



Tribunale di Velletri

# PERIZIA ESTIMATIVA

Immobile sito nel Comune di Valmontone (RM)

Appartamento in via dei Tigli n° 4 al piano terra

Foglio 21 – particelle 1118 – 1706 – 1709 – 1711

**Esecuzione Immobiliare n. 236/17**

promossa da

**UNICREDIT S.p.A.**

contro

[REDACTED]

e

[REDACTED]

## RELAZIONE

**Il Tecnico**

*Arch. Giuseppina Conserva*



---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Conserva Giuseppina, nell'Esecuzione Immobiliare 236/2017 del R.G.E.

contro

[REDACTED]

[REDACTED]



## SOMMARIO

---

### Indice generale

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto 1.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	9
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto 1.....	18
Schema riassuntivo	
Esecuzione Immobiliare 236/2017 del R.G.E.....	19
Lotto 1.....	19



## INCARICO

---

All'udienza del 13/07/2017, il sottoscritto Arch. Conserva Giuseppina, con studio in Via Colle Bracchi, 82 - 00034 - Colleferro (RM), email giuseppina.conserva@libero.it, PEC giuseppina.conserva@pec.it, Tel. 06 97304688, Fax 06 97304688, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/03/2018 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 Valmontone (RM) - Via dei Tigli n. 4, piano Terra

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di un appartamento, al piano terra, con ingresso autonomo, circondato su tre lati da un giardino che gli fa da corte. L'immobile è collocato su un'area completamente recintata a cui si accede da via dei Tigli n 4 e sito nella zona semiperiferica del Comune di Valmontone.

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Valmontone (RM) - Via dei Tigli n. 4, piano Terra

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

- [REDACTED]
- [REDACTED]



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

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

Sull'atto di pignoramento risulta essere stata pignorata la particella 1711 del foglio 21 censita al N.C.T. del Comune di Valmontone passato nel 2011 al N.C.E.U. come ENTE URBANO ma, in base a quanto riportato sull'Atto di Compravendita redatto dal Notaio Guido Grisi del 10.05.2011, la particella veniva venduta a [REDACTED], trascritto in Conservatoria AGENZIA ENTRATE Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri il 12.05.2011 ed in base all'Atto di Compravendita redatto dal Notaio Andrea Fontecchia del 15.02.2012 e alla nota di trascrizione del 22.02.2012 la stessa particella 1711 veniva venduta a [REDACTED] in regime di comunione legale sempre da [REDACTED] pertanto la particella 1711 risulta oggi essere stata venduta due volte ed essere contemporaneamente di due proprietari diversi.

Si ritiene occorra procedere alla rettifica degli atti suddetti.

## CONFINI

L'appartamento in analisi è collocato al piano terra ed è circondato su tre lati da un giardino che gli fa da corte. Immobile e giardino confinano a Nord con la particella 756, a Est con la particella 1707 e particella 1572, a Sud con la particella 1573 e ad Ovest con via dei Tigli.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	52,02 mq	67,10 mq	1,00	67,01 mq	2,82 m	terra
Giardino	204,61 mq	215,43 mq	0,05	10,77 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>77,78 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>77,78 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/12/1972 al 17/06/1984	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 1118 Categoria C2 Cl.6, Cons. 31 mq Piano Terra
Dal 17/06/1984 al 01/01/1992	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 1118 Categoria C2 Cl.6, Cons. 31 mq Rendita € 51,23 Piano Terra
Dal 01/01/1992 al 14/03/2011	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 1118 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 vani Rendita € 155,45 Piano Terra
Dal 14/03/2012 al 09/11/2015	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 1118 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 76 mq Rendita € 155,45 Piano Terra

I titolari catastali corrispondono a quelli reali per quanto riguarda la particella 1118, la 1709 e la 1706. Relativamente alla particella 1711 si rileva che sull'atto di pignoramento risulta essere stata pignorata la particella 1711 del foglio 21 censita al N.C.T. del Comune di Valmontone passato nel 2011 al N.C.E.U. come ENTE URBANO ma, in base a quanto riportato sull'Atto di Compravendita redatto dal Notaio Guido Grisi del 10.05.2011, la particella veniva venduta a [REDACTED] A d [REDACTED] trascritto in Conservatoria AGENZIA ENTRATE Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri il 12.05 2011 ed in base all'Atto di Compravendita redatto dal Notaio Andrea Fontecchia del 15.02.2012 e alla nota di trascrizione del 22.02.2012 la stessa particella 1711 veniva venduta a [REDACTED] in regime di comunione legale sempre di [REDACTED] pertanto la particella 1711 risulta oggi essere stata venduta due volte ed essere contemporaneamente di due proprietari diversi.

