


TRIBUNALE DI COMO

RGE 37/21

ARAGORN NPL 2018 SRL conto SPECIFICHE DEGLI IMPORTI INDICATI IN PERIZIA IN MERITO ALLA REGOLARIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI

Per poter dare una risposta esaudiente alla richiesta del creditore il sottoscritto ha ritenuto opportuno rivedere tutte le pratiche edilizie depositate in comune, ridiscutere con i tecnici dell'ufficio Edilizia Privata in merito alle pratiche da inoltrare per Sanare lo stato di fatto rilevato durante i sopralluoghi effettuati.

A seguito di ciò si conferma quanto descritto in perizia e si espone quanto segue:

Sono stati rilevati 3 volumi posizionati ad Ovest che devono essere demoliti in quanto realizzati abusivamente senza rispettare le distanze dai confini, di conseguenza non sanabili.

Si è calcolato che il totale di questi volumi è pari a 570 mc, andrà presentata una pratica CILA per demolizione.

E' stato rilevato anche un volume tecnico a SUD realizzato senza autorizzazione edilizia ma che, secondo quanto previsto dal PGT di Inverigo (Art. 48 delle Regole di Attuazione), è possibile sanare.

A fronte di ciò andrà presentata una pratica di Sanatoria che comprenda anche le irregolarità inerenti le opere interne e alcune difformità inerenti i prospetti rispetto a quanto rappresentato nelle tavole grafiche della pratiche edilizie approvate dal comune di Inverigo, pratica n. 30/90, Concessione in Sanatoria n. 544/92 del 23.10.1992 (condono edilizio n.207/1907/86) e successiva Concessione Edilizia in Sanatoria n. 110/95.

Gli importi indicati nella Perizia di Stima depositata riferiti alle regolarizzazioni degli immobili ammontano a Euro 85.000 così suddivisi:

CILA per Demolizione volumi **1,2 e 3** (tot. 570 mc)

- Presentazione in comune pratica CILA da parte di un professionista e relativa DL:
Euro 2.500
- Coordinatore della sicurezza:
Euro 3.500
- Ingegnere strutturista (demolizione parziale - verifica statica e DL).
Euro 3.500
- Oneri pratica di demolizione:
Euro 4.000



- DEMOLIZIONE volumi abusivi compreso di messa in sicurezza, trasporto e smaltimento alle discariche:
Euro 110 al Mc X 570 Mc = Euro 62.700
- Ripristino muro perimetrale ditta in adiacenza al volume demolito.
Euro 5.300.

Tot. Euro 81.500

Pratica Edilizia di Sanatoria volume **4**, opere interne e prospetti difformi.

- Presentazione in comune pratica Edilizia da parte di un professionista:
Euro 2.500
- Oneri di urbanizzazione:
Euro 1.000

Tot. Euro 3.500

TOTALE COSTI DI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA

Euro 81.500 + Euro 3.500 Euro = Euro 85.000

Gli importi indicati nella Perizia di Stima depositata riferiti alle regolarizzazioni della documentazione catastale ammontano a Euro 5.000 così suddivisi:

- Aggiornamento n. 3 Schede Catastali
Euro 1.500
- Aggiornamento n. 2 Tipi Mappali
Euro 2.600
- Oneri catastali e spese
Euro 900

