
TRIBUNALE DI VELLETRI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Perniconi Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 102/2025 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni	5
Patti.....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 102/2025 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 249.900,00	14



INCARICO

All'udienza del 16/06/2025, il sottoscritto Geom. Perniconi Stefano, con studio in Via Lombardia, 2 - 00048 - Nettuno (RM), email stefanoperniconi@inwind.it, PEC stefano.perniconi@geopec.it, Tel. 06 98 04 595, Fax 06 98 04 595, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/06/2025 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 COLLE ASCHIOLETO snc , piano T

DESCRIZIONE

Unità immobiliare villino sito nel Comune di Valmontone, Via Colle Aschioleto snc, composto da, Abitazione posta al piano terra, costituita da soggiorno con angolo cottura, due camere da letto e due bagni, per una superficie Lorda di mq. 133,00 mq e netta di mq. 93,00 oltre Portico di circa 20,00 mq e Corte pertinenziale/giardino di circa 1.300 mq. L'immobile confina a Sud con Via Colle Aschioleto e particelle 1260, 1261, a Ovest con le particelle 418 e 260 a Nord con le particelle 882 e 883 a Est con le particelle 1345 e 1346 salvo altri.

Per effetto del tipo mappale per ampliamento del fabbricato è stata soppressa la particella 1388 e accorpata alla particella 1389.

A seguito della variazione catastale ampliamento e diversa distribuzione interna Protocollo 68838 del 16/12/2025, l'unità risulta censita al Catasto Urbano del Comune di Valmontone al Foglio 11 Particella 1022 Subalterno 502, graffato con particella 1389, Via Colle Aschioleto snc, Piano Terra Categoria A/4 Classe 3 Vani 5 Rendita catastale € 258,23.

L'immobile è stato originariamente realizzato in assenza di titolo edilizio, successivamente è stata presentata domanda di condono edilizio ai sensi della Legge 47/1985, pratica n. 303/86. In data 28/07/2008 è stato rilasciato il Permesso di Costruire in Sanatoria n. 907.

In data 27/10/2011 è stata presentata DIA ai sensi della Legge 11/08/2011 n. 24 (come modificata dalle Leggi 10 e 12 del 13/08/2011), per lavori di ampliamento del fabbricato e realizzazione di una copertura a tetto.

Durante l'esecuzione dei lavori sono stati realizzati due ampliamenti non conformi al progetto approvato nello specifico chiusura del portico con ricavo di un locale bagno, per tale intervento è necessario presentare apposito progetto di regolarizzazione ai sensi dell'art. 34 bis del DPR 380/2001; realizzazione di un ripostiglio in struttura leggera di legno, in aderenza al fabbricato, tale opera non rientra tra quelle sanabili e dovrà essere demolita.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Valmontone (RM) - VIA COLLE ASCHIOLETO, SNC piano T

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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina a Sud con Via Colle Aschioleto e particelle 1260, 1261, a Ovest con le particelle 418 e 260 a Nord con le particelle 882 e 883 a Est con le particelle 1345 e 1346 salvo altri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	93,00 mq	133,00 mq	1	133,00 mq	2,80 m	TERRA
Giardino	1300,00 mq	1300,00 mq	0,05	65,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				198,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				198,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/04/2008 al 18/04/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1022, Sub. 501, Zc. U Categoria A4 Cl.3, Cons. 3,5 Rendita € 180,76 Piano TERRA Graffato 1389
Dal 18/04/2009 al 21/07/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1022, Sub. 501, Zc. U Categoria A4 Cl.3, Cons. 3,5 Superficie catastale 87 mq Rendita € 180,76 Piano TERRA Graffato 1389
Dal 15/12/2025 al 21/07/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1022, Sub. 502, Zc. U Categoria A4 Cl.3, Cons. 5 Superficie catastale 151 mq Rendita € 258,23 Piano TERRA Graffato 1389

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	1022	502	U	A4	3	5	151 mq	258,23 €	T	1389

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

L'unità immobiliare villino sito nel Comune di Valmontone, in Via Colle Aschioleto snc, composto da, Abitazione al piano terra, costituita da soggiorno con angolo cottura, due camere da letto e due bagni, per una superficie Lorda di mq. 133,00 mq e netta di mq. 93,00 oltre Portico di circa 20,00 mq e Corte pertinenziale/giardino di circa 1.300 mq. L'immobile confina a Sud con Via Colle Aschioleto e particelle 1260, 1261, a Ovest con le particelle 418 e 260 a Nord con le particelle 882 e 883 a Est con le particelle 1345 e 1346 salvo altri. Per effetto del tipo mappale per ampliamento del fabbricato è stata soppressa la particella 1388 e accorpata alla particella 1389.



