

RGE 37/21

ARAGORN NPL 2018 SRL conto ██████████

CHIARIMENTI SUI COSTI DI SANATORIA ESPOSTI IN PERIZIA

Come da richiesta specifica da parte dell'Avv. Cinzia Maria Bernini Asti per conto di ARAGORN NPL 2018 SRL, espongo quanto segue:

La richiesta di chiarimenti in merito ai costi di regolarizzazione Edilizia dell'immobile oggetto dell'esecuzione ha stimolato una verifica approfondita che mi ha portato a tornare sul posto ma anche a programmare un altro incontro con l'Ufficio Tecnico di Inverigo fissatomi e svoltosi il giorno 22 novembre.

Questa verifica non ha portato a cambiamenti in termini procedurali ed economici rispetto a quanto asserito in perizia dal sottoscritto.

La situazione di questo immobile (5.500 mq circa) è estremamente complessa per via degli innumerevoli abusi perpetrati nel tempo, alcuni sanati e alcuni da sanare, in certi casi previa demolizione del volume abusivo.

I 90.000 euro indicati in perizia si dividono in 85.000 euro per la regolarizzazione edilizia e 5.000 euro per la conseguente regolarizzazione catastale (Nuovi Tipi Mappali, nuove Schede Catastali e oneri catastali).

In merito al calcolo di 85.000 euro per le regolarizzazioni Edilizie ho tenuto conto della pratica di Sanatoria e della pratica di demolizione del volume abusivo non sanabile.

Degli oneri dovuti al Comune di Inverigo, dei costi di demolizione parziale di sezioni di edificio per la maggior parte in continuità con altre ditte e di ricostruzione delle aree interessate dalla demolizione (si intende il ripristino delle parti di edificio che rispettano i contorni definiti dalle sanatorie precedenti).

Ho tenuto presente delle parcelle dei professionisti e dei tecnici che dovranno essere coinvolti nella presentazione della documentazione necessarie e nella Direzione dei Lavori:

Architetto, Ingegnere strutturista, tecnico della sicurezza, progettista impianti, ecc.

Visto il numero di abusi edilizi ho ritenuto plausibile indicare in perizia le problematiche macroscopiche e la cifra che ritengo corretta per sanare tutti gli abusi stessi.

A fronte di queste considerazioni non ho ritenuto di indicare i vari calcoli e costi specifici per ogni lavorazione o intervento tecnico, operazione che per essere precisa al 100% richiederebbe il lavoro congiunto di più professionisti e di varie ditte e, al tempo stesso, la predisposizione di un computo metrico estimativo altrettanto dettagliato.

Come CTU io stesso mi sono fatto carico di calcolare tutti i costi necessari per il futuro ripristino della conformità edilizia dell'immobile oggetto dell'esecuzione e di quanto asseverato in perizia.

I prezzi di riferimento che hanno portato alla cifra totale sono quelli desunti dal Listino delle Opere Edili della Camera di Commercio.

Rimango a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

In Fede

Como, lì 29.11.22

Il CTU Arch. Botta Giorgio

