

TRIBUNALE DI GENOVA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. ILL.MO DOTT. ROBERTO BRACCIALINI

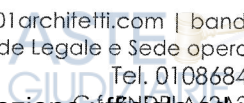


Nella procedura promossa da



Contro





1) Premessa

Io sottoscritto Architetto Paolo Bandini, ricevuto l'incarico dalla parte esecutata, ho ricavato indicazioni dal quesito dell'illustrissimo Giudice circa la data in cui doveva essere depositata e essermi trasmessa da parte del CTU nominato ingegner Stefano Cortinois la pre-relazione (04/03/2025). Sapevo inoltre che avrei avuto termine per inviare al CTU le mie osservazioni e deduzioni scritte entro il 12/03/2025 e successivo deposito dell'elaborato conclusivo (sotto il vincolo del già prestato giuramento) entro il 19.3.25 da parte del citato CTU.

Purtroppo, ho ricevuto tale prelazione soltanto in data 11/03/2025, (**Allegato 1_Pec Cortinois-Bandini**) mancandomi sostanzialmente il tempo per rispettare le scadenze dettate dal quesito dell'illustrissimo Giudice, come scritto via Pec al CTU in data 11-02-2025. (**Allegato 2_Pec Bandini-Cortinois**)

Nella prelazione ricevuta da parte del CTU è citato: "In data 11/03/2025 lo scrivente ha trasmesso la relazione che precede alle parti invitandole a formulare eventuali osservazioni entro il 19/03/2025".

Al di là di tale indicazione nella pre-relazione, non ho al contempo ricevuto alcuna indicazione ufficiale da parte dell'illustrissimo giudice, anche attraverso il CTU, di questa concessione di proroga.

In ogni caso per rispettare il mio mandato, entro la data proposta dal CTU, trasmetterò la mia relazione di controdeduzione di cui questa mia dichiarazione fa parte.

QUESITO DELL'ILLUSTRISSIMO GIUDICE DOTT. ROBERTO BRACCIALINI

"IL CTU, previa nuova convocazione dei CTP, esamini la relazione dell'arch. BANDINI e, previ gli opportuni contatti con le Amministrazioni interessate (in particolare: Civica Amministrazione; Soprintendenza B.A.), risponda ai seguenti quesiti in riferimento al soppalco di accertata natura abusiva, già oggetto delle precedenti relazioni:

1. Se tale manufatto, anche eventualmente per la normativa di sanatoria da ultimo intervenuta, sia suscettibile di autorizzazione al mantenimento nello stato attuale o ad una parziale conservazione: con quali procedure, tempi e costi; e quale destinazione d'uso o commerciale possa essere riconosciuta al manufatto (o alla porzione di esso) così conservato;

2. Se tale manufatto, al contrario, debba essere rimosso: con quali tempi, costi e procedure;
3. Se la rimozione di tale manufatto possa avvenire senza pregiudicare la statica dell'edificio o determinare pericolo di crollo o cedimenti;
4. in ogni caso, dica se il valore di stima considerato nei precedenti elaborati possa essere confermato ovvero quali variazioni in aumento o in diminuzione debbano essere apportate a tale valore per effetto dei rilievi e constatazioni di cui ai precedenti punti.

2) Esposizione Relazione di consulenza tecnica d'ufficio studio tecnico Cortinois.(citata in forma completa nel testo a seguire) con mie osservazioni e deduzioni (in colore rosso).

1. OPERAZIONI PERITALI

Il Consulente Tecnico nominato dalla parte esecutata ha partecipato alle operazioni peritali il cui svolgimento trova riscontro nel Verbale Allegato 2. Nessuno è comparso per parti precedenti.

1.1 In data 19/11/2024 hanno inizio le operazioni peritali nella vertenza in oggetto alla presenza del CT nominato Arch. Paolo Bandini.

Viene data lettura al quesito posto ed esaminata la principale documentazione versata in atti, con riferimento alla relazione tecnica a firma del CTP richiamata nel quesito. Condivisa la necessità di esaminare il fascicolo edilizio della pratica 870/1982, le operazioni vengono rinviata a data successiva.

1.2 Il giorno 10/01/2025 riprendono alle ore 10:30 le operazioni peritali tramite incontro presso lo studio del CT Arch. Bandini. Viene esaminata copia della pratica edilizia 870/1982, unica pratica edilizia recente a rappresentare ampie porzioni dell'immobile, dalla quale non risultano tuttavia informazioni relative al soppalco per cui è causa. Si concorda circa l'opportunità di un nuovo incontro presso i funzionari tecnici del comune di Genova per l'approfondimento della materia.

Nota CTP: tutte le ricerche presso gli archivi degli Enti sono state svolte e fornite dal CTP Bandini. Le proposizioni e la metodologia di intervento e di classificazione degli abusi e delle modalità di sanatoria, sono state concordate dal CTP e dai tecnici Ufficio Unità Territoriale Centro - Istruttoria ed informazioni pratiche edilizie del Comune di Genova, presso il quale è stato poi accompagnato il CTU, previo appuntamento da quest'ultimo richiesto.

