

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari**  
**Giudice: Dott. Lupia Francesco**

**PERIZIA TECNICA D'UFFICIO**

**Esecuzione Immobiliare**  
**R.G.E.339/2020**



**Comune di San Polo dei Cavalieri (RM)**

**Via Sant'Antonio n. 7**

**Foglio 19, p.lla 243, sub 31 (C/6) e sub 39 (A/2)**



## PERIZIA DI STIMA

Il sottoscritto **Architetto Junior Serena Ramondo**, con studio in Tivoli (RM) 00019, via Michelangelo n. 35, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori di Roma al n. 23329, incaricato **Esperto stimatore** da parte del Giudice Dott. Lupia Francesco (provvedimento del 07/06/2021), relativamente alla Esecuzione Immobiliare iscritta al n. **R.G.E. 339/2020**, per cui il sottoscritto ha depositato nel fascicolo telematico l' 'accettazione incarico e giuramento' in data 08/06/2021.

La visita effettuata in data **29/07/2021** presso i luoghi oggetto di causa e il conseguente studio del caso in esame ha permesso di rispondere ai quesiti posti che si riportano di seguito:

### a) *Identificazione del bene:*

Le unità immobiliari, site nel Comune di San Polo dei Cavalieri (RM), sono censite al catasto urbano al foglio 19, particella 243:

- **sub 39** abitazione piano 1 e soffitta piano 4, categoria **A2**, (*Abitazioni di tipo civile - Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche, tecnologiche e di rifiniture di livello rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale*), classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 621,04€, interno 2 scala C, con accesso da Via Sant'Antonio n. 7, confinante con appartamento int. 1 scala C e vano scala condominiale, distacco su Via Sant'Antonio, appartamento scala B, corte comune a verde e spazio manovra; nella planimetria catastale risulta un errore grafico relativamente alla posizione della scala condominiale, rispetto al progetto autorizzato e a quanto realizzato.
- **sub 31**, categoria **C/6**, posto auto coperto (piano terra pilotis), classe 5, consistenza 12 mq, rendita 11,16€, piano T, int. 2, superficie catastale 12mq, confinante con corte comune a verde e spazio di manovra e a verde, posto auto altra proprietà, accesso scala C, posto auto altra proprietà.

### b) *Descrizione dei beni*

Gli imm.li, siti ad 1 km dal centro del Comune di San Polo dei Cavalieri, in zona poco edificata, fanno parte di un complesso immobiliare a tipologia 'in linea', realizzato negli anni 80 su area in diritto di superficie nel P.E.E.P., Piano di Zona 167, con convenzione del 1979, composto da n. 4 corpi di fabbrica (Palazzina A,B,C,D), rifinito in tinteggiatura e cortina (androni al Piano Terra), con copertura a tetto a falde; il corpo di fabbrica della scala 'C' è costituito da piano terra, adibito a locali tecnici, adrone e vani scala, e n. 6 posti auto (piano pilotis); n. 3 piani i fuori terra, adibiti a civile abitazione (due appartamenti per piano); ed un piano sottotetto con locali lavatoio e stenditoio e n. 6 soffitte. La Scala C è priva di ascensore.

**Sub 39 - Appartamento e soffitta**, interno 2 Scala C.

Appartamento - Piano 1. Dall'ingresso all'appartamento, di altezza pari a 2,80 m, si accede: alla zona pranzo con cucina, di altezza pari a 2,80 m,



dotata di camino, che affaccia sulla parte retrostante il fabbricato, con distacco su via Sant'Antonio; al soggiorno, che affaccia sulla parte antistante, dotato di balcone con parapetto in ferro; al disimpegno per la zona notte, costituita da due bagni, uno cieco, e due camere da letto, una con affaccio nella zona retrostante il fabbricato ed una con affaccio su quella antistante, con balcone (prolungamento balcone del soggiorno).

Lo stato di manutenzione dell'appartamento, per quanto visibile, è buono, e anche le condizioni delle finiture possono definirsi buone.