Tot. Euro 5.000

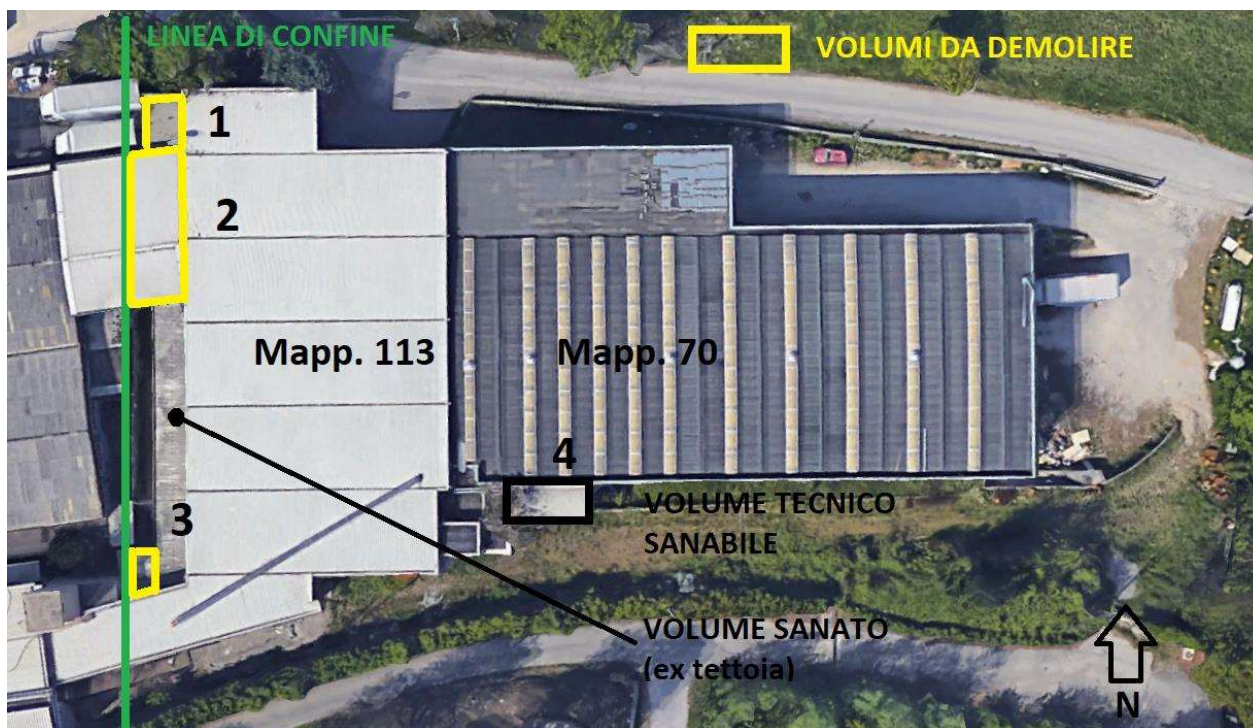
TOTALE opere di regolarizzazione Edilizia/Urbanistica Euro 85.000

