

Esecuzione Forzata N. 161/12
Promossa da: [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI GENOVA



INTEGRAZIONE A RELAZIONE PERITALE

C.T.U.: Architetto Barbara d'Urso

Iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Genova con il n. 3071

C.F.: DRS BBR 73L48 I693K

P.I.V.A.: 01362130997

con studio in Via Eraldo Fico 48A, 16039 Sestri Levante (GE)

email: architetto durso@gmail.com

pec: arch_durso@pec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr. Rosario Ammendola
Perito: Arch. Barbara d'Urso

Firmato Da: D'URSO BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 673ef5047047d4835b5b34440afe9711



La sottoscritta Barbara d'Urso, nata a Sestri Levante (GE) il 08/07/'73, Architetto libero professionista con studio in Sestri Levante, Via Eraldo Fico 48A, tel. 0185 1871829 - 328 7077707, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Genova con il n° 3071 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Genova, in data 10/04/'15 ha ricevuto incarico dall'III. mo Giudice Rosario Ammendolia di rispondere al seguente:

QUESITO

"Integrare la relazione di stima, considerando i costi amministrativi e di demolizione", integrazione resasi necessaria, a seguito della chiusura della pratica relativa all'ordinanza del Comune di Rapallo n. 17/2012 e 18/2012 ("demolizione di opere abusive realizzate in Via Tonnego n. 23 B in difformità alla autorizzazione paesaggistica rilasciate, progetto rubricato al fascicolo P.E. 86/2002) divenuta definitiva con nota n. 0042871 del 22/09/014, relativa ad una porzione dell'immobile stimato.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta, tenuto conto di quanto richiesto dall'III.mo Giudice, si è recata presso gli Uffici Tecnici Edilizia Privata del Comune di Rapallo, al fine di accertare quanto richiesto, considerando da subito, viste le particolari condizioni del caso, la necessità di presentare istanza formale, come difatti si è proceduto.

In data 08/05/2015, ha inviato tramite P.E.C. istanza formale, al fine di accertare, in particolare, che non vi fossero provvedimenti di cui all'art. 45 comma 2 della L.R. 16/2008 e s.m. e i., relative all'acquisizione delle opere abusive da parte del Comune di Rapallo.

In data 26/05/2015, ha ricevuto risposta all'istanza, prot. 21131, di seguito allegate.

PREMESSE

Premesso che,

nel corso di questa indagine non è stato possibile acquisire dati certi, a causa della situazione che come indicato verbalmente dai Tecnici del Comune **non è al momento né quantificabile da punto di vista sanzionatorio-amministrativo**,

Giudice Dr. Rosario Ammendolia
Perito: Arch. Barbara d'Urso



né come iter procedurale, per cui per qualsiasi informazione più precisa si invita a recarsi, eventuali Interessati, direttamente presso l'Ufficio Tecnico dell'Edilizia Privata,

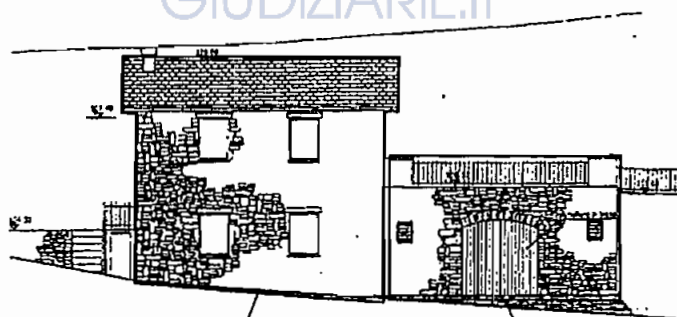
la sottoscritta si appresta ad integrare la relazione precedente, con una stima approssimativa dei costi di demolizione, proponendo un aggiornamento del valore in precedenza stimato che costituisce esclusivamente valore approssimativo.

Premesso che la precedente relazione di stima era stata così composta e sviluppata:

Gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva consistono in una villa indipendente di nuova costruzione con terreno circostante, situata in Località Tonnega, a circa 3,5 Km dal centro di Rapallo, ricompreso nel Parco di Portofino.

Per necessità in materia estimativa, l'immobile è stato diviso in due "CORPI" per cui sono già stati utilizzati criteri di stima differenti, a cui sono stati aggiunti il

Stralcio di Progetto dall'Ultimo Stato Approvato:
PROSPETTO SUD



CORPO "A": Stima sintetica comparativa a valore di mercato

CORPO "B": Stima sintetica a costo di costruzione, LOCALE OGGETTO DI ABUSO EDILIZIO: il progetto per il quale era previsto ampliamento di volumetrico di fabbricato monofamiliare preesistente con l'istante box pertinenziale ai sensi dell'art. 9 della Legge 122/89.

Giudice Dr. Rosario Ammendola
Perito: Arch. Barbara d'Urso

Esecuzione Forzala N. 161/12
Promossa da: [REDACTED]

valore della corte (terreno circostante) e della piccola porzione di terreno (mapp. 160, fg 11).