I serramenti esterni sono in legno, con avvolgibili in PVC. La porta d'ingresso è blindata e gli infissi interni sono in legno. L'appartamento è termoautonomo (caldaia posizionata all'interno, nella zona cucina che affaccia sulla zona retrostante). Alla data del sopralluogo, come dichiarato dalla debitrice risulta non abitato e sprovvisto delle utenze (fornitura elettrica, del gas e dell'acqua). L'appartamento è dotato di impianto citofonico (non videocitofono), televisivo e del quadro elettrico, posto in corrispondenza della porta d'ingresso. E' privo di impianto di condizionamento, di allarme, e di impianto solare termico e solare fotovoltaico.

Come dichiarato dalla debitrice, non è stata effettuata manutenzione ordinaria negli ultimi anni. Le pareti sono tinteggiate, i pavimenti sono in gres, le pareti del bagno sono rivestite in gres. Non si rilevano segni di umidità. Le caratteristiche strutturali sono buone: per quanto visibile non si rileva la presenza di lesioni su pareti, soffitto e pavimentazione.

Soffitta - Piano 4.

La soffitta di pertinenza dell'int. 2, con accesso dal vano scala condominiale, situata al piano sottotetto, con altezza media pari a 2,50, è in buono stato di conservazione, con pavimento in gres, pavimenti e soffitto rifiniti in tinteggiatura. La porta d'ingresso è in ferro ed è dotata di una finestra che affaccia sulla parte retrostante, con distacco su Via Sant'Antonio.

**Sub 31 – posto auto coperto**, interno 2

Il posto auto a raso, sito al piano Terra (piano pilotis), è 'a pettine', perpendicolare al senso di marcia e è delimitato da segnaletica a terra (scarsamente visibile).

**c) Stato di possesso**

Come risulta dalla certificazione notarile, alla debitrice gli immobili sono pervenuti per la quota di 1/1 per atto di sentenza traslativa del 11/02/2009 N. Rep. 256 emesso dal Tribunale di Tivoli, trascritto il 19/07/2016 ai nn.



**d) Esistenza vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria del bene o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali, atti di asservimento e cessioni di cubatura; convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.**



Il complesso immobiliare è stato realizzato negli anni 80 su area in diritto di superficie nel P.E.E.P., Piano di Zona 167, con convenzione del 1979.

**e) Esistono vincoli condominiali**, come dichiarato dalla parte debitrice, essendo il bene costituito in Condominio.

L'Amministratore di condominio riferisce che:

- a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie per l'unità imm.re è pari a 550,00€ (cinquecentocinquanta,00) annui, divise in 3 quadrimestri;
- b. le spese condominiali insolite sono pari a 4.766,10 € (salvo conguagli a consuntivo), ma non vengono dettagliate quelle relative all'anno in corso e all'anno solare precedente;
- c. esistono delibere assembleari relativamente alla programmazione di lavori da realizzare nelle aree comuni (ripristino di una parete sulla facciata condominiale e del cancello carrabile), per cui non sono stati ancora deliberati i costi.

**f) Regolarità edilizia e urbanistica del bene**

In sede di accesso agli atti, in data 03/03/2022 e tramite successive PEC, è stata fornita dal Tecnico Istruttore la documentazione relativa a:

- a) Licenza edilizia n. 45 del 19/07/1976 a nome di Soc. Coop. Edilizia 'Primavera 75' per la 'Edilizia economica e popolare: Progetto di edifici per civile abitazione';
  - a.1) Variante n. 8 del 26/02/1981, alla Concessione Edilizia n. 40 del 13/03/1977, a nome di Soc. Coop. Edilizia 'Primavera 75' per la 'Edilizia economica e popolare: Progetto di edifici per civile abitazione';
  - a.3) **Condono edilizio per opere edilizie abusive prot.1072/87 del 01/12/2005** consistenti in ampliamento della superficie utile abitabile per la chiusura di n.23 balconi di servizio e modifica dei prospetti per la chiusura di n. 24 vani finestra.
- b) Certificato destinazione Urbanistica prot. n. 2009 del 03/03/2022, in cui si attesta che la p.lla 243 del Foglio 19 ricade in parte in Zona di Completamento **B) Sottozona B2**, ed è **sottoposta ai seguenti vincoli sovracomunali**:
  - vincolo sismico di cui alla L. 64 02/02/1974;
  - vincolo idrogeologico di cui al R.D.L. n. 3267 del 30/12/1923;
  - vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 del D. Lvo. 22/01/2004 n. 42 (beni d'insieme, vaste località con valore storico tradizionale, bellezze panoramiche)
  - vincolo imposto dalla L.R. n. 41 del 26/06/1989, istitutiva del Parco Reg.le Naturale dei 'Monti Lucretili', sottozona Db-Completamento edilizio urbanistico' di cui al Piano di Assetto approvato con del. G.R.Lazio n. 612 del 02/02/2000.
- c) Attestazione Usi Civici prot. n. 2237 del 14/03/2022 in cui si attesta che la p.lla n. 243 (ente urbano) del Fg 19, della consistenza di 7.350 mq, **non risulta gravata da vincoli di uso civico**.

