

---

# TRIBUNALE DI VELLETRI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Zani Simona, nell'Esecuzione Immobiliare 80/2008 del R.G.E.

contro

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

## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	5
Patti.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	6
Regolarità edilizia.....	6
Vincoli od oneri condominiali.....	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riserve e particolarità da segnalare.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	10
<b>Lotto Unico</b> .....	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 80/2008 del R.G.E. ....	11
<b>Lotto Unico</b> .....	11

## INCARICO

---

In data 20/01/2009, il sottoscritto Arch. Zani Simona, con studio in Piazza Giuseppe Garibaldi, 12 - 00049 - Velletri (RM), email simona.zani67@gmail.com, PEC simona.zani@pec.archrm.it, Tel. 335 83 53 722, Fax 06 96 153 121, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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 santo Stefano 50/C

## DESCRIZIONE

---

trattasi di villino sito in via Colle Santo Stefano n.50/C, vi si accede da un cancello carrabile esclusivo. La proprietà è composta da un immobile a destinazione residenziale con corte annessa.

la villetta è composta da un ampio soggiorno-angolo con cottura, due camere, un bagno, un locale ripostiglio con piccolo ambiente di deposito, ed un ampio disimpegno, per una superficie residenziale lorda di circa mq. 102,00. Per quanto riguarda l'ambiente attualmente utilizzato quale ripostiglio (mq.10,00), questo nella planimetria allegata alla domanda di condono era riportato quale veranda. Questo ambiente è stato quindi ricavato chiudendo la veranda ed aprendo un accesso dall'interno; sempre nella planimetria allegata alla domanda di condono non è rappresentato il piccolo ambiente adiacente al soggiorno (mq 5,00) realizzato in ampliamento, dove attualmente sono stati posizionati la lavatrice, la lavastoviglie ed il frigorifero insieme ad alcuni pensili.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Valmontone (RM) - via colle santo Stefano 50/C

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

si veda relazione preliminare

## 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 con i sub 504, 508, via colle santo Stefano salvo altri

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	89,00 mq	102,00 mq	1,00	102,00 mq	2,50 m	t
Veranda	10,00 mq	10,50 mq	0,95	9,97 mq	2,50 m	t
Cortile	285,00 mq	285,00 mq	0,18	51,30 mq	0,00 m	t
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>163,27 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>163,27 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/01/1992 al 10/01/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 113, Sub. 3 Categoria A2 Cl.4, Cons. 5 Rendita € 462,08 Piano T
Dal 10/01/2019 al 10/01/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 113, Sub. 503 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6,5 Superficie catastale 115 mq Rendita € 704,96 Piano T Graffato 507
Dal 10/01/2020 al 23/02/2021	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 24, Part. 113, Sub. 503 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6,5 Superficie catastale 115 mq Rendita € 704,96 Piano T Graffato 507

i titolari catastali corrispondono a quelli reali

## DATI CATASTALI

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	113	503		A7	2	6,5	115 mq	704,96 €	T	507

### *Corrispondenza catastale*

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

## PRECISAZIONI

---

si veda relazione preliminare

## PATTI

---

per lo stato di occupazione si veda relazione del custode giudiziario

## STATO CONSERVATIVO

---

l'immobile è in buono stato conservativo e l'ultimo accesso ha rilevato una recente ristrutturazione

## PARTI COMUNI

---

nulla

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

nulla

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Caratteristiche costruttive  
Struttura portante in muratura

Caratteristiche generali esterne  
Copertura in legno a tetto  
Intonaco esterno del tipo civile tinteggiato  
Caratteristiche generali interne:  
Pavimenti:  
In cotto  
pareti intonacate  
infissi in legno

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

si veda verbale di sopralluogo e relazione del custode giudiziario

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

si veda certificazione notarile in atti

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### ***Oneri di cancellazione***

si veda relazione notarile e relazione preliminare

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Come da Certificato di Destinazione Urbanistica allegato a suo tempo il terreno su cui è stato realizzato il compendio immobiliare e distinto in catasto al F.24 part.113, secondo il PRG del comune di Valmontone ricade in ZONA AGRICOLA E SOTTOZONA E2.

La Variante al PRG adottata con atto n.22 di C/c del 14.03.1990 prevede per la part.113 in Spazio Urbano regola delle trasformazioni del TU scheda di isolato n.69° Categorie di trasformazione CUE.

