

Dott. Nicola NOVELLI

Riscontro la Sua richiesta di supplemento di perizia circa gli interventi strutturali e catastali volti a rendere l'immobile funzionalmente autonomo, nonché i relativi costi, acquisendo all'uopo i preventivi di ditte specializzate. Evidenziando, in vero, che l'immobile per lo stato in cui versa non appaia facilmente collocabile sul mercato.

Prima di rispondere al quesito, mi permetto di evidenziarLe che il valore di stima dell'immobile indicato nella tabella n. 1 del quesito n. 4 della relazione di stima, già tiene conto della spesa che l'eventuale acquirente dovrà sostenere sia per sanare urbanisticamente l'immobile e sia per eseguire le opere edili necessarie per la sola divisione materiale dei due immobili (**preciso che, una volta divise le unità immobiliari l'acquirente dovrà eseguire tutte le lavorazioni necessari per rendere l'immobile funzionale ed agibile, mediante l'attivazione delle relative utenze e la realizzazione di nuovi impianti**).

Per meglio precisare quanto affermato, elenco qui di seguito le operazioni tecniche da compiere per sanare urbanisticamente l'immobile, e le opere edili da eseguire per la suddivisione delle due unità immobiliari con i relativi costi:

1. **Prestazioni professionali** - Predisposizione da parte di professionista abilitato dell'attività tecnica finalizzata all'ottenimento del condono edilizio avviata con la domanda di sanatoria prot. n. 2524 presentata in data 13.03.1986 avente ad oggetto l'abuso edilizio che ricadeva nei casi previsti dall'art. 33 della Legge n. 47/85, con contestuale presentazione di pratica edilizia per sanare le difformità esistenti mediante l'esecuzione di opere edili con successiva presentazione di DOCFA per l'aggiornamento catastale. **Per le suddette prestazioni professionali e i relativi oneri urbanistici il costo prevedibile è di € 5.000,00;**
2. **Opere edili per divisione immobili -**
  - a. Demolizione della tramezzatura esistente, comprensiva di carico, trasporto ed oneri discarica comprensive di relative analisi; **superficie mq 9,00 circa**
  - b. Realizzazione di nuove tramezzature interne divisorie o controparete realizzate con pannelli in calcestruzzo vibrocompreso di argilla espansa idrorepellente tipo "BRIK" con profili ad incastro maschio-femmina sui quattro lati, forati con un ordine di camere di dimensioni modulari di cm. 90x27,7 spessori cm 9,5 e 7,5 di densità a secco vuoto per pieno di 900 kg/mc con resistenza a carico di rottura a compressione non inferiore a 5 N/mm<sup>2</sup> posati con apposito collante poliuretano, con interposto materassino di lana di roccia di densità 80 kg/mc spessore cm 5. Spessore cm 22; Rw 40dB ; U=0,57 W/mqK; **superficie mq 16,00 circa**
  - c. Realizzazione in intonaco per civile abitazione; **superficie mq 32 circa**
  - d. Tinteggiatura pareti interne; **superficie mq 32 circa**
  - e. Disfacimento impianti elettrico, idrico e termico; **prezzo a corpo n. 1**
  - f. Realizzazione porta d'ingresso nel muro di compagno perimetrale, riquadratura con soglia stipiti ed architrave in pietra spessore cm 3; **apertura netta 0,90 x 2,20 m n. 1 prezzo a corpo**
  - g. Fornitura e posa in opera di porta caposcala blindata per esterno dimensioni 90x220 cm.

Allego preventivo di imprese specializzata.

Cordiali saluti