È stato rilasciato dal Responsabile del Settore il **certificato attestante la presenza di documenti agli atti** prot. n. 2236 del 14/03/2022 da cui risulta



che, per l'imm.le oggetto di perizia, non risultano rinvenuti alla data del certificato altri titoli edilizi rispetto a quelli inoltrati a mezzo PEC con prot. n. 1986 del 03/03/2022.

**Dalla ricerca effettuata, non risulta la regolarità urbanistica, a causa delle difformità nella distribuzione degli spazi interni.**

g) **Attestazione Agibilità** non presente agli atti.

h) **Attestato di qualificazione energetica** non presente agli atti.

i) **Conformità catastale**

La planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi (scala condominiale erroneamente riportata su parete opposta rispetto a quanto autorizzato e realizzato).

j) **Descrizione analitica del bene e valutazione estimativa**

Il metodo utilizzato dal sottoscritto Perito Estimatore per stimare il valore dell' immobile, inteso libero, è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello da stimare, l'analisi della Banca dati dell'Agenzia delle Entrate e l'analisi per la determinazione di un valore medio (indice prestazionale) derivato da uno studio dello stato dei luoghi.

- 1) Valore medio €/mq = ..... €/mq (Banca dati dell'Agenzia delle Entrate);
- 2) Valore medio €/mq = .....€/mq (Mercato di Beni Simili);
- 3)  $[(1 + 2)/2] \times X$  (indice prestazionale) = .....€/mq (Valore Medio);

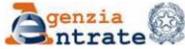
**i.1) Valori del Mercato Immobiliare (OMI):**

Si prende, come riferimento il valore medio di  $(800,00 + 1.100,00)/2$  €/mq = 950,00 €/mq, trattandosi di una unità imm.re censita come A/2 (def. *(Abitazioni di tipo civile - Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche, tecnologiche e di rifiniture di livello rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale)*), e quindi assimilabile a 'abitazioni civili'. della Tipologia della Tabella della Banca Dati, per la Zona con Codice B1-Centrale/CENTRO ABITATO



Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: SAN POLO DEI CAVALIERI

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO (PIAZZA GIUSEPPE GARIBALDI)

Codice zona: B1

Microzona: 0

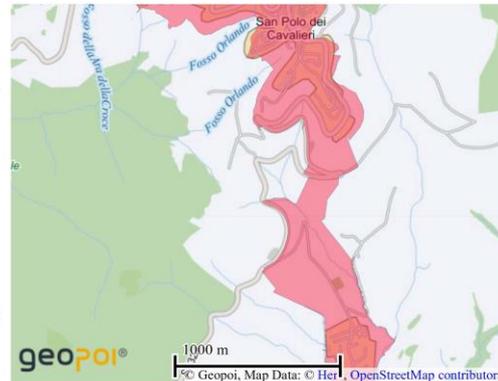
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	800	1100	L	3	4,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	700	1000	L	2,8	4	L
Box	Normale	450	650	L	2	3	L

Stampa

Legenda



Si prende come riferimento il valore di **950,00 €/mq**.

### ***j.2) Valori mercato immobiliare - Beni simili:***

Le informazioni raccolte dalla stampa specializzata e presso le agenzie immobiliari delle zone di interesse (San Polo dei Cavalieri), riportano i seguenti valori unitari (€/mq):

- 1) Fonte: iHome Immobiliare  
Via Sant'Antonio  
Superficie: 127,00 mq  
Valore: 79.000,00 €  
Caratteristiche: 4 vani (3 camere da letto, 1 altro), 2 bagni, cucina abitabile  
Anno 1980, riscaldamento autonomo, 30€ mensili condominio  
Classe Energetica G  
Valore €/mq = 79.000,00 € / 127,00 mq = **622,04 €/mq**
- 2) Fonte: Agenzia Pratica  
Via Marcellina  
Superficie: 150,00 mq  
Valore: 130.000,00 €  
Caratteristiche: piano terra e primo - palazzina di tre piani – 4 (1 camera da letto, 3 altri), 2 bagni, cucina abitabile corte e posto auto  
Classe Energetica G  
Valore €/mq = 130.000,00 € / 150,00 mq = **1.153,84 €/mq**



- 3) Fonte: CER Immobiliare Srl  
 Via Santa Liberata  
 Superficie: 120,00 mq  
 Valore: 109.000,00 €  
 Caratteristiche: piano secondo palazzina 4 piani - 3 camere da letto, 1 bagno, cucina abitabile e balcone  
 riscaldamento autonomo, no ascensore  
 Classe Energetica G  
 Valore €/mq = 109.000,00 € / 120,00 mq = **838,46 €/mq**

**Valore medio (Mercato di Beni Simili)**  
 €/mq (622,04 + 1.153,84 + 838,46) / 3 = **871,44 €/mq**

**i.3) Consistenza e descrizione dell'Immobile**

L'Immobile **residenziale** è composto dai seguenti vani:

Vano	Superficie (mq)	Esposizione	Manutenzione	Valutazione	Indice di valutazione
zona pranzo	16,52	N/E	Buona	B	1
cucina	8,00	N/E	Buona	B	1
soggiorno	21,39	S/O	Buona	B	1
camera	14,10	S/O	Buona	B	1
camera	14,10	N/E	Buona	B	1
bagno	3,06	S/O	Buona	B	1
bagno	6,60		Buona	B	1
disimpegno	6,44		Buona	B	1
disimpegno	6,47		Buona	B	1
soffitta	(7,68x20%)= 1,15	N/E	Buona	B	1
balcone	(21,60x25%)= 5,40 mq	N/E	Buona	B	1
muri	17,53				
Totale sup.	<b>120,76</b>			Valore	1



				medio	
--	--	--	--	-------	--

Legenda stato dei Luoghi: Pessimo = P = 0.80; Mediocre = M = 0,90; Buono = B = 1

Indice prestazionale dell'Unità Immobiliare = **1**

L'Immobile **non residenziale** è così composto:

Vano	Superficie (mq)	Esposizione	Manutenzione	Valutazione	Indice di valutazione
Posto auto coperto	12	S/O	Buona	B	1

Legenda stato dei Luoghi: Pessimo = P = 0.80; Mediocre = M = 0,90; Buono = B = 1

Indice prestazionale dell'Unità Immobiliare = 1

Per la valutazione del posto auto coperto si considera il 25% della superficie totale, da sommare a quella residenziale.

$$12,00 \text{ mq} \times 0,25 = \mathbf{3,00 \text{ mq}}$$

$$\mathbf{\text{Totale superficie } 120,76 \text{ mq} + 3,00 \text{ mq} = \mathbf{123,76 \text{ mq}}}$$

Valore medio €/mq = 871,44 €/mq (Mercato di Beni Simili);

Valore medio €/mq = 950,00 mq (Banca dati Agenzia delle Entrate);

$$\mathbf{[(871,44 + 950,00) \text{ €/mq} \times 1] / 2 = \mathbf{910,72 \text{ €/mq (Valore Medio)}}}$$

#### **i.4) Valore complessivo dell'Unità Immobiliare**

Tali importi unitari sono riferiti a compravendite "normali", per abitazioni civili in buono stato di manutenzione, in cui gli immobili sono intesi liberi, in cui viene trasferito il 100% della proprietà dell'immobile ed infine in cui il compratore viene immesso nel possesso contestualmente al trasferimento della proprietà.

$$\text{(valore medio) } 910,72 \text{ €/mq} \times 123,76 \text{ mq} = \mathbf{\underline{\underline{112.710,70€}}}$$



Viene considerato un **abbattimento forfettario** pari al 10% (come nomina Perito Estimatore del 2020) del valore venale per vizi occulti.

$$112.710,70€ - 11.271,07 (10\%) = \mathbf{101.439,63€}$$

#### ***j.5) Regolarità urbanistica***

##### ***j.5.1) Non risulta la regolarità urbanistica, a causa delle difformità nella distribuzione degli spazi interni.***

Al fine di ottenere la regolarità edilizia, è necessario presentare presso l'ente preposto una pratica in sanatoria, per opere realizzare in difformità all'ultimo titolo edilizio autorizzato (opere murarie-diversa distribuzione interna).

