

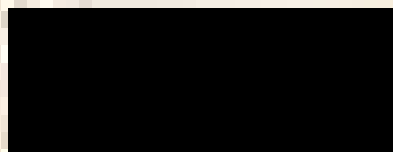


Tribunale di Velletri

# PERIZIA ESTIMATIVA

**Comune di Valmontone (RM)**

via dei Tigli n. 57  
piano Terra, 1° , 2° e Seminterrato  
Foglio 21 - Part. 698, Sub. 503



**Esecuzione Immobiliare n. 133/2024**

promossa da



contro



## RELAZIONE

**Il Tecnico**  
*Arch. Giuseppina Conserva*



---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

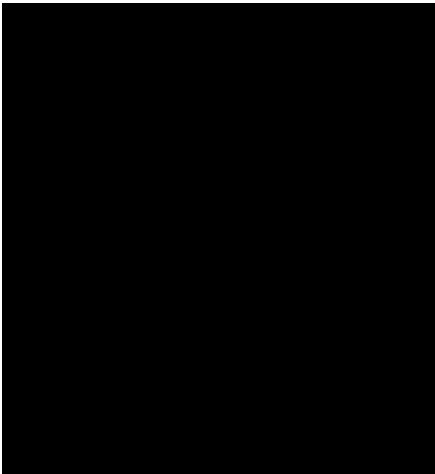
SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Conserva Giuseppina, nell'Esecuzione Immobiliare 133/2024 del R.G.E.


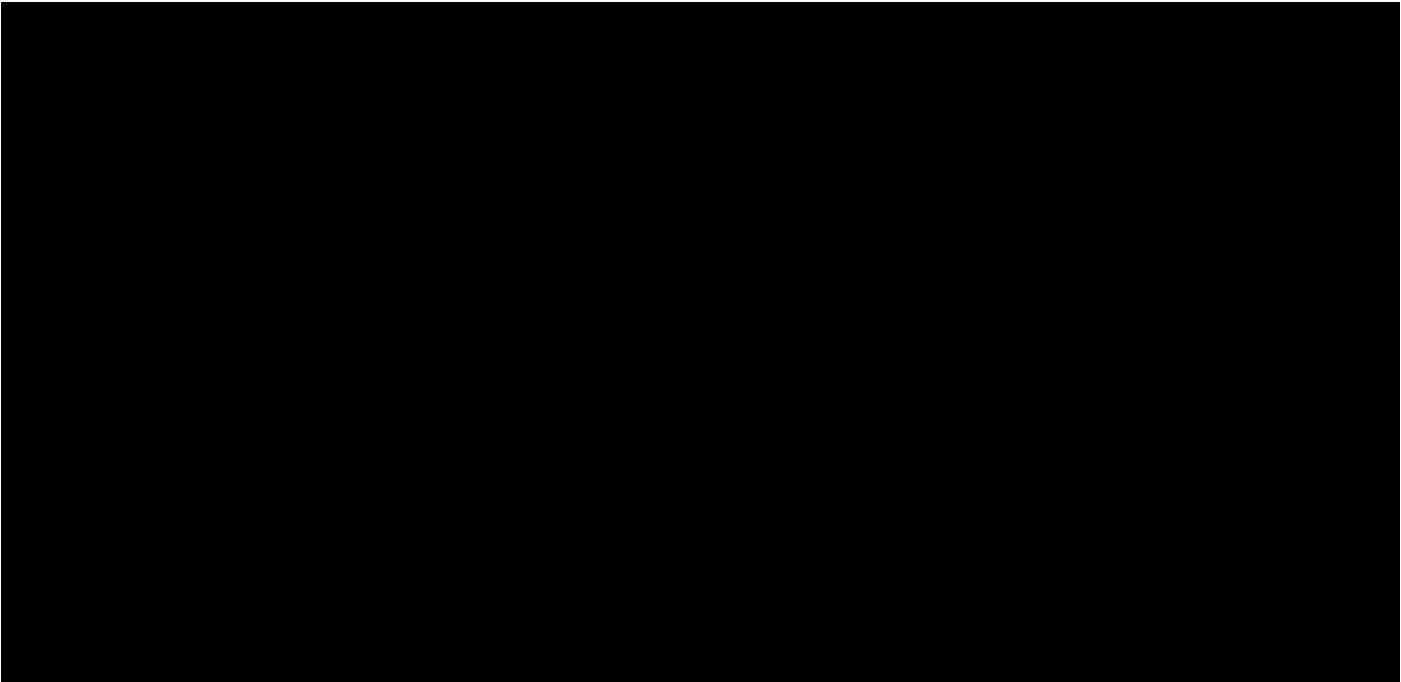
promossa da:



contro:



## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Valmontone (RM) - via dei Tigli n.57, piano T,1,2 e S1.....	4
	
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	6
Dati Catastali.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
	



[REDACTED]	
Stima / Formazione lotti.....	17
Lotto 1.....	17
[REDACTED]	
Riepilogo bando d'asta.....	32
Lotto 1.....	32
[REDACTED]	
Schema riassuntivo	
Esecuzione Immobiliare 133/2024 del R.G.E.....	33
Lotto 1.....	33
[REDACTED]	



## INCARICO

All'udienza del 30.4.2024, il sottoscritto Arch. Conserva Giuseppina, con studio in Piazza Roberto Gaudi 5 - 00034 - Colferro (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 7.6.2024 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 Valmontone (RM) - via dei Tigli n.57, piano T,1,2 e S1 (Coord. Geografiche: 41.770360, 12.916246)

- 

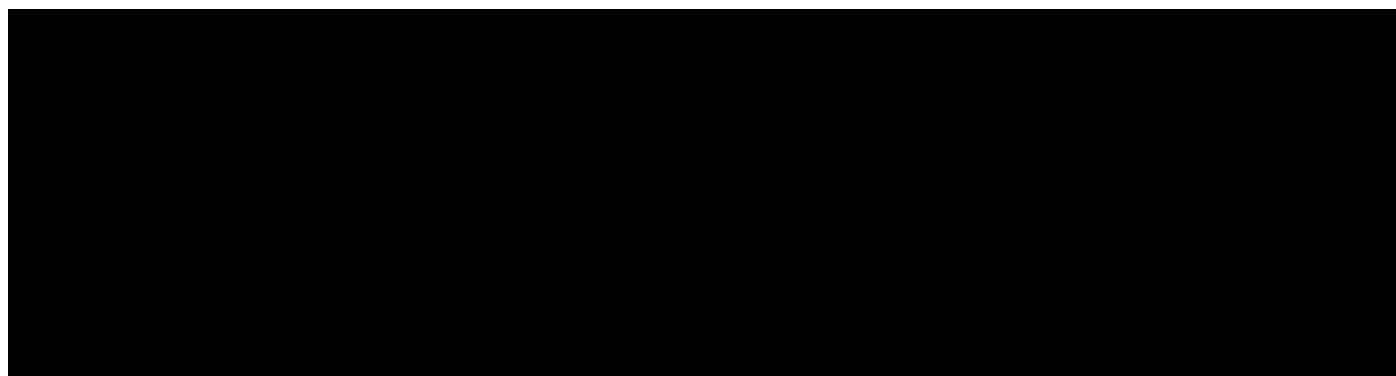
## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A VALMONTONE (RM) - VIA DEI TIGLI N.57, PIANO T,1,2 E S1**

Trattasi di un villino adibito a residenza, distribuito su quattro piani, di cui uno seminterrato e tre fuori terra con corte esclusiva, che fa parte di un fabbricato "comprendente 12 case a schiera immediatamente contigue", ed è ubicato in una zona periferica del Comune di Valmontone (Roma), località "Colle Belvedere" in via Dei Tigli n. 57.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



## LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Valmontone (RM) - via dei Tigli n.57, piano T,1,2 e S1

### 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] (Proprietà 1/2)

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

### CONFINI

L'edificio di cui fa parte il villino, censito al NCEU del Comune di Valmontone al foglio 21 particella 698 confina con le particelle 1371, 860, con via dei Castagni e via dei Tigli.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	58,01 mq	73,88 mq	1,00	73,88 mq	3,00 m	Terra
Villino	60,21 mq	72,72 mq	1,00	72,72 mq	2,90 m	Primo
Villino	58,01 mq	73,88 mq	0,50	36,94 mq	2,00 m	Seminterrato
Terrazza	18,56 mq	18,56 mq	0,25	4,64 mq	0,00 m	Terra
Portico	28,67 mq	28,67 mq	0,35	10,03 mq	2,70 m	Terra
Giardino	116,17 mq	147,70 mq	0,10	14,77 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>212,98 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>212,98 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/12/2015 al 14/12/2016	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 698, Sub. 503 Categoria A7 Cl.3, Cons. 10,5 vani Superficie catastale 254 mq Rendita € 1.328,59 Piano S1-T-1-2
Dal 14/12/2016 al 07/06/2024	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 21, Part. 698, Sub. 503 Categoria A7 Cl.3, Cons. 10,5 vani Superficie catastale 254 mq Rendita € 1.328,59 Piano S1-T-1-2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

## DATI CATASTALI

Dati identificativi			Catasto fabbricati (CF)								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	698	503		A7	3	10,5 vani	254 mq	€ 1.328,59	S1-T-1-2	

### Corrispondenza catastale

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

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione dell'immobile risulta essere sufficiente considerata anche l'epoca di costruzione avvenuta nel 1970.

## PARTI COMUNI

Come già espresso in precedenza il villino adibito a residenza è distribuito su due piani fuori terra oltre un piano seminterrato ed una mansarda al piano attico ed è parte di un edificio comprendente 12 unità abitative a schiera, indipendenti, accostate l'una all'altra e dalle indagini svolte non sono state reperite informazioni a riguardo relativamente alla istaurazione di un condominio.

La proprietà comune è quella ascritta dal Codice Civile.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il Comune di Valmontone, in merito al terreno distinto in Catasto al Foglio n. 21 Particella n. 698; sul Certificato di Destinazione Urbanistica viene riportato quanto segue:



“... Si certifica inoltre che dalla verifica dei terreni ricadenti nel demanio collettivo di uso civico i citati terreni non risultano ricadere nel demanio collettivo di uso civico...”

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni:	non indagate
Esposizione:	Il Villino è esposto prevalentemente sui lati di sud-ovest e nord-est sebbene anche i bagni del piano terra e piano primo siano illuminati ed esposti a nord-ovest.
Altezza interna utile media:	Piano terra = 3,00 metri Piano primo = 2,90 metri Piano seminterrato = 2,00 metri
Strutture verticali:	Struttura in muratura portante con blocchi di tufo
Solai:	Latero-cemento armato
Copertura intero edificio:	a due falde
Struttura portante di copertura	Travi in cemento armato sostenenti il solaio di copertura sormontato dal pacchetto di copertura.
Pareti esterne ed interne:	Le facciate esterne dell'edificio sono rifinite con intonaco tinteggiato color giallo senape. Le pareti interne e le tramezzature in foratini sono con finitura ad intonaco civile tinteggiate di colore bianco od in altri colori specificate nella descrizione.
Infissi esterni ed interni	Le porte interne sono in legno massello colore marrone scuro ed una scorrevole al piano primo; le finestre sono in metallo colore bianco tutte dotate di persiane al piano terra mentre al piano primo sono presenti avvolgibili colore grigio chiaro. Il Portoncino d'ingresso all'appartamento è blindato esternamente di colore verde ed internamente rifinito in legno colore marrone scuro.
Dotazioni condominiali: parti comuni	Dalle indagini svolte non sono state reperite informazioni riguardo la costituzione di un condominio. Le parti comuni sono quelle ascritte dal Codice Civile.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato XXXXXXXXXX.



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/01/1980 al 16/04/2024		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			24/01/1980	1314	560
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Velletri	14/02/1980	516	384
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno distinto in Catasto al Fg. n. 21 P.IIa n. 698 del Comune di Valmontone in base ai seguenti atti:

- Il P.R.G. di questo Comune, approvato in data 29/10/1980 con delibera di Giunta Regionale n° 5806;

ha la seguente destinazione Urbanistica:

**Zona B - Completamento - Sottozona B3**

**Zona G - Verde pubblico o privato e attrezzature sportive - Sottozona G2 Verde Privato**

**Intressato da:**

- Protezione delle aree boscate - art. 10 L. R. 24/98 - Tav. B arl. 3 9 delle N. T. A. del P. T. P. R approvato con D. C. R. 5 del 21.04.2021

**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 pralicamente incontrollato (anche per l'assenza di validi strumenti urbanistici). Il piano di ricostruzione dell'immediato dopoguerra ha inoltre indirizzato parte dello sviiluppo urbano sulla collina che fronteggia a sud il centro stesso creando difatto 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 localild "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:  $lf=1,00$  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).

### **Articoli 30 e 32 delle N.T.A. del P.R.G.:**

**Zona G Verde pubblico o privato e attrezzature sportive**, disciplinata dall'art. 30 delle N. T.A. che così recita: Sono comprese le aree destinate a giardini, parchi pubblici o privati, verde ad uso privato residenziale, attrezzature per il tempo libero e per lo sport.

**Zona G Sottozona G2 Verde privato**, disciplinata dall'art. 32 delle N.T.A. che così recita:

In tale zona dovrà essere conservata e possibilmente incrementata l'attuale dotazione di verde. Per l'edificazione si potrà procedere a demolizioni e ricostruzioni mantenendo l'attuale cubatura.