Si ritiene occorra procedere alla rettifica degli atti suddetti.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	1118			A4	2	2,5 vani	76 mq	155,45	Terra	



### Corrispondenza catastale

Non sussiste completa corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento poiché nella suddetta planimetria catastale sono presenti un vano con annesso w.c., una cucina ed un vano più grande; in questo maggiore vano sono stati realizzati un ingresso, una camera da letto ed un bagno che non sono riportati nella planimetria catastale. Le particelle 1706 e 1709 del foglio 21 del Comune di Valmontone riportati nell'atto di pignoramento pur risultando nel N.C.T. come Qualità Classe: ENTE URBANO, tuttavia non esistono al N.C.E.U. pertanto occorre accatastare le particelle suddette come "area urbana" e poi eseguire una fusione con l'appartamento come *CORTE ESCLUSIVA*.

Inoltre è da mettere in evidenza che la particella 1706 sull'Estratto di Mappa Catastale ha il confine allineato con la particella 1117 mentre sul luogo, durante le operazioni peritali, è emerso che la parte terminale del terreno della particella 1706 è arretrata rispetto al filo della particella 1117 e che la parte mancante del terreno della 1706 è entrata a far parte della zona interna del lotto adibita a parcheggio che risulta essere asfaltata ed appartenere alla particella 1573 (si veda l'Allegato "B").

### PRECISAZIONI

L'atto di pignoramento cita come beni pignorati l'unità immobiliare riportata al NCEU al foglio 21 particella 1118, appezzamento di terreno identificato al NCT dalle particelle 1711, 1706 e 1709 del foglio 21 del Comune di Valmontone ma in base alle indagini effettuate in Conservatoria risulta che la particella 1711 con atto di compravendita redatto dal Notaio GUIDO GRISI del 10 maggio 2011 è stata venduta da [redacted] nata a Catanzaro il 3 luglio 1979 e residente ad Artena, atto trascritto il 12.05.2011 e che la stessa particella con atto di compravendita del 15 febbraio 2012 è stata venduta a [redacted] nato a [redacted] il [redacted] [redacted] proprietario per 1/2 e [redacted] nata a [redacted] il 08.10.1980, C.F. [redacted] proprietaria per 1/2, entrambi residenti a Valmontone, trascritto il 22.02.2012.

In base a quanto su esposto risulta che la particella 1711 è stata venduta due volte ed è attualmente di proprietà per 1/1 di [redacted] e CONTEMPORANEAMENTE di proprietà, per 1/2 ciascuno, dei signor [redacted] e [redacted].

### STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione dell'immobile risulta essere buono. In generale, si notano diffuse macchie di umidità nel locale bagno 2, soprattutto nella parete posteriore che è realizzata per un'altezza di circa 2 metri controterra e, per quanto potuto appurare, senza alcuna ventilazione.

Per tale situazione si dovrebbe procedere ad eseguire lavori di deumidificazione, valutando anche la possibilità di realizzare un'intercapedine arieggiata nella parte posteriore.



Al momento del sopralluogo, il resto dell'appartamento risultava da poco ritinteggiato pertanto in buone condizioni. Gli infissi e le porte, di fattura standard, appaiono anch'essi in buone condizioni. Gli impianti elettrici ed idro-sanitari appaiono, ad un'analisi visiva, in buono stato e privi di difetti evidenti a parte l'allocazione del contatore elettrico generale da cui si alimenta l'appartamento e la caldaia termica che sono ubicati all'esterno senza protezioni stabili (si veda l'Allegato "B").

## PARTI COMUNI

L'immobile pignorato situato sulla particella 1118 risulta essere inserito in un lotto formato da più particelle. La particella 1117 e la particella 1118 sono occupate da immobili adibiti a residenza. In base ai contenuti degli atti consultati risulterebbe che la particella 1573 (di accesso e parcheggio) sia in comune ed in parti uguali con le proprietà della Progettix s.r.l. e [redacted] signori [redacted] e [redacted] hanno acquistato da [redacted] la proprietà della particella 1118, 1706 e 1709 "...con ogni accessione, diritto accessorio, adiacenza, pertinenza, servitù attiva e passiva, nulla escluso ed eccettuato, trasferendosi agli immobili venduti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano".

