PERIZIA DI STIMA

Fallimento n. 558/2006 –

G.D.: Dr. Adolfo CECCARINI

Sezione Fallimentare del Tribunale Ordinario di Roma

PERITO STIMATORE:

Dr. Arch. **NICOLA DIANA**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PREMESSA

Facendo seguito all'incontro di mediazione del giorno 21 marzo 2022 innanzi al mediatore Dott/Avv. Paolo Pierdominici e alla mia perizia tecnica sull'immobile in Largo Gaetano La Loggia, n. 7, palazzina B, scala D, piano 3° di proprietà della Signora deceduta, sono a rispondere ai quesiti dell'Avv. Edoardo Panunzio relativi a:

1. Chiarire gli strumenti urbanistici necessari per rendere conforme l'immobile di Largo La Loggia n.7 e poterlo commercializzare.
2. Relativi costi dei lavori di ripristino dell'immobile allo stato *ante operam*.
3. Chiarire se l'importo di stima tiene in considerazione della circostanza che l'immobile è attualmente occupato.

RISPOSTE

Quesito 1

La demolizione e lo spostamento dei tramezzi interni di un immobile rientrano negli interventi di **manutenzione straordinaria,** così come definiti dall'art. 3 del Testo unico dell'edilizia (Dpr 380/2001) che non alterano la sagoma dell'edificio e non realizzano una modifica volumetrica perché riguardanti solo l'interno dell'immobile.

Sulla base del Decreto "Scia" (D. lgs 222/2016), per gli interventi di Manutenzione straordinaria è richiesta la Comunicazione d'inizio lavori asseverata (CILA). E' invece necessaria la Segnalazione certificata d'inizio attività (SCIA) se i lavori di manutenzione straordinaria interessano le parti strutturali del fabbricato.

Su questa base, lo spostamento dei tramezzi interni dell'immobile oggetto della perizia è classificabile come intervento di manutenzione straordinaria non riguardante le parti strutturali del fabbricato e realizzabile con CILA.

Quesito 2

Per la mancata presentazione della CILA è prevista la sola sanzione amministrativa di euro mille, senza dover procedere alla demolizione e al ripristino dello stato di fatto originario.

Quesito 3

Nel valore netto di stima dell'immobile di Largo Gaetano la Loggia per €. 547.680,00 non è valutata la presenza dell'inquilino e i costi dell'eventuale sfratto con la forza pubblica.

Arch. Nicola Diana

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009