Sono comprese nella zona anche le aree destinate alla formazione di piccoli parchi e giardini ad uso privato in appoggio alle residenze. In quest'ultimo caso si potranno costruire edifici la cui funzione sia strettamente attinente all'uso detto. La cubatura massima sarà data dall'indice di fabbricabilità territoriale di 0,05 mc/mq. L'altezza massima consentita sarà di ml. 4,00. Il lotto minimo edificabile sarà di mq. 2.500 e la distanza dai confini non meno di mt. 10,00.

**Si certifica inoltre che dalla verifica dei terreni ricadenti nel demanio collettivo di uso civico i citati terreni non risultano ricadere nel demanio collettivo di uso civico.**

Il Certificato di Destinazione Urbanistica integrale è riportato nell'*Allegato "A"* alla presente Relazione.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

L'immobile non risulta regolare. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Per l'immobile in analisi, sito nel Comune di Valmontone, in via Dei Tigli n. 57, è stata rilasciata:

- Licenza Edilizia n. 296/70 rilasciata dal Sindaco del Comune di Valmontone in data 21 Maggio 1970, al Sig. Ing. Martignoni Zelindo Ciro per la *"...costruzione casa di abitazione plurifamiliare a schiera ... in questo Comune, nell'area distinta in Catasto al foglio 21 coi mappali 331..."*.

I documenti sono riportati nell'*Allegato "A"* alla presente Relazione.

### ***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 esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Il certificato di abitabilità riporta che il fabbricato Licenziato con il n. 296 il 21 Maggio 1970, comprende dodici appartamenti, ciascuno di quattro vani oltre accessori distribuiti fra il piano rialzato e primo piano nonché due locali al piano seminterrato, destinati ad autorimessa e cantina.

Il villino villetta in analisi, invece, come riportato in precedenza, è composto da quattro piani, piano seminterrato, piano terra, piano primo e piano secondo.

Il grafico di progetto licenziato riporta tre piani, piano seminterrato, piano terra e piano primo per cui il piano secondo è stato realizzato in maniera illegittima.

Il piano seminterrato era composto da tre locali che in seguito sono stati uniti realizzando un unico locale, questo locale incluso nel progetto licenziato è stato affiancato da altri due locali non licenziati.

Sul grafico di progetto, il piano terra riporta accanto alla cucina uno spazio adibito a veranda che in seguito è stato chiuso con una porta finestra e demolito il muro di divisione tra veranda e cucina creando anche un unico spazio, il tutto realizzato non in maniera legittima.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

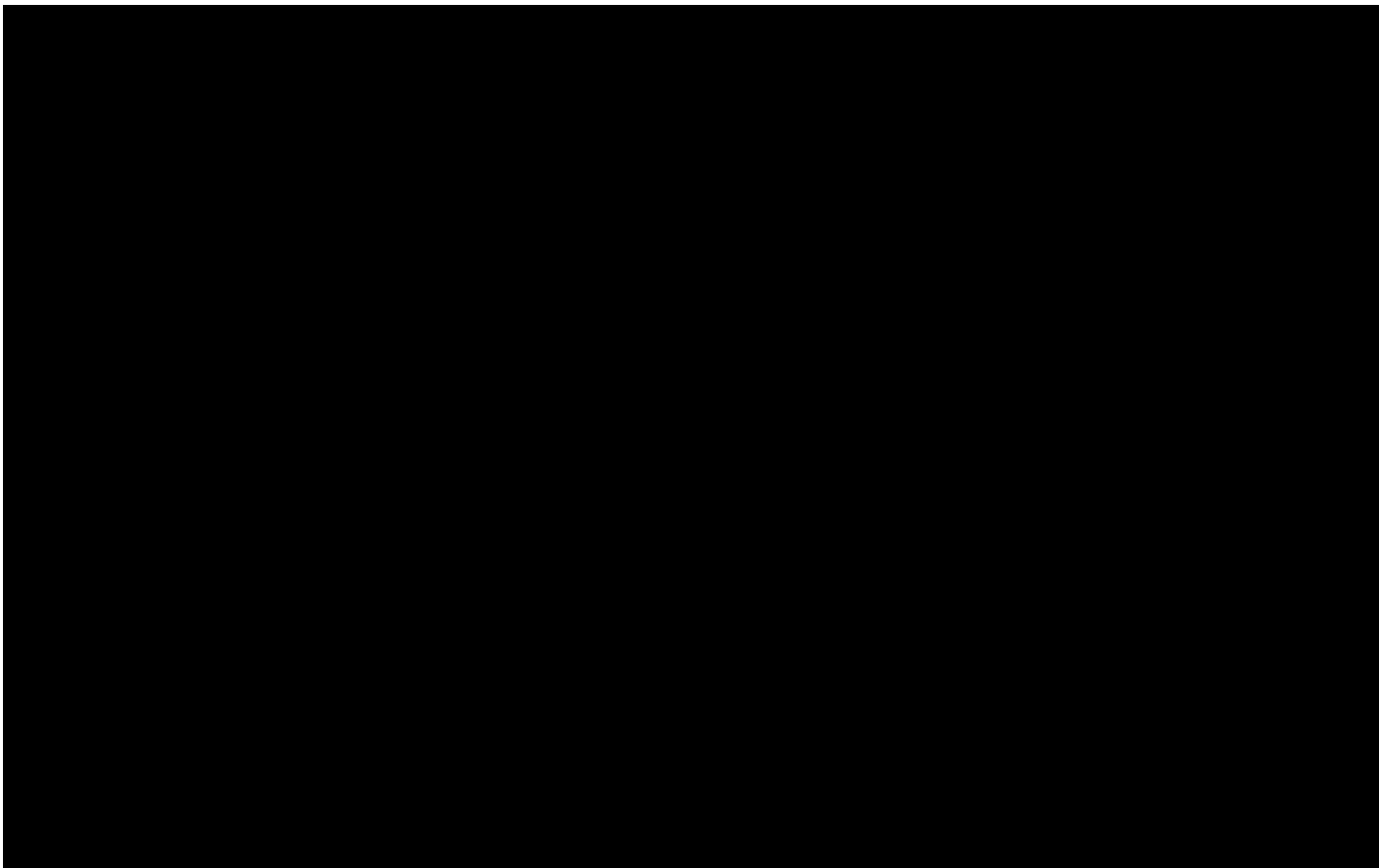
---

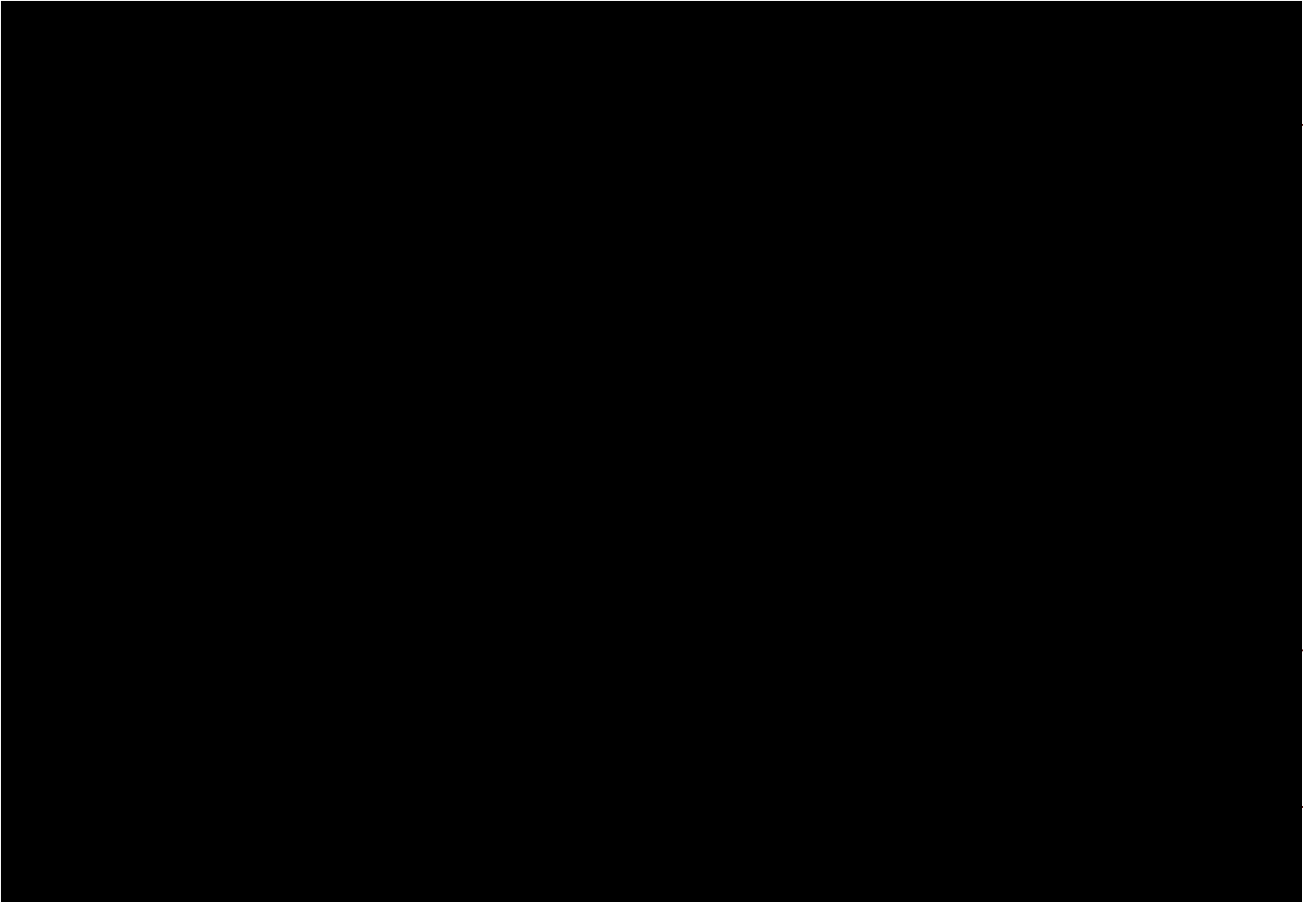
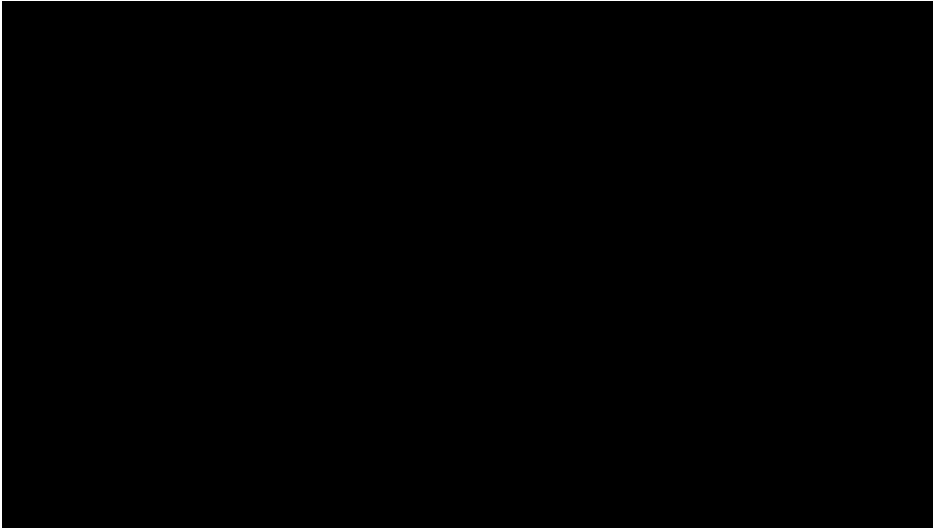
Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

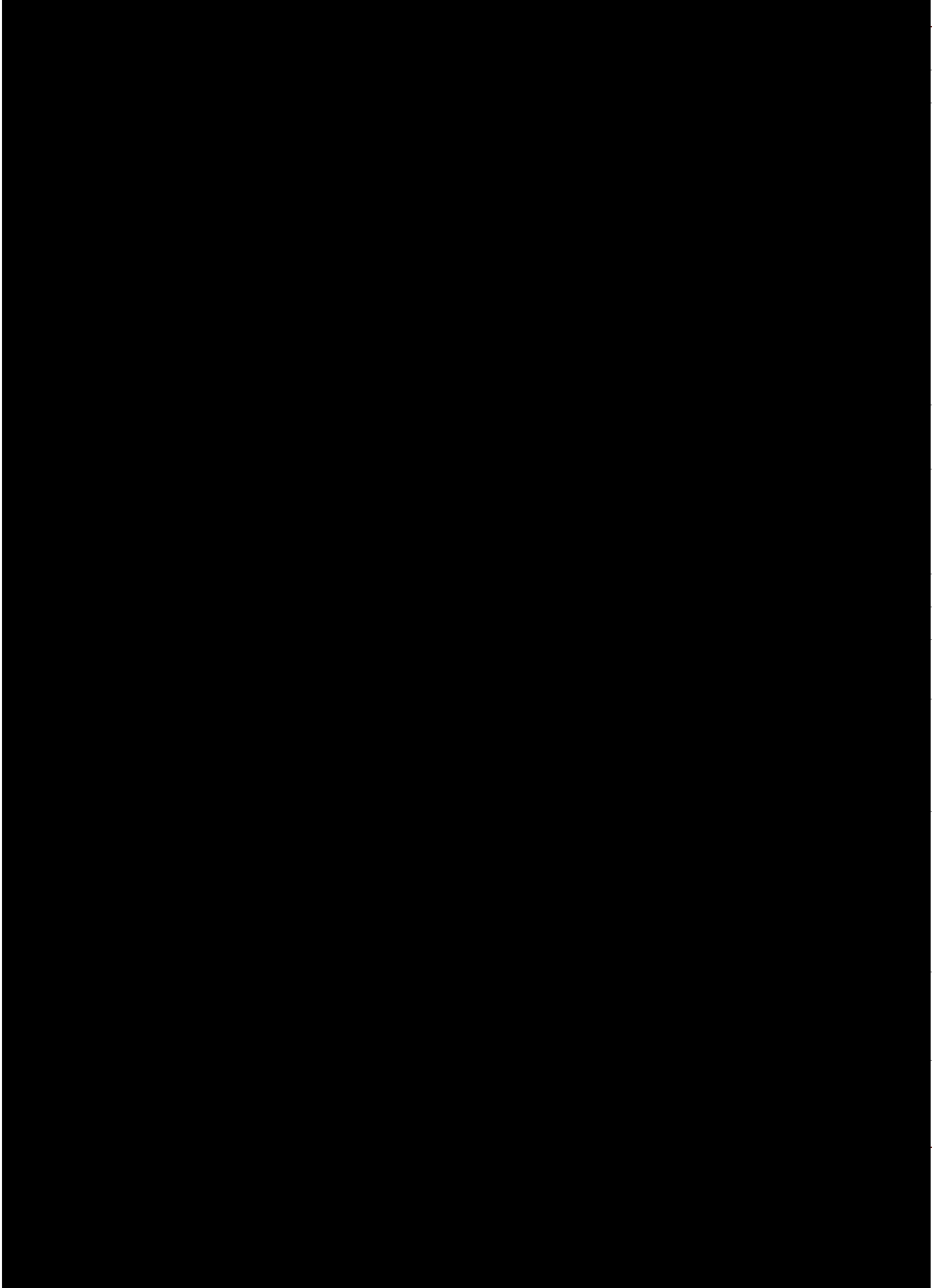
L'immobile in analisi è un villino che fa parte di un edificio a schiera, indipendente.

