

# TRIBUNALE DI TIVOLI

---

## SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 569 c.p.c. Arch. Ignazio Bernardini, nell'Esecuzione Immobiliare  
**R.G.E. 196/2021**

promossa da

**CONDominio VIA A. GIUSTINI N. 22**

contro

████████████████████



## SOMMARIO

---

<b>Incarico</b> .....	<b>pag.3</b>
<b>Premessa</b> .....	<b>pag.3</b>
<b>Lotto</b> .....	<b>pag.3</b>
<b>Descrizione</b>	
<b>Completezza documentazione ex art. 567</b>	
<b>Titolarietà</b>	
<b>Confini</b>	
<b>Consistenza</b>	
<b>Cronistoria Dati Catastali</b>	
<b>Dati Catastali</b>	
<b>Stato conservativo</b>	
<b>Caratteristiche costruttive prevalenti</b>	
<b>Stato di occupazione</b>	
<b>Provenienze Ventennali</b>	
<b>Formalità pregiudizievoli</b>	
<b>Normativa urbanistica</b>	
<b>Regolarità edilizia</b>	
<b>Vincoli od oneri condominiali</b>	
<b>Stima / Formazione lotti</b> .....	<b>pag.11</b>



## INCARICO

Con provvedimento notificato a mezzo pec dall'intestato Tribunale il 22/03/2022, il Giudice dell'Esecuzione, nel procedimento di esecuzione in epigrafe, ha designato il sottoscritto Arch. Ignazio Bernardini, con studio in Palestrina, via Anicia n.16, PEC: [i.bernardini@pec.archrm.it](mailto:i.bernardini@pec.archrm.it), tel.3483386506, Esperto ex art. 569 c.p.c.

## PREMESSA

Le operazioni peritali si sono svolte il giorno 28-04-2022 unitamente al Custode designato presso i luoghi per cui è causa, siti in Castelnuovo di Porto (Rm), via Amedeo Giustini n.26.

In tale circostanza si provvedeva ad una ricognizione dei luoghi prendendone rilievo metrico e fotografico.

Delle operazioni peritali è stato redatto apposito verbale dal Custode designato versato in atti di causa.

Successivamente in data 13/12/2023, lo scrivente effettuava ulteriore accesso sui luoghi, anche con delega del Custode perché impossibilitato per motivi di salute. In tale occasione si provvedeva ad una ricognizione dei luoghi prendendone rilievo fotografico. Di tali operazioni peritali è stato redatto apposito verbale sottoscritto dai presenti (**all.12**, verbale del 13/12/2023)

Letti gli atti del procedimento, ed espletate tutte le pratiche d'uso, lo scrivente è in grado di sottoporre al Sig. Giudice i risultati delle operazioni contenuti nella presente relazione.

## LOTTO UNICO

Trattasi di una unità abitativa porzione di un maggior fabbricato sita in Castelnuovo di Porto (Rm), via Amedeo Giustini n.26, Piano S1, edificio B. Catastalmente è individuata nel modo seguente :

### Lotto unico, abitazione

Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
Di Stefano Roberta nata a Roma il 02/02/1992 Proprietà 1/1	Comune di Castelnuovo Di Porto Via Amedeo Giustini n. 26 Piano S1	28	312	511	A/2	3	3,5 vani	Totale: 55 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte: 52 m <sup>2</sup>	Euro 406,71



## DESCRIZIONE

---

L'immobile staggito è un'unità abitativa porzione di un maggior fabbricato, ed è sita in Castelnuovo di Porto (Rm), via Amedeo Giustini n.26, Piano S1, edificio B.

Il fabbricato è una costruzione articolata in cinque piani con struttura in C.A., copertura a tetto, tamponature rifinite ad intonaco e marcapiani.

Al momento dell'accesso l'immobile de quo è risultato articolato nel modo seguente (**all.1**, rilievo):

\_ appartamento composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura, due camere, bagno e balcone coperto.

Le finiture sono pavimenti ceramici, pareti e soffitti ad intonaco tinteggiato e rivestimento ceramico nei bagni e cucina.

