

INTEGRAZIONE RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA

Oggetto: **Integrazione alla relazione di perizia tecnica allo scopo di accertare eventuali lavori eseguiti dall'affittuario e loro conformità alla normativa vigente.**

**SOMMARIO.**

- 1 - Premessa;
- 2 - Sopralluogo;
- 3 - Controllo degli ambienti;
- 4 - Considerazioni conclusive.



**1 - PREMESSA.**

Il Dott. Francesco Lepore, in qualità di curatore fallimentare, ha incaricato il sottoscritto Ing. Nicola Schinco, iscritto all'Albo degli Ingegneri di Roma al n° A24940, già stimatore dell'immobile in oggetto al fine della vendita all'asta, di redigere una relazione allo scopo di accertare eventuali lavori eseguiti dall'affittuario e loro conformità alla normativa vigente.

**2 - SOPRALLUOGO.**

Il primo sopralluogo, ai fini della consulenza tecnica, è avvenuto regolarmente in data 22/09/2021, giorno stabilito in accordo con il curatore fallimentare, dott. Francesco Lepore.

Il sopralluogo avveniva presso i locali garage dell'albergo sito in Roma alla via Tiburtina, 998.

Il curatore ne aveva dato comunicazione alla società (d'ora in avanti denominata affittuario) che aveva in gestione l'albergo a partire da gennaio 2018 e fino alla risoluzione dello stesso avvenuta il 09/06/2021.

Dopo il primo sopralluogo si è ritenuto necessario un secondo sopralluogo in quanto, durante il primo, il garage era sotto sequestro giudiziario e non è stato possibile l'accesso ai suoi locali. Il dissequestro è avvenuto in data 20/11/2021



mentre il sopralluogo è avvenuto regolarmente in data 22/11/2021, giorno stabilito in accordo con il curatore fallimentare.

### 3 - CONTROLLO DEGLI AMBIENTI.

Dal controllo degli ambienti è risultato che sono stati realizzati, dall'affittuario, dei lavori, mai commissionati. In particolare, sono state realizzate delle tramezzature e nuovi impianti.

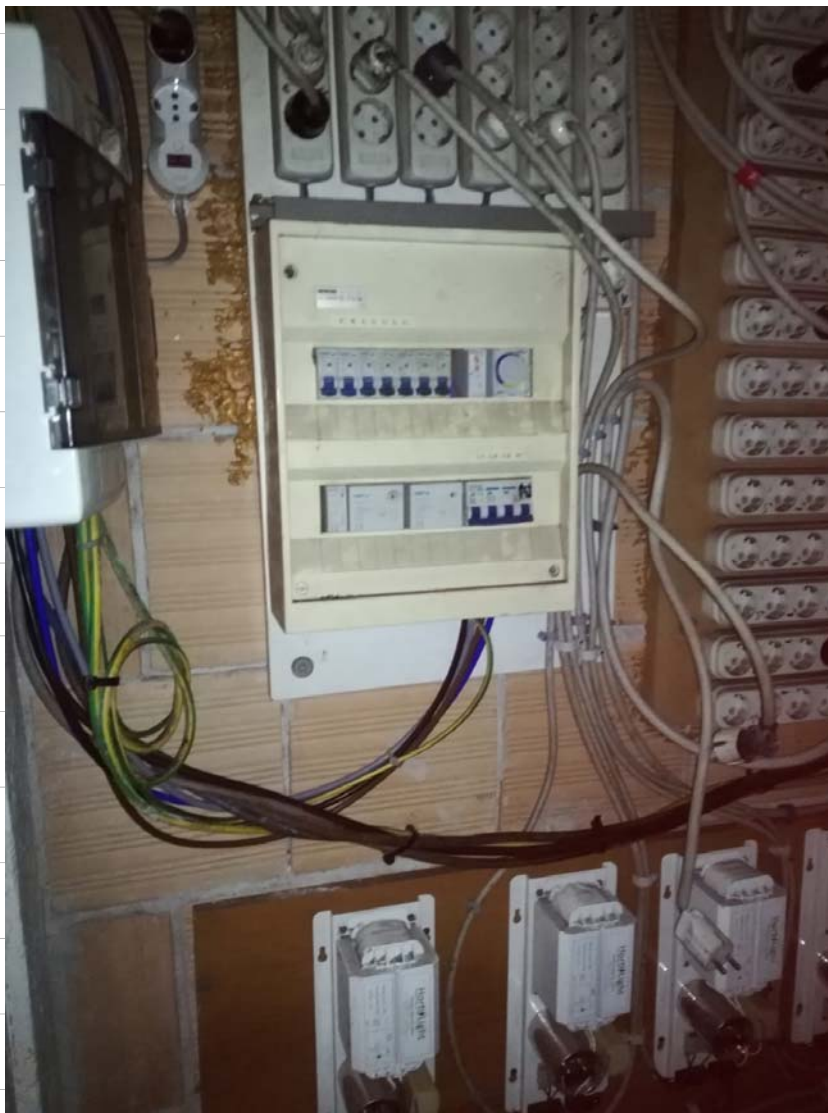


Tra i documenti visionati non c'è niente che attesti che siano stati rilasciati, dal Comune di Roma, dei permessi a costruire (CILA, SCIA, ecc.), né che i lavori siano mai stati denunciati alle autorità o che siano stati approvati dagli



organi competenti.

Inoltre, non c'è nessun documento che attesti che l'impianto costruito sia a norma.





Da quanto si è potuto osservare durante il sopralluogo, i locali oggetto di perizia sono serviti come alloggio per qualcuno anche se, catastalmente, sono adibiti a rimessa per le automobili.

Gli ambienti sono pressoché privi delle più elementari norme igieniche (non ci sono finestre), il bagno è fuori norma.

Nei locali sono presenti letti, suppellettili, padelle e fornelli elettrici per cucinare, una lavatrice e dei panni



stesi. Anche le finestre presenti sono state murate e il riciclo dell'aria avviene con l'utilizzo di ventilatori. Oltre a tutto questo, su una parete di nuova costruzione, sono presenti un centinaio di quadri elettrici e ciabatte di prese elettriche che, durante la perizia del 2017, non c'erano, con fili penzolanti, alcuni anche molto pericolosi, attaccati alla rinfusa sulle pareti.











#### 4 - CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE.

Dalla documentazione in mio possesso non c'è nessun documento che attesti che i lavori fatti all'interno del garage siano mai stati richiesti, né mai approvati, e pertanto queste opere aggiuntive sono da considerarsi abusive.

Il costo della rimozione delle opere edili si aggira su € 20.000,00.



Il tutto, ad evasione dell'incarico ricevuto.

Roma, lì 29.11.2021

Il Tecnico

***ing. Nicola Schinco***