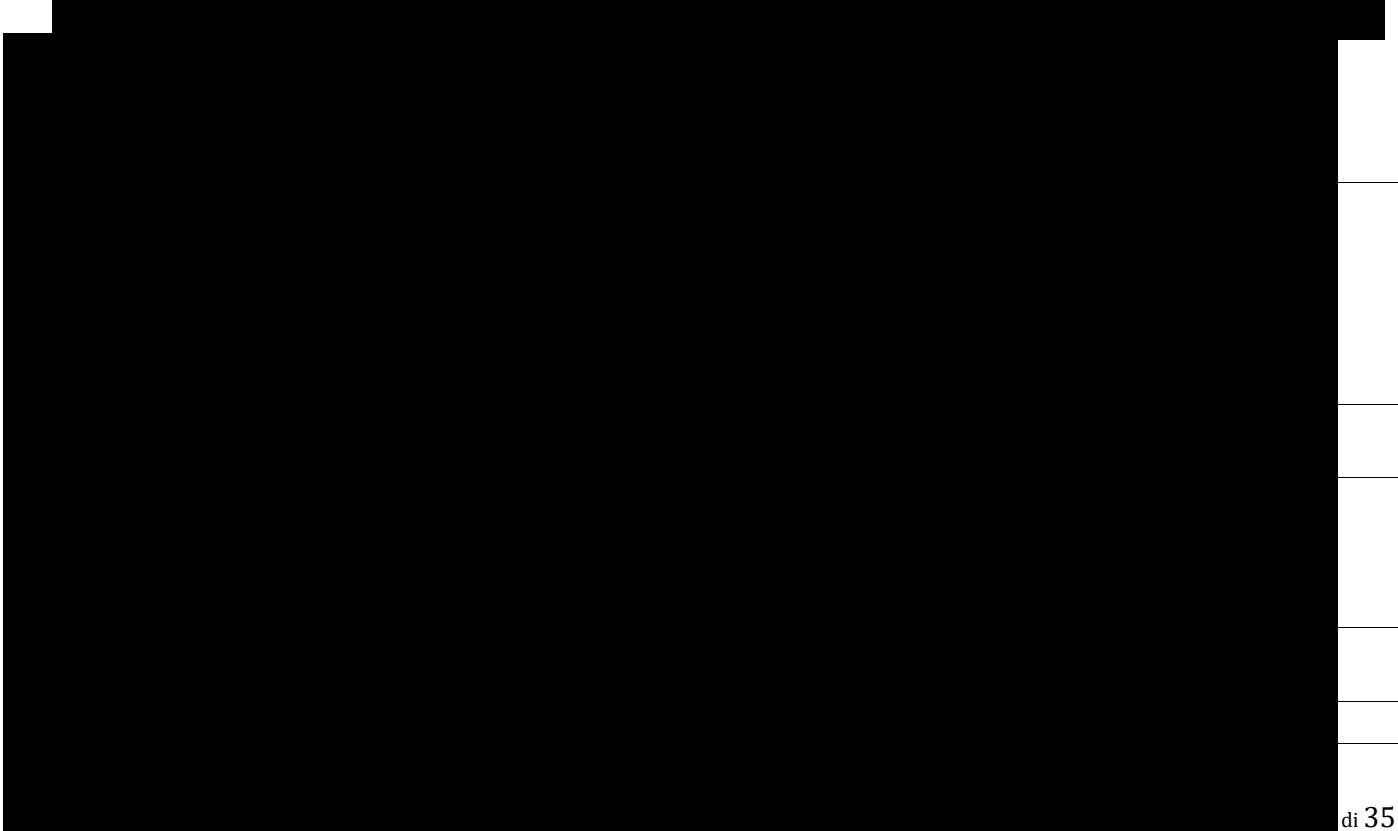
Non sono state reperite informazioni relativamente alla costituzione del condominio.

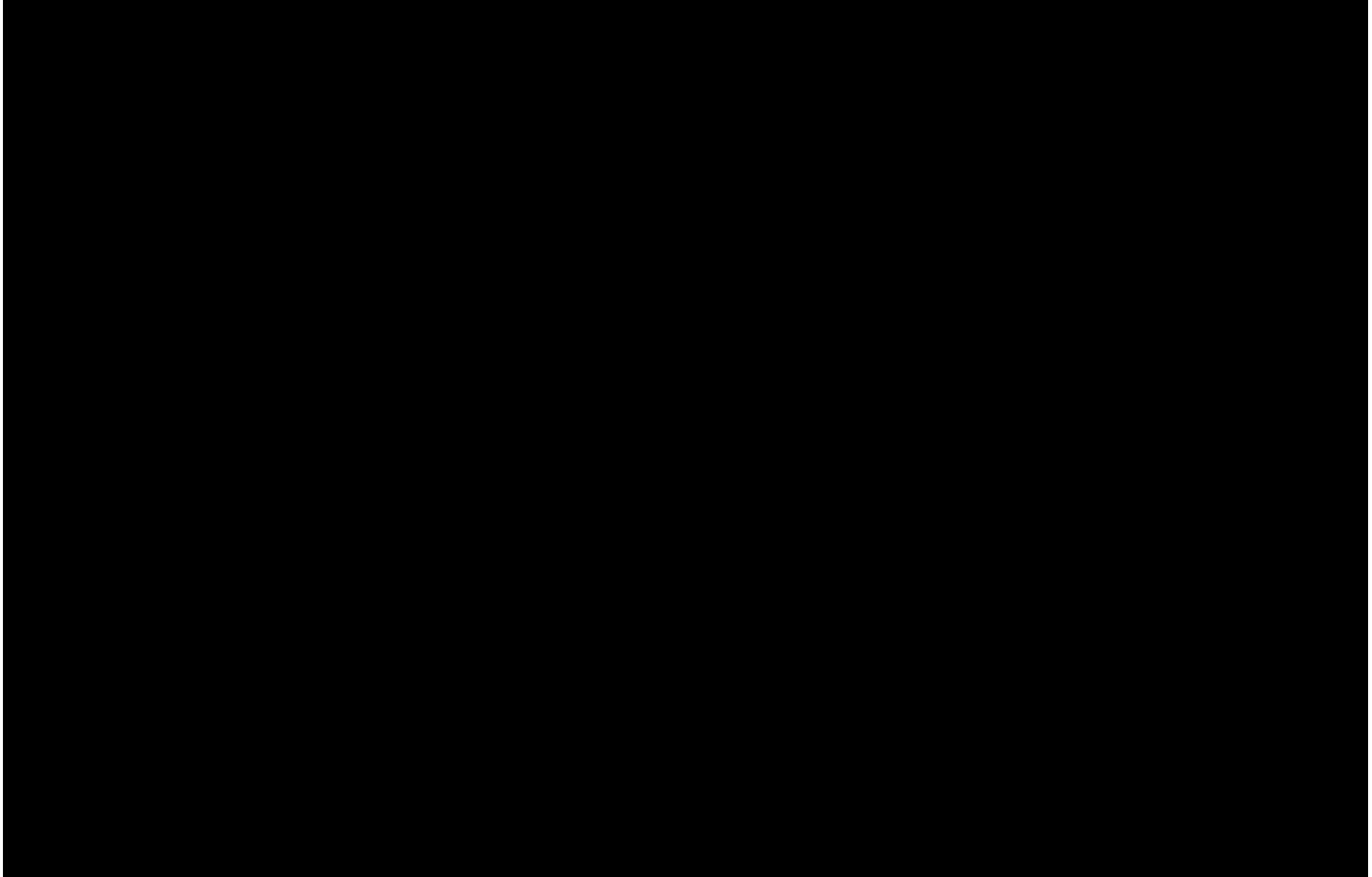
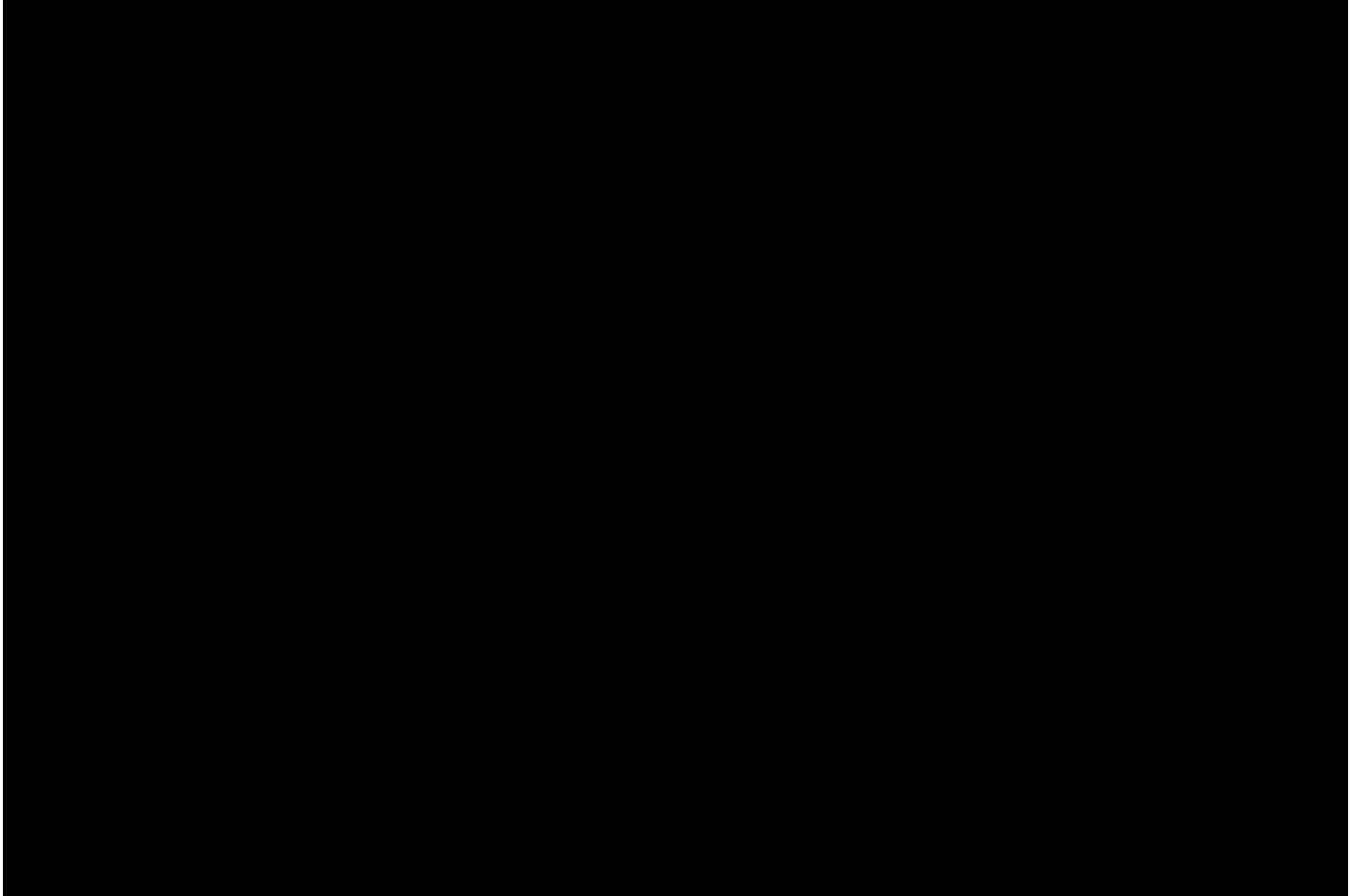


