



Tribunale di Velletri

PERIZIA ESTIMATIVA

Comune di Valmontone (RM)

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

Esecuzione Immobiliare n. 133/2024

promossa da

contro

INTEGRAZIONE alla Relazione di Perizia

Il Tecnico

Arch. Giuseppina Conserva

Come già espresso nella relazione di perizia, in riferimento al **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Valmontone (RM) - via dei Tigli n. 57, il piano 2 (sottotetto) 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"*.

L'articolo 3 della succitata legge riporta:

Art. 3

(Condizioni per il recupero)

1. Possono essere recuperati a fini abitativi e turistico ricettivi, previo rilascio del relativo titolo edilizio abilitativo, i sottotetti esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge oppure ultimati come definiti dall'articolo 31 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie) alla data del 1° giugno 2017 2a), purchè attigui o comunque annessi ad unità immobiliari ubicate nel medesimo edificio ovvero i sottotetti di un'altra unità immobiliare esistente nello stesso edificio a condizione che siano destinati a prima casa, qualora sussistono le seguenti condizioni:(2b)

a) l'edificio dove è ubicato il sottotetto deve essere stato legittimamente realizzato ovvero condonato ai sensi della normativa vigente in materia di sanatoria di abusi edilizi;

b) l'altezza media interna netta che, nel caso in cui il solaio sovrastante, o una sua porzione, non sia orizzontale, si intende come la distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale, mediano tra il punto più alto e quello più basso dell'intradosso del solaio sovrastante ad esso, deve essere fissata in 1,90 metri, ivi compresi i volumi tecnici con copertura piana;(3)

c) nei locali con soffitto a volta l'altezza media è calcolata come media aritmetica tra l'altezza dell'imposta e quella del colmo della volta stessa, misurata dal pavimento al loro intradosso con una tolleranza fino al 5 per cento; il rapporto aeroilluminante deve essere pari o superiore a un sedicesimo (1/16);

d) in caso di soffitto non orizzontale, ferma restando l'altezza media di cui alla lettera b), l'altezza della parete minima non può essere inferiore a 1,50 metri per gli spazi ad uso abitazione ed a 1,30 metri per gli spazi accessori o di servizio;

e) gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi di cui alle lettere b) e d) devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne è consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba o ripostiglio; in corrispondenza delle fonti di luce diretta la chiusura di tali spazi non è prescritta; (4)

f) sono consentite modificazioni delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde esistenti, unicamente al fine di assicurare i parametri fissati dalla presente legge, a condizione che non comportino un aumento superiore al 20 per cento della volumetria del sottotetto esistente.(5)...

Il comma 1. a) dell'art. 3 riporta che l'edificio dove è ubicato il sottotetto che deve essere recuperato a fini abitativi deve essere stato legittimamente realizzato ovvero condonato.

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.

Legge Regionale per la "Rigenerazione urbana ed il recupero edilizio" legge n. 7 del 18 luglio 2017 riporta all'art. 1, comma 2:

2. Gli interventi di cui alla presente legge sono consentiti, nelle porzioni di territorio urbanizzate, su edifici legittimamente realizzati o per i quali sia stato rilasciato il titolo abilitativo edilizio in sanatoria, ovvero intervenga l'attestazione di avvenuta formazione del silenzio assenso sulla richiesta di concessione edilizia in sanatoria con le modalità di cui all'articolo 6 della legge regionale 8 novembre 2004, n. 12 (Disposizioni in materia di definizione di illeciti edilizi) e successive modifiche. Le disposizioni di cui alla presente legge non si applicano: *omissis*

Pertanto anche la legge sulla rigenerazione Urbana prescrive che gli interventi di cui alla presente legge sono consentiti su edifici legittimamente realizzati o legittimati in sanatoria.

Il "Decreto Salva Casa", ufficialmente Decreto Legge n. 69/2024, convertito in Legge del 24 Luglio 2024 n. 105, "recante disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica", introduce semplificazioni e modifiche nel settore edilizio e urbanistico, con l'obiettivo di favorire la regolarizzazione di piccole difformità edilizie e sbloccare situazioni di stallo nel mercato immobiliare.

Il Salva Casa consente la regolarizzazione per alcune tipologie di interventi edilizi eseguiti senza titolo sebbene di limitata entità.

