

**CONCLUSIONI SULLA STIMA DELL'IMMOBILE  
NOTE INTEGRATIVE AL DOCUMENTO PERITALE REDATTO DAL CTU**

**Oggetto: Conclusioni sulla determinazione del più probabile valore di mercato dell'appartamento ad uso di civile abitazione (2° piano) situato nel comune di Tivoli (Roma), Piazza Galeno n°3 (Tivoli Terme) oggetto di pignoramento R.G.E. n°642/2012 - Esecutato:**

Il sottoscritto Geom. DI GIOSUÉ Daniele, iscritto al collegio professionale dei Geometri di Roma e Provincia al n°8085, con studio professionale nel comune di Fonte Nuova (Roma), località Tor Lupara, via Michelangelo Buonarroti n°7-9, nella qualità di Esperto Stimatore del procedimento in oggetto, per incarico ricevuto nell'udienza del 3 Novembre 2014,

Premesso il quesito posto dal GE dott. Piovano Marco

*".....rilevato che, tra le altre, quella più vantaggiosa è rappresentata dalla prevista demolizione del balcone attualmente fatiscente, che preso atto di tale soluzione, appare ancor più opportuno che il CTU determini quali siano i presumibili costi dei lavori da eseguirsi per la demolizione suddetta, detraendo poi gli stessi dalla stima del bene";*

Relaziona quanto segue

Il sottoscritto conferma le valutazioni evidenziate nella relazione tecnica del 29 Ottobre 2021 sulla messa in sicurezza dell'edificio. Il cedimento strutturale del balcone piccolo (quello accessibile dal bagno dell'appartamento) rilevato nel sopralluogo del 28 Ottobre 2021, ma anche nel documento peritale del 2018, è ancora attuale e la decisione di demolire la struttura per rendere sicura l'area circostante l'edificio al fine di salvaguardare l'incolumità dei residenti, è una necessità e non più una scelta progettuale. Il puntellamento del balcone che ormai perdura da molti anni non può essere la soluzione a questa problematica, ma uno stimolo affinché l'attività di demolizione venga eseguita nel più breve tempo possibile.



Geom. DI GIOSUÉ DANIELE  
VIA MICHELANGELO BUONARROTI N°7-9  
TOR LUPARA DI FONTE NUOVA - 00013 - ROMA  
TEL/FAX 06.9059903 - 347.1410514  
P.IVA 05592331002 - C.F. DGSDNL69L19Z110G  
E-MAIL: [geometradigiosue@libero.it](mailto:geometradigiosue@libero.it)  
PEC:

La demolizione del balcone permetterebbe inoltre di eliminare il “difetto” di procedura amministrativa dato dal fatto che il balcone è stato dichiarato in data successiva alla sua realizzazione e secondo la legge solamente in casi molto limitati le opere strutturali possono essere sanate in una fase successiva alla realizzazione.

A parte i titoli edilizi che hanno consentito la realizzazione dell'intero edificio (Licenza Edilizia del 12 Febbraio 1952 e successiva variante del 28 Aprile 1952 per la sua sopraelevazione) e la DIA protocollo n°57055 del 27 Dicembre 2001 che ha previsto la costruzione di quattro balconi non attinenti con quello in oggetto, occorre evidenziare, invece, la DIA a sanatoria (art.37 del DPR n°380/01 e s.m.i.) protocollo n°62919 del 28 Novembre 2008 che riguarda il balcone in trattazione visto che nella documentazione fotografica allegata a questa DIA a sanatoria lo stesso (balcone) appare già puntellato. Tale procedura però, così come in precedenza anticipato, non è corretta in quanto mancante del progetto strutturale preliminare approvato dal Genio Civile. Il comune di Tivoli infatti con la lettera comunale protocollo n°4153 del 20 Gennaio 2009 comunicava che per l'approvazione della pratica (DIA a sanatoria) sarebbero occorsi alcuni documenti integrativi tra cui il nulla osta sismico del Genio Civile ed il progetto strutturale precedente alla DIA. In data 8 Giugno 2009 veniva comunque rilasciato il permesso di costruire in sanatoria n°19/09 per la legittimazione postuma del balcone in questione e di una diversa distribuzione interna del bene oggetto di stima. Tale permesso di costruire in sanatoria risulta collegata ad una richiesta protocollo n°62919 del 28 Novembre 2008 (ai sensi dell'ex art.36 del DPR n°380/01 e s.m.i.) che però non è altro che la DIA in sanatoria (ex art.37 in precedenza citata) convertita da Denuncia di Inizio delle Attività (D.I.A.) a richiesta di permesso di costruire in sanatoria. La procedura amministrativa iniziata con la DIA a sanatoria, proseguita con la richiesta di integrazione documentale da parte del comune e conclusa con il rilascio del permesso di costruire in sanatoria non è del tutto chiara, facendo supporre che nel mezzo ci siano stati sviluppi al momento non conosciuti dal sottoscritto, ma che altri tecnici interpellati e coinvolti nella procedura hanno invece evidenziato.