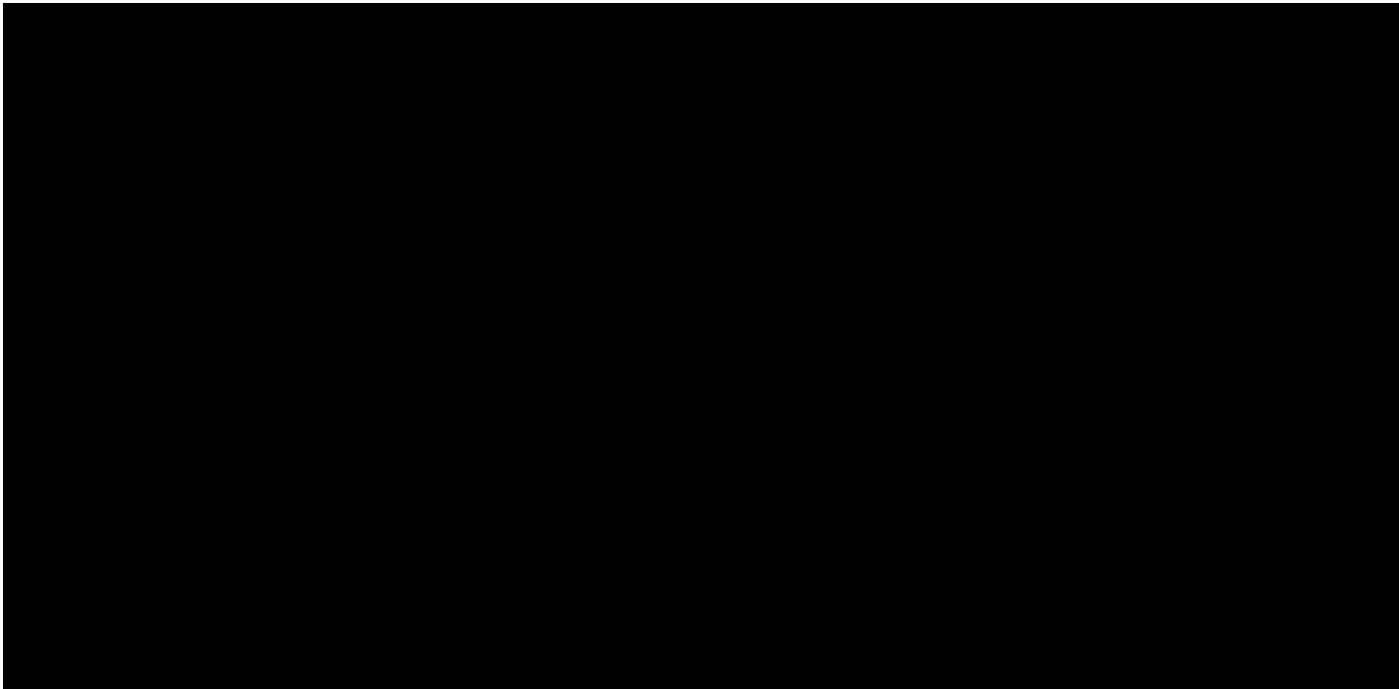












## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Valmontone (RM) - via dei Tigli n.57, piano T,1,2 e S1

Il villino in analisi distribuito su due piani fuori terra oltre un piano seminterrato ed una mansarda al piano attico, con corte esclusiva, che fa parte di un fabbricato "comprendente 12 case a schiera immediatamente contigue", è ubicato in una zona periferica del Comune di Valmontone (Roma), località "Colle Belvedere" e vi si accede da via dei Tigli n. 57 e da una strada secondaria dal lato opposto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 698, Sub. 503, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: **€ 228.000,00**

L'immobile in esame è adibito attualmente a residenza, avente come Categoria Catastale A/7 classe 3, consistenza 10,5 vani, con caratteristiche catastali e le rendite già riportate.

Gli esecutati sono divenuti proprietari dell'immobile per la quota di 1/2 ciascuno con atto di compravendita, a rogito del Dott. Claudio Di Bernardino, Notaio in Roma, del 24.01.1980, citato in precedenza.

L'Esperto, ha esperito il sopralluogo dell'immobile oggetto di perizia rilevandone le dimensioni e la destinazione di ogni locale; dopo aver effettuato in zona un'indagine conoscitiva tendente a stabilire con la massima attendibilità il più probabile prezzo di mercato, tenuto conto del metodo utilizzato (metodo sintetico comparativo) che prevede in base alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili in oggetto, della loro localizzazione e dello stato di manutenzione nonché basandosi sull'analisi della domanda e dell'offerta del mercato di beni simili, ricercando il valore determinato mediante la comparazione con altri fabbricati similari per caratteristiche di destinazione d'uso, analoga superficie e conformazione distributiva, che sarà sufficiente per ottenere con adeguata precisione il valore di stima del bene in esame.

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 unitario medio di riferimento dell'immobile valutato in

€ 1.375,00 al mq.

Il valore unitario precedentemente indicato 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.

### **Cenni storici**

Valmontone è un importante centro a pochi chilometri 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 zone a verde, grazie alla presenza del vicino fiume Sacco e di numerose sorgenti d'acqua.



La zona ove è situato l'immobile in esame, secondo la classificazione urbanistica, 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 5 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 altri elementi artificiali che abbiano un particolare impatto visivo, urbanistico od ambientale.

### **Caratteristiche tipologiche**

Come già esposto, l'immobile in analisi, villino a schiera, è parte di un edificio residenziale composto da più unità abitative affiancate, che condividono i muri di separazione degli alloggi.

Il villino a schiera in generale ha la caratteristica di:

- avere un fronte stretto e si sviluppa in profondità e in altezza;
- Ha due lati perimetrali in comune e uno o due fronti liberi;
- E' dotato di ingresso indipendente;
- Ha spazi privati di pertinenza all'aperto;
- Ha un modulo planimetrico di forma pressochè rettangolare;
- Ha un lato lungo circa il doppio dell'altro;
- Il fronte esposto alla luce naturale, in genere, coincide con i lati corti dell'edificio.

Queste caratteristiche si trovano quasi tutte nel villino in analisi.

Il villino ha due ingressi indipendenti, uno posto sul lato anteriore e l'altro posto sul lato posteriore, in entrambi i lati è presente lo spazio adibito a giardino.

L'accesso al villino completamente recintata avviene direttamente da via Dei Tigli n. 57, dove è collocata la facciata principale e dove sono presenti un cancello pedonale in metallo che permette l'accesso al villino attraverso il giardino esterno ed un cancello carrabile in metallo che conduce al piano seminterrato. Sul lato posteriore è collocato un cancello carrabile in metallo che permette l'accesso al garage al piano seminterrato.

Il muro di recinzione realizzato in muratura sui due lati corti della proprietà mentre sul lato lungo la recinzione è in muratura per un'altezza di circa 0,45 metri ma è sormontato da una recinzione in metallo colore verde.

Le facciate esterne dell'edificio sono rifinite con intonaco civile e sono tinteggiate di color giallo senape mentre la copertura è a due falde.

La struttura verticale dell'edificio non è stata oggetto di indagine ma dall'analisi della documentazione consultata si evidenzia che nel certificato di collaudo si riporta:

*“L'edificio da collaudare è di estrema semplicità: sono dodici case a schiera, immediatamente contigue, su tre piani cadauna: un interrato con garage e locali servizio; un piano terreno col quartiere giorno; ed un primo piano col quartiere notte. Il tutto su muratura in blocchi di tufo sui quali poggiano i solai che sono le sole strutture in cemento armato da collaudare, non essendoci alcun balcone”.*



L'immobile è servito dalla rete elettrica, idrica ed è allacciato alla condotta comunale per lo smaltimento dei liquami nonché alla rete del gas cittadino.

Il portoncino d'ingresso dell'abitazione è blindato, rivestito in legno di colore marrone e verde.

Dal portoncino d'ingresso dell'abitazione al **piano terreno** si accede direttamente al soggiorno-pranzo ed al bagno che è collocato sulla parte sinistra del soggiorno e si affaccia sul pianerotto della scala e sull'angolo cottura. La scala in legno è posizionata sul lato sinistro del locale soggiorno e mette in comunicazione tutti e quattro i piani.

Il soggiorno-pranzo è illuminato da due finestre e da due porte finestre in metallo di colore bianco; sono presenti persiane in ferro di colore grigio, le porte interne sono in legno massello di colore marrone, le pareti sono intonacate e tinteggiate di colore bianco sfumato verde chiaro e sono decorate nella parte superiore da una cornice di stucco di colore bianco mentre i soffitti sono tinteggiati di bianco. Il pavimento è in ceramica di forma quadrata, di colore bianco sfumato marrone in tutto il piano terra ed è posto in opera a losanga. Sono presenti inoltre un camino ed i termosifoni.

Il primo piano è costituito da tre stanze, due bagni ed un corridoio.

Dalla scala si accede direttamente al corridoio che ha forma rettangolare, ha le pareti dipinte di colore giallo chiaro ed il pavimento, come in tutti gli altri ambienti, di ceramica a forma quadrata di colore bianco sfumato marrone posto in opera a losanga; le porte interne sono in legno di rovere massello di colore marrone scuro e le finestre sono in metallo di colore bianco protette da avvolgibili di colore grigio chiaro. Le stanze hanno le mura colorate di grigio chiaro e sono decorate nella parte superiore da una cornice di stucco di colore bianco mentre i soffitti sono tinteggiati di bianco.

Il bagno 1 è direttamente illuminato ed arieggiato da una finestra in metallo di colore bianco, il rivestimento è in ceramica di formato quadrato posto in opera a maglia quadrata, di colore bianco sfumato avana chiaro e si sviluppa per circa 2 metri da terra. Il pavimento è dello stesso colore del rivestimento.

La parte inferiore del muro, per un'altezza di circa 60 cm, è rivestita con mattonelle dello stesso colore del pavimento; una greca decorata di colore avana divide la parte inferiore dalla parte superiore che è rivestita con mattonelle di ceramica di colore bianco poste in opera a losanga e la stessa greca è collocata all'estremità superiore. La parte superiore del muro ed il soffitto è tinteggiato di colore bianco.

Il bagno 2 è direttamente illuminato ed arieggiato da una finestra che si affaccia sul giardino.

Il rivestimento laterale è in ceramica di formato quadrato posto in opera a maglia quadrata di colore bianco sfumato avana chiaro e si sviluppa per un'altezza di circa 2,00 m; lo stesso materiale è stato utilizzato per il pavimento, mentre la parte superiore dei muri ed i soffitti sono tinteggiati di colore bianco.

Dall'analisi delle planimetrie presenti sul grafico di progetto di cui alla citata Licenza Edilizia n° 296/1970 risultano alcune differenze e tra le principali si rileva la soppressione della "veranda" all'ingresso che è stata chiusa con una parete finestrata, determinando una volumetria non assentita con titolo edilizio abilitativo alla sua realizzazione pertanto abusivamente. Altre differenze, peraltro influenti sulle superficie e volumetrie assentite, sono state determinate dall'abbattimento del muro che delimitava l'originaria "veranda" che attualmente presenta invece un unico spazio identificabile nel grafico di rilievo effettuato dal sottoscritto C.T.U. con il locale "soggiorno-pranzo-angolo cottura" (si veda l'Allegato "B" alla presente relazione).

Il **secondo piano** non è presente sul grafico di progetto allegato alla licenza edilizia n° 296 del 1970 pertanto risulta essere stato realizzato in assenza di titolo edilizio (abusivamente).

La Legge Regionale Lazio del 16 Aprile 2009, n. 13 detta le *"Disposizioni per il recupero a fini abitativi e turistico ricettivi dei sottotetti esistenti"*.

Sulla base della più recente Legge Regionale per la *"Rigenerazione urbana ed il recupero edilizio"* del 2017, sono recuperabili i sottotetti ultimati entro il 1° giugno 2017.

Inoltre ulteriori apporti normativi derivano dalle recenti disposizioni della Legge del 24 luglio 2024, n. 105 ad oggetto: "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, recante disposizioni



urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica”, più conosciuto come “Decreto Salva Casa 2024”, che contiene importanti misure di semplificazione per favorire la regolarizzazione delle “lievi difformità edilizie” e la sanatoria edilizia di molti interventi di trasformazione interna eseguiti senza titolo.

Pertanto con una progettazione coordinata con riferimento alle norme testè riportate andrebbe verificata la possibilità di ricondurre alla legittimità l'intero piano secondo, attualmente totalmente abusivo.

Il secondo piano è costituito da due stanze un bagno e un disimpegno.

Al secondo piano si accede, come già espresso, sempre dalla scala interna in legno che si affaccia direttamente nel locale cucina-soggiorno-pranzo.

Alla stanza da letto e al bagno si accede attraverso il disimpegno collocato tra il bagno e il vano scala.

Il pavimento è in ceramica, di colore marrone, forma quadrata, posto in opera a losanga ed è lo stesso in tutto il piano. Le porte interne sono in legno massello di colore marrone.

La stanza da letto ha le pareti tinteggiate di colore lilla, la finestra è in metallo di colore bianco la parte esterna e grigio la parte interna ed è dotata di zanzariere. Gli infissi non appaiono in buono stato e necessitano di interventi di manutenzione ordinaria.

Il bagno è direttamente illuminato ed arieggiato da una finestra, il rivestimento è in ceramica, di colore avana, di formato quadrato posto in opera a maglia quadrata, sia in pianta che in alzato, con qualche decorazione a fiori mentre la parte superiore del muro ed il soffitto è tinteggiato di colore bianco.

Il Soggiorno-pranzo-cucina ha le pareti laterali di colore verde chiaro mentre il muro sotto la finestra è di colore ocra; nella parte superiore i muri sono decorati da una cornicetta di legno di colore marrone mentre i soffitti sono tinteggiati di bianco. L'angolo cottura ha la parte centrale rivestita in ceramica con una fila di mattonelle posizionata nella parte inferiore e superiore a maglia quadrata, mentre nella parte centrale la ceramica è posta in opera a losanga e sono presenti decorazioni.

