

Geom. Baldino Alessandro
Via Anco Marzio 91.B
00054 – Fiumicino (RM)
Mail: abaldino30@gmail.com

PERIZIA TECNICA

Il sottoscritto Geom. Baldino Alessandro iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Roma con il n. 10041, con studio professionale in Fiumicino, Via Anco Marzio n.91b, a seguito dell'incarico conferitomi dal [REDACTED] in qualità di proprietario dell'immobile sito in Fiumicino Loc. Fregene, Viale Viareggio 214/a, redige la presente perizia tecnica, in osservazione al " Rapporto di stima esecuzione immobiliare n.194- 2016 "redatto dell'Ing. Francesco Pepi.

UBICAZIONE ED INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il manufatto adibito a civile abitazione sito in Fiumicino, Loc. Fregene, Viale Viareggio 214/a, si trova su un'area pianeggiante all'interno del centro abitato di Fregene. L'accesso all'unità immobiliare è garantito da un accesso carrabile da Viale Viareggio al civico 214/a.

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Fiumicino al Foglio 715 p.la 2050 sub. 503, ma il classamento che si trova in visura catastale, alla data odierna risulta riferito al censimento presentato in data 28/04/2008, pertanto, essendo un immobile che ha subito variazioni e che rappresenta difformità ai titoli abilitativi, lo stesso non corrisponde alla situazione corretta e reale, pertanto la situazione catastale non rispecchia lo stato dei luoghi e pertanto risulta non veritiero il classamento riportato in visura. Inoltre sia la planimetria catastale depositata in catasto, sia la mappa catastale riportata sul Foglio Catastale, non risultano aggiornate alla data odierna, pertanto risultano difformi dallo stato dei luoghi.

L'edificio in questione, ricade, secondo il P.R.G. del Comune di Fiumicino approvato con D.G.R. n. 162 del 31/03/2006, in zona B ad Attuazione B3a e ricade all'interno del P.P.E. di Fregene.

L'area ove sorge l'edificio oggetto della presente relazione, risulta gravata da vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/04.

DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI

Trattasi di una unità immobiliare sita al piano primo e secondo di un edificio di maggiore consistenza, con annesso un locale accessorio e wc sito al piano terra sulla corte esclusiva.

All'interno l'unità immobiliare è suddivisa in vari ambienti adibiti ad abitazione, sia al piano primo che al piano secondo.

LEGITTIMITA' EDILIZIA

L'edificio in questione, è stato realizzato a seguito del rilascio della Licenza Edilizia n. 1707 del 16/12/1970 e successiva variante n. 1578 del 15/10/1972. Le Licenze citate, riguardavano la realizzazione di un edificio unifamiliare sviluppato su tre piani fuori terra, composti da piano terra e primo adibito ad abitazione ed il piano secondo adibito a servizi.

Da ricerche effettuate, è emerso che per la realizzazione del locale magazzino e wc, sito al piano terra sulla corte esclusiva di proprietà, è stata presentata in data 22/02/1995 con prot. 10201 domanda di Condono Edilizio ai sensi della L. 724/94, inoltre in data 02/10/2008 con prot. 78071 risulta presentata presso gli Uffici del Comune di Fiumicino una Denuncia di inizio attività ai sensi del art. 37 del D.P.R. 380/01 per la sanatoria di opere riconducibili alla *"divisione di corte esclusiva in n. 2 unità immobiliari"*.

DIFFORMITA' RISCONTRATE

Esaminata la documentazione in mio possesso ed a seguito del sopralluogo eseguito presso l'immobile oggetto della presente, si elencano le opere eseguite in difformità ai titoli abilitativi sopra citati:

1. FRAZIONAMENTO :

Frazionamento dell'immobile oggetto delle Licenze Edilizie sopra citate, in quanto alla data odierna risulta frazionato da una a 3 unità immobiliari residenziali, dislocate una al piano terra e due composte da piano primo e secondo;

2. CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO:

Il piano secondo dell'edificio, limitatamente alla porzione oggetto della presente, risulta cambiato di destinazione d'uso, in quanto negli elaborati grafici allegati alla L.E. n. 1578 del 15/10/1972 risultava adibito a servizi, mentre alla data odierna risulta adibito ad abitazione e comunicante con scala interna all'abitazione sottostante.