CORPO "A": stima sintetica comparativa a valore di mercato, per l'immobile individuato, comprensivo del terreno corte e del mapp. 160, fg. 11 valutato separatamente;

CORPO "B": stima sintetica a costo di costruzione, porzione dell'immobile oggetto dell'abuso edilizio.

L'Ordinanza del Comune di Rapallo n. 17/2012 e 18/2012 relativa al CORPO "B" ("demolizione di opere abusive realizzate in Via Tonnego n. 23 B in difformità alla autorizzazione paesaggistica rilasciate, progetto rubricato al fascicolo P.E. 86/2002) è divenuta definitiva con nota n. 0042871 del 22/09/2014.

Il CORPO "B" è così composto: lastrico solare adibito a terrazzo e sottostanti due locali che erano destinati ad uso box, al momento del sopralluogo con evidenti lavori in corso al fine di ripristinare in extremis la destinazione da abitativa a box auto.

ORDINANZA N. 17/2012: DEMOLIZIONE DI OPERE ABUSIVE REALIZZATE IN VIA TONNEGO 23B, IN VARIAZIONE ESSENZIALE AI TITOLI EDILIZI RILASCIATI, PROGETTO RUBRICATO AL FASCICOLO P.E. 86/2002.

ORDINANZA N. 18/2012: DEMOLIZIONE DI OPERE EDILIZIE ABUSIVE REALIZZATE IN VIA TONNEGO 23B, IN DIFFORMITA' DALLE AUTORIZZAZIONI PAESAGGISTICHE RILASCIATE, PROGETTO RUBRICATO AL FASCICOLO P.E. 86/2002.

Di seguito si riportano i valori conclusivi espressi nella relazione di stima precedente:



Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale:
CORPO "A"

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equival.	Valore unitario	valore complessivo
INGRESSO/SOGGIORNO	24,10	€ 2.800,00	€ 67.480,00
CUCINA	15,30	€ 2.800,00	€ 42.840,00
W.C. P.T.	7,80	€ 2.800,00	€ 21.840,00
SCALA E DISIMPEGNO P.T.	2,34	€ 2.800,00	€ 6.552,00
SCALA E CORRIDOIO P.1	3,60	€ 2.800,00	€ 10.080,00
CAMERA 1	13,70	€ 2.800,00	€ 38.360,00
CAMERA 2	22,60	€ 2.800,00	€ 63.280,00
W.C. P.1	7,90	€ 2.800,00	€ 22.120,00
	97,34		€ 272.552,00

- Valore corpo:	€ 272.552,00
- Valore accessori	€ 45.500,00
(TERRENI):	
- Valore complessivo Intero:	€ 318.052,00

Stima sintetica a costo di costruzione: **CORPO "B"**

Il calcolo del valore è effettuato in base al volume lordo:

Destinazione	volume equival ente	Valore unitario	valore complessivo
CORPO OGGETTO DI ABUSO EDILIZIO	197,00	€ 350,00/mc	€ 68.950,00

- Valore corpo:	€ 68.950,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 387.000,00



ADEGUAMENTO

Considerando che ad oggi, come da comunicazione del Comune di Rapallo in data 26/05/2015, in riferimento all'istanza da me inoltrata allo stesso Comune in data 08/05/2015 prot. n. 21131, entrambe in allegato alla presente, non sono ancora stati emessi provvedimenti di cui all'art. 45 comma 2 della L.R. 16/2008 e s.m. e i., si può procedere con le seguente valutazione approssimativa.

Tenuto conto che la struttura della precedente relazione già teneva conto della particolare condizione del CORPO "B", stimandolo a costo di costruzione, con questa integrazione si valuta la possibilità di considerare la stessa cifra stimata per la demolizione, quindi procedendo con semplice sottrazione del valore ipotetico stimato per la demolizione, e riducendo il valore del CORPO "A", oltre che per la differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per rimborso forfettario, anche per decremento del valore e adeguamento del valore immobiliare alla data odierna, applicando una riduzione del 20%, rispetto a quella del 7% già applicata in precedenza (7% + 13%).

Valore complessivo intero CORPO "A": € 318.052,00, applicata una riduzione del 20%, pari 63.610,00 €.

Valore base d'asta del lotto, al netto delle decurtazioni: **254.442,00 €**

Il sottoscritto ritiene aver risposto al quesito affidatogli, ringrazia per la fiducia accordatagli col conferimento dell'incarico e resta comunque a disposizione dell'Ill. Giudice dott. Rosario Ammendolia per qualsiasi ulteriore completamento di notizie e/o supplemento di indagini.

Con osservanza.

Sestri Levante, il ventotto maggio duemilaquindici.