A seguito della variazione catastale ampliamento e diversa distribuzione interna Protocollo 68838 del 16/12/2025, l'unità risulta censita al Catasto Urbano del Comune di Valmontone al Foglio 11 Particella 1022 Subalterno 502, graffato con particella 1389, Via Colle Aschioleto snc, Piano Terra Categoria A/4 Classe 3 Vani 5 Rendita catastale € 258,23.

L'immobile è stato originariamente realizzato in assenza di titolo edilizio, successivamente è stata presentata domanda di condono edilizio ai sensi della Legge 47/1985, pratica n. 303/86.

In data 28/07/2008 è stato rilasciato il Permesso di Costruire in Sanatoria n. 907.

In data 27/10/2011 è stata presentata DIA ai sensi della Legge 11/08/2011 n. 24 (come modificata dalle Leggi 10 e 12 del 13/08/2011), per lavori di ampliamento del fabbricato e realizzazione di una copertura a tetto.

Durante l'esecuzione dei lavori sono stati realizzati due ampliamenti non conformi al progetto approvato:
o Chiusura del portico con ricavo di un locale bagno, Per tale intervento è necessario presentare apposito progetto di regolarizzazione ai sensi dell'art. 34 bis del DPR 380/2001.

o Realizzazione di un ripostiglio in struttura leggera di legno, in aderenza al fabbricato, Tale opera non rientra tra quelle sanabili e dovrà essere demolita.

L'unità immobiliare oggetto di descrizione è un villino sito nel Comune di Valmontone, in Via Colle Aschioleto snc, composto da:

- Abitazione al piano terra, costituita da soggiorno con angolo cottura, due camere da letto e due bagni, per una superficie:

- o Lorda: 133,00 mq

- o Netta: 93,00 mq

- Portico di circa 20,00 mq

- Corte pertinenziale/giardino di circa 1.300 mq

L'immobile confina:

- Sud: Via Colle Aschioleto e particelle 1260, 1261

- Ovest: particelle 418 e 260

- Nord: particelle 882 e 883

- Est: particelle 1345 e 1346 Salvo altri.

A seguito della variazione catastale (ampliamento e diversa distribuzione interna) presentata dal CTU in data 16/12/2025, prot. n. 68838, l'unità risulta censita al:

- Catasto Urbano - Comune di Valmontone

- o Foglio 11

- o Particella 1022 Subalterno 502, graffato con particella 1389

- o Indirizzo: Via Colle Aschioleto snc

- o Piano: Terra

- o Categoria: A/4

- o Classe: 3

- o Vani: 5

- o Rendita catastale: € 258,23

Regolarità urbanistica

L'immobile è stato originariamente realizzato in assenza di titolo edilizio. Successivamente:

- È stata presentata domanda di condono edilizio ai sensi della Legge 47/1985, pratica n. 303/86.

- In data 28/07/2008 è stato rilasciato il Permesso di Costruire in Sanatoria n. 907.

- In data 27/10/2011 è stata presentata DIA ai sensi della Legge 11/08/2011 n. 24 (come modificata dalle Leggi 10 e 12 del 13/08/2011), per lavori di ampliamento del fabbricato e realizzazione di una copertura a tetto.

Difficoltà riscontrate in fase esecutiva

Durante l'esecuzione dei lavori sono stati realizzati due ampliamenti non conformi al progetto approvato:

- Chiusura del portico con ricavo di un locale bagno, per tale intervento è necessario presentare apposito progetto di regolarizzazione ai sensi dell'art. 34 bis del DPR 380/2001.