Anche il Slva Casa consente il recupero dei sottotetti ma solo nei limiti e secondo le procedure previsti dalla legge regionale:

Articolo 2-bis, comma 1- quater, Testo unico

1-quater. Al fine di incentivare l'ampliamento dell'offerta abitativa limitando il consumo di nuovo suolo, gli interventi di recupero dei sottotetti sono comunque consentiti, nei limiti e secondo le procedure previsti dalla legge regionale, anche quando l'intervento di recupero non consenta il rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, a condizione che siano rispettati i limiti di distanza vigenti all'epoca della realizzazione dell'edificio, che non siano apportate modifiche, nella forma e nella superficie, all'area del sottotetto, come delimitata dalle pareti perimetrali, e che sia rispettata l'altezza massima dell'edificio assentita dal titolo che ne ha previsto la costruzione. Resta fermo quanto previsto dalle leggi regionali più favorevoli.

L'immobile in analisi, ovvero la Villetta, ubicata a Valmontone (RM) - via dei Tigli n. 57, come già riportato, è legittimata con licenza edilizia n° 296 del 1970 ma il sottotetto collocato al secondo piano è stato realizzato senza titolo edilizio per cui risulta essere illegittimo ed in base a quanto osservato precedentemente non può essere recuperato a fini abitativi.

Il sottotetto collocato al secondo piano, stato realizzato in assenza di titolo edilizio pertanto abusivamente, non trovando la possibilità di annoverarlo nei disposti legislativi analizzati, dovrebbe essere demolito.

Si ritiene però che la sua demolizione possa compromettere la stabilità dell'edificio poiché interessa un piano intero in copertura, per cui si dovrà procedere ad un'analisi approfondita delle fasi operative, dapprima in chiave progettuale, seguentemente stabilendo le modalità di esecuzione delle lavorazioni, al fine di non arrecare alcun danno alle strutture dei piani sottostanti (legittimamente realizzati) che dovranno permanere, a garanzia della sicurezza e della staticità dell'edificio.

Il progetto strutturale delle opere di demolizione dovrà acquisire il parere della Regione Lazio prima dell'esecuzione dei lavori.

Per quanto riportato non risulta possibile stabilire un costo preciso per le opere di demolizione senza aver preventivamente verificato il progetto strutturale e le lavorazioni da eseguire.

Il progetto strutturale di demolizione dovrà essere eseguito da professionista specializzato, così come le opere che dovranno anch'esse eseguirsi da ditta specializzata in demolizioni strutturali.

Può ipotizzarsi però un costo desunto da indagini di mercato che consentono, seppur con le approssimazioni del caso, una valutazione accettabile.

Per la demolizione del piano secondo (sottotetto) occorre considerare i lavori da eseguire le quali spese dovranno essere detratte dal valore dell'immobile che è stato determinato nella Perizia già consegnata.

Il costo complessivo per la demolizione del piano secondo (sottotetto) e delle opere realizzate in assenza di titolo edilizio e non sanabili è ottenuto applicando un valore medio di mercato che tiene conto delle spese per la demolizione, il calo in basso dei materiali di risulta della demolizione, il loro carico ed il trasporto a discarica autorizzata con i relativi oneri di discarica nonché gli utili d'impresa per i lavori da eseguirsi.

I costi determinati sono comprensivi del 15% per le spese generali e del 10% per gli utili di impresa e considerano anche i costi per l'attuazione delle misure di sicurezza nei cantieri.

La quantità dei materiali da demolire è calcolata in base alla volumetria lorda dei locali abusivamente realizzati:

Volumetria realizzata (vuoto x pieno) senza titolo edilizio:

Piano secondo (sottotetto)	74,20 mq x	2,70 ml =	200,34 mc
TOTALE			200,34 mc

Costi di demolizione:

- spese per la demolizione, il calo in basso dei materiali di risulta della demolizione
- carico ed il trasporto a discarica autorizzata
- oneri di discarica utili d'impresa per i lavori

spese per la demolizione, il calo in basso dei materiali di risulta della demolizione	13,00 €/mc
spese per carico e trasporto a discarica autorizzata	18,00 €/mc
oneri di discarica ed utili d'impresa per i lavori	25,00 €/mc
TOTALE	56,00 €/mc

Totale intervento di demolizione:

Volumetria realizzata	x	Costi demolizione	
200,34 mc	x	56,00 €/mc =	€ 11.219,04
TOTALE			€ 11.219,04

Una volta avvenuta la demolizione del piano secondo, sarà presente la precedente pavimentazione interna del locale sottotetto pertanto si dovranno eseguire i lavori per riconformare l'edificio secondo quanto contenuto nel progetto originario licanziato, con la copertura a due falde.

