reg. part. 22472

Quota: 1/1

A favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.

Contro

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona di P.R.G. B1 satura, all'interno della quale non sono ammessi aumenti di cubatura rispetto all'esistente, sono consentiti interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione. L'area è sottoposta al vincolo del parco ed al vincolo paesaggistico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato in questione è stato costruito con Nulla Osta per l'Esecuzione di Lavori Edili rilasciato dal Comune di Monte Porzio Catone in data 17 luglio 1975 (allegato 6). Prima del rilascio del Nulla Osta era stato ottenuto il parere favorevole, a condizione che venissero mantenute le alberature insistenti sul lotto, dalla Soprintendenza ai Monumenti (Paesaggistica) in data 11 giugno 1975 (allegato 7). I lavori iniziati subito dopo il rilascio del Nulla Osta venivano sospesi dalla Soprintendenza alle Antichità del Lazio (Archeologica) per aver accertato in corso di sopralluogo tecnico la presenza di una lunga struttura poligonale di elevato interesse archeologico. Per questo motivo in data 17 ottobre 1975 veniva notificata l'ordinanza di sospensione dei lavori dal Comune di Monte Porzio Catone al proprietario (allegato 10). I lavori riprendevano dopo il parere della Soprintendenza Archeologica del Lazio rilasciato il 26 gennaio 1976 prot. n. 494 (allegato 12). In data 14 giugno 1980, veniva rilasciato

dal Comune di Monte Porzio Catone Certificato di Abitabilità (allegato 13). Successivamente veniva inoltrata domanda di Sanatoria ai sensi della Legge 47/85 che prendeva il protocollo n. 2853 del 31 marzo 1987 Pratica Edilizia n. 1026 (allegato 14). La Pratica in sanatoria risulta completa di elaborato grafico (allegato 15), relazione illustrativa (allegato 16), documentazione fotografica, parere della Regione Lazio - Tutela ambientale e del Ministero per i beni Culturali ed Ambientali (allegato 17). Per la suddetta pratica non è stata ancora rilasciata la concessione edilizia in sanatoria, ma sono stati rilasciati ben due certificati, il primo su richiesta del precedente proprietario (allegato 18) ed il secondo su richiesta dell'attuale proprietaria. Sul certificato più recente, rilasciato il 7 luglio 2010 (allegato 19), il Responsabile Area Pianificazione Gestione del Territorio dichiara che nulla osta al rilascio della concessione edilizia in sanatoria. **La Concessione in Sanatoria comunque non è stata ancora rilasciata.**

Confrontati i grafici del rilievo effettuato dalla sottoscritta con i grafici allegati alla richiesta di condono, sono state riscontrate piccole modifiche interne effettuate per ottenere la separazione della zona concessa in comodato (vedi allegato 31). Tali modifiche consistono essenzialmente nell'aver realizzato la cucina in una delle stanze al Piano Primo, di aver realizzato una nuova apertura sul pianerottolo della scala al Piano Primo, di aver realizzato un armadio nel punto in cui è posta la piccola rampa di comunicazione al Piano Terra, si precisa che l'armadio è stato realizzato sui gradini, pertanto rimuovendo la struttura in legno la comunicazione può essere ripristinata senza effettuare opere murarie. Per l'altra stanza posta al piano terra e comunicante con i due lati della casa, è stata sostituita la porta interna con una porta blindata che viene tenuta chiusa (vedi allegato 31).

Per tutte le problematiche esposte la sottoscritta non ha predisposto variazione catastale in quanto non è stata ancora rilasciata la Concessione in Sanatoria ed anche perché di fatto rimuovendo l'armadio lo stato dei luoghi risulta analogo a quanto riportato nella planimetria catastale, tranne piccole trascurabili modifiche.

