

**TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
IV SEZIONE CIVILE ESECUZIONI**

R.G.E. n° 350/2022

G.E. Dott.ssa Miriam IAPPELLI

CTU Dott. Arch. Ugo Caminiti
Custode Avv. Alessandra Tuzj

INTEGRAZIONE E PRECISAZIONI SULLA PERIZIA DI STIMA



Con riferimento alle note presentate dal Geometra Lorenzo Salvini i lavori evidenziati interessano parti esterne all'edificio dovute alle modifiche effettuate senza titolo abilitativo (eliminazione muro di contenimento e livellamento nella zona giardino).

Il suddetto compendio immobiliare successivamente all'acquisto è stato abusivamente trasformato. Prima è stato demolito il muro di contenimento nel giardino , poi è stato sbancata e rimossa una parte del terreno del giardino, livellandolo in basso ed infine è stato fuso e frazionato il compendio in due appartamenti separati . Il primo, distinto con l'interno 3 ubicato al piano terra, il secondo ubicato al piano sottostrada primo , nato dal frazionamento e dalla fusione dei locali cantina che hanno comportato la demolizione e ricostruzione di zone interne che, da cantine , senza nessun titolo urbanistico , sono diventate un appartamento autonomo non più collegato al soprastante appartamento avendo chiuso con un muro la scala che li univa.

Come affermato, le parti interessate dalle problematiche statiche sono di pertinenza condominiale e come rappresentato sono oggetto ancora di individuazione e verifica. Come anche evidenziato in perizia non sono ancora presenti lesioni nella proprietà del Sig. *** tali da considerarle nella valutazione dell'immobile, essendo ancora "potenziali" come riportato nella relazione:

Questa verifica si è resa necessaria in quanto si sono evidenziati in taluni immobili delle lesioni fessurativi da accertare, ciò denota una problematica potenziale che alla luce anche delle variazioni interne ,da molti condomini realizzate , potrebbe estendersi allo stesso immobile di proprietà del Sig. *****



Si precisa inoltre che il valore di stima dell'immobile è pari a **498.706,17 €** e per le difformità ed eventuali lavori da eseguire è stata considerata una svalutazione complessiva pari a **74.805,92 €**, cifra che sicuramente può comprendere eventuali costi per i ripristini necessari.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita le precisazioni presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 02/10/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Caminiti Ugo



ARCHITETTO
UGO
CAMINITI
N° 12815
SEZ. "A"
ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI
E CONSULENTI IN ROMA E PROVINCIA