3. ACCESSO ALLA PROPRIETA':

Sulla corte esclusiva al piano terra, risulta realizzata una scala esterna di accesso all'abitazione sita al piano primo con conseguente aumento della Superficie utile

residenziale dovuto alla tamponatura del pianerottolo sito a fine corsa della scala (piano primo) pari a mq. 3.00 circa;

4. INCREMENTO DELLA VOLUMETRIA:

Ampliamento della superficie utile mediante la tamponatura di una risega sita al piano primo pari a mq. 4.00 circa (adiacente al vano di cui al punto precedente);

5. SERVITU' NEI CONFRONTI DI PROPRIETA' DI TERZI:

Una finestra appartenente all'unità immobiliare del piano terra di proprietà [REDACTED] insiste sul vialetto di accesso dell'unità [REDACTED]

6. DIFFORMITA' PROGETTUALI:

- Ampliamento della superficie utile mediante la tamponatura di una risega sita al piano secondo pari a mq. 4.00 circa.
- Aumento della superficie utile residenziale, realizzato mediante la tamponatura di parte del balcone sito al piano primo pari a mq. 4.00 circa;
- Diversa distribuzione degli spazi interni;
- La corte esclusiva al piano terra, risulta difforme in quanto porzione di corte è stata inglobata alla corte esclusiva dell'unità immobiliare confinante di un'altra proprietà;
- Modifiche prospettiche;
- Realizzazione di un vano caldaia sito sul balcone di pertinenza;
- Realizzazione di un locale caldaia sito al piano terra, creato mediante tamponatura del sottoscala;

7. DIFFORMITA' STRUTTURALE:

Assenza di titolo di conformità strutturale delle opere realizzate nelle fasi successive alla costruzione dell'immobile" scala di accesso all'unità immobiliare [REDACTED] foro nel solaio con scala interna di collegamento tra piano primo e piano secondo"

CONCLUSIONI

Alla luce delle difformità riscontrate di cui sopra, si può facilmente attestare che l'unità immobiliare in questione è da considerarsi priva di titolo abilitativo, in quanto deriva da un frazionamento realizzato in assenza di titolo. Alla data, secondo quanto citato dall'art. 4bis delle N.T.A. del P.P.E. di Fregene, non è possibile sanare il frazionamento in quanto per gli immobili considerati di epoca ultraquarantennale non è possibile eseguire opere che comportino l'aumento delle unità immobiliari rispetto ai titoli legittimamente rilasciati.

Inoltre, le difformità consistenti nell'aumento della superficie utile residenziale dell'immobile, considerando che lo stesso ricade in zona vincolata ai sensi del D.Lgs 42/04, non sono suscettibili di sanatoria paesaggistica postuma oltre al fatto che sul lotto in questione risulta utilizzata tutta la volumetria assentibile.

L'immobile oggetto della presente, visto le criticità emerse, alla data odierna non può essere considerato utile alla produzione di reddito alla pari di qualsiasi altro immobile regolarmente costruito, come dichiarato invece dal CTU ing. Francesco Pepi ed il valore stimato dallo stesso risulta enormemente sopravvalutato per le seguenti ragioni:

- A. Impossibilità di effettuare qualsiasi futuro passaggio di proprietà/atto di vendita a terzi.
- B. Annullamento del certificato di Agibilità in quanto fondato su un progetto totalmente alterato e sprovvisto di legittimità urbanistica.
- C. Impossibilità di regolarizzazione degli abusi realizzati (frazionamento ed aumento della volumetria in primis) ai fini di regolare vendita o regolare locazione.

Si ritiene pertanto che :

Il valore di tipologie edilizie limitrofi e simili all'immobile in oggetto di proprietà de ██████████ ██████████ non possano essere utilizzate ai fini della valutazione richiesta dal Giudice, in quanto legittime e rivendibili sul normale mercato immobiliare.

Il valore attribuito all'immobile debba essere opportunamente ridotto in funzione dei fattori sopracitati e la stima ottenuta secondo il valore medio di mercato non possa essere applicata senza coefficienti di riduzione calibrati secondo tutte le difformità sopra elencate.

Fiumicino 14/09/2021

Il Tecnico

Geom. Alessandro Baldino