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

I beni pignorati non sono gravati da uso civico in base a quanto contenuto nel certificato di destinazione urbanistica che cita:

*"Si certifica inoltre che dalla verifica dei terreni ricadenti nel demanio collettivo di uso civico effettuata dal perito demaniale Geom. Alessandro Alebardi i citati terreni non risultano ricadere nel demanio collettivo di uso civico".*

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni:	non indagate
Esposizione:	L'appartamento in analisi è collocato al piano terra ed è circondato su tre lati da un giardino che gli fa da corte. Immobile e giardino confinano a Nord con la particella 756, a Est con la particella 1707 e particella 1572, a Sud con la particella 1573 e ad Ovest con via dei Tigli.
Altezza interna utile media:	2,82 metri
Strutture verticali:	Struttura in muratura portante.
Solai:	Il solaio superiore non è stato oggetto di indagine ma da quanto visibile è realizzato con travi di legno portanti e tavolato in legno con sovrastante copertura in tegole del





	tetto a falda.
Copertura intero edificio:	a una falda
Struttura portante di copertura	la struttura portante del tetto è in legno.
Pareti-esterne ed interne Appartamento:	Esterne in muratura con intonaco civile tinteggiato di colore giallo paglierino. Non è stato possibile indagare la stratificazione delle pareti ma considerata la tipologia costruttiva rilevata si ritiene che le tamponature in muratura portante siano state costruite senza alcuna interposizione di uno strato di materiale coibente.
Fondazioni:	non indagate
Infissi esterni ed interni	Le porte interne sono in legno tamburato; gli infissi in metallo di colore bianco protetti da persiane in metallo di colore verde. Il portoncino di ingresso all'appartamento è in legno colore verde, blindato.
Dotazioni condominiali: parti comuni	L'immobile pignorato situato sulla particella 1118 risulta essere inserito in un lotto formato da più particelle. La particella 1117 e la particella 1118 sono occupate da immobili adibiti a residenza. In base ai contenuti degli atti consultati risulterebbe che la particella 1573 (di accesso e parcheggio) sia in comune ed in parti uguali con le proprietà della [REDACTED]

## STATO DI OCCUPAZIONE

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

*"Il contratto di locazione è opponibile al terzo acquirente" poiché "ha data certa anteriore all'alienazione della cosa".*

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 27/01/2016
- Scadenza contratto: 14/01/2046

### **Stato della causa in corso per il rilascio**

Il bene pignorato risulta occupato dalla [REDACTED] con sede in Valmontone locatario con regolare contratto di affitto.



I proprietari dell'immobile in esame hanno concesso in locazione il bene con un **contratto di locazione trentennale**.

Contratto tra i signori:

[REDACTED]  
e la Società [REDACTED] con sede sociale in Valmontone, via dei Tigli n. 4,

registrato alla AGENZIA DELLE ENTRATE UFFICIO DI ROMA 2 IL 27 GENNAIO 2016 AL N. 2223 S1T e trascritto alla AGENZIA DELLE ENTRATE Ufficio provinciale di Roma - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di VELLETRI il 27.01.2016, al Registro Generale n. 384 e Registro Particolare n. 298.

Il contratto **"avrà la durata di anni 30 (trenta) con inizio dal 15 gennaio 2016 e termine il 14 gennaio 2046"**. (Copia del contratto presente in **Allegato "A"**).

#### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 222,22 (valore desunto dal calcolo che segue):

Sul contratto di locazione è riportato che i locatori versano una somma di € 80.000,00 per l'intero periodo di affitto (30 anni = 360 mesi). Il valore del canone locativo è stato pertanto ottenuto virtualmente dividendo la somma di € 80.000,00 con 360 mesi da cui si ottiene il valore mensile dell'affitto pari ad € 222,22.