1.3 Le operazioni peritali riprendono il giorno 12/02/2025 alle ore 11:00 presso gli uffici del Comune di Genova, Direzione Edilizia Privata, secondo la disponibilità fornita dall'Arch. Maddalena Lepore (cfr Allegato 3), responsabile dell'Unità Territoriale Centro competente in materia per l'area ove è sito l'immobile. In tale occasione, presente il CT arch. Bandini, viene riesaminata la questione tecnica inerente il soppalco. Anche con riferimento alle precedenti comunicazioni mail pervenute dal medesimo ufficio (Allegato 4), **Nota CTP: il riferimento del CTU Cortinois alle precedenti mail pervenute dal medesimo ufficio (2024) non si riferisce alle stesse comunicazioni di quelle inoltrate dall'Arch. Bandini, ma bensì a questi posti dal precedente CTU**, alla luce degli approfondimenti condotti dall'ente sul manufatto in oggetto, il tecnico riferisce che non sussistono allo stato e secondo la normativa attualmente vigente le condizioni per la regolarizzazione del manufatto, anche in considerazione della natura delle strutture poste in essere.

In tale occasione viene inoltre interpellato il responsabile dell'Ufficio controllo attività Edilizia del Comune di Genova Geom. Roberto Rolla, che intervenuto alla riunione riferisce in merito alle procedure amministrative per la demolizione del manufatto che, trattandosi di opere non autorizzate e visti i tempi decorsi dalla realizzazione delle stesse, rendono necessaria una comunicazione di inizio lavori da trasmettersi a mezzo PEC contenente dati dell'impresa esecutrice e dei professionisti coinvolti. Riferisce inoltre che la stessa comunicazione può rivestire carattere di avvio della rimozione dell'abuso e che non si ravvisano quindi gli estremi per eventuali segnalazioni amministrative o penali, ferma la necessità di comunicare l'avvenuta ultimazione delle opere di messa in pristino dei luoghi.

Nota CTP: pur avendo preso parte alla riunione citata non si ravvisano i presupposti segnalati dal CTU.

Si rileva però anche uno scenario che ammette la possibilità di presentare la pratica edilizia CILA "ripristinatoria" per comunicare l'avvio di opere di ripristino, e per coordinare anche gli adempimenti collaterali (sicurezza, rifiuti, sismica, impianti, eccetera).

In tal senso il TAR Napoli, con sentenza n. 3985/2024, si è espresso a favore della CILA di ripristino presentata spontaneamente dal proprietario, a cui non può disconoscersi che sia legittimo diritto eseguire interventi per addivenire/ripristinare lo stato legittimo dell'immobile; e che la eliminazione delle difformità da detto stato legittimo rientri nell'attività edilizia

"libera" e che possa essere correttamente eseguita mediante la preventiva presentazione di una CILA ex art 6 del DPR n. 380/2001.

La CILA riveste ruolo di pratica edilizia residuale e pertanto assorbente quelle opere non riconducibili alla SCIA, Permesso di Costruire e all'attività edilizia libera. In definitiva la CILA rivestirebbe in questo ambito una comunicazione edilizia che cristallizza al suo interno una situazione di "Stato Non Legittimo", per ripristinare invece lo Stato Legittimo. Dall'anzidetta sentenza del TAR traspare implicitamente che la CILA ripristinatoria possa essere basata su una attestazione di Stato Legittimo raffigurante anche parti illegittime oggetto di ripristino: si perviene quindi che sia ammissibile presentare una CILA senza la piena rispondenza allo Stato Legittimo e al di fuori delle tolleranze costruttive ed esecutive (art. 34-bis T.U.E.).

2. ESAME DELLE DOCUMENTAZIONI IN ATTI

Premesso che nel rispondere ai quesiti posti dall'Ill.mo Giudice lo scrivente fa esplicito riferimento alle relazioni di CTU firma dell'ing. Marco Cortinois già depositate nelle procedure in essere, che qui si intendono integralmente richiamate, nel corso degli attuali accertamenti sono state esaminate le seguenti documentazioni.

2.1 - RELAZIONE TECNICA DELL'ARCH. PAOLO BANDINI - Allegato 5

L'Arch. Paolo Bandini ha formulato una articolata relazione inerente alle procedure per la regolarizzazione delle svariate problematiche di natura amministrativa che affliggono il compendio immobiliare definito "Palazzo". Per quanto attinente all'odierno quesito, il CTP al punto 1 della propria relazione afferma in materia di strutture: "Mantenere il soppalco e procedere con una pratica di regolazione presso gli uffici di competenza, ossia edilizi e catastali, richiederebbe automaticamente la sanatoria anche sotto il profilo strutturale, per il quale non risultano essere state depositate depositi strutturali presso la Città Metropolitana (ex genio civile). L'assenza di tale deposito e la denuncia implicita espressa dalla pratica di regolarizzazione comporta la segnalazione in procura dell'autore dell'abuso, la data dello stesso per le successive azioni giudiziarie/sanzionatorie".

Il CT precisa quindi che, ferma la difficoltà nell'