- Realizzazione di un ripostiglio in struttura leggera di legno, in aderenza al fabbricato, Tale opera non rientra tra quelle sanabili e dovrà essere demolita.



PATTI

Non risultano deliberati patti in corso di eventuali spese condominiali

STATO CONSERVATIVO

Le condizioni generali dell'immobile, così come lo stato di conservazione, uso e manutenzione, possono essere valutati come discreti in rapporto alla tipologia e all'epoca costruttiva.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare è indipendente

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

NON CI SONO SERVITU' LIVELLI E USI CIVICI

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

IL FABBRICATO EDIFICATO ANTECEDENTEMENTE AL 1985, REALIZZATO CON STRUTTURA PORTANTE IN MURATURA SU UN UNICO PIANO. ATTUALMENTE PER EFFETTO DELLA PRESENTAZIONE DI DIA AI SENSI DELLA LEGGE 11/08/2011 N. 24 E' STATO AMPLIATO ED E' STATA REALIZZATA COPERTURA A TETTO

STATO DI OCCUPAZIONE

l'immobile risulta occupato da debitore e dalla figlia.

Provenienze Ventennali

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/12/2008 al 12/01/2026	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIULIANI GIOVANNI	16/12/2008	52640	17718
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			16/12/2008	7095	4593



		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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA** derivante da IPOTECA VOLONTARIA GRARANZIA DI MUTUO
Iscritto a VELLETRI il 16/12/2008
Reg. gen. 7096 - Reg. part. 1646
Importo: € 360.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 180.000,00
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** derivante da PIGNORAMENTO IMMOBILI
Iscritto a VELLETRI il 31/03/2025
Reg. gen. 1746 - Reg. part. 1290
Importo: € 360.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 180.000,00

Trascrizioni

- **DENUNCIA DI SUCCESSIONE**
Trascritto a VELLETRI il 19/12/1967
Reg. gen. 13297 - Reg. part. 10187
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **DIVISIONE**
Trascritto a ROMA il 20/11/1970
Reg. gen. 12670 - Reg. part. 9701
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **COMPRAVENDITA**

Trascritto a ROMA il 16/12/2008

Reg. gen. 7095 - Reg. part. 4593

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

IL LOTTO DI TERRENO DOVE INSISTE IL FABBRICATO RICADE NEL PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI VALMONTONE ALL'INTERNO DELLA ZONA AGRICOLA E E SOTTOZONA E2

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile è stato originariamente realizzato in assenza di titolo edilizio, successivamente è stata presentata domanda di condono edilizio ai sensi della Legge 47/1985, pratica n. 303/86.

In data 28/07/2008 è stato rilasciato il Permesso di Costruire in Sanatoria n. 907.

In data 27/10/2011 è stata presentata DIA ai sensi della Legge 11/08/2011 n. 24 (come modificata dalle Leggi 10 e 12 del 13/08/2011), per lavori di ampliamento del fabbricato e realizzazione di una copertura a tetto.

Durante l'esecuzione dei lavori sono stati realizzati due ampliamenti non conformi al progetto approvato:

1. Chiusura del portico con ricavo di un locale bagno. Per tale intervento è necessario presentare apposito progetto di regolarizzazione ai sensi dell'art. 34 bis del DPR 380/2001.
2. Realizzazione di un ripostiglio in struttura leggera di legno, in aderenza al fabbricato. Tale opera non rientra tra quelle sanabili e dovrà essere demolita.

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.



Vincoli od oneri condominiali

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Valmontone (RM) - VIA COLLE ASCHIOLETO , piano T
Unità immobiliare villino sito nel Comune di Valmontone, Via Colle Aschioleto snc, composto da, Abitazione posta al piano terra, costituita da soggiorno con angolo cottura, due camere da letto e due bagni, per una superficie Lorda di mq. 133,00 mq e netta di mq. 93,00 oltre Portico di circa 20,00 mq e Corte pertinenziale/giardino di circa 1.300 mq. L'immobile confina a Sud con Via Colle Aschioleto e particelle 1260, 1261, a Ovest con le particelle 418 e 260 a Nord con le particelle 882 e 883 a Est con le particelle 1345 e 1346 salvo altri. Per effetto del tipo mappale per ampliamento del fabbricato è stata soppressa la particella 1388 e accorpata alla particella 1389. A seguito della variazione catastale ampliamento e diversa distribuzione interna Protocollo 68838 del 16/12/2025, l'unità risulta censita al Catasto Urbano del Comune di Valmontone al Foglio 11 Particella 1022 Subalterno 502, graffato con particella 1389, Via Colle Aschioleto snc, Piano Terra Categoria A/4 Classe 3 Vani 5 Rendita catastale € 258,23. L'immobile è stato originariamente realizzato in assenza di titolo edilizio, successivamente è stata presentata domanda di condono edilizio ai sensi della Legge 47/1985, pratica n. 303/86. In data 28/07/2008 è stato rilasciato il Permesso di Costruire in Sanatoria n. 907. In data 27/10/2011 è stata presentata DIA ai sensi della Legge 11/08/2011 n. 24 (come modificata dalle Leggi 10 e 12 del 13/08/2011), per lavori di ampliamento del fabbricato e realizzazione di una copertura a tetto. Durante l'esecuzione dei lavori sono stati realizzati due ampliamenti non conformi al progetto approvato nello specifico chiusura del portico con ricavo di un locale bagno, per tale intervento è necessario presentare apposito progetto di regolarizzazione ai sensi dell'art. 34 bis del DPR 380/2001; realizzazione di un ripostiglio in struttura leggera di legno, in aderenza al fabbricato, tale opera non rientra tra quelle sanabili e dovrà essere demolita.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1022, Sub. 502, Zc. U, Categoria A4, Graffato 1389
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 257.400,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Valmontone (RM) - VIA COLLE ASCHIOLETO , piano T	198,00 mq	1.300,00 €/mq	€ 257.400,00	100,00%	€ 257.400,00
				Valore di stima:	€ 257.400,00

Valore di stima: € 257.400,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica (Riferito alla chiusura del portico per la realizzazione del vano bagno vedi planimetria allegata)	5.000,00	€
Altro - Demolizione/Rimozione del locale ripostiglio realizzato in aderenza al fabbricato e non sanabile (vedi Planimetria allegata)	2.500,00	€

Valore finale di stima: € 249.900,00

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.

Nettuno, li 14/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Perniconi Stefano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Foto
- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Visure e schede catastali



- ✓ Altri allegati - Progetto e Concessione edilizia in sanatoria
- ✓ Altri allegati - DIA ai sensi della Legge n. 21/2011 - piano casa ampliamento
- ✓ Altri allegati - tipo mappale per ampliamento e scarico della particella catasto terreni al catasto urbano
- ✓ Altri allegati - Variazione catastale DO.C.FA per Ampliamento dell'unità immobiliare
- ✓ Altri allegati - attestato di deposito per autorizzazione a costruire genio civile



