

Preg.mo Dott. Romolo Ciufolini
TRIBUNALE DI ROMA

ROMA, 15.05.2019

Oggetto: Tribunale di Roma rge 1389/2017 contro [REDACTED]

Relazione integrativa

Il sottoscritto arch. Mauro Bitetti, in qualità di esperto stimatore, nominato nella procedura in epigrafe, avendo già provveduto a depositare la relazione di stima del compendio immobiliare in data 19/04/2019, descritto in numero di due lotti, per maggiore completezza di descrizione significa quanto segue:

-in merito al certificato energetico APE, si segnala che lo stesso non è stato predisposto in quanto alcuni immobili presentano gli impianti distaccati e/o in disuso, per altri immobili non sono state fornite allo scrivente le necessarie documentazioni tecniche;

-in merito alla possibilità che il compendio immobiliare faccia parte di un Consorzio quale quello di Casalpalocco o Aurora, lo scrivente ha richiesto per le vie brevi specifiche informazioni presso i loro uffici preposti e di cui si attende riscontro;

-in merito allo stato dei luoghi e l'attuale conformazione plano-volumetrica, si allega una planimetria di rilievo generale da cui si evince quanto segue, oltre a quanto già esposto al quesito specifico dell'elaborato peritale:

- Vi sono lievi difformità nella distribuzione degli spazi interni, rispetto alle planimetrie catastali delle tre unità del lotto n. 1 e rispetto ai grafici allegati alle pratiche edilizie segnalate in perizia, relative all'unità n. 2;

in merito alla regolarità urbanistico edilizia, in riguardo alle n.4 concessioni in sanatoria già menzionate in perizia e relativi certificati di abitabilità lo scrivente è in attesa da parte dell'ufficio preposto di poter accedere alla visura diretta del fascicolo, nonché potersi esprimere sul definitivo parere di congruità planovolumetrica. Inoltre si evidenzia che per le difformità riscontrate tra lo stato dei luoghi ed il supporto cartaceo rinvenuto sul posto, sarà necessario procedere alla regolarizzazione urbanistica per il tramite di una CILA in sanatoria e successiva Variazione catastale docfa, i cui costi sono stati già inglobati nella decurtazione del 10% forfettario per le criticità descritte nella relazione di stima. Tali difformità sono evidenziate nel grafico allegato alla presente integrazione.

Con osservanza,
arch. Mauro Bitetti