Il **piano seminterrato** ha due ingressi dall'esterno oltre al collegamento della scala con i piani superiori dell'alloggio.

Esternamente si accede da via dei Tigli attraverso la rampa ed un portone in legno mentre dal lato posteriore si accede da una traversa su via dei Castagni, e attraversando il giardino si arriva alla serranda di ingresso al garage.

Il pavimento del piano seminterrato è in ceramica di colore marrone, forma quadrata, posta in opera a losanga ed è lo stesso in tutto il piano, incluso il deposito e il garage. Le porte interne sono in legno massello di colore marrone. Il garage ha le pareti dipinte di colore giallo ed è dotato di una serranda di metallo; attualmente il locale (identificato come “Garage 1” nella planimetria sull'Allegato “B”) viene utilizzato come taverna mentre i locali adiacenti sono utilizzati come deposito. Il deposito è tinteggiato di colore bianco ed è dotato di una finestra “a nastro” sulla parete a contatto con l'esterno.

Il locale principale è adibito attualmente a “taverna” e risulta legittimato nel progetto originario sebbene sul grafico non sia riportata la destinazione d'uso di ciascun locale mentre sulla planimetria catastale attuale si riporta la destinazione “garage”.

Il seminterrato in base a quanto riportato sul progetto allegato alla licenza edilizia n° 296/1970 consta di tre vani, un disimpegno e un vano scala.

La planimetria catastale attuale riporta che il piano seminterrato è costituito dal “deposito”, dal “garage” e dalla “cantina”, ma in base al rilievo eseguito, il piano seminterrato è composto da un soggiorno-pranzo, angolo cottura e bagno collocati nella superficie licenziata nonché dal deposito ubicato sul lato sud-ovest e dal garage presente sul lato nord-ovest dell'immobile entrambi realizzati in assenza di titolo edilizio pertanto abusivi.

I locali adiacenti alla superficie riportata sulla licenza edilizia sono stati realizzati in assenza di titolo edilizio pertanto abusivamente e dovrebbero essere demoliti.



Si ritiene però che la loro demolizione possa compromettere la stabilità dell'intero edificio poiché i locali sono situati nel piano seminterrato.

La possibilità che si ravvisa come attuabile è la loro "tombatura" sebbene sia necessaria un'analisi più approfondita delle operazioni progettuali da intraprendere concertandole con l'Ufficio Tecnico Comunale e coordinandole con la normativa vigente, considerata la particolarità dell'intervento.

### **Caratteristiche tecnologiche**

Gli ambienti del villino sono dotati di termosifoni con impianto di riscaldamento autonomo.

Le rubinetterie e gli interruttori sono di fattura standard.

Gli impianti elettrici, del gas ed idraulici, in generale e da un'analisi visiva sommaria, non denunciano difetti anche se occorrerebbe una loro revisione generale da parte di tecnico qualificato, operando, se del caso, le necessarie ed eventuali modifiche/integrazioni in base ai dettami normativi poiché non sono state reperite certificazioni in merito.

Dovrebbe essere effettuata una manutenzione ordinaria generale particolarmente sugli infissi.

La composizione generale dell'appartamento e la distribuzione spaziale risultano congrue alla tipologia dell'edificio, senza una particolare connotazione architettonica.

Gli ambienti in generale risultano bene illuminati e arieggiati.

Lo stato di conservazione dell'immobile risulta essere sufficiente, considerata anche l'epoca di costruzione (intorno al 1970).

### **Stima**

Come già esposto, il garage, il deposito al piano seminterrato e tutto il secondo piano, in base a quanto riportato sul grafico di progetto allegato alla licenza edilizia n° 296/1970, risultano essere realizzati in assenza di titolo edilizio abilitativo.

Tali compromettenti connotati urbanistico-edilizi non lasciano molto spazio all'interpretazione essendo chiaramente definiti relativamente alla loro illegittimità pertanto non saranno oggetto di valutazione alcuna, ferma restando la necessità di provvedere alla loro definizione secondo quanto precedentemente riportato su tali aspetti.

Il valore unitario precedentemente indicato è di € 1.375,00.

A questo valore debbono essere applicati i coefficienti tipici delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare oggetto di stima, e quelli relativi alle caratteristiche estrinseche dovute ai vantaggi o svantaggi derivanti dall'ubicazione.

Sono state individuate le seguenti caratteristiche alle quali si è attribuito un valore "positivo" (maggiore di 1,00) se l'immobile da valutare presenta peculiarità che ne apprezzano il valore rispetto alla media delle unità immobiliari considerate a confronto ovvero "negativo" ( $i < 1,00$ ) se il livello della caratteristica esaminata è inferiore a quella oggetto di valutazione.

#### **CARATTERISTICHE INTRINSECHE:**

##### **Positive:**

CARATTERISTICA POSITIVA	COEFFICIENTE
DISPOSIZIONE PLANIMETRICA	0,01
VILLINO A SCHIERA INDIPENDENTE	0,03



INGRESSO AUTONOMO	0,03
TERRAZZO E PORTICO DI BUONE DIMENSIONI	0,03
3 BAGNI (ESCLUDENDO IL BAGNO AL PIANO SECONDO PER LE RAGIONI ESPOSTE)	0,03
PRESENZA DI GIARDINI AMPI E BEN TENUTI	0,03
<b>TOTALE</b>	<b>0,16</b>

#### Negative:

CARATTERISTICA NEGATIVA	COEFFICIENTE
VETUSTÀ (TUTTE LE U.I.U. ESAMINATE VENNERO COSTRUITE NEGLI ANNI SETTANTA)	-0,40
LIMITATA SUPERFICIE DELLE FINESTRATURE	0,00
MANCANZA DI FINESTRA NEL LOCALE CUCINA O NEI BAGNI (BAGNO AL PIANO SEMINT,)	-0,01
FACCIAE E/O SOTTO BALCONI DA RESTAURARE	0,00
RECINZIONE ESTERNA DA DISSODARE E RIVERNICIARE	-0,01
INFISSI E PERSIANE DA RESTAURARE CON ORDINARIA MANUTENZIONE	-0,01
<b>TOTALE</b>	<b>-0,43</b>

#### CARATTERISTICHE ESTRINSECHE:

##### Positive:

CARATTERISTICA POSITIVA	COEFFICIENTE
VICINANZA CON LE STRUTTURE OSPEDALIERE ED ASSISTENZIALI	0,02
VICINANZA CON ZONE COMMERCIALI E RICREATIVE (FARMACIA, BAR, SUPERMERCATO, ALIMENTARI, ECC.) E CON SCUOLE, PARCHI E VERDE DI QUARTIERE	0,01
VICINANZA CON LA CAPITALE E FACILE PERCORSO STRADALE ATTRAVERSO LA VIA CASILINA O L'AUTOSTRADA "A1"	0,02
VICINANZA CON IL CENTRO "FASHION DISTRICT" E CON IL PARCO DIVERTIMENTI "MAGIC LAND"	0,01
<b>TOTALE</b>	<b>0,06</b>

##### Negative:

CARATTERISTICA NEGATIVA	COEFFICIENTE
DISTANZA DAL CENTRO ABITATO	-0,01
RUMOROSITÀ ECCESSIVA CAUSATA DAI VEICOLI	0,00
PRESENZA DI ELEMENTI ARTIFICIALI	0,00
CONDIZIONI AMBIENTALI SFAVOREVOLI (NEBBIA, SMOG, VICINANZA DI FABBRICHE, ECC.)	0,00
<b>TOTALE</b>	<b>-0,01</b>
<b>SOMMA DEI COEFFICIENTI DERIVANTI DALLE CARATTERISTICHE Coeff =</b>	<b>-0,22</b>

<b>COEFFICIENTE RESULTANTE = 1,00 +</b>	<b>-0,22</b>	<b>0,78</b>
---	--------------	-------------



Applicando i detti indici si ottiene un coefficiente “**Coeff**” pari a **0,78** che esprime come la unità immobiliare urbana oggetto di esame sia di livello inferiore rispetto quelle esaminate per il confronto; per cui applicando detto coefficiente al prezzo unitario medio si ottiene un valore finale si ottiene:

$$\begin{aligned} \text{Valore immobile} &= 1.375,00 \text{ €/mq} \times \text{Coeff} = 0,78 \quad 1.072,50 \text{ €/mq} \\ \text{In cifra tonda} &= 1.070,00 \text{ €/mq} \end{aligned}$$

In base alle considerazioni riportate, essendo stata precedentemente determinata la superficie commerciale dell'immobile in oggetto ed operando le opportune correzioni al valore unitario prefissato di € 1.375,00 al mq, si giunge ad una valutazione del prezzo unitario di € 1.070,00/mq ottenendo il seguente valore commerciale dell'immobile:

$$\text{Valore commerciale immobile rilevato} = 212,98 \text{ mq} \times 1.070,00 \text{ €/mq} = \text{€ 227.888,60}$$

La sottoscritta ritiene dunque che il valore di mercato di € 227.888,60

sia da ritenere equo, congruo ed in linea con i correnti valori di mercato.

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

**€ 228.000,00**

*(euro duecentoventottomila/00)*

oltre imposte di legge se dovute.

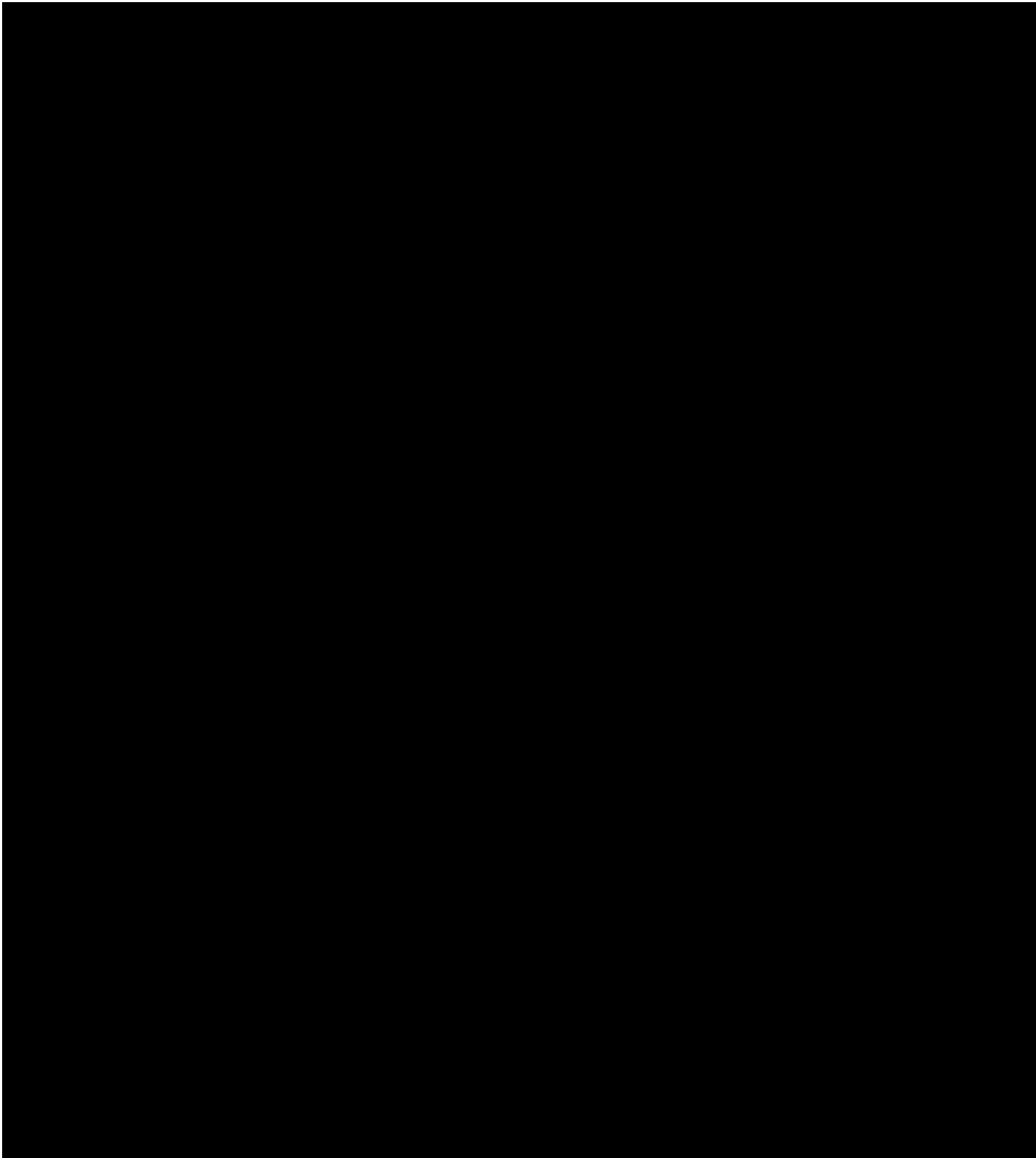
Vendita effettuata a corpo e non a misura.