Le finestre sono in alluminio con vetro camera, zanzariera e sistema oscurante con avvolgibile in pvc. La porta d'ingresso è del tipo blindato.

Il riscaldamento è autonomo con caldaia posta sul balcone. Vi è anche un caminetto ed un forno a legna nella zona soggiorno – pranzo.

L'appartamento ha i condizionatori del tipo a split interno ed unità esterna.

Relativamente alla documentazione inerente agli impianti, alla caldaia ed all'APE, al momento dell'accesso l'occupante ne era sprovvisto e non è stato possibile reperirle.

In riferimento a quanto sopra riportato, per una migliore e più completa descrizione, per quanto eventualmente non direttamente riportato, si rimanda ai verbali di sopralluogo depositati in atti ed alla documentazione fotografica (**all.10**, documentazione fotografica).

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Dal controllo dei documenti allegati, risulta depositato :

- certificati notarili attestanti le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, a firma del Dott. Alfredo Belisario, Notaio in Campagnano di Roma (Rm), in data 20/07/2021 ed in data 17/01/2022;



## TITOLARITÀ

---

Come da certificazione notarile versata ed atto notarile di provenienza (**all.2**, atto notarile) il compendio pignorato risulta di:

— [REDACTED] Proprietà 1/1.

Come da certificato anagrafico versato in atti di causa, la parte eseguita risulta di stato civile libero.

## CONFINI

---

L'abitazione è confinante con proprietà Innocenti, via Amedeo Giustini, vano scale, salvo altri.

## CONSISTENZA

---

**Lotto unico, abitazione  
abitazione in appartamento, foglio 28, particella 312, sub 511**

Si riporta la situazione come autorizzata una volta rimosse le difformità rilevate e meglio descritte al seguente punto "REGOLARITÀ EDILIZIA"

Tipologia Superfici	Superficie netta mq	Superficie lorda mq	Coefficiente	Superficie convenzionale / commerciale mq
Abitazione/monocale con angolo cottura e bagno	49	54	100%	54
balcone coperto	8,58	10,80	25%	2,70
Totale				56.70



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Come da documentazione catastale risulta quanto segue (**all.3**, documentazione catastale):

- ❖ **C.F. foglio 28, particella 312, subalterno 511, categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale Totale: 55 m<sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte: 52 m<sup>2</sup>, Euro 406,71;**
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/09/2009 Pratica n.RM1357329 in atti dal 16/09/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 306684.1/2009);
- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 05/03/2009 Pratica n. RM0298417 in atti dal 05/03/2009 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.20090.1/2009);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/04/2006 Pratica n.RM0269832 in atti dal 04/04/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 34940.1/2006)
- VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 04/04/2005 Pratica n. RM0240570 in atti dal 04/04/2005 MAGAZZINORESIDENZA (n. 29238.1/2005);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/07/2004 Pratica n.RM0553380 in atti dal 15/07/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 47406.1/2004);
- VARIAZIONE del 03/04/2003 Pratica n. 295261 in atti dal 03/04/2003 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 13891.1/2003);
- VARIAZIONE del 03/04/2003 Pratica n. 295261 in atti dal 03/04/2003 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.13891.1/2003);
- VARIAZIONE del 07/01/1998 in atti dal 07/01/1998 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI VARIAZIONE TOPONOMASTICA MAGAZZINO APPARTAMENTO (n. A00007.1/1998);
- VARIAZIONE del 07/01/1998 in atti dal 07/01/1998 ACQUISIZIONE PARZIALE DELLA DENUNCIA PROT. DEL 00/00/89 (n. A00007/1998);
- VARIAZIONE del 07/01/1998 in atti dal 07/01/1998 CONSISTENZA (n. A00006.1/1998);
- COSTITUZIONE in atti dal 20/12/1990 (n. 59867/1988);



## DATI CATASTALI

---

- ❖ **C.F. foglio 28, particella 312, subalterno 511, categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale Totale: 55 m<sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte: 52 m<sup>2</sup>, Euro 406,71;**

### Corrispondenza catastale

Come già relazionato al Sig. G.E. dal custode, *“Nell’atto di pignoramento, l’unità immobiliare viene descritta come sita nel Comune di Castelnuovo di Porto (RM), ma come censita al N.C.E.U. del Comune di Roma. Per contro e correttamente, nella nota di trascrizione è stato indicato il Comune di Castelnuovo di Porto.”* *“Nota: l’interrogazione svolta dall’Esperto stimatore presso il Comune di Roma non ha dato esito, al contrario di quella condotta presso il Comune di Castelnuovo di Porto.”*

Si significa che non vi è stata incertezza nell’individuazione del bene.