All'esterno del fabbricato è stato realizzato un piccolo manufatto posto in aderenza del muro di confine, che non compare nei grafici allegati alla richiesta di sanatoria. Tale manufatto non sanato e non sanabile (non rispetta i distacchi dai confini) deve essere demolito, va demolita anche la tettoia posta in prossimità del cancello pedonale, sempre realizzata senza titolo abilitativo e non sanabile (essendo posta tra il muro di confine il terrapieno ed il muro su strada, crea volumetria).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non è stato predisposto il certificato energetico (APE) in quanto non è stato possibile reperire documentazione relativa agli impianti ed ai generatori.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Monte Porzio Catone (RM) - Via Formello n 17B. La villa è stata costruita all'interno della lottizzazione "Poggio Fiorito". L'area in cui insiste la villa è panoramica e ricca di verde, dalla terrazza del primo piano è ben visibile il centro storico di Monte Porzio Catone. Il fabbricato si articola su più livelli, fundamentalmente piano seminterrato, piano terra e piano primo, ma sia il piano seminterrato che il piano terra sono articolati su più quote. Il piano terra ed il piano primo sono abitativi mentre il piano seminterrato è destinato a magazzini e servizi. La villa ha una superficie utile abitativa complessiva (piano terra e primo) di mq 254,20 (11 vani catastali) ed una superficie a servizi posti nel seminterrato di mq 112,85. La terrazza al piano terra (sovrastante l'accesso al piano seminterrato) è di mq 35,70, il portico al piano terra è di mq 39,25, le terrazze al piano primo sono di mq 15,00 e mq 75,00, il locale idrico alla quota copertura è di mq 6,40. Il terreno ha una superficie complessiva compresa l'area di sedime del fabbricato di mq 1424 circa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 503, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 817.000,00

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. Il valore attribuito al bene è di €/mq 1.800,00, tale valore è suffragato sia dal prezzo degli immobili in vendita nella zona che per situazioni simili, che dai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), riferito al secondo semestre 2017, che per ville e villini di tipo civile, dà un minimo di €/mq 1.800,00 ed un massimo di €/mq 2.600,00 (allegato 32), in questa scala di valori è ricompreso il valore assegnato di €/mq 1.800,00. Applicando questo valore al metro quadrato si ha un Valore complessivo del manufatto di € 1.119.168,00.

Vista comunque la complessità dell'immobile, articolato su più livelli ed in modo tutt'altro che lineare, la sottoscritta ritiene di applicare una detrazione del 15% al prezzo così determinato per eventuali vizi occulti non riscontati nel corso del sopralluogo, una detrazione 12% per il fatto che la Concessione edilizia non è stata ancora rilasciata sebbene esista il certificato che non ci sono vincoli ostativi al rilascio della concessione e per le piccole demolizioni da effettuare (costo presunto per le demolizioni € 7.000,00). Pertanto sottraendo complessivamente il 27% direttamente sul valore attribuito al metro quadrato si avrà € 1.800,00 - 27 % = **€ 1.314,00.**

Pertanto moltiplicando la superficie convenzionale per l'importo al metro quadrato, che, effettuate le detrazioni risulta essere di €/mq 1.314,00, si avrà:

$$\text{mq } 621,76 \times \text{€/mq } 1.314,00 = \text{€ } 816.992,64$$

che arrotondato ad € 817.000,00 indica a parere della sottoscritta il più probabile il valore di stima al momento attuale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Monte Porzio Catone (RM) - Via Formello n 17B	621,76 mq	1.314,00 €/mq	€ 816.992,64	100,00	€ 816.992,64
Valore di stima:					€ 816.992,64

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 19/07/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Favale Antonella

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Monte Porzio Catone (RM) - Via Formello n 17B. La villa è stata costruita all'interno della lottizzazione "Poggio Fiorito". L'area in cui insiste la villa è panoramica e ricca di verde, dalla terrazza del primo piano è ben visibile il centro storico di Monte Porzio Catone. La villa si articola su più livelli, fundamentalmente piano seminterrato, piano terra e piano primo, ma sia il piano seminterrato che il piano terra sono articolati su più quote. Il piano terra ed il piano primo sono abitativi mentre il piano seminterrato è destinato a magazzini e servizi. La villa ha una superficie utile abitativa complessiva (piano terra e primo) di mq 254,20 (11 vani catastali) ed una superficie a servizi posti nel seminterrato di mq 112,85. La terrazza al piano terra (sovrastante l'accesso al piano seminterrato) è di mq 35,70, il portico al piano terra è di mq 39,25, le terrazze al piano primo sono di mq 15,00 e mq 75,00, il locale idrico alla quota copertura è di mq 6,40. Il terreno ha una superficie complessiva, compresa l'area su cui insiste il fabbricato, di mq 1424 circa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 12, Part. 503, Categoria A7

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

Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona di P.R.G. B1 satura, all'interno della quale non sono ammessi aumenti di cubatura rispetto all'esistente, sono consentiti interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione. L'area è sottoposta al vincolo del parco ed al vincolo paesaggistico.