Geom. DI GIOSUÉ DANIELE  
VIA MICHELANGELO BUONARROTI N°7-9  
TOR LUPARA DI FONTE NUOVA - 00013 - ROMA  
TEL/FAX 06.9059903 - 347.1410514  
P.IVA 05592331002 - C.F. DGSDNL69L19Z110G  
E-MAIL: [geometradigiosue@libero.it](mailto:geometradigiosue@libero.it)  
PEC

Rimane però evidente che manca un progetto strutturale del balcone in questione e l'autorizzazione sismica rilasciata dal Genio Civile.

La demolizione quindi, permetterebbe di eliminare anche le perplessità legate al "difetto" procedurale che hanno portato all'ottenimento del titolo abilitativo (P.C. in sanatoria n°19/09). I costi per la demolizione del balcone fatiscante oggetto della presente relazione conclusiva, possono essere quindi riassunti in questo modo:

1) Realizzazione di un ponteggio (circa 50 m<sup>2</sup>) rinforzato con bancata, comprensivo inoltre di mantovana parasassi e rete di protezione. Fornitura in opera di tutte le attrezzature necessarie per la demolizione dell'opera, in materia di sicurezza rispetto alle vigenti normative:

Prezzo a corpo € 3.100,00 + iva

2) Demolizione dell'esistente balcone comprensivo del calo in basso, il tiro in alto dei materiali, il carico su mezzo meccanico ed il trasporto a discarica dei materiali di risulta compreso gli oneri per l'ottenimento del formulario:

Prezzo a corpo € 3.400,00 + iva

La demolizione dell'opera in oggetto (balcone) richiederà inoltre il deposito al comune di Tivoli di una SCIA ordinaria a seguito della conseguente variazione prospettica dell'edificio che l'abbattimento del balcone comporterà. Al termine dei lavori di demolizione occorrerà infine depositare una variazione catastale per l'aggiornamento della planimetria attualmente agli atti telematici dell'Agenzia del Territorio di Roma e Provincia (Catasto Fabbricati) necessaria per la comunicazione di fine lavori. I costi professionali comprensivi della direzione lavori, del coordinamento per la sicurezza ai sensi del Decreto Legislativo n°81/08 e successive modifiche ed integrazioni, delle spese di istruttoria, degli oneri comunali per il costo di costruzione, delle spese vive catastali possono essere stimati in € 4.000,00 + iva e casa previdenziale. Questi ultimi non sono da considerarsi in sostituzione di quelli stimati nel documento peritale del 2018, ma a sommare gli stessi dal momento che quelli in precedenza determinati dal sottoscritto sono riferiti alla pratica di agibilità con tutti gli annessi e connessi ampiamente trattati nel quesito della perizia di stima.



Geom. DI GIOSUÉ DANIELE  
VIA MICHELANGELO BUONARROTI N°7-9  
TOR LUPARA DI FONTE NUOVA - 00013 - ROMA  
TEL/FAX 06.9059903 - 347.1410514  
P.IVA 05592331002 - C.F. DGSDNL69L19Z110G  
E-MAIL: [geometradigiosue@libero.it](mailto:geometradigiosue@libero.it)  
PEC

L'importo complessivo delle attività edilizie e dell'onorario professionale, incluse le spese amministrative, necessari per demolire il balcone fatiscente in trattazione è di € 12.274,00 compresi di iva e oneri previdenziali.

conclusioni

Alla luce di tutte le valutazioni espresse, considerato il valore di stima pari a € 197.461,63 determinato dal sottoscritto nel documento peritale depositato sul processo civile telematico in data 12 Gennaio 2018, si può affermare che l'unità immobiliare ad uso di civile abitazione (Int.3) e la quota parte (1/3) del lastrico solare di proprietà del debitore esecutato ubicati a Tivoli, Piazza Galeno n°3 (Tivoli Terme) e rispettivamente censiti presso l'Agenzia del Territorio di Roma al Foglio Catastale n°60, Particella Catastale n°7, sub.501 (abitazione) e sub.4 (lastrico solare), hanno un valore commerciale complessivo di VC2 = € 185.187,63 al netto dei costi di demolizione, dell'onorario professionale per le pratiche tecniche (scia e catasto) e delle spese amministrative (diritti di istruttoria e costo costruzione).

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico conferitomi

Fonte Nuova (Roma) lì 16 Maggio 2024

L'Esperto del Tribunale  
Geom. DI GIOSUÉ Daniele