## STATO CONSERVATIVO

---

Nell’insieme il complesso edilizio di cui le unità immobiliari staggite sono parte si presenta in normali condizioni.

L’abitazione si presenta in buono stato.

Per una migliore e più completa descrizione, per quanto eventualmente non direttamente riportato, si rimanda ai verbali di sopralluogo depositati in atti ed alla documentazione fotografica riferiti alla data dell’accesso (**all.10**, documentazione fotografica).



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile staggito è un'unità abitativa porzione di un maggior fabbricato ed è sita in Castelnuovo di Porto (Rm), via Amedeo Giustini n.26, Piano S1, edificio B.

Il fabbricato è una costruzione articolata in cinque piani con struttura in C.A., copertura a tetto, tamponature rifinite ad intonaco e marcapiani.

Al momento dell'accesso l'immobile de quo è risultato articolato nel modo seguente (**all.1**, rilievo):

\_ appartamento composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura, due camere, bagno e balcone coperto.

Le finiture sono pavimenti ceramici, pareti e soffitti ad intonaco tinteggiato e rivestimento ceramico nei bagni e cucina.

Le finestre sono in alluminio con vetro camera, zanzariera e sistema oscurante con avvolgibile in pvc. La porta d'ingresso è del tipo blindato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Al momento dell'accesso del 28-04-2022 l'immobile è risultato locato al [REDACTED], nato in India il 14/12/1989, giusto contratto ad uso abitativo ex art. 2, comma 3, L. 1998 n. 431, stipulato in data 30/09/2021 e registrato in data 14/10/2021 presso l'Agenzia delle Entrate al n. 016874, serie 3T (**all.11**, contratto di locazione).

Detto contratto prevede una durata di anni 3 dal 01/10/2021 al 30/09/2024, è assoggettato alla cedolare secca, ha un canone di locazione pari a € 500,00 mensili. Il canone indicato si ritiene congruo in riferimento alla tipologia dell'immobile.

La stipula è avvenuta dopo la notifica dell'atto di pignoramento e prima della relativa trascrizione e pertanto non è opponibile alla procedura.

Al momento dell'accesso del 13-12-2023 l'immobile è risultato libero. La Sig.ra Roberta Di Stefano ha dichiarato a verbale che *"l'immobile è libero dal mese di luglio 2022 e che il contratto di locazione non è più in essere ed è stata comunicata la disdetta presso l'Agenzia delle Entrate"*.



## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Come da certificazione notarile versata ed atto di provenienza (**all.2**, atto di provenienza) risulta quanto segue:

- [REDACTED], nata a Roma il 02/02/1992, ha acquistato quota di 1/1 del diritto di proprietà dalla Edilcabo S.r.l. giusto atto di compravendita a rogito Notaio Simonetta Torina di Roma del 21.07.2005 (rep. 54844 racc. 7476), trascritto presso l'Agenzia del territorio di Roma 2 in data 04.08.2005 al nrp. 31110;
- La Edilcabo S.r.l. acquistava la proprietà dell'intero terreno edificabile (sul quale edificava il complesso di cui fa parte l'unità pignorata) dalla Società Ediliza C.G.E. a r.l. con atto di compravendita a rogito del notaio Massimo Forlini di Roma, in data 19 settembre 1986 (repertorio n. 10586), trascritto presso l'Agenzia del territorio di Roma 2 in data 16.10.1986 al nrp. 19711.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Come da atto di pignoramento, relazione notarile versati ed ispezioni aggiornate (**all.4**, ispezioni ipocatastali) risulta quanto segue:

### Iscrizioni

- Pignoramento trascritto in data 07.12.2021 al nrg. 66796 ed al nrp. 48225 a favore di Condominio di Via A. Giustini 22 contro Roberta di Stefano;

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Non è stato necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica trattandosi di fabbricati.

