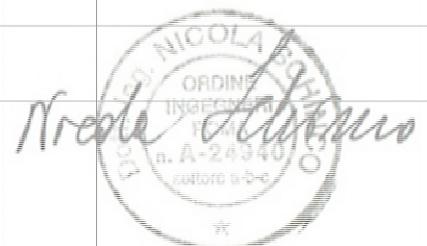


RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA

Oggetto: **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 - Diffformità riscontrate;
- 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.

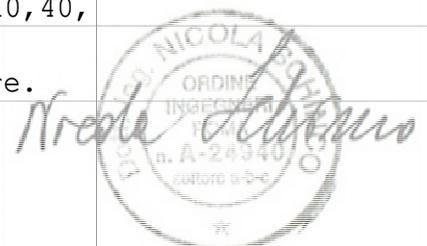
2 - SOPRALLUOGO.

Le operazioni di sopralluogo, ai fini della consulenza tecnica, sono avvenute regolarmente in data 22/09/2021, giorno stabilito in accordo con il curatore fallimentare, dott. Francesco Lepore.

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

Il curatore ne aveva dato comunicazione alla società AN.GI 2017 s.r.l.s. (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.

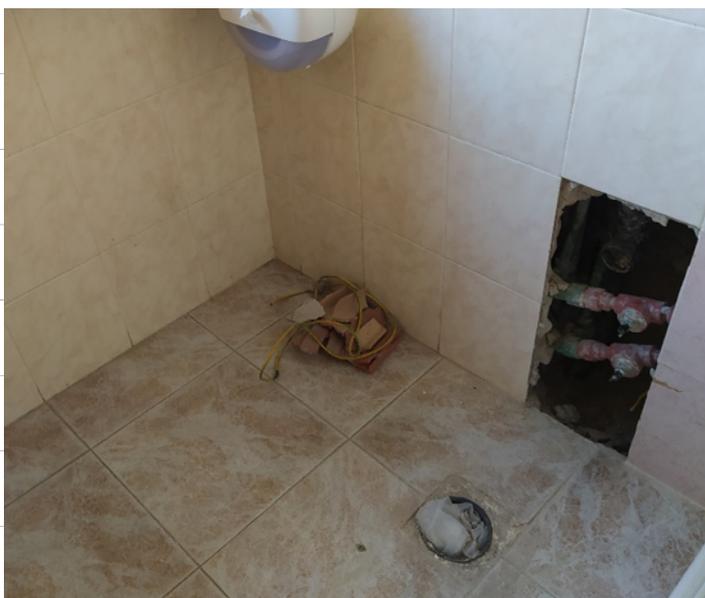
Il giorno stabilito erano presenti la sig.ra Anita Rosati, amministratrice unica della società, l'avvocato Francesco Filippo Patrizi, legale del affittuario e, dalle ore 10,40, l'avv. Carlo Giuliani, legale del curatore fallimentare.



Le attività hanno avuto inizio alle ore 10,30 e sono terminate regolarmente alle ore 13,10.

3 - DIFFORMITÀ RISCONTRATE.

Nella stanza n. 12, il water è stato smontato e risultano divelte delle piastrelle per dei lavori mai completati.



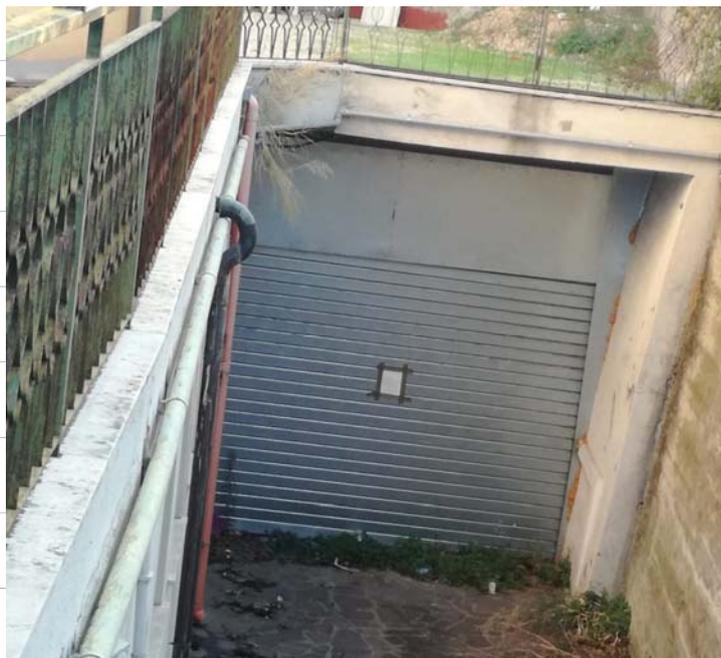
Lavori incompleti nella stanza n. 12

Inoltre, è stata riscontrata la chiusura di alcune finestre al piano interrato che sono state murate.



Finestre murate

Altra difformità riscontrata rispetto al precedente sopralluogo è l'installazione di una serranda a chiusura del garage.



Garage chiuso con serranda

Infine, risulta, all'ingresso dell'albergo, è stata costruita un'aggiunta fatta pannelli di vetro.





Aggiunta all'ingresso con pannelli di vetro

Tutte queste difformità, a detta del curatore fallimentare, sono state realizzate dall'affittuario.

4 - CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE.

Dalla documentazione esaminata non risulta che sia stato rilasciato, dalle autorità competenti, nessun permesso per i lavori di chiusura del garage con una serranda, della muratura di alcune finestre e dell'aggiunta all'ingresso.

Queste opere aggiuntive sono, quindi, sono da considerarsi abusive da risanare o da eliminare.

Il costo della rimozione delle opere si aggira su € 7.000,00.

Il tutto, ad evasione dell'incarico ricevuto.

Roma, lì 29.10.2021

Il Tecnico

ing. Nicola Schinco

