TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Lorenzetti Antonio, nell'Esecuzione Immobiliare 1372/2019 del R.G.E.

promossa da

FFFFFFFFFF S.r.l.
Codice fiscale: FFFFFFFFFF
Partita IVA: FFFFFFFFFF
FFFFFFFFFF
FFFFFFFFFF

contro

FFFFFFFFFF
Codice fiscale: FFFFFFFFFF
FFFFFFFFFF
FFFFFFFFFF
Nata a FFFFF il FFFFFFFFFF

FFFFFFFFFF
Codice fiscale: FFFFFFFFFF
FFFFFFFFFF
FFFFFFFFFF
Nata a FFFFF il FFFFFFFFFF

FFFFFFFFFF
Codice fiscale: FFFFFFFFFF
FFFFFFFFFF
FFFFFFFFFF
Nata a FFFFF il FFFFFFFFFF

DEPOSITO INTEGRAZIONE

Firmato Da: ANTONIO LORENZETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 9765b042d662db1a70e584fa686d1da

Il sottoscritto Arch. Lorenzetti Antonio, con studio in Via Amilcare Paolucci,10 - 00123 - Roma (RM), email arch.a.lorenzetti@gmail.com, PEC arch.a.lorenzetti@pec.archrm.it, Tel. 0639377913, Fax 06 90129920, in qualità di Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita con la presente così come richiesto dall'Ill.mo Giudice nell'udienza del 03/12/2025, un integrazione peritale contenente l'aggiornamento delle visure catastali ed ipotecarie degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare per l'udienza del 10/06/2026, da inviarsi due giorni prima alle parti:

Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
566	285	506	3	A2	5	5	131 mq	1820,51 €	1
566	285	507	3	A2	5	5,5	142 mq	2002,53 €	1
566	285	508	3	A2	5	3,5	87 mq	1274,36 €	T
566	285	1	3	C6	9	35 mq	37 mq	388,63 €	S1

Dall'aggiornamento delle visure presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari non sono risultate ulteriori trascrizioni e iscrizioni rispetto a quanto già indicato nella relazione depositata (vedi allegati).

Lo scrivente sottolinea inoltre, quanto già indicato nell'elaborato peritale depositato in data 22/12/2022, circa le difformità catastali ed urbanistiche rilevate e degli elaborati grafici redatti, dove si evidenziavano le difformità urbanistiche. In particolare era già stato segnalato quanto segue:

Difformità catastali:

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- cambio di destinazione d'uso da cantina in abitazione;
- cambio di destinazione d'uso da garage in abitazione.

Sarà pertanto necessario procedere con un nuovo accatastamento sia per l'appartamento, sia per i box auto nonché per i locali cantina.

Difformità urbanistiche

Da tale confronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie del Progetto approvato n. 29765 del 1960 sono emerse le seguenti difformità (vedasi Tav.3 e 4):

1. Frazionamento dell'immobile in due unità immobiliari;
2. Cambio di destinazione d'uso da box auto a civile abitazione;
3. Cambio di destinazione d'uso da cantina a civile abitazione;
4. Diversa distribuzione degli spazi interni dell'appartamento al piano terra;
5. Diversa distribuzione degli spazi interni dell'appartamento al piano primo;
6. Modifiche prospettiche riguardanti varie chiusure e aperture di finestre al piano terra.

Le modifiche interne ed esterne, di cui al **punto 5 e 6**, sono sanabili con una S.C.I.A. in sanatoria per Accertamento di conformità ai sensi dell'Art. 22 comma 1 e 2 lett. B della L.R. 15/08, mediante il pagamento di €. 501,24 per Diritti di Segreteria, il Contributo del Costo di Costruzione da versarsi al

Firmato Da: ANTONIO LORENZETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 9765b042d662db1a70e584fa686d1da

Comune di Roma pari al 10 % dello stesso Costo di Costruzione ed una sanzione pari a due volte il Contributo del Costo di Costruzione per un minimo di €. 1.000,00. Si determina il costo di costruzione per la realizzazione delle opere sopra indicate in via forfettaria pari a €. 5.000,00.

Pertanto:

€. 5.000,00 x 10% = €. 500,00

€. 500,00 x 2 = €. 1.000,00

Diritti di Segreteria €. 501,24

_____

Totale €. 2.001,24

Si determina il costo per la sanatoria delle opere realizzate abusivamente, mediante Scia per accertamento di Conformità, pari a circa **€. 2.001,24**, oltre all'attività di un tecnico per la redazione della pratica comunale, della variazione catastale e direzione lavori pari a circa **€. 3.000,00**.

Le difformità urbanistiche, di cui al **punto 1-2-3-4**, devono essere oggetto di ripristino edilizio nella consistenza così come graficizzate nel Progetto approvato n.29765 del 1960 ed evidenziate dallo scrivente nella tavola grafica n.3 e 4 (Vedasi App."B"), in quanto non condonabili. Lo scrivente valuta gli oneri per il ripristino dello stato dei luoghi in conformità ai progetti presentati e per il trasporto alle pubbliche discariche dei materiali di risulta, pari a circa **€. 15.000,00**.

Il costo totale della sanatoria edilizia e dei ripristini ammonta pertanto a **€. 20.001,24.**

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

Roma, li 05/06/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Lorenzetti Antonio



Firmato Da: ANTONIO LORENZETTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 9765b042d662db1a70e584fa686d1da