

Come da richiesta del GE e dal Custode il sottoscritto CTU rimette quanto in appresso:

INTEGRAZIONE QUESITO N° 7

Come da richiesta del custode si dichiara che nell'immobile non è presente un impianto di riscaldamento, ma è presente un condizionatore di raffrescamento e riscaldamento situato al piano terra.

INTEGRAZIONE QUESITO N° 9

Come descritto nella perizia depositata:

“Come si evince dalla copia dell'atto di provenienza del bene, non si attesta la corrispondenza dello stato attuale dei luoghi con il permesso di costruire n°136 del 29/10/2004 e successiva variante n° n°172 del 09/02/2007 per “Progetto per la costruzione di un fabbricato ad uso commerciale”, e in secondo luogo alla visura planimetrica e catastale dello stesso; nel corso del Sopralluogo, svoltosi in data 06/04/2017, sono state rilevate delle difformità edilizie rispetto alla documentazione catastale in nostro possesso. Le opere realizzate in regime di abuso, della vigente normativa edilizia, interessano la diversa disposizione dello spazio interno che consistono nella realizzazione di due vani al piano terra non presenti né nella pratica urbanistica né in quella catastale, la realizzazione di un'opera in cartongesso utilizzata per chiudere la scala di collegamento tra piano terra e piano sottostrada 1. realizzando l'accorpamento del sub. 4 (oggetto di perizia) con l'adiacente sub. 5 sempre

della stessa proprietà; inoltre l'immobile non è conforme alla planimetria catastale.”

Integrazione:

Dopo il sopralluogo effettuato in data 17/02/2020 si è potuto constatare che la proprietà abbia realizzato il tramezzo divisorio al piano sottostrada 1 che veniva citato in perizia come mancante e che rappresentata l'abuso descritto. Dopo la suddetta opera si è proceduto all'aggiornamento catastale degli immobili con la relativa divisione catastale (Allegato 1). Dopo la citata variazione catastale si fa presente che gli immobili hanno cambiato il subalterno.

INTEGRAZIONE QUESITO 14

In data 19/12/2007 prot. 9645 veniva presentata in comune richiesta del certificato d'agibilità in riferimento al pdc n° 136/2004 e succ. variante n° 172/2007, completa della documentazione richiesta dal Comune di Fabrica di Roma e quindi assentita per silenzio assenso (DPR 380/2001).

INTEGRAZIONE QUESITO N° 20

Allo stato attuale si certifica che sull'immobile non risultano essere usi civici vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Sono presenti gli oneri condominiali che ad oggi risultano saldati per l'anno 2019. Si allegano i prospetti di pagamento del 2019, forniti dall'amministratore del condominio, che potrebbero subire variazioni per gli anni seguenti (Allegato 2).

INTEGRAZIONE QUESITO 21

I costi per il ripristino dell'abuso non sono più da quantificare in quanto il tramezzo è stato ripristinato. Si rammenta che al prezzo di vendita si dovranno

aggiungere i costi per la sanabilità a livello urbanistico con le relative sanzioni amministrative per legge.

Dopo l'aggiornamento catastale la stima dell'immobile verrà divisa con il locale commerciale al piano terra e con il magazzino al piano 1° sottostrada.

Locale commerciale al piano terra, sito in Fabrica di Roma via Giovanni Falcone SNC, censito in catasto fabbricati al foglio 26, part.IIa 1081 sub. 44, cat. C/1, cl. 03 Cons. 69 mq, Sup. cat. 76 mq, rendita 865,94 €:

Locale commerciale = 76,00 mq X 1.000,00 €/mq = 76.000,00 €

Locale Magazzino al piano 1° sottostrada, sito in Fabrica di Roma via Giovanni Falcone SNC, censito in catasto fabbricati al foglio 26 part.IIa 1081 sub. 45, cat. C/2, cl. 03 Cons. 63 mq, Sup. cat. 62 mq, rendita 97,61 €

Locale magazzino = 62,00 mq X 500,00 €/mq = 31.000,00 €

Totale= 76.000,00 € + 31.000,00 € = 107.000 €

IL C.T.U.

Geom. Fabrizio Mariani