#### **PROVENIENZE VENTENNALI**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 23/12/1972 al 18/07/2001	[REDACTED]	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Vincenzo Papi Notaio	23/12/1972	14937	6963
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		AGENZIA DELLE ENTRATE Ufficio Provinciale di Roma -Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri	17/01/1973	1931	1871
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
U. F. Roma	11/01/1973	2098	2056		
Dal 18/07/2001 al 22/11/2005	[REDACTED]	<b>DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>



		GRECO RENATO Notaio	18/07/2001	1643	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		AGENZIA DELLE ENTRATE Ufficio Provinciale di Roma -Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri	23/07/2001	3238	2223
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 22/11/2005 al 15/02/2012		<b>DIVISIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		GRECO RENATO Notaio	22/11/2005	66032	7345
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		AGENZIA DELLE ENTRATE Ufficio Provinciale di Roma -Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri	02/12/2005	6901	4310
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 10/05/2011 al 07/12/2018		<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		GRISI GUIDO	10/05/2011	1873	1322
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		AGENZIA DELLE ENTRATE Ufficio Provinciale di Roma	12/05/2011	2615	1715



		-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri			
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 15/02/2012 al 19/04/2017		<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Fontecchia Andrea Notaio	15/02/2012	18554	14491
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		AGENZIA DELLE ENTRATE Ufficio Provinciale di Roma -Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Velletri	22/02/2012	841	610
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

## NORMATIVA URBANISTICA

L'apezzamento di terreno sito nel Comune di Valmontone e distinto in catasto al foglio 21 p.lle 1118 - 1706 - 1709 - 1711 risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

Località "Colle Belvedere"

### **Zona B - Completamento - Sottozona B3**

Che le prescrizioni urbanistiche previste dal P.R.G. nella zona B - sottozona B3 sono le seguenti:

Articoli 12 e 15 delle N.T.A. del P.R.G. - **Zona B, Sottozona B3:**

**Zona B Completamento**, disciplinata dall'art. 12 delle N.T.A. che così recita:

La zona interessa le aree raggruppate prima intorno al Centro poi sulle strade che collegano il paese al territorio.

Ad una edificazione spontanea precedente si è sovrapposto recentemente uno sviluppo edilizio praticamente incontrollato (anche per l'assenza di validi strumenti urbanistici). Il piano di ricostruzione dell'immediato dopoguerra ha inoltre indirizzato parte dello sviluppo urbano sulla



collina che fronteggia a sud il centro stesso creando di fatto un'alternativa al paese. Zona di completamento B: Sottozona B3 disciplinata dall'art. 15 delle N.T.A. che così recita: Comprende le aree situate nella località "Colle Belvedere". Dette aree sono state edificate soprattutto dopo il 1967 e le costruzioni rispettano in genere i dati della già citata legge, costituendo altresì delle lottizzazioni di fatto.

L'edificazione è consentita attraverso il rilascio di Concessioni Edilizie previo parere della Commissione Edilizia entro i seguenti limiti inderogabili:

- a) Indice di fabbricabilità fondiaria massima:  $I_f = 1,00$  mc/mq.
- b) Distacchi dalle strade non inferiori a ml. 5,00 (vedi anche art. 6 delle precedenti norme).
- c) Altezza massima degli edifici non superiore a ml. 7,50 fuori terra
- d) Distacchi dagli edifici vicini non inferiori all'altezza di ciascun fronte dell'edificio da costruire (Vedi anche norme generali contenute nel già citato art. 6).

Per i parcheggi pubblici le aree sono tassativamente indicate nella planimetria del P.R.G.. Per i parcheggi interni valgono le norme prescritte dall'art. 18 legge 6 Agosto 1967 n° 765, (Vedi anche il precedente art. 6).

Inoltre, dalla verifica dei terreni ricadenti nel demanio collettivo di Uso civico effettuata dal perito demaniale Geom. Alessandro Alebardi i citati terreni non risultano ricadere nel demanio collettivo di uso civico.

Copia del certificato integrale è riportato in **Allegato "A"**.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

L'immobile in analisi è stato legittimato come residenza con la Concessione Edilizia in sanatoria n° 1135 del 30.12.2010. Il grafico di progetto allegato alla predetta concessione edilizia riporta l'immobile come "ampliamento" di un fabbricato più grande di tre piani; sulla concessione è fatto riferimento alla Licenza Edilizia n° 62/73 del 27.5.1974 per un fabbricato di civile abitazione, pratica n° 673 e successiva Concessione Edilizia n. 10/1983 "...per la esecuzione di Copertura di due terrazzi al Fabbricato per civile abitazione approvato con Licenza Edilizia n° 62/73... sull'area identificata nel catasto comunale al foglio 21 col n. 774/778...".