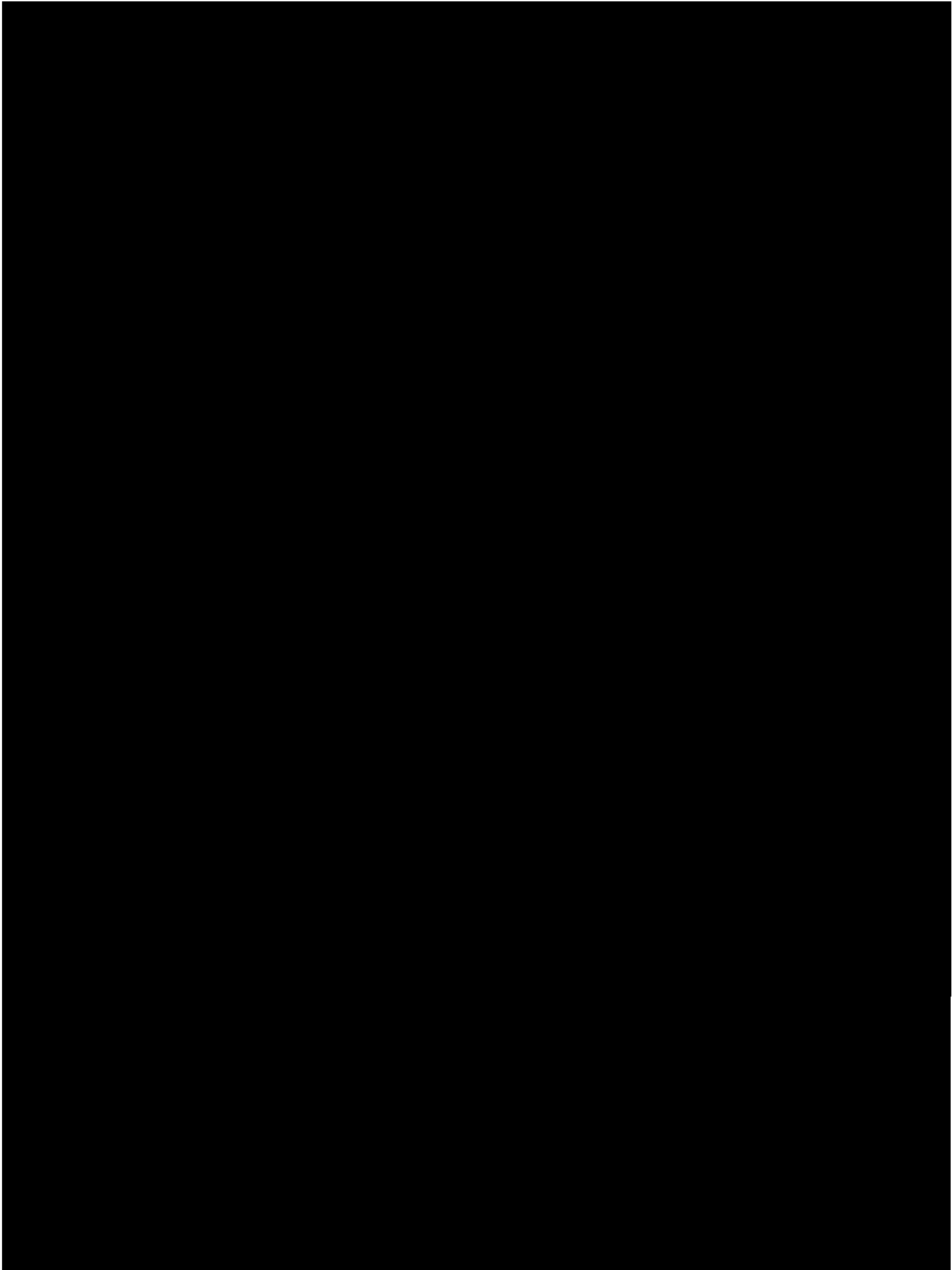
- Rilevate difformità a livello urbanistico-edilizio.

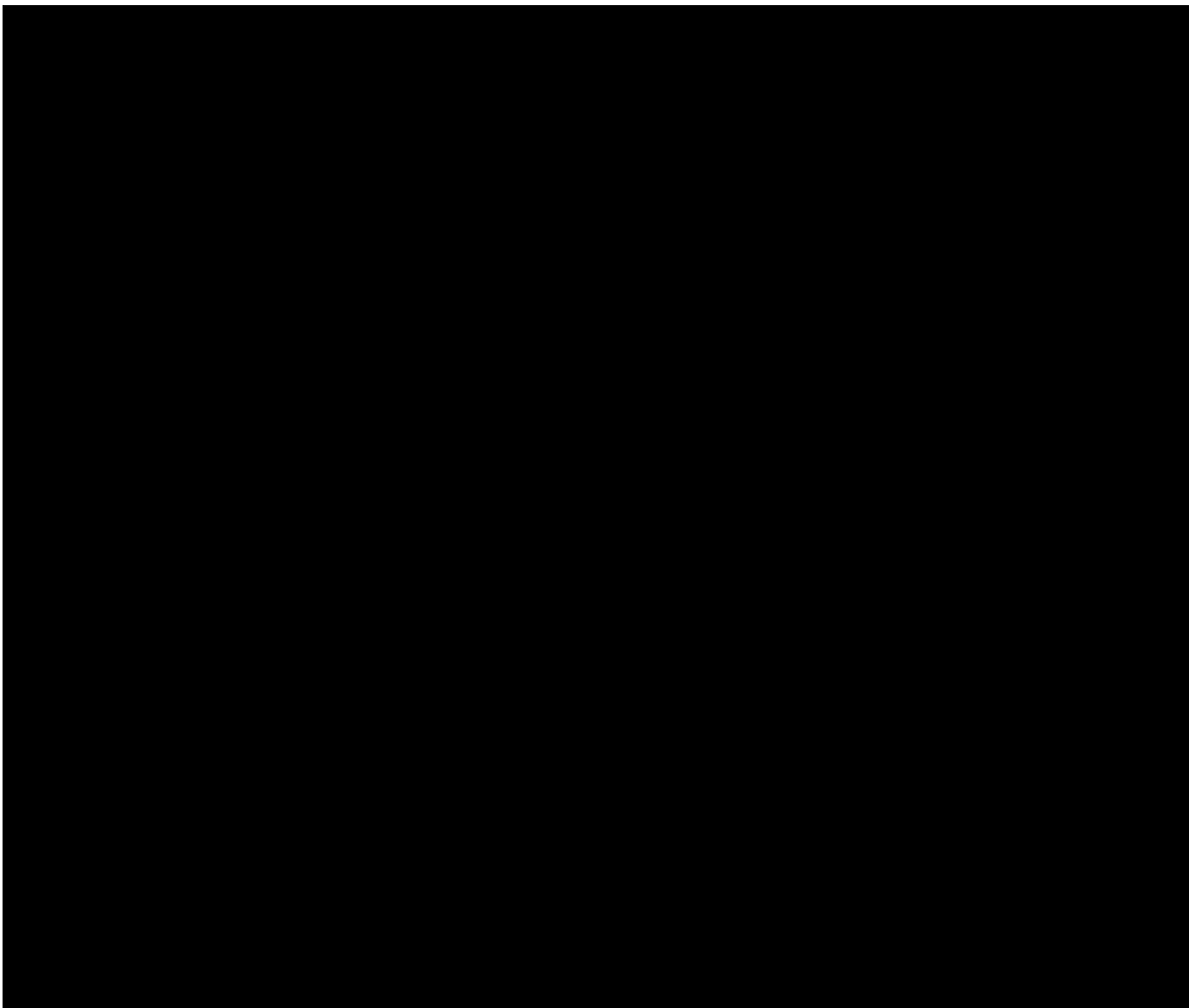
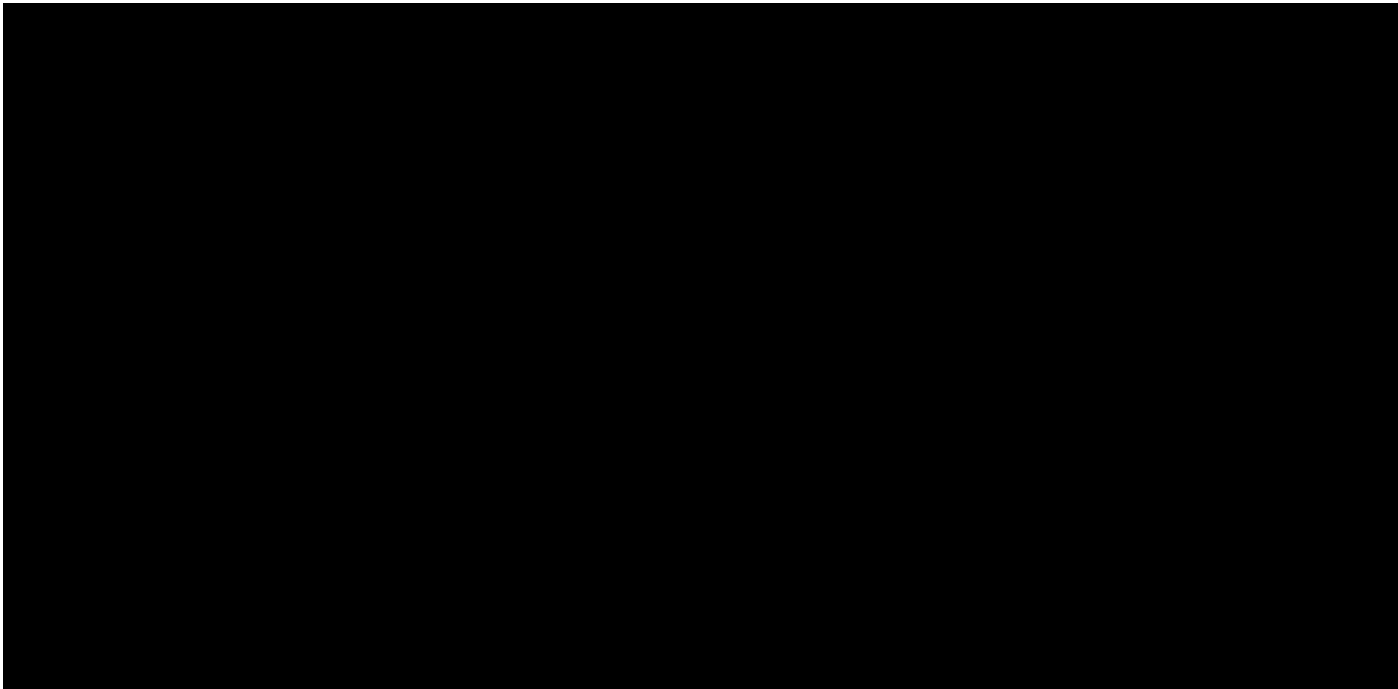
**Trattasi di vendita in asta giudiziaria, l'acquirente, pertanto, come nella vendita “a rischio e pericolo del compratore” ex art. 1488 c.c., è avvertito che una volta avvenuto, il trasferimento non può per legge essere messo in discussione.**