Vengono quindi considerate **decurtazioni per regolarizzazione urbanistica/edilizia e catastale:**

**Pratica edilizia**= 516,00€ sanzione +120,00€ diritti istruttoria comunale

**Prestazione tecnica pratica edilizia**= 700,00€

**Pratica catastale (variazione)**= 50,00€ diritti catastali

**Prestazione tecnica pratica catastale**= 250,00€

**Prestazione tecnica pratica energetica (AQE)**= 250,00€

Le suddette voci sommano **1.886,00 €** da sottrarre al valore precedentemente ottenuto:

$$101.439,63€ - 1.886,00 € = \mathbf{99.553,63 €}$$

##### ***j.5.2) Trasformazione diritto di superficie in diritto di proprietà.***

L'immobile è stato realizzato dalla Coop. edilizia Primavera 75 a r.l. su area in diritto di superficie nel P.E.E.P., Piano di Zona 167, con convenzione del 1979.

A seguito di quanto disposto dall'art. 31, comma 45 e seguenti della L. n. 448/1998 e ss.mm.ii. e della Delibera di Consiglio Comunale vigente (n. 3 del 15/02/2019) è possibile chiedere di trasformare il diritto di superficie in diritto di proprietà con contestuale eliminazione dei vincoli convenzionali dell'area oggetto di interventi di edilizia abitativa relativamente alla propria quota millesimale.

Sulla base di quanto riportato dal 'Regolamento per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà', per ottenere la proprietà dell'area si deve presentare richiesta, tramite apposita modulistica, e le spese da sostenere, sulla base delle Tabelle Millesimali fornite dall'Amm.re, sono le seguenti:

a) trasformazione diritto di superficie in diritto di proprietà = 3.500,00€



- b) eliminazione vincoli convenzionali= 105,00€  
 c) spese notarili= 1.500,00 € (media delle parcelle richieste)  
 d) non risultano diritti di segreteria  
**Le suddette voci sommano 5.105,00€ da sottrarre al valore precedentemente ottenuto:**

$$99.553,63 \text{ €} - 5.105,00\text{€} = \mathbf{94.448,63\text{€}}$$

***j.6) Spese condominiali***

Le spese condominiali insolute sono pari a 4.766,10 € (salvo conguagli a consuntivo), escluse le spese, non deliberate, per i lavori autorizzati con delibera assembleare.

$$94.448,63\text{€} - 4.766,10\text{€} = \mathbf{89.682,53\text{€}}$$

***j.7) Valore finale del bene, al netto delle decurtazioni e correzioni***

**89.682,53€**

Elenco degli allegati

- 1 Premessa alla Perizia di Stima
- 2 visura catastale storica e planimetria di appartamento e soffitta
- 2a visura catastale storica e planimetria del posto auto
- 3 estratto mappa catastale
- 4 immagini aeree e satellitari
- 5 documentazione fotografica
- 6 certificati stato civile e anagrafe
- 7 certificato destinazione Urbanistica prot. n. 2009 del 03/03/2022.
- 8 attestazione inesistenza Usi Civici prot. n. 2237 del 14/03/2022.
- 9 licenza edilizia n. 45 del 19/07/1976
- 10 variante n. 8 del 26/02/1981, alla Concessione Edilizia n. 40 del 13/03/1977
- 11 Condono edilizio per opere edilizie abusive prot.1072/87 del 01/12/2005
- 12 Certificato riscontro formale accesso atti\_ Ufficio Tecnico San Polo dei Cavalieri prot. n. 2236 del 14/03/2022.
- 13 planimetria rilievo metrico
- 14 riepilogo asta

Tivoli, data del deposito

L'Esperto Stimatore  
 Architetto Junior Serena Ramondo