Il Perito

dott. arch. Barbara d'Urso

Giudice Dr. Rosario Ammendolia
Perito: Arch. Barbara d'Urso

Firmato digitalmente da

Barbara d'Urso

CN = Barbara d'Urso
O = non presente
C = IT

8 Maggio 2015

COMUNE DI RAPALLO
EDILIZIA PRIVATA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

OGGETTO: ISTANZA RELATIVA A ORDINANZA N. 17/2012, DEMOLIZIONE DI OPERE EDILIZIE ABUSIVE REALIZZATE IN VIA TONNEGO 23B IN VARIAZIONE ESSENZIALE AI TITOLI EDILIZI RILASCIATI, PROGETTO RUBRICATO AL FASCICOLO P.E. 86/2002, divenuta definitiva con nota n. 0042871 del 22/09/2014; **PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 161/12, TRIBUNALE DI GENOVA EX CHIAVARI.**

Con la presente, il sottoscritto architetto Barbara d'Urso, C.T.U. nominato in merito alla Procedura Esecutiva individuabile in oggetto, ricevuto ulteriore incarico dal Giudice, a decorrere dalla data del 28/04/2015, di integrare la precedente relazione di stima,

chiede

1. se alla data della vostra risposta a codesta istanza, esistono provvedimenti relativi alla possibilità di applicazione dell'art. 45, commi 2, 3, 4 e dell'art. 56 della L.R. 16/08 e ss.mm., se ed in quanto applicabile, vale a dire all'acquisizione delle opere abusive, dell'area di sedime delle medesime ed un'area ammessa non superiore a dieci volte la superficie utile abusivamente realizzata e dell'art. 167, comma 3, del D. Lgs. 42/04;
2. essendo decorsi i termini per la demolizione delle opere, in caso di non acquisizione da parte del Comune di cui al punti 1, a quanto ammontano i costi delle sanzioni previste e l'iter procedurale per poter procedere alla demolizione;
3. nel caso in cui la demolizione non fosse possibile, se può essere applicato l'art. 47, comma 2, 3 della L.R. 16/08 e ss.mm.

Ringrazio della gentile collaborazione, restando in attesa del vostro riscontro.

Cordialmente,

Arch. Barbara d'Urso

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: D'URSO BARBARA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 673a13047047d4835bfb34440af69711



c_h183
c_h183
0024647
2015-05-26

14:03:25

protocollo@pec.comune.rapallo.ge.it
Comune di Rapallo

S.U.E. - EDILIZIA PRIVATA
AOPJBG

Rosaura Sancineto

Piazza Molfino 10

edilizia_privata@comune.rapallo.ge.it

Comune di Rapallo

arch_durso@pec.it

BARBARA D'URSO

PRATICA EDILIZIA [REDACTED] IMMOBILE SITO IN LOCALITA'
TONNEGO 23B RISPOSTA NOTA 08.05.2015 PROT.21131

PRATICA EDILIZIA [REDACTED] IMMOBILE SITO IN LOCALITA'
TONNEGO 23B RISPOSTA NOTA 08.05.2015 PROT.21131



CITTA' DI RAPALLO
Piazza delle Nazioni 4 - C.A.P. 16035 - Tel. 0185-6801/ Fax 0185-680238
RIPARTIZIONE VII - GESTIONE DEL TERRITORIO -
P.zza Molfino (Ex ospedale) 10 - II Piano - Tel. 0185-6801/ - fax 0185/680385

Prot. N.

Rapallo, li data del protocollo

P.E. :
86-2002

Spett.le
Arch. BARBARA D'URSO
Via E.Fico 48 a
Sestri Levante
pec: arch_durso@pec.it

Oggetto: Pratica Edilizia [REDACTED] Immobile sito In Località Tonnego 23b
Risposta Vs nota del 08.05.2015 prot. 21131

Con riferimento alla vostra nota del 08.05.2015 prot. 21131 si evidenzia che ad oggi non è ancora stato emesso provvedimento di cui all'art. 45 comma 2 della L.R. 16/2008 e s.m.e l.

L'ufficio dovrà in breve periodo accertare l'inottemperanza e nel caso sia verificato che non è stato ancora demolito quanto contestato provvederà ad applicare misure e sanzioni previste dalla normativa vigente.

Infine si evidenzia che l'applicazione dell'art. 47 comma 2 e 3 della L.R. 16/2008 (art. 34, comma 2, D.P.R. n. 380 del 2001) che comporta l'applicazione della sola sanzione pecuniaria nel caso in cui l'ingiunta demolizione non possa avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità può consolidarsi solo a seguito di presentazione di seria ed idonea dimostrazione del pregiudizio stesso sulla struttura e sull'utilizzazione del bene residuo legittimo.

Cordiali saluti.

IL DIRIGENTE
LA RIPARTIZIONE VII
GESTIONE DEL TERRITORIO
Ing. Giorgio Ottopello

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ufficio Edilizia Privata
email: edilizia_privata@comune.rapallo.ge.it