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Valmontone (RM) - VIA COLLE ASCHIOLETO , piano T
Unità immobiliare villino sito nel Comune di Valmontone, Via Colle Aschioleto snc, composto da, Abitazione posta al piano terra, costituita da soggiorno con angolo cottura, due camere da letto e due bagni, per una superficie Lorda di mq. 133,00 mq e netta di mq. 93,00 oltre Portico di circa 20,00 mq e Corte pertinenziale/giardino di circa 1.300 mq. L'immobile confina a Sud con Via Colle Aschioleto e particelle 1260, 1261, a Ovest con le particelle 418 e 260 a Nord con le particelle 882 e 883 a Est con le particelle 1345 e 1346 salvo altri. Per effetto del tipo mappale per ampliamento del fabbricato è stata soppressa la particella 1388 e accorpata alla particella 1389. A seguito della variazione catastale ampliamento e diversa distribuzione interna Protocollo 68838 del 16/12/2025, l'unità risulta censita al Catasto Urbano del Comune di Valmontone al Foglio 11 Particella 1022 Subalterno 502, graffato con particella 1389, Via Colle Aschioleto snc, Piano Terra Categoria A/4 Classe 3 Vani 5 Rendita catastale € 258,23. L'immobile è stato originariamente realizzato in assenza di titolo edilizio, successivamente è stata presentata domanda di condono edilizio ai sensi della Legge 47/1985, pratica n. 303/86. In data 28/07/2008 è stato rilasciato il Permesso di Costruire in Sanatoria n. 907. In data 27/10/2011 è stata presentata DIA ai sensi della Legge 11/08/2011 n. 24 (come modificata dalle Leggi 10 e 12 del 13/08/2011), per lavori di ampliamento del fabbricato e realizzazione di una copertura a tetto. Durante l'esecuzione dei lavori sono stati realizzati due ampliamenti non conformi al progetto approvato nello specifico chiusura del portico con ricavo di un locale bagno, per tale intervento è necessario presentare apposito progetto di regolarizzazione ai sensi dell'art. 34 bis del DPR 380/2001; realizzazione di un ripostiglio in struttura leggera di legno, in aderenza al fabbricato, tale opera non rientra tra quelle sanabili e dovrà essere demolita.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1022, Sub. 502, Zc. U, Categoria A4, Graffato 1389
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: IL LOTTO DI TERRENO DOVE INSISTE IL FABBRICATO RICADE NEL PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI VALMONTONE ALL'INTERNO DELLA ZONA AGRICOLA E E SOTTOZONA E2

Prezzo base d'asta: € 249.900,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 102/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 249.900,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Valmontone (RM) - VIA COLLE ASCHIOLETO , piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1022, Sub. 502, Zc. U, Categoria A4, Graffato 1389	Superficie	198,00 mq
Stato conservativo:	Le condizioni generali dell'immobile, così come lo stato di conservazione, uso e manutenzione, possono essere valutati come discreti in rapporto alla tipologia e all'epoca costruttiva.		
Descrizione:	<p>Unità immobiliare villino sito nel Comune di Valmontone, Via Colle Aschioleto snc, composto da, Abitazione posta al piano terra, costituita da soggiorno con angolo cottura, due camere da letto e due bagni, per una superficie Lorda di mq. 133,00 mq e netta di mq. 93,00 oltre Portico di circa 20,00 mq e Corte pertinenziale/giardino di circa 1.300 mq. L'immobile confina a Sud con Via Colle Aschioleto e particelle 1260, 1261, a Ovest con le particelle 418 e 260 a Nord con le particelle 882 e 883 a Est con le particelle 1345 e 1346 salvo altri. Per effetto del tipo mappale per ampliamento del fabbricato è stata soppressa la particella 1388 e accorpata alla particella 1389. A seguito della variazione catastale ampliamento e diversa distribuzione interna Protocollo 68838 del 16/12/2025, l'unità risulta censita al Catasto Urbano del Comune di Valmontone al Foglio 11 Particella 1022 Subalterno 502, graffato con particella 1389, Via Colle Aschioleto snc, Piano Terra Categoria A/4 Classe 3 Vani 5 Rendita catastale € 258,23. L'immobile è stato originariamente realizzato in assenza di titolo edilizio, successivamente è stata presentata domanda di condono edilizio ai sensi della Legge 47/1985, pratica n. 303/86. In data 28/07/2008 è stato rilasciato il Permesso di Costruire in Sanatoria n. 907. In data 27/10/2011 è stata presentata DIA ai sensi della Legge 11/08/2011 n. 24 (come modificata dalle Leggi 10 e 12 del 13/08/2011), per lavori di ampliamento del fabbricato e realizzazione di una copertura a tetto. Durante l'esecuzione dei lavori sono stati realizzati due ampliamenti non conformi al progetto approvato nello specifico chiusura del portico con ricavo di un locale bagno, per tale intervento è necessario presentare apposito progetto di regolarizzazione ai sensi dell'art. 34 bis del DPR 380/2001; realizzazione di un ripostiglio in struttura leggera di legno, in aderenza al fabbricato, tale opera non rientra tra quelle sanabili e dovrà essere demolita.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	l'immobile risulta occupato da debitore e dalla figlia.		