TOTALE opere di regolarizzazione documentazione catastale Euro 5.000

SEGUONO ALLEGATI FOTOGRAFICI

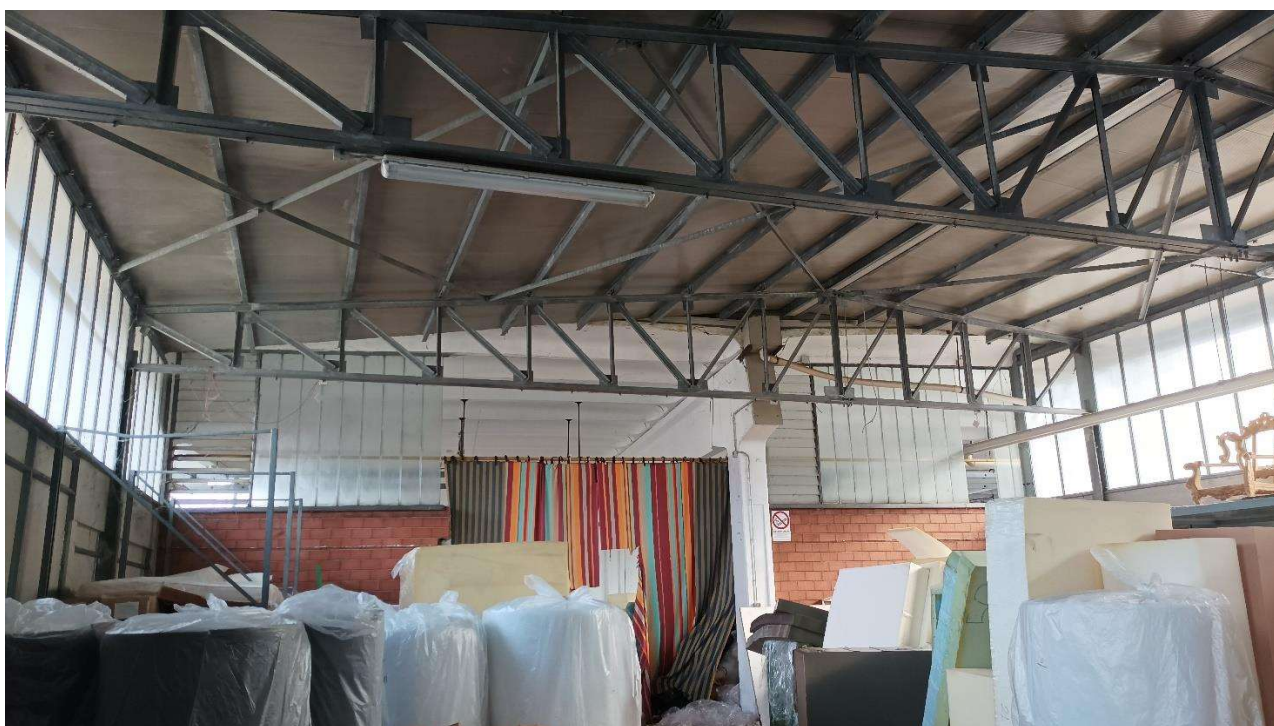


FOTO AEREA Comune di INVERIGO - VOLUMI DA DEMOLIRE e DA SANARE



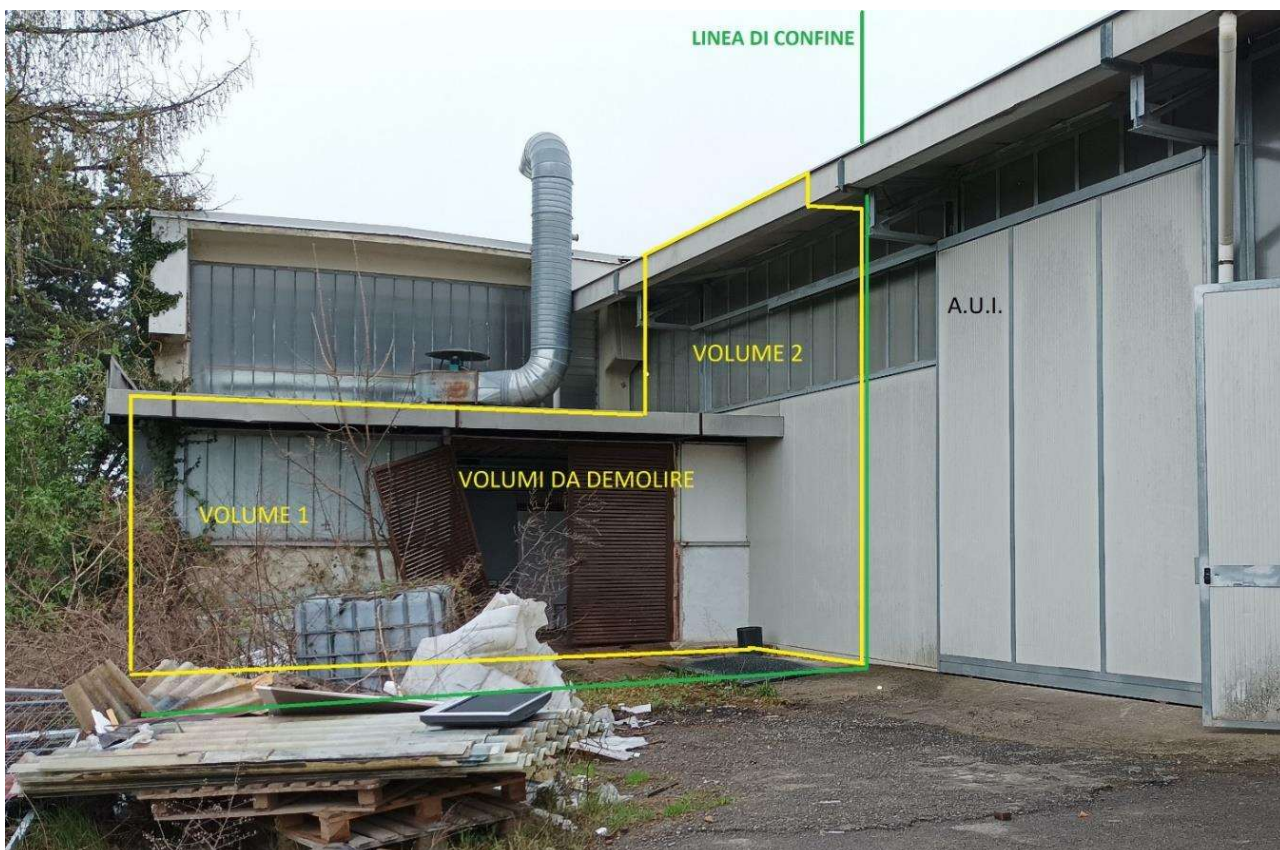
La linea verde indica il confine tra la ditta oggetto del pignoramento (ditta sulla destra) e altre ditte in adiacenza. I volumi n. 1, 2 e 3 (tot. 570 mc) sono stati realizzati abusivamente e non sono sanabili in quanto edificati a confine senza alcun rispetto delle distanze.