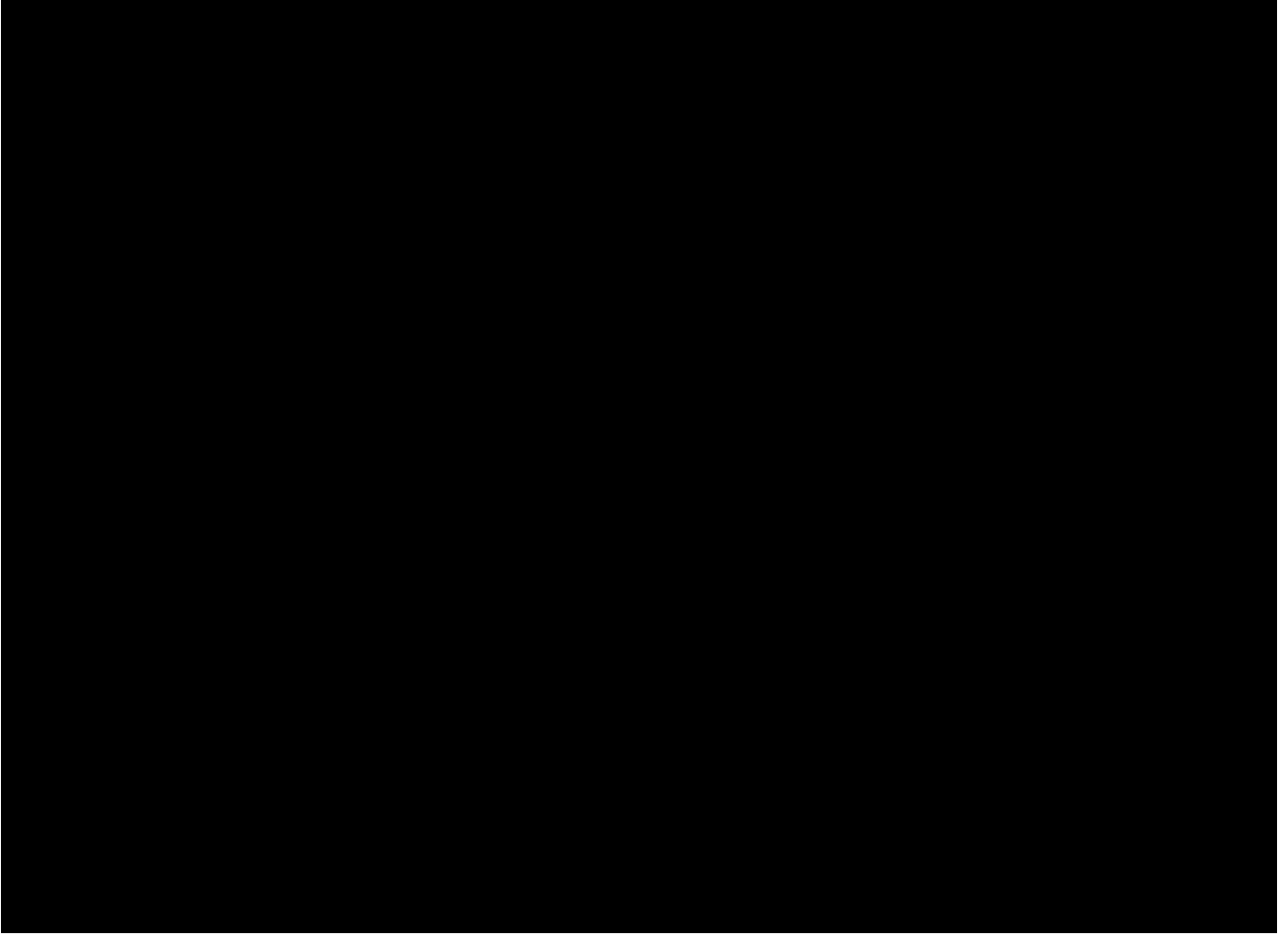
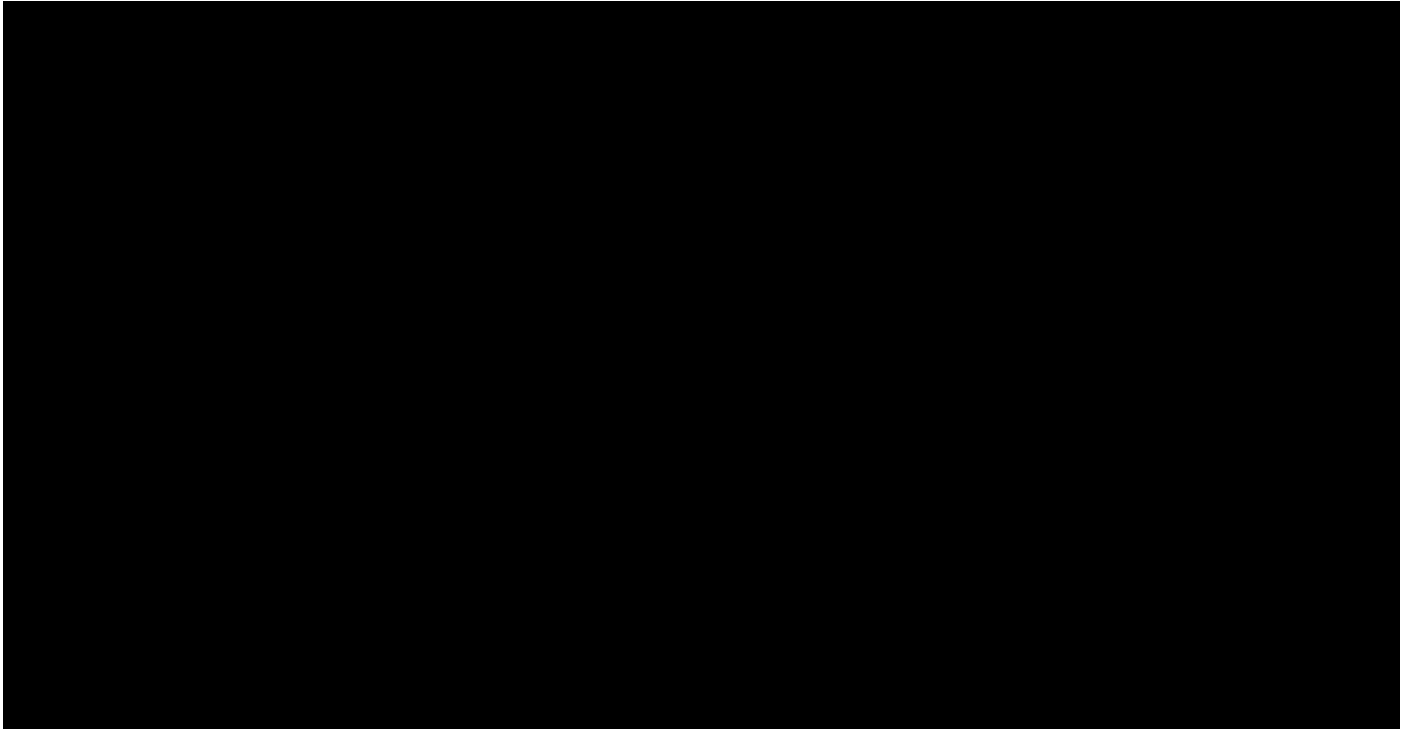
Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Valmontone (RM) - via dei Tigli n. 57, piano T,1,2 e S1	212,98 mq	1.070,00 €/mq	€ 227.888,60	100,00%	€ 227.888,60
				Valore di stima:	€ 227.888,60
				<b>In cifra tonda:</b>	<b>€ 228.000,00</b>

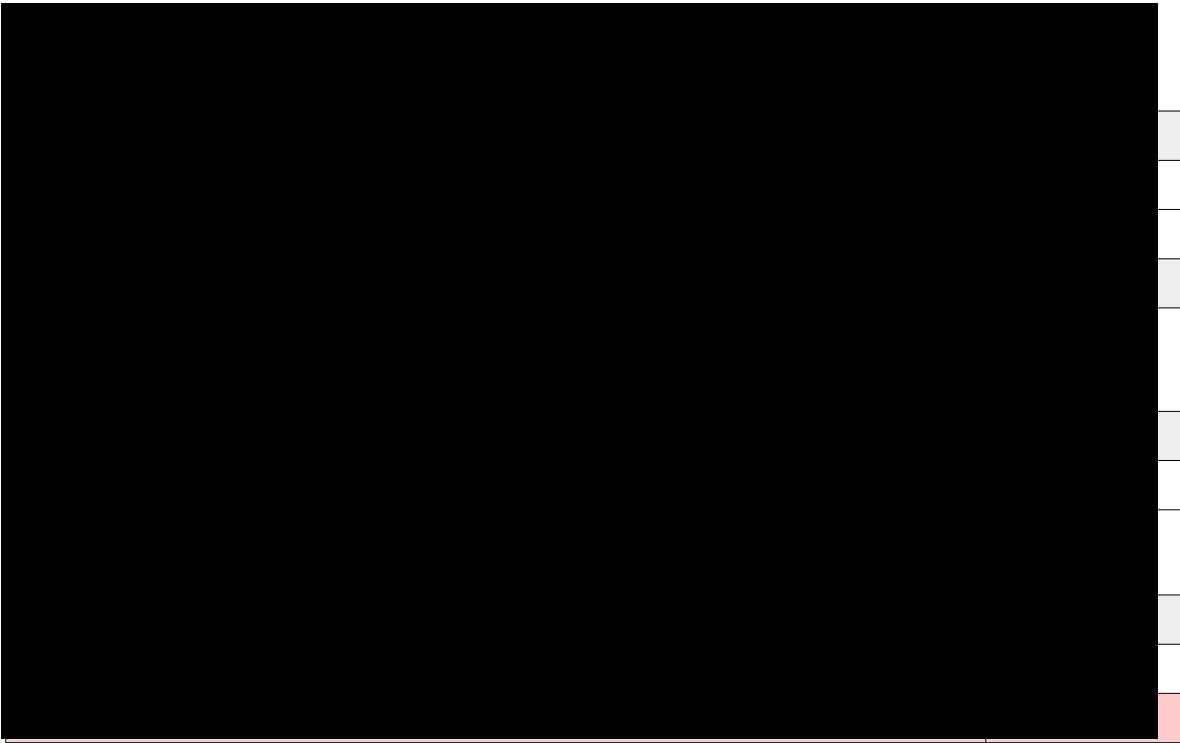
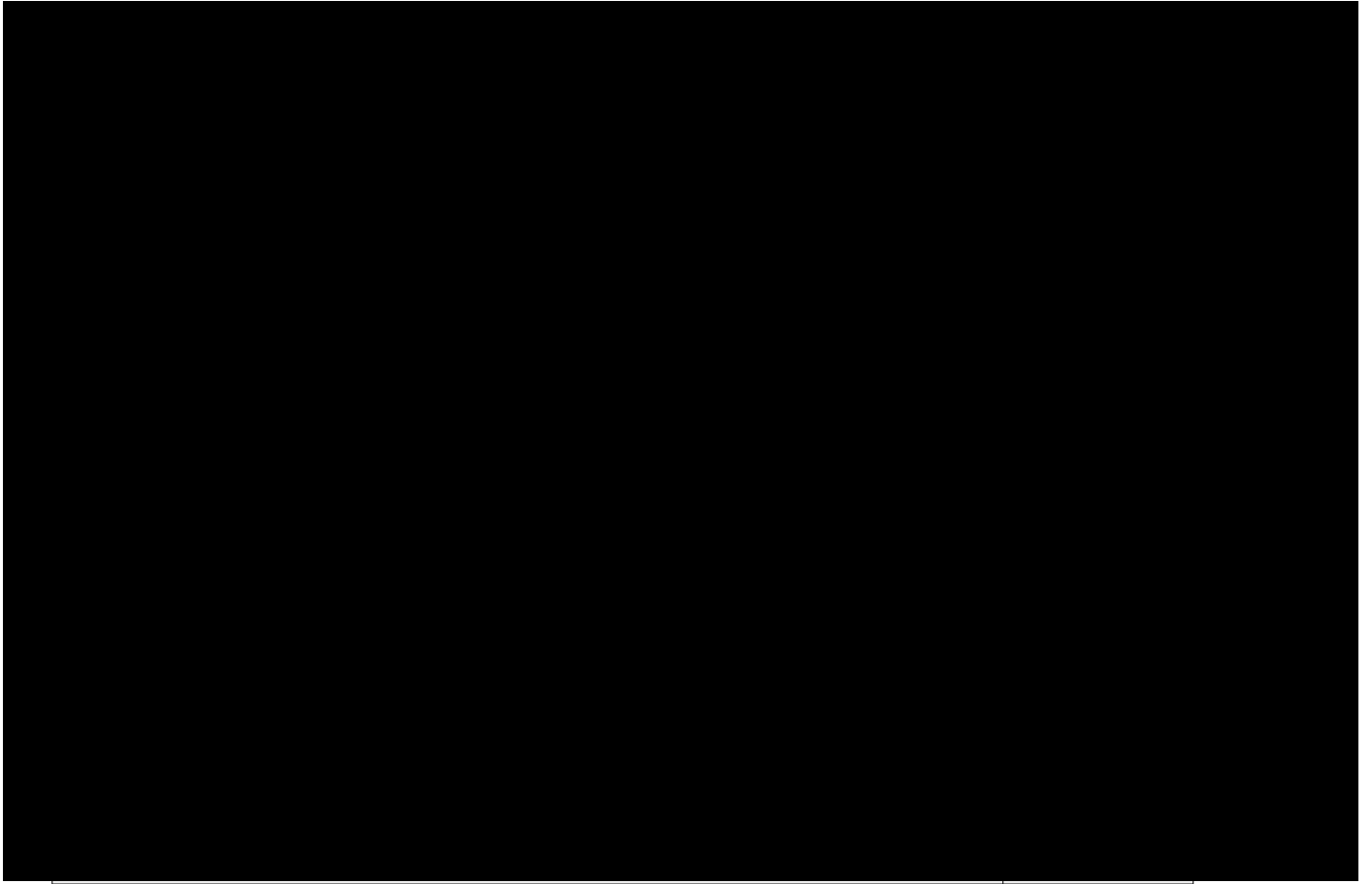