Regolarità Edilizia: L'immobile è stato costruito con Nulla Osta per l'Esecuzione di Lavori Edili rilasciato dal Comune di Monte Porzio Catone in data 17 luglio 1975. Successivamente è stata inoltrata domanda di Sanatoria ai sensi della Legge 47/85 che prendeva il protocollo n. 2853 del 31 marzo 1987 Pratica Edilizia n. 1026. La pratica risulta completa ma non è stata rilasciata concessione in sanatoria.

Nota: Su una parte del terreno insiste una muratura poligonale di interesse archeologico che è soggetta a controllo periodico da parte della soprintendenza.

PREZZO A BASE D'ASTA € 817.00,00 (ottocentodiciassettemila e zero centesimi)

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 581/2017 DEL R.G.E.**



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Villa			
Ubicazione:	Monte Porzio Catone (RM) - Via Formello n 17B		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 503, Categoria A7	Superficie	621,76 mq (superficie convenzionale)
Stato conservativo:	La villa nel suo insieme è in buono stato, come tutti i manufatti di grande dimensione, necessiterebbe di lavori di manutenzione in alcuni degli ambienti e sulle terrazze. Anche l'impiantistica andrebbe revisionata, il piano terra ha impianto di riscaldamento con caldaia a gasolio, il piano primo con caldaia a gas metano. La villa risulta collegata alla fognatura comunale.		
Descrizione:	Villa in Monte Porzio Catone, Via Formello n. 17/B, costruita all'interno della lottizzazione "Poggio Fiorito". L'area in cui insiste la villa è panoramica e ricca di verde, dalla terrazza del primo piano è ben visibile il centro storico di Monte Porzio Catone. La villa si articola su più livelli, fondamentalmente piano seminterrato, piano terra e piano primo, ma sia il piano seminterrato che il piano terra sono articolati su più quote. Il piano terra ed il piano primo sono abitativi mentre il piano seminterrato è destinato a magazzini e servizi. La villa ha una superficie utile abitativa complessiva (piano terra e primo) di mq 254,20 (11 vani catastali) ed una superficie a servizi posti nel seminterrato di mq 112,85. La terrazza al piano terra (sovrastante l'accesso al piano seminterrato) è di mq 35,70, il portico al piano terra è di mq 39,25, le terrazze al piano primo sono di mq 15,00 e mq 75,00, il locale idrico alla quota copertura è di mq 6,40. Il terreno ha una superficie complessiva compresa l'area su cui insiste il fabbricato di mq 1424 circa.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		



ALLEGATI



- 1- Verbale di sopralluogo
- 2- Atto di compravendita
- 3- Contratto di comodato
- 4- Richiesta di accesso agli Atti
- 5- Istanza di accesso agli atti - integrazione
- 6- Nulla Osta per esecuzione Lavori Edili
- 7- Parere Soprintendenza ai Monumenti
- 8- Progetto allegato al N.O. con parere della Soprintendenza ai Monumenti
- 9- Richiesta sospensione lavori Soprintendenza ai monumenti
- 10- Ordinanza di Sospensione Lavori
- 11- Trasmissione copie alla Soprintendenza
- 12- Parere Soprintendenza Archeologica
- 13- Abitabilità
- 14- Frontespizio domanda di sanatoria
- 15- Progetto allegato alla richiesta di sanatoria
- 16- Relazione illustrativa allegata alla richiesta di sanatoria
- 17- Determina paesaggistica e Parere Ministero
- 18- Certificato 9 novembre 2004
- 19- Certificato 7 luglio 2010
- 20- Estratto di mappa
- 21- Visura immobile
- 22- Visura storica immobile
- 23- Planimetria catastale
- 24- Documentazione fotografica
- 25- Planimetria rilievo con esterno PT
- 26- Planimetria di rilievo con esterno P1
- 27- Planimetria di rilievo Piano Seminterrato
- 28- Planimetria di rilievo Piano Terra
- 29- Planimetria di rilievo Piano Primo
- 30- Planimetria di rilievo Piano Copertura
- 31- Planimetrie di rilievo con evidenziate le piccole modifiche apportate
- 32- Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari
- 33- Immobili in vendita nell'area d'interesse
- 34- Visure ipotecarie
- 35- Inoltro perizia alle parti