Si significa che la costruzione è avvenuta in virtù di Convenzione di tipo regionale per gli interventi di edilizia abitativa ex L. n.10/1977, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 11 aprile 1987 ai numeri 12232/8349 (**all.5** convenzione edilizia). Detta convenzione aveva una durata di validità di 25 anni a far data dalla sua stipula. Pertanto ad oggi essendo trascorso detto termine è da considerarsi inefficace.

Altresì come da attestazione rilasciata dal Comune di Castelnuovo di Porto l'area su cui insiste il fabbricato non è gravata da usi civici (**all.6**, attestazione usi civici).



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Presso l'ufficio tecnico del comune di Castelnuovo di Porto (Rm), sulla base dei documenti esibiti, la costruzione è attinente ai seguenti titoli edilizi (**all.7**, titoli edilizi):

- Concessione edilizia n.8 del 14-02-1987 in variante alla concessione edilizia n.52 del 12-07-01983;
- domanda di concessione edilizia in sanatoria protocollo n.3926 del 31/03/2004 e successiva integrazione protocollo n.15926 del 10/12/2004;
- Richiesta di intervento ex art.35 L 47/85 in data 23/12/05, prot.n.15828, pratica n.175/05;
- comunicazioni prot.14335 e 14333 del 06/08/2019 per la definizione dell'oblazione e degli oneri concessori dovuti;
- non risulta l'agibilità;

In riferimento a quanto sopra, tenuto conto del Decreto ministeriale Sanità 5 luglio 1975, si riscontrano le seguenti difformità e/o carenze:

\_ Il rapporto tra la superficie finestrata apribile e la superficie pavimentata (rapporto aereo-illuminante – R.A.I.) deve essere non inferiore a 1/8. Escludendo il bagno che è dotato di aerazione forzata, tale rapporto non è rispettato per gli ambienti in questione;

\_ una camera ha superficie inferiore ai 9 mq;

Al fine di ripristinare la conformità dell'immobile si ritiene doversi procedere nel modo seguente:

1. ritirare il permesso a costruire in sanatoria come da elaborato grafico presentato. A tal fine si precisa che come da istruttorie del Comune risultano € 78,86 di oneri concessori versati in più, oltre ad € 603,00 + € 180,86 di interessi legali (**all.8**, interessi calcolati al 04/12/2023), oltre € 200,00 di diritti di segreteria. Complessivamente si stima un costo di € 914,14, salvo migliore quantificazione da parte dell'Ufficio tecnico al momento del rilascio.

In via prudenziale si arrotonda per eccesso ad € 1.000,00. Detta somma sarà detratta dal valore finale di stima.

2. presentare una CILA per lavori di ripristino del monolocale di cui alla domanda di sanatoria. Diversamente, rimanendo l'attuale divisione interna, non sarebbe garantito il rapporto aeroilluminante minimo di 1/8. A tal fine il portone d'ingresso dovrà essere sostituito o con una



porta finestra o con un portone dotato di una parte vetrata apribile, fino al raggiungimento del rapporto aeroilluminante minimo.

Si stima un costo di € 3.000,00 per lavori, € 2.000,00 per spese tecniche e direzione lavori ed € 200,00 di diritti di segreteria, per un totale di € 5.200,00. Detta somma sarà detratta dal valore di stima.

Per completezza, con riferimento al Regolamento Edilizio Comunale, approvato con Delibera di C.C. n. 38 del 28.10.2014, pubblicato in data 05.11.2014 (**all.13**, stralcio NTA), relativamente all'agibilità, si evidenzia che:

\_ articolo 45 *“Requisiti di agibilità... I locali seminterrati per poter essere utilizzati per l'abitazione diurna (laboratori, cucine ecc) dovranno essere in possesso dei requisiti previsti dal successivo art. 59.. ”;*

\_ articolo 59 *“Piani Terreni, Interrati, seminterrati...Piani seminterrati. Possono, sia pure con limitazioni, essere considerati abitabili anche locali il cui pavimento sia più basso del marciapiede o della sistemazione esterna, purché l'altezza interna dei locali stessi non sia inferiore a m. 3,00, (nel caso specifico da rilievo risulta un'altezza compresa tra metri 2.82 e metri 2.84) ..... L'amministrazione comunale si riserva di esaminare eventuali deroghe motivate, a quanto sopra stabilito, per fabbricati esistenti e mediante particolari condizioni da stabilire caso per caso.”*

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

L'immobile è gestito in condominio (**all.9**, documentazione condominiale: regolamento di condominio, stralcio consuntivo anno 2022 e preventivo anno 2023).

