

TRIBUNALE DI ROMA
IV SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE INTEGRATIVA DI STIMA
del PERITO STIMATORE



Relazione peritale depositata con pct in data 24 gennaio 2019



Procedura n.	1044/2017 R.G.E.
promossa da	BHW BAUSPARKASSE AG
contro	*****

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 alla situazione di regolarità edilizia del lotto unico posto in vendita; compendio immobiliare costituito da appartamento posto al piano primo, interno 5 di un fabbricato condominiale per civili abitazioni ubicato in Roma, località Massimina - Casal Lumbroso, alla Via Ciro Trabalza n. 105 distinto al N.C.F. di Roma al foglio 410, particella 3426, sub. 18 cat. A/2; e box auto posto interno 7 al piano S1 distinto al N.C.F. di Roma al foglio 410, particella 3426, sub. 12 cat. C/6.

Il sottoscritto tecnico in merito alla risposta riferita al paragrafo sulla regolarità edilizia dei beni ha già relazionato che era in attesa di poter visionare il progetto edilizio depositato presso l'archivio progetti del Comune di Roma. Domanda di richiesta protocollata il 27 novembre 2018 al n. 195331 e che solo a seguito dei ripetuti solleciti è stato possibile visionare in data 07 marzo 2019, momento successivo alla passata udienza art 569 del 19 febbraio 2019, avendo lo stesso tecnico depositato il proprio elaborato peritale nei tempi indicati dalla procedura in data 24 gennaio 2019.

In merito alla già rassegnata risposta sulla mera constatazione della corrispondenza delle planimetrie catastali allo stato dei luoghi rilevato; alla esibizione dei titoli edilizi per cui è data la costruzione (Permesso di Costruire n. 915 del 21/09/2005, fatte salve le riserve espresse sugli accertamenti da compiere non appena disponibile la visura del richiesto progetto edilizio si rassegnano le risultanze della effettuata visura del progetto ultima variante n. 8756 del 14 febbraio 2005 di cui si allegano gli stralci d'interesse.

Dalla visione del progetto è emerso in merito all'appartamento interno 5 piano primo che la disposizione distributiva interna del progetto assentito è diversa da quella riscontrata nei luoghi (benchè tali luoghi corrispondenti alle planimetrie catastali).

In particolare si evidenzia una differente disposizione della zona ingresso angolo cottura/bagno e camere da letto. La differente distribuzione degli spazi interni ad oggi rilevata rispetto al progetto edilizio autorizzato non comporta modifiche sulla destinazione d'uso e aumento o variazione della superficie e volumetria abitativa assentita. Si rileva allo stato attuale la mancanza del disimpegno antistante l'attuale bagno. Inoltre risultano differentemente posizionate le finestre e portefinestre autorizzate dal progetto rispetto alle attuali diverse posizioni poste sui prospetti reali dell'edificio.



In merito al piano interrato in cui è ubicato l'attuale box auto catastalmente distinto al n. 7 si è rilevato nel progetto una complessiva corrispondenza con la conformazione del piano autorimesse in cui insiste il box, a parte una diversa conformazione della zona scale/ascensore che però non influisce nello specifico stato del box. Si rileva comunque che graficamente l'autorimessa risulta essere priva delle tramezzature dei singoli box, diversamente da quanto è stato costituito l'impianto catastale in cui risultano all'interno della stessa autorimessa frazionati i singoli box come è nella realtà dei luoghi.

Attese le esposte risultanze e rilevate le descritte difformità, si rende necessario regolarizzare lo stato attuale dei luoghi con una pratica di accertamento di conformità a sanatoria ex art. 36 DPR 380/2001 in ambito di ristrutturazione edilizia cosiddetta "pesante" che richiede un Permesso di Costruire per le categorie d'intervento definite ai sensi del TUE - DPR 380/2001 dell'art. 10 lettera c).

In merito ai costi da sostenere vanno ricompresi gli oneri di presentazioni della pratica, oltre alle sanzioni indicate all'art. 36, comma 2 per cui il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, nel caso in specie degli interventi realizzati in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opere difformi dal permesso (nella fattispecie diversa posizione delle finestre e portefinestre).

Nella circostanza si stimano oneri e sanzioni in euro 10.000,00 oltre ai costi tecnici e professionali per la redazione delle pratiche edilizie in euro 5.000. In totale si stima un costo di regolarizzazione da sostenere in euro 15.000,00 da portare in detrazione al valore complessivo del lotto stimato.

Valore lotto stimato euro 188.000,00 a detrarre oneri edilizi di regolarizzazione euro 15.000,00.

Netto valore di stima euro 173.000,00

(euro centosettantatremila/00)

Con osservanza

Roma, 07 marzo 2019

L'Esperto

Dott. Arch. Roberto Giannini



allegati:

1. *fissazione appuntamento visura progetto Comune di Roma del 07.03.9 prot. 195331/2018.*
2. *estratto del progetto edilizio autorizzato prot. n. 8756 del 14 febbraio 2005.*