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato alla citata Concessione Edilizia in Sanatoria n° 1135 del 30.12.2010. Nella planimetria di progetto allegato sono presenti un vano con annesso w.c., una cucina ed un vano più grande; in questo maggiore vano sono stati realizzati un ingresso, una camera da letto ed un bagno che non sono riportati in progetto. Tali interventi che hanno portato alla nuova conformazione dell'immobile tramite la costruzione di tramezzi e porte non sono soggetti a permesso di costruire ma a Comunicazione Inizio Lavori Asseverata che dovrà essere redatta con la corresponsione di una sanzione amministrativa poiché postuma.

Non è stato reperito il Certificato di Agibilità sebbene sull'Atto di Compravendita del 15.2.2012 rogato dal Notaio Andrea Fontecchia di cui si è detto anzi, sia riportato "...che è stato rilasciato il certificato di agibilità n° 5 in data 9.3.2011" ma tale citazione è riferibile all'immobile di cui alla particella 1117, sub. 5, piano 2° (che è l'immobile principale riferibile anch'esso alla Concessione Edilizia in Sanatoria n° 1135/2010) non già alla particella 1118, oggetto di pignoramento.



Non è stato reperito altresì il certificato energetico (APE), il libretto d'impianto né i relativi attestati di manutenzione dell'immobile in analisi, per cui in base alla legge n° 90 del 3.8.2013 si redigerà l'APE al momento dell'aggiudicazione per poter essere allegato al contratto di vendita.

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

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

### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Valmontone (RM) - Via dei Tigli n. 4, piano Terra Trattasi di un appartamento, al piano terra, con ingresso autonomo, circondato su tre lati da un giardino che gli fa da corte. L'immobile è collocato su un'area completamente recintata a cui si accede da via dei Tigli n. 4 e sito nella zona semiperiferica del Comune di Valmontone. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1118, Categoria A4
- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: **€ 85.500,00**
- Trattasi di un appartamento adibito attualmente a civile abitazione, al piano terra con ingresso autonomo circondato su tre lati da un giardino che gli fa da corte. L'immobile è collocato su un'area completamente recintata a cui si accede da via dei Tigli n. 4 e sito nella zona semiperiferica del Comune di Valmontone, avente come categoria catastale A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani con caratteristiche catastali e rendite già riportate.

L'immobile è stato legittimato come residenza con la Concessione Edilizia in sanatoria n° 1135 del 30.12.2010, ai sensi della legge 28.02.1985.

In base alla documentazione consultata è stato realizzato prima del 1983.

Operando per analogia con immobili aventi la stessa categoria e classe catastale ed avendo rilevato sul posto con indagini dirette il valore medio di mercato, si può desumere il costo dell'immobile valutato in

€ 1.225,00 al mq.

Tale valore **andrà aggiornato** in base ai coefficienti tipici delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare oggetto di stima e che si descriveranno in seguito partendo dalla zona, per poi passare all'esame dell'esterno dell'unità immobiliare ed infine all'analisi delle caratteristiche interne nonché delle eventuali opere di riadattamento da eseguirsi per restituire l'immobile in condizioni normali d'uso residenziale.



Valmontone è un importante centro a pochi Km da Roma. La sua vicinanza con la Capitale e gli ottimi collegamenti stradali e ferroviari ne hanno fatto una delle città più importanti della zona sud della provincia romana.

Sorge su un colle tufaceo, a 330 m. sul livello del mare. Il paesaggio che circonda l'abitato è prevalentemente collinoso e ricco di verde, grazie alla presenza del vicino fiume Sacco e di numerose sorgenti d'acqua.

La zona ove è situato l'immobile in esame è ubicata in "...Zona B - Completamento - Sottozona B3..." del Comune di Valmontone (Roma) nelle immediate vicinanze della via Ariana - SP 600 e della stazione autostradale di Valmontone - Autostrada del Sole - di collegamento con la Città di Roma e le città vicine ed è distante circa 9 minuti di auto dalla sede del Comune di Valmontone, che è sito in via Nazionale e dal centro della Città dove sono presenti servizi pubblici (Valmontone Hospital - ASL Roma 5, ufficio Postale, posto di Polizia Municipale, Carabinieri), servizi commerciali (bar, alimentari, ferramenta, farmacia, supermercati), servizi scolastici nonché fermate delle autolinee urbane ed extraurbane e impianti sportivi.

