
TRIBUNALE DI TIVOLI



SEZIONE EE.II.

INTEGRAZIONE PERIZIA CHIARIMENTI



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Carini Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 6/2020 del R.G.E.



CHIARIMENTI

Il Sottoscritto geom. Marco Carini iscritto all'abo dei geometri di roma e provincial al n°9455 come da verbale di udienza con la presente specifica in modo puntuale il computo dei lavori di ripristino nonché le prestazioni professionali necessarie al fine di poter regolarizzare l'immobile oggetto di esecuzione.

Nell'immobile oggetto di stima sono presenti numerosi abusi quali: aumento di cubatura, modifica prospettica, realizzazione di portico, modifica delle destinazioni d'uso. Gli abusi di aumento della volumetria, cambio di destinazione d'uso e modifica delle altezze non sono sanabili. Per gli abusi non sanabili è necessario ripristinare lo stato legittimo effettuando le opportune demolizioni.

Nella valutazione del più probabile valore di mercato si è provveduto a stimare il più probabile valore di mercato per l'immobile **regolarizzato**, ed il valore stimato è di 195'600,00 Euro, al quale si è provveduto a detrarre il 10% ottenendo quindi 176'040,00.

La valutazione è basata sul probabile valore di mercato dell'immobile, in presenza di abusi l'immobile non è vendibile e quindi non ha un mercato di riferimento, per questo motivo si è valutato l'immobile in condizioni di regolarità urbanistica e sono stati detratti tutti i costi da sostenere al fine dell'ottenimento della regolarità urbanistica.

Pertanto all'importo ottenuto di 176'040,00 vanno detratti i costi necessari per rendere l'immobile conforme agli strumenti urbanistici quindi:

- il costo delle prestazioni professionali;
- il costo delle sanzioni e diritti di istruttoria pratiche;
- il costo delle lavorazioni.

Il tutto risulta essere pari ad € 66'000,00 di cui 51'487,00 è il costo delle lavorazioni 13'000,00 le prestazioni professionali e 1'400,00 sanzioni e diritti di segreteria.

Al fine di rendere l'immobile regolare è necessario ripristinare le destinazioni e le volumetrie presenti in progetto e principali lavorazioni necessarie stimate sono:

Demolizione degli ampliamenti realizzati quali locale garage e ampliamento dell'intercapedine;

Realizzare le intercapedini come da progetto;

Ripristinare le destinazioni d'uso interne come da titolo abilitativo e conseguente demolizione delle tramezzature realizzate e ripristino di quelle da progetto;

Ripristino terrapieno e quote di terreno come da progetto al fine di ripristinare le volumetrie realizzate e mantenere il piano seminterrato tale.

Come da computo allegato le lavorazioni ammontano ad € 51'487,00 a cui vanno aggiunti gli oneri professionali e le sanzioni urbanistiche.

Nello Specifico le prestazioni professionali necessarie per poter sanare l'immobile sono :

- predisporre una relazione geologica ;
- predisporre prove tecniche sulla resistenza del terreno con carotaggio e analisi di laboratorio;



- predisporre progetto al genio civile;
- predisporre prove tecniche per campioni di ferro e cls;
- collaudo strutturale;
- predisporre un progetto architettonico teso all'ottenimento della sanatoria ;
- predisposizione di variazioni catastali n°2;
- pagamento della sanzione
- pagamento diritti di segreteria comune
- pagamento diritti di segreteria genio civile;
- redazione di PSC per le lavorazioni necessarie;
- coordinamento PSC;
- Direzione dei lavori



il tutto per un importo complessivo stimato pari ad € 14'400,00.



Pertanto alla stima di euro 176'040,00

Vanno detratti:

Lavori	51'487,00
Prestazioni e sanzioni	14'400,00
Totale	110'153,00 arrotondato 110'000,00

Tanto il Sottoscritto ha ritenuto opportuno relazionare al fine di specificare dettagliatamente il criterio di stima ed il calcolo del costo dei ripristini e sanatoria.

Il Tecnico
Geom. Marco Carini