I lavori sono riportati nella seguente tabella:

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO	UNITÀ di MISURA	PREZZO UNITARIO
Realizzazione di nuova struttura: orditura primaria, secondaria e travetti in calcestruzzo armato e solai in laterocemento armato.	mq	€ 150,00
Montaggio manto di copertura in tegole e coppi o marsigliesi in precedenza smontati, accantonati e recuperati, con integrazione del materiale mancante, vecchio e di recupero, fino al 40% massimo della superficie complessiva, compreso tiro in alto del materiale da rimontare, la muratura delle gronde e prime file di tegole, colmi ed eventuali mantelline o sguscie, il tutto effettuato con malta cementizia ogni onere compreso a rendere l'opera finita a perfetta regola d'arte.	mq	€ 55,00
POSA IN OPERA di scempiato in piastrelle di cotto di qualsiasi dimensione esse siano, precedentemente smontate e accatastate nell'ambito della zona di cantiere, preventivamente spolverate, raschiate e ripulite, oltre integrazione del materiale, stesse caratteristiche e dimensioni, fino ad un massimo pari al 40% dell'intera superficie, compreso tiro in alto del materiale da ricollocare in opera e quanto altro occorrente a rendere l'opera finita a perfetta regola d'arte	mq	€ 45,00
Realizzazione di un massetto di copertura in calcestruzzo alleggerito spessore fino a 5 cm. realizzato con argilla espansa armata con rete zincata filo 3 maglia cm 5x5, tirato con regolo al fine di ottenere una superficie di finitura atta ad accogliere la soprastante impermeabilizzazione contabilizzata a parte; in opera compreso ogni onere a rendere l'opera finita a perfetta regola d'arte.	mq	€ 35,00
FORNITURA E POSA IN OPERA DI IMPERMEABILIZZAZIONE con due strati di guaina incrociati in polimero plastomerico armato con tessuto di vetro spessore mm.4 ardesiata, posta a fiamma previa imprimitura di solvente, con sovrammonto del 10% compreso mano di protettivo con vernici distese a pennello o rullo da concordare DD.LL compreso ogni onere e magistero per dare l'opera finita regola d'arte.	mq	€ 19,00
TOTALE PREZZO UNITARIO		€ 304,00
<i>in cifra tonda</i>		€ 300,00

Totale costi per la realizzazione della copertura a due falde:

Superficie falde	x	Costi demolizione	
80,00 mq	x	300,00 €/mq	€ 24.000,00
TOTALE			€ 24.000,00

Occorre, inoltre, eseguire le opere per la riconformazione del piano seminterrato e del piano terra per riportare l'edificio allo stato di legittimazione secondo il grafico di progetto allegato alla Licenza Edilizia originaria n° 296 del 1970.

ALTRI COSTI PRESUNTI	
Riconformazione del piano seminterrato e del piano terra per riportare l'edificio allo stato di legittimazione (a corpo)	€ 7.000,00
Linea vita per una copertura della superficie complessiva di circa 80 mq completa di linea lunghezza 7 m e 8 ganci di sicurezza disposti sull'intera superficie è necessario considerare circa: Costo del prodotto	€ 1.200,00
Installazione 600 €	€ 600,00
Progettazione, elaborato tecnico della copertura e relazione di calcolo	€ 400,00
Costi delle pratiche amministrative e diritti di istruttoria, diritti amministrativi comunali e genio civile per le autorizzazioni, ecc.	€ 1.500,00
Costi del progetto architettonico e strutturale delle opere da demolire.	€ 2.000,00
Totale	€ 12.700,00

Riassumendo, i costi previsti dalle precedenti calcolazioni che dovranno detrarsi dal valore complessivo determinato per l'immobile oggetto di stima sono:

Costi per la demolizione delle opere non sanabili	€ 11.219,04
Costi per la realizzazione della copertura a due falde	€ 24.000,00
Altri costi presunti	€ 12.700,00
Totale	€ 47.919,04

Il valore dell'immobile precedentemente determinato sarà quindi riconformato per tenere conto delle spese sopra indicate:

Valore immobile precedentemente determinato	€ 228.000,00
Costi di demolizione, riconformazione ed amministrativi presunti	-€ 47.919,04
Totale valore immobile	€ 180.080,96

Il valore unitario viene quindi ricalcolato come segue:

$$\text{valore dell'immobile} = 180.080,96 \text{ €} / 212,98 \text{ mq} = \mathbf{845,53 \text{ €/mq}}$$

Pertanto, il prezzo unitario del valore immobiliare di € 950,00 al mq viene ridimensionato ad

€ 845,53 al mq

La sottoscritta ritiene dunque che il valore di mercato di € 180.080,96

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:

€ 180.000,00

(euro cetoottantamila/00)

oltre imposte di legge se dovute.

Vendita effettuata a corpo e non a misura.

- Rilevate difformità urbanistico-edilizie (superfici abusivamente realizzate).

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	845,53 €/mq	€ 180.080,96	100,00%	€ 180.080,96
				Valore di stima:	€ 180.080,96
				In cifra tonda:	€ 180.000,00



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita le **Integrazioni alla 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 05/07/2025.



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