Il terreno non risulta gravato da Usi Civici.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile è stato edificato in assenza di autorizzazione e per esso è stata presentata ai sensi della L.47/85 domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria prot. n.5094 del 17.04.1986. ma al momento della redazione della ctu la concessione non risulta ancora rilasciata.

Nel fascicolo conservato presso l'ufficio tecnico del comune di Valmontone non sono presenti grafici progettuali relativi alle unità oggetto della domanda di rilascio di C.E. in sanatoria, ma solo quelli catastali.

Il sopralluogo effettuato ha riscontrato la difformità dell'immobile con le planimetrie catastali allegate alla domanda di C.E. in sanatoria relativamente alla veranda che è stata chiusa, ed ad un piccolo locale realizzato in adiacenza.

Il comune di Valmontone nella figura della soc. TECNOSYSTEM ITALIA s.r.l. in data 26.08.1993 aveva rilasciato CERTIFICATO NON OSTATIVO al rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della L.47/85. Il CTU ha richiesto ed ottenuto dal comune di Valmontone il rilascio di nuovo CERTIFICATO NON OSTATIVO

Come detto ci sono due piccole difformità rispetto alla planimetria catastale allegata alla domanda di sanatoria.

Pertanto per la regolarizzazione del bene, sarà necessario provvedere alle seguenti opere di ripristino:

1)

- Ripristino dello stato dei luoghi dell'ambiente attualmente chiuso e destinato a ripostiglio per ricondurlo alla destinazione di veranda mediante la demolizione del muro di chiusura.

- Demolizione del piccolo ampliamento in adiacenza.

- Spese per la definizione della pratica di condono da cui

per la demolizione totale di fabbricati o parte di fabbricati si è calcolato una spesa pari a €28,00/mc comprensivi della sistemazione e risarcitura delle murature residue; per la demolizione del muro realizzato per la chiusura della veranda si è calcolata una spesa a corpo pari a 250,00, per la demolizione del piccolo ambiente in adiacenza una spesa pari (5,00 m x3h= 15 mc) €28,00x15,00 mc=€420,00, da cui:

€ 250,00 (per la demolizione del muro a chiusura della veranda)

€ 420,00 per la demolizione del piccolo locale in adiacenza)

totale € 670,00 (spese per la demolizione degli abusi)

2)spese per definizione della pratica di condono:

Per la definizione ed il rilascio della C.E. in Sanatoria ai sensi della L.47/85 presentata al Comune di Valmontone, la somma restante da saldare secondo la richiesta fatta dallo stesso comune che aveva inviato in data 07.10.1998 la comunicazione dell'ammontare degli Oneri da versare ai fini del rilascio dell C.E. in sanatoria ai sensi della L.47/85; l'importo dovuto era £. 2.496.682, che decurtato dalle somme già versate oggi è pari ad € 1.289,48.

Da cui: spesa per la definizione della pratica di condono: € 1.289,48

da cui spese totali per la regolarizzazione del bene: €1.959,48

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

nulla

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

il bene formerà un unico lotto

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Valmontone (RM) - via colle santo Stefano 50/C trattasi di villino sito in via Colle Santo Stefano n.50/C, vi si accede da un cancello carrabile esclusivo. La proprietà è composta da un immobile a destinazione residenziale con corte annessa. la villetta è composta da un ampio soggiorno-angolo con cottura, due camere, un bagno, un locale ripostiglio con piccolo ambiente di deposito, ed un ampio disimpegno, per una superficie residenziale lorda di circa mq. 102,00. Per quanto riguarda l'ambiente attualmente utilizzato quale ripostiglio (mq.10,00), questo nella planimetria allegata alla domanda di condono era riportato quale veranda. Questo ambiente è stato quindi ricavato chiudendo la veranda ed aprendo un accesso dall'interno; sempre nella planimetria allegata alla domanda di condono non è rappresentato il piccolo ambiente adiacente al soggiorno (mq 5,00) realizzato in ampliamento, dove attualmente sono stati posizionati la lavatrice, la lavastoviglie ed il frigorifero insieme ad alcuni pensili.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 113, Sub. 503, Categoria A7, Graffato 507

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

Valore di stima del bene: € 336.336,20

la valutazione ha tenuto sconto delle spese da sostenersi per la regolarizzazione e per la realizzazione della recinzione necessaria alla separazione del bene della e proprietà confinanti, la cui spesa ammonta a: € 1959,48 per la regolarizzazione così come specificato nella sezione 'regolarità urbanistica' ed € 3.732,79 per la recinzione (si veda computo metrico allegato)