Con riferimento alla gestione condominiale risultano le seguenti spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente in riferimento alle unità immobiliari staggite:

❖ consuntivo 2022:

- totale consuntivo € 146,85 da versare.

Si evidenzia che risulta un totale da versare per gestioni precedenti pari ad € 1.019,98.

❖ preventivo 2023:

- totale residuo da versare € 128,87 da versare.

Dette somme verranno detratte dal valore finale di stima.



## STIMA/FORMAZIONE LOTTI

---

Relativamente alla stima dei beni per cui è causa il C.T.U. ha proceduto secondo il metodo per valori tipici, sulla base delle quotazioni correnti.

Tali valori sono poi stati confrontati con l'immobile preso in esame, adottando dei coefficienti di calibrazione del prezzo di riferimento, come espressione delle caratteristiche intrinseche del bene rappresentate da:

- taglio;
- stato conservativo;
- vetustà;
- qualità delle finiture;
- dotazione impiantistica;
- dotazione delle pertinenze accessorie (balconi, terrazze, portici ecc);
- caratteristiche posizionali e qualitative (piano, affaccio, panoramicità, luminosità ecc.);
- qualità distributiva e funzionale degli ambienti;

Per superficie commerciale si intende la superficie complessiva risultante dalla somma:

1. della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali computati per intero, o al 50% se in comunione con altre unità immobiliari, per uno spessore massimo rispettivamente di 50 cm e 25 cm;
2. della superficie omogeneizzata / raggugliata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini), e di servizio (cantine, sottotetti, posti auto coperti e scoperti, box).
3. le risultanze sono arrotondate al metro quadro.

Tanto sopra premesso si espone la seguente stima.



**Lotto unico, abitazione****abitazione in appartamento, foglio 28, particella 312, sub 511**

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
monocale con angolo cottura, bagno e balcone coperto	56,70	1.000,00 €/mq	56.700 €	100%	56.700 €
Valore di stima					56.700 €

Il valore di stima viene poi abbattuto del 10% quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito.

Pertanto risulta:  $56.700 \text{ €} \times 0,9 = \text{€ } 51.030,00$ .

Dal valore così determinato si detraggono le spese per la regolarizzazione come meglio dettagliate al punto "REGOLARITÀ EDILIZIA" per cui risulta:  $\text{€ } 51.030,00 - \text{€ } 1.000,00 - \text{€ } 5.200,00 = \text{€ } 44.830,00$ .

Dal valore così determinato si detraggono le spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente per cui risulta:  $\text{€ } 44.830,00 - \text{€ } 146,85$  (consuntivo 2022) -  $\text{€ } 128,87$  (preventivo 2023) =  $\text{€ } 44.554,28$  ovvero in cifra tonda  $\text{€ } 44.600,00$ .

Complessivamente il lotto presenta il seguente

**Valore finale di stima:**

**€ 44.600,00.**

Tanto dovevasi per l'espletamento dell'incarico affidato, si resta a disposizione della S.V. ill.ma.

Arch. Ignazio Bernardini



## **ELENCO ALLEGATI:**

In allegato si rimette la seguente documentazione:

1. Rilievo;
2. Atto Notarile;
3. Documentazione Catastale;
4. Ispezioni aggiornate;
5. Convenzione edilizia;
6. Attestazione usi civici;
7. Titoli edilizi;
8. Interessi legali;
9. Documentazione condominiale;
10. Documentazione fotografica;
11. Contratto di locazione;
12. Verbale accesso del 13/12/2023;
13. Stralcio Regolamento Edilizio Comunale;

