

TRIBUNALE DI ROMA
IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE INTEGRATIVA DI STIMA
del PERITO STIMATORE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedura n. **987/2017 R.G.E.**

promossa da **MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.**

contro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Prossima Udienza: 29 novembre 2019 ore 11,00

Il sottoscritto **arch. ROBERTO GIANNINI** avendo espletato il mandato di Esperto alla stima dei beni immobili oggetto della procedura in epigrafe, depositando telematicamente il proprio elaborato peritale ed allegati in atti della procedura;

RAPPRESENTA,

In merito al bene n. 1 del lotto unico posto (costituito anche dai beni n. 2 e 3 indicati in perizia) - Appartamento ubicato a Roma (RM) -Via Valerio Corvino 65, Edificio Unico, Scala unica, interno 2, piano terra distinto al N.C.F. di Roma al Foglio 1007, particella n. 1772, subalterno 7 (appartamento) graffiato con sub. 8 (corte a terrazza esclusiva annessa) zona censuaria 6 categoria A/2, classe 4, consistenza 2,5 vani sup. catastale 38mq, rendita euro 296,96, si rappresenta quanto segue:

Il sottoscritto tecnico in merito alla risposta già riferita al paragrafo sulla regolarità edilizia del detto appartamento (bene n. 1) ha già relazionato che si sono riscontrate rispetto al progetto approvato indicato nella perizia (Permesso di costruire ai sensi del D.P.R. 380/2001 n. 1150 del 24/12/2007 rilasciato alla società " " e successiva D.I.A. per varianti in corso prot. 13975 del 14/02/2008 e n. 85600 del 11 novembre 2008, alcune difformità rispetto lo stato attuale rilevato dell'appartamento rispetto la distribuzione interna indicata nei progetti autorizzati.

Per tali difformità interne il sottoscritto ha evidenziato la necessità di presentare una pratica edilizia a sanatoria (C.I.L.A.) ai sensi del combinato disposto del D.P.R. 380/2001 e il D.lgsvo n. 222/1016 per cui si sono indicati costi posti in decurtazione sul valore finale dell'immobile per euro 2.500,00.

A seguito di ulteriori approfondimenti sullo stato di regolarità del detto appartamento, si deve altresì evidenziare che tale diversa conformazione distributiva degli ambienti interni ha comportato anche un diverso posizionamento di alcune finestre/aperture sulle facciate dell'immobile. Si ritiene pertanto opportuno perfezionare le già rilevate difformità con una presentazione di una pratica edilizia S.C.I.A. in luogo della C.I.L.A. sempre a sanatoria, di cui al citato combinato disposto, che tenga anche conto, per una migliore e più precisa definizione delle irregolarità, dello spostamento di tali bucatore con modifica dei prospetti.

Per quanto sopra vanno valutate le sanzioni (comprese le citate opere interne per le quali si confermano a sanzione gli stimati 2.500 euro) per la modifica dei prospetti in SCIA pari al triplo del 10% del costo di costruzione delle opere in difformità. In via si stimano i descritti interventi:

A) = Il portoncino d'ingresso sul vialetto è rimasto uguale.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



B) = La finestra del soggiorno (dimensioni 1,60x h1,20=2,00mq circa) su vialetto adiacente al portoncino, in realtà è stata tamponata.

C) = La finestra dell'ex camera da letto su vialetto ora bagno si è rimpicciolita di circa la metà (0,80x1,20= 1,00mq circa) diventando la finestra dell'attuale bagno.

D) = La porta finestra del soggiorno che accede al terrazzo/corte di pertinenza è rimasta uguale.

E) = Non risulta realizzata la finestrina del ex bagno in luogo della quale è stata realizzata più spostata la finestra della attuale camera (1,20x1,20 = 1,44mq).

Per quanto sopra vengono valutate le sanzioni per la modifica dei prospetti in SCIA pari al triplo del 10% del costo di costruzione delle opere eseguite in difformità.

In via sintetica si stimano i descritti interventi:

A) = Euro 0,00.

B) = Tamponatura parete esterna finestra soggiorno per 2,00mq x euro 350/mq = euro 700,00.

C) = Parziale tamponatura finestra per 1,00mq x euro 350/mq = euro 350,00.

D) = Parziale tamponatura di porzione di vano (0,30x2,20m = 0,66mq) x euro 350/mq = euro 230,00 circa.

E) = Chiusura del vano finestra del bagno (0,70x1,20 = 1,84mq) + apertura vano nuova finestra camera 2,44mq in totale 3,29mq x euro 350/mq = euro 1.150,00 circa + fornitura e posa in opera di nuova finestra camera in telaio alluminio in polveri bianco/vetro camera = 2,44mq x euro 800/mq = euro 1.950,00 circa.

In totale il costo di costruzione delle modifiche si stima in euro 4.380 + IVA 10% in totale euro 6.100,00 circa. La sanzione è il 10% = euro 438,00 x 3 = sanzione euro 1.314,00 + spese professionali per euro 1.300 + euro 2.500,00 dei costi per opere interne = in totale euro 5.114,00 da detrarre da valore.

Tali costi aggiuntivi di euro 2.614,00 si detraggono alla stima già indicata di euro 123.500,00 che si aggiorna in cifra tonda ad **euro 121.000,00 (euro centoventunomila/00).**

Altresì si specifica che alla stima indicata va decurtata la percentuale del 10% o nella minore o diversa percentuale indicata dal G.E. a garanzia di vizi occulti.

Si precisa inoltre che a seguito della riscontrata discontinuità della provenienza ventennale, in corso di procedura è stata trascritto un atto di accettazione tacita dell'eredità necessaria per dare continuità alle trascrizioni nel ventennio ed è stato altresì verificato che le debentrici eseguite, al momento dell'acquisto, erano entrambe coniugate in regime di comunione legale dei beni.

Con osservanza

Roma, 11 novembre 2019

L'Esperto

Dott. Arch. Roberto Giannini