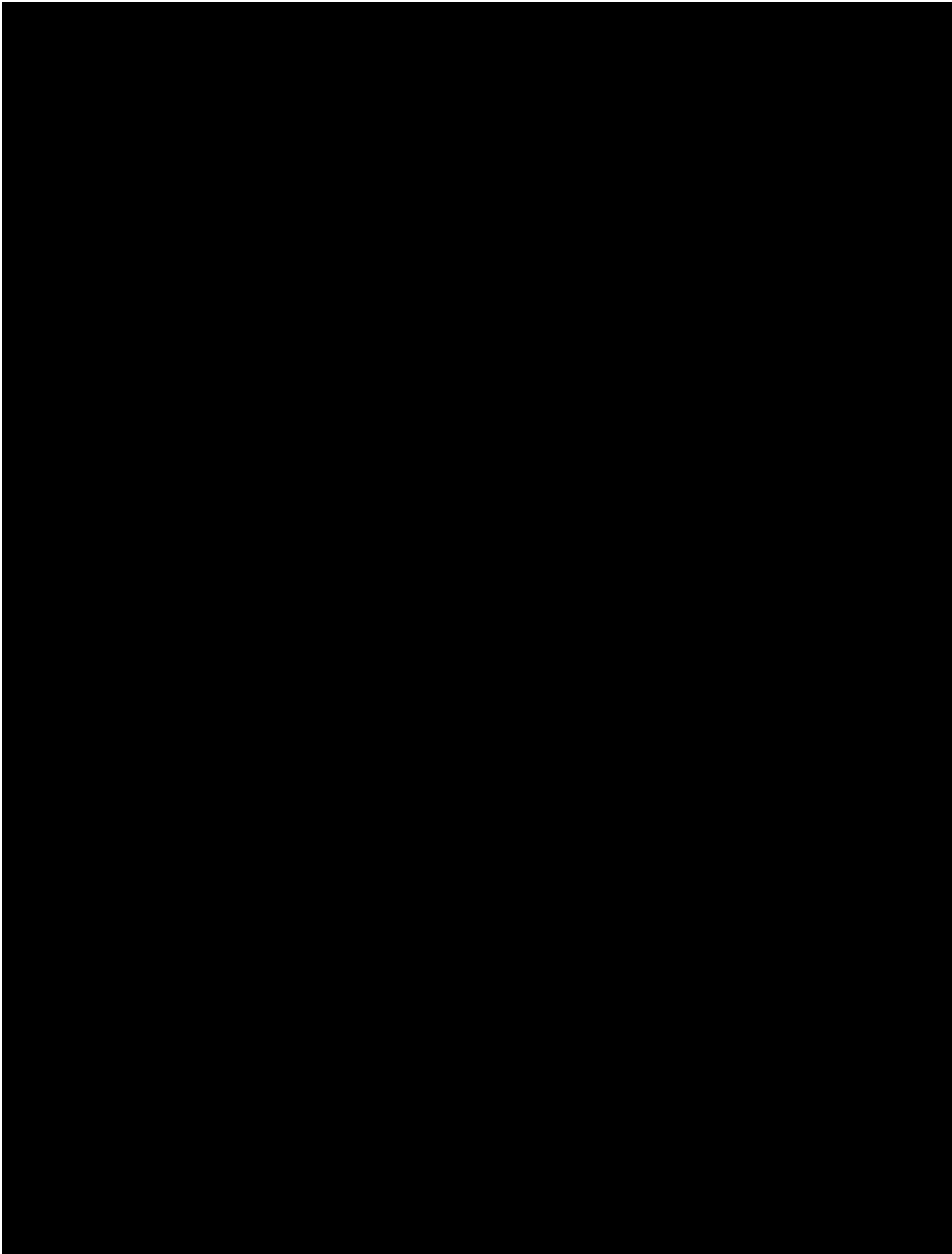


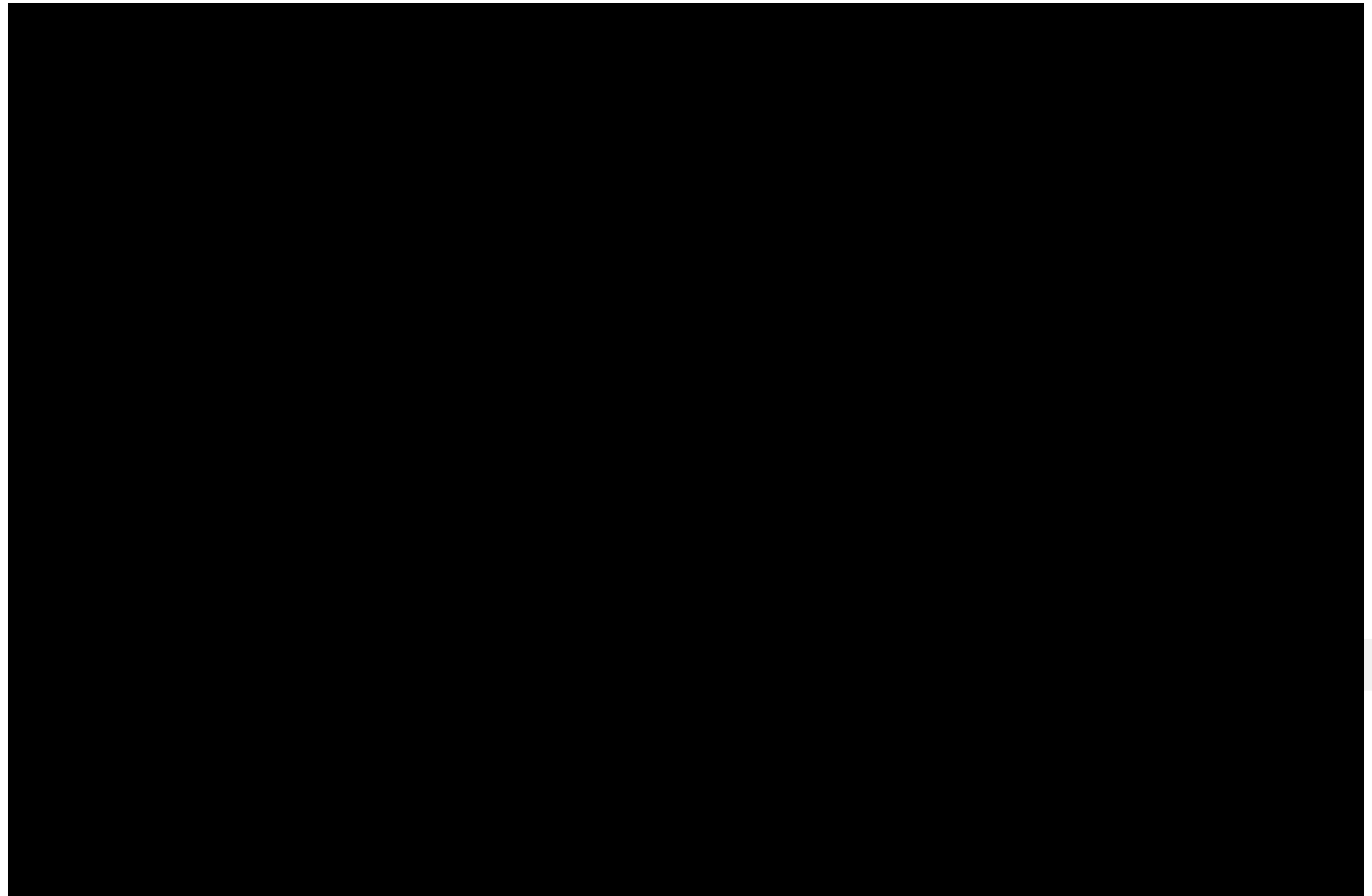












Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

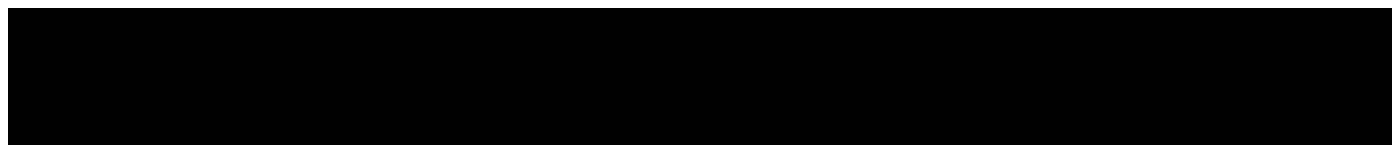
*Colleferro, li 13/04/2025,*

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

#### **ELENCO ALLEGATI:**

##### **Lotto n° 1**

- ✓ **Allegato 'A'** - Visure catastali, estratto di mappa, documentazione edilizio urbanistica, atto di proprietà
- ✓ **Allegato 'B'** - Rilievo dell'immobile e Documentazione fotografica



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Valmontone (RM) - via dei Tigli n. 57, piano T,1,2 e S1

Trattasi di un villino adibito a residenza, distribuito su quattro piani, di cui uno seminterrato e tre fuori terra con corte esclusiva, che fa parte di un fabbricato "comprendente 12 case a schiera immediatamente contigue", ed è ubicato in una zona periferica del Comune di Valmontone (Roma), località "Colle Belvedere" in via Dei Tigli n. 57.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 698, Sub. 503, Categoria A7

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

#### **Destinazione urbanistica:**

Il terreno distinto in Catasto al Fg. n. 21 P.III n. 698 del Comune di Valmontone in base ai seguenti atti:

- Il P.R.G. di questo Comune, approvato in data 29/10/1980 con delibera di Giunta Regionale n° 5806;

ha la seguente destinazione Urbanistica:

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

#### **Zona G - Verde pubblico o privato e attrezzature sportive - Sottozona G2 Verde Privato**

#### **Intressato da:**

- Protezione delle aree boscate - art. 10 L. R. 24/98 - Tav. B arl. 3 9 delle N. T. A. del P. T. P. R approvato con D. C. R. 5 del 21.04.2021

#### **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 difatto 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).

**Articoli 30 e 32 delle N.T.A. del P.R.G.:**

**Zona G Verde pubblico o privato e attrezzature sportive**, disciplinata dall'art. 30 delle N. T.A. che così recita: Sono comprese le aree destinate a giardini, parchi pubblici o privati, verde ad uso privato residenziale, attrezzature per il tempo libero e per lo sport.

**Zona G Sottozona G2 Verde privato**, disciplinata dall'art. 32 delle N.T.A. che così recita:

In tale zona dovrà essere conservata e possibilmente incrementata l'attuale dotazione di verde. Per l'edificazione si potrà procedere a demolizioni e ricostruzioni mantenendo l'attuale cubatura.

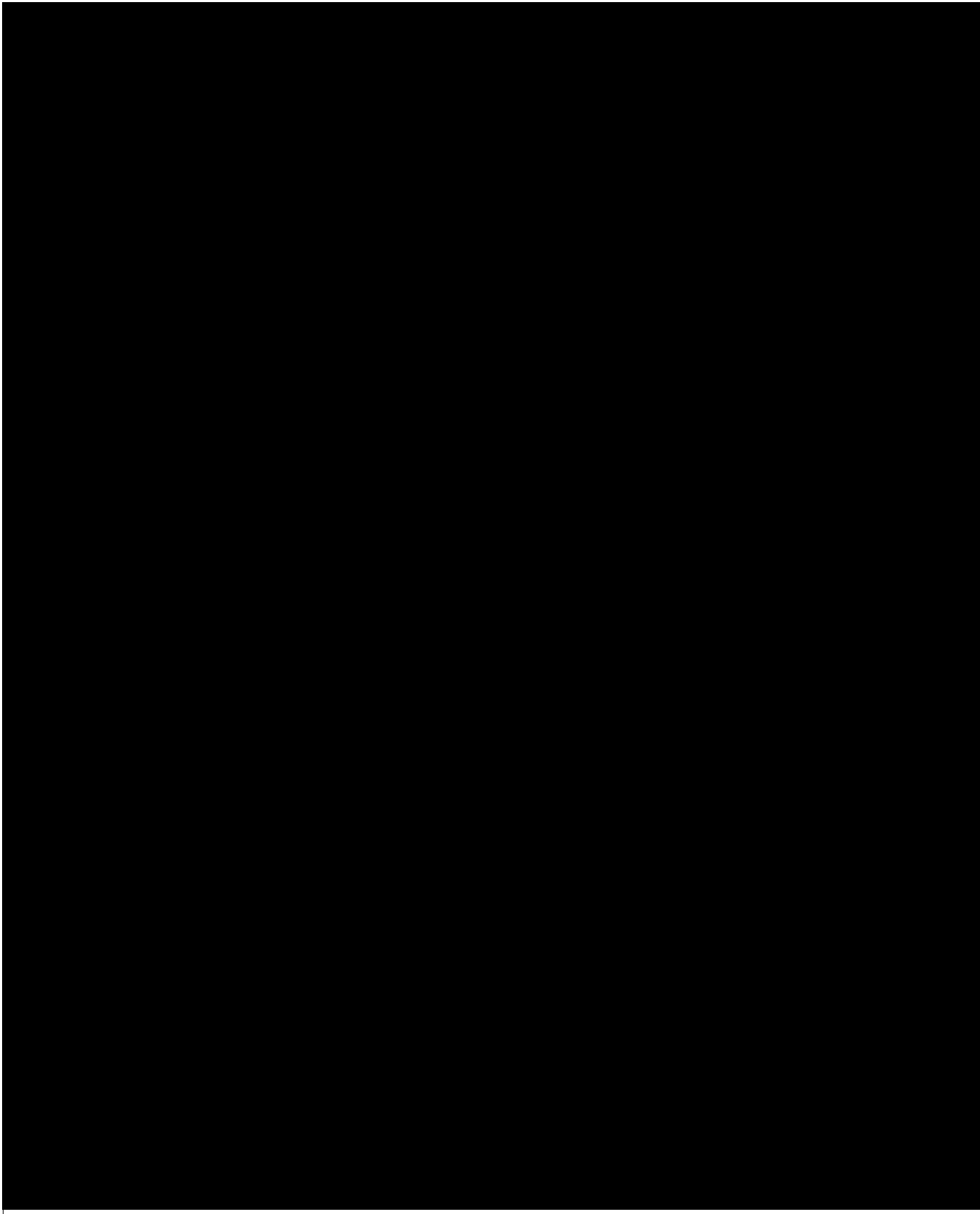
Sono comprese nella zona anche le aree destinate alla formazione di piccoli parchi e giardini ad uso privato in appoggio alle residenze. In quest'ultimo caso si potranno costruire edifici la cui funzione sia strettamente attinente all'uso detto. La cubatura massima sarà data dall'indice di fabbricabilità territoriale di 0,05 mc/mq.

L'altezza massima consentita sarà di ml. 4,00. Il lotto minimo edificabile sarà di mq. 2.500 e la distanza dai confini non meno

di mt. 10,00.

**Si certifica inoltre che dalla verifica dei terreni ricadenti nel demanio collettivo di uso civico i citati terreni non risultano ricadere nel demanio collettivo di uso civico.**





# SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 133/2024 DEL R.G.E.

## LOTTO 1

<b>Bene N° 1 - Villetta</b>	
<b>Ubicazione:</b>	Valmontone (RM) - via dei Tigli n.57, piano T,1,2 e S1
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà <b>Quota</b> 1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta <b>Superficie</b> 212,98 mq Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 698, Sub. 503, Categoria A7
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato di conservazione dell'immobile risulta essere sufficiente considerata anche l'epoca di costruzione avvenuta nel 1970.
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un villino adibito a residenza, distribuito su quattro piani, di cui uno seminterrato e tre fuori terra con corte esclusiva, che fa parte di un fabbricato "comprendente 12 case a schiera immediatamente contigue", ed è ubicato in una zona periferica del Comune di Valmontone (Roma), località "Colle Belvedere" in via Dei Tigli n. 57.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato [REDACTED].