Si è staggito un valore pari ad € 2.100,00/mq per un immobile urbanisticamente legittimo e che non necessiti di migliorie o interventi quali la realizzazione della recinzione. A detta cifra è stata scomputata la percentuale relativa al computo delle spese da sostenersi, da cui il valore del bene sarà calcolato sulla base di € 2060,00 che comprende anche il valore della corte annessa computato rispetto alla superficie ragguagliata.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Villetta Valmontone (RM) - via colle santo Stefano 50/C	163,27 mq	2.060,00 €/mq	€ 336.336,20	100,00%	€ 336.336,20

Valore di stima:	€ 336.336,20
------------------	--------------

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Sarà necessario procedere alla regolarizzazione del bene ed alla conclusione della procedura per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria.

Sarà inoltre necessario realizzare la recinzione per separare il bene dagli immobili confinanti. E' stato presentato in Comune il relativo progetto ed è stato redatto il computo metrico con la previsione di spesa.

La spesa è stata considerata ai fini della stima del bene

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

Velletri, li 24/02/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Zani Simona

### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 8 Concessione edilizia - CILA per realizzazione recinzione (Aggiornamento al 20/11/2020)
- ✓ N° 5 Tavola del progetto - Grafici allegati alla CILA per realizzazione recinzione (Aggiornamento al 20/11/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - computo metrico estimativo (Aggiornamento al 19/02/2021)

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Valmontone (RM) - via colle santo Stefano 50/C  
trattasi di villino sito in via Colle Santo Stefano n.50/C, vi si accede da un cancello carrabile esclusivo. La proprietà è composta da un immobile a destinazione residenziale con corte annessa. la villetta è composta da un ampio soggiorno-angolo con cottura, due camere, un bagno, un locale ripostiglio con piccolo ambiente di deposito, ed un ampio disimpegno, per una superficie residenziale lorda di circa mq. 102,00. Per quanto riguarda l'ambiente attualmente utilizzato quale ripostiglio (mq.10,00), questo nella planimetria allegata alla domanda di condono era riportato quale veranda. Questo ambiente è stato quindi ricavato chiudendo la veranda ed aprendo un accesso dall'interno; sempre nella planimetria allegata alla domanda di condono non è rappresentato il piccolo ambiente adiacente al soggiorno (mq 5,00) realizzato in ampliamento, dove attualmente sono stati posizionati la lavatrice, la lavastoviglie ed il frigorifero insieme ad alcuni pensili. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 113, Sub. 503, Categoria A7, Graffato 507 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Come da Certificato di Destinazione Urbanistica allegato a suo tempo il terreno su cui è stato realizzato il compendio immobiliare e distinto in catasto al F.24 part.113, secondo il PRG del comune di Valmontone ricade in ZONA AGRICOLA E SOTTOZONA E2. La Variante al PRG adottata con atto n.22 di C/c del 14.03.1990 prevede per la part.113 in Spazio Urbano regola delle trasformazioni del TU scheda di isolato n.69° Categorie di trasformazione CUE. Il terreno non risulta gravato da Usi Civici.

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 80/2008 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Villetta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Valmontone (RM) - via colle santo Stefano 50/C		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 113, Sub. 503, Categoria A7, Graffato 507	<b>Superficie</b>	163,27 mq
<b>Stato conservativo:</b>	l'immobile è in buono stato conservativo e l'ultimo accesso ha rilevato una recente ristrutturazione		
<b>Descrizione:</b>	trattasi di villino sito in via Colle Santo Stefano n.50/C, vi si accede da un cancello carrabile esclusivo. La proprietà è composta da un immobile a destinazione residenziale con corte annessa. la villetta è composta da un ampio soggiorno-angolo con cottura, due camere, un bagno, un locale ripostiglio con piccolo ambiente di deposito, ed un ampio disimpegno, per una superficie residenziale lorda di circa mq. 102,00. Per quanto riguarda l'ambiente attualmente utilizzato quale ripostiglio (mq.10,00), questo nella planimetria allegata alla domanda di condono era riportato quale veranda. Questo ambiente è stato quindi ricavato chiudendo la veranda ed aprendo un accesso dall'interno; sempre nella planimetria allegata alla domanda di condono non è rappresentato il piccolo ambiente adiacente al soggiorno (mq 5,00) realizzato in ampliamento, dove attualmente sono stati posizionati la lavatrice, la lavastoviglie ed il frigorifero insieme ad alcuni pensili.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	si veda verbale di sopralluogo e relazione del custode giudiziario		