Inoltre è presente in via della Pace, a poca distanza dall'Autostrada A1 Roma-Napoli e dal luogo in analisi, una grande struttura commerciale denominata *Fashion District Outlet* cittadella dello shopping adiacente ad un'altra grande attrattiva: il parco divertimenti *Rainbow Magicland*.

Non sono presenti elementi artificiali che abbiano un particolare impatto visivo.

L'accesso al lotto completamente recintato avviene attraverso un cancello in metallo direttamente dalla strada via dei Tigli n. 4. All'appartamento si accede attraversando il giardino interno, collocato sulla particella 1706 che al NCEU è classificato Ente Urbano, area non recintata, al quale si accede dalla particella 1573 area comune all'appartamento e alla palazzina adiacente e considerata anche area di sosta così come indicato sull'atto di divisione del 02.12.2005 redatto dal Notaio Greco Renato *"Resta in comune, in parti uguali oltre il sottotetto, l'area di terreno della superficie di mq 425, distinta nel NCT al foglio 21 MN.1573 (ex 1119/A) ...a questo proposito i comproprietari concordemente convengono per se ed aventi causa, che, ferma restando la proprietà comune, le aree di sosta..."*.

Non si è proceduto alla valutazione della particella 1711, quantunque presente nel compendio pignorato, poiché come già detto risulta contemporaneamente in proprietà di due soggetti diversi con due diversi atti di compravendita. Peraltro trattasi di una particella di esigua superficie (4 mq).

L'appartamento, come detto, è circondato su tre lati dal giardino interno mentre il quarto confina con la particella 1117, come indicato nella planimetria di rilievo; il lato sinistro e la parte posteriore sono addossati al terreno per cui il fabbricato è illuminato solo dalla parte anteriore infatti le finestre e le porte sono presenti solo sulla facciata anteriore cioè principale. Non si è potuto verificare se tra il muro posteriore dell'appartamento ed il terreno esista l'intercapedine necessaria all'isolamento dell'edificio oppure se il muro abbia solo funzione di contenimento del terreno. La struttura verticale dell'edificio è in muratura mentre il solaio superiore non è stato oggetto di indagine ma da quanto si è potuto constatare è realizzato con travi di legno portanti e tavolato in legno con sovrastante copertura in tegole del tetto a falda.

La facciata del fabbricato è di qualità standard ed è rifinita con intonaco civile di colore giallo paglierino con uno zoccolo inferiore in pietra policroma ad opera incerta. Le finestre sono in alluminio elettrocolorato bianco e persiane esterne metalliche colore verde scuro.

All'alloggio si accede attraverso il portoncino d'ingresso che è blindato di colore verde che da direttamente nell'ingresso.

Sull'ingresso si affacciano dal lato sinistro, la stanza da letto 1 con bagno esclusivo e dal lato destro la stanza da letto 2 mentre l'angolo cottura comunicante con il bagno 2 si affaccia sulla stanza da letto 2 e



comunica direttamente con l'esterno attraverso un portoncino blindato di colore verde scuro. I pavimenti sono in monocottura tradizionale colore marrone con sfumature ad imitazione marmo. Le porte interne sono di fattura standard in legno tamburato di colore scuro.

Tutti gli infissi sono in un sufficiente stato di conservazione.

Le pareti della stanza da letto 1 e l'ingresso sono tinteggiate di colore giallo pastello mentre la stanza da letto 2 di colore bianco, il bagno 1 è rivestito per un'altezza di circa 1,40 m in ceramica formato quadrato di colore scuro sfumato grigio, marrone e arancione; il pavimento in ceramica di formato quadrato è di colore rossiccio posto in opera a maglia quadrata. Il bagno 2 è rivestito in ceramica di formato quadrato 30x30 di colore avana chiaro per un'altezza di circa 1,50 m mentre il pavimento è di colore scuro, la parte superiore è tinteggiata di colore bianco. Il muro del bagno 2 soprattutto nella parte superiore presenta diffuse macchie di muffa e parti di intonaco deteriorate che fanno supporre l'assenza di un'intercapedine tra il muro posteriore dell'appartamento e il terreno con la conseguente scarsa ventilazione dello stesso, pertanto occorre realizzare uno studio accurato delle cause di umidità presente nell'immobile da parte di un tecnico specializzato per sanarlo da un punto di vista igienico non escludendo la possibilità di realizzare un'intercapedine posteriore.

Nell'angolo cottura solo un muro è rivestito di doghe di legno per un'altezza di circa 1,80 mentre il pavimento è lo stesso utilizzato nel bagno 2; la parte superiore è tinteggiata di colore bianco. Le rubinetterie e gli interruttori sono di fattura standard. Gli impianti elettrici ed idro sanitari appaiono, ad un'analisi visiva, in buono stato e privi di difetti evidenti a parte l'allocazione del contatore generale da cui si alimenta l'appartamento e la caldaia termica che sono ubicati all'esterno senza protezioni stabili (si veda l'**Allegato "B"**).

Gli ambienti sono dotati di termosifoni con impianto di riscaldamento autonomo e nelle stanze da letto sono presenti condizionatori. L'appartamento è servito dalla rete elettrica, idrica ed è allacciato alla condotta comunale per lo smaltimento dei liquami, nonché alla rete del gas cittadino. La composizione generale dell'appartamento e la distribuzione spaziale risultano congrue alla tipologia del tempo e senza una particolare connotazione architettonica.

Come già esposto in precedenza, occorre completare la variazione Catastale iniziata nel 2011 al Catasto Fabbricati, accatastando le particelle 1706 e 1709 del foglio 21 del Comune di Valmontone come area urbana e poi fonderle con la casa come corte esclusiva.

In base alle considerazioni riportate, essendo stata precedentemente determinata la superficie commerciale dell'immobile in oggetto ed operando le opportune correzioni al valore unitario di € 1.225,00 al mq, si giunge ad una valutazione del prezzo unitario di **€ 1.100,00/mq**, ottenendo il seguente valore commerciale dell'immobile:

$$\text{Valore commerciale immobile rilevato} = \text{mq. } 77,78 \times 1.100,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 85.558,00$$

L'Esperto, per le ragioni su espresse, stima il valore attuale dell'immobile, in *cifra tonda*:

**€ 85.500,00**

Esprimendo una valutazione anche sul valore locativo dell'immobile, ci si riferisce analogamente a quanto riportato dalla Banca Dati delle quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle entrate, cioè € 4,00/mq ed operando le medesime considerazioni sul valore sopra riportate, si giunge ad una valutazione del prezzo unitario di locazione di **€ 3,60/mq**, ottenendo il seguente valore commerciale dell'immobile:

$$\text{Valore commerciale locazione immobile} = \text{mq. } 77,78 \times 3,60 \text{ €/mq} = \text{€ } 280,01 \text{ mensili}$$





L'Esperto, per le ragioni su espresse, stima il valore locativo attuale dell'immobile, in *cifra tonda*:

**€ 280,00 mensili**

Analogo valore si ottiene attraverso il metodo della capitalizzazione del reddito:

$$R = V_i \times r$$

dove: **R** è il reddito annuale **V<sub>i</sub>** è il Valore di mercato dell'immobile ed **r** il saggio di capitalizzazione

Il saggio di capitalizzazione del reddito può essere assunto, in base a quanto riportato in letteratura, pari al 4%, pertanto si ha:

$$R_{\text{annuo}} = € 85.500,00 \times 4,00\% = € 3.420,00 \text{ annui}$$

Dividendo il reddito annuo per 12 si ottiene il reddito mensile (**R<sub>m</sub>**):

$$R_{\text{mensile}} = € 3.420,00 / 12 = € 285,00 \text{ mensili}$$

Richiamando i contenuti del contratto di affitto si evidenzia che la sua durata è di **trenta anni**, decorrenti dal 15 gennaio 2016 e terminanti il 14 gennaio 2046 e che, peraltro, il corrispettivo della locazione trentennale pari ad € 80.000,00 dovrebbe essere già tutto interamente versato secondo la tempistica prescritta nel contratto stesso.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale (in cifra tonda)
Bene N° 1 - Appartamento Valmontone (RM) - Via dei Tigli n. 4, piano Terra	77,78 mq	1.100,00 €/mq	€ 85.558,00	100,00	€ 85.500,00
<b>Valore di stima:</b>					<b>€ 85.500,00</b>



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.

*Colleferro, li 09/12/2018*

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
**Arch. Conserva Giuseppina**



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Valmontone (RM) - Via dei Tigli n. 4, piano Terra  
Trattasi di un appartamento, al piano terra, con ingresso autonomo, circondato su tre lati da un giardino che gli fa da corte. L'immobile è collocato su un'area completamente recintata a cui si accede da via dei Tigli n. 4 e sito nella zona semiperiferica del Comune di Valmontone. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1118, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'appezzamento di terreno sito nel Comune di Valmontone e distinto in catasto al foglio 21 p.lle 1118 - 1706 - 1709 - 1711 risulta avere la seguente destinazione urbanistica: Località "Colle Belvedere" Zona B - Completamento - Sottozona B3 Che le prescrizioni urbanistiche previste dal P.R.G. nella zona B - sottozona B3 sono le seguenti: Articoli 12 e 15 delle N.T.A. del P.R.G. - Zona B, Sottozona B3: Zona B Completamento, disciplinata dall'art. 12 delle N.T.A. che così recita: La zona interessa le aree raggruppate prima intorno al Centro poi sulle strade che collegano il paese al territorio. Ad una edificazione spontanea precedente si è sovrapposto recentemente uno sviluppo edilizio praticamente incontrollato (anche per l'assenza di validi strumenti urbanistici). Il piano di ricostruzione dell'immediato dopoguerra ha inoltre indirizzato parte dello sviluppo urbano sulla collina che fronteggia a sud il centro stesso creando di fatto un'alternativa al paese. Zona di completamento B: Sottozona B3 disciplinata dall'art. 15 delle N.T.A. che così recita: Comprende le aree situate nella località "Colle Belvedere". Dette aree sono state edificate soprattutto dopo il 1967 e le costruzioni rispettano in genere i dati della già citata legge, costituendo altresì delle lottizzazioni di fatto. L'edificazione è consentita attraverso il rilascio di Concessioni Edilizie previo parere della Commissione Edilizia entro i seguenti limiti inderogabili: a) Indice di fabbricabilità fondiaria massima:  $I_f = 1,00$  mc/mq. b) Distacchi dalle strade non inferiori a ml. 5,00 (vedi anche art. 6 delle precedenti norme). c) Altezza massima degli edifici non superiore a ml. 7,50 fuori terra d) Distacchi dagli edifici vicini non inferiori all'altezza di ciascun fronte dell'edificio da costruire (Vedi anche norme generali contenute nel già citato art. 6). Per i parcheggi pubblici le aree sono tassativamente indicate nella planimetria del P.R.G.. Per i parcheggi interni valgono le norme prescritte dall'art. 18 legge 6 Agosto 1967 n° 765, (Vedi anche il precedente art.6). Si certifica inoltre che dalla verifica dei terreni ricadenti nel demanio collettivo di Uso civico effettuata dal perito demaniale Geom. Alessandro Alebardi i citati terreni non risultano ricadere nel demanio collettivo di uso civico. Copia del certificato integrale è riportata in **Allegato "A"**.



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 236/2017 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Valmontone (RM) - Via dei Tigli n. 4, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 1118, Categoria A4	<b>Superficie</b>	77,78 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di conservazione dell'immobile risulta essere buono. In generale, si notano diffuse macchie di umidità nel locale bagno 2, soprattutto nella parete posteriore che è realizzata per un'altezza di circa 2 m controterra e, per quanto potuto appurare, senza alcuna ventilazione. Per tale situazione si dovrebbe procedere ad eseguire lavori di deumidificazione, valutando anche la possibilità di realizzare un'intercapedine arieggiata nella parte posteriore. Al momento del sopralluogo, il resto dell'appartamento risultava da poco ritinteggiato pertanto in buone condizioni. Gli infissi e le porte, di fattura standard, appaiono anch'essi in buone condizioni. Gli impianti elettrici ed idro sanitari appaiono, ad un'analisi visiva, in buono stato e privi di difetti evidenti a parte l'allocazione del contatore generale da cui si alimenta l'appartamento e la caldaia termica che sono ubicati all'esterno senza protezioni stabili (si veda l' <b>Allegato "B"</b> ).		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un appartamento, al piano terra, con ingresso autonomo, circondato su tre lati da un giardino che gli fa da corte. L'immobile è collocato su un'area completamente recintata a cui si accede da via dei Tigli n. 4 e sito nella zona semiperiferica del Comune di Valmontone.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