Nel volume n. 4 (tot. 120 mc) alloggia la centrale termica, tale intervento risulta sanabile.



VOLUME 2 – DA DEMOLIRE PARZIALMENTE COME INDICATO NELLA FOTO AEREA DI CUI SOPRA





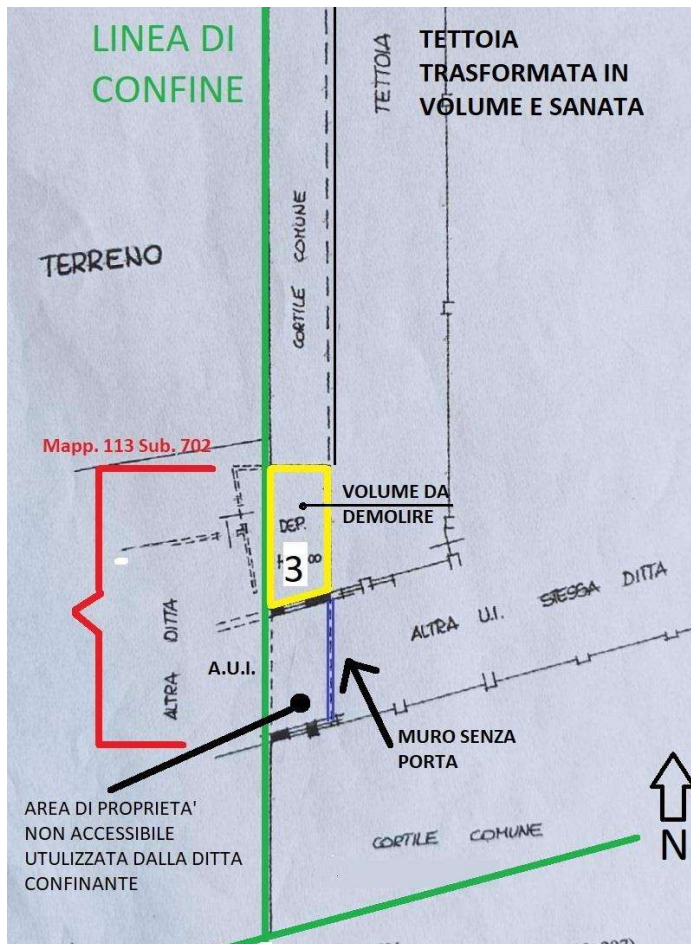
PROSPETTO VOLUME 1 e VOLUME 2



VOLUME 4 – Locale Tecnico Sanabile



In conclusione si fa presente che a SUD-OVEST è stato rilevato un muro che separa la ditta oggetto di perizia con la ditta confinante, tale parete divisoria è stata posizionata a 2,5 metri verso l'interno della proprietà pignorata, va quindi realizzata perlomeno un varco che permetta di accedere all'area di proprietà identificata con il mapp. 113 sub. 702. Attualmente questo spazio, inaccessibile dall'immobile pignorato, è utilizzato dalla ditta confinante.



Il CTU

Arch. Botta Giorgio

Como li 31.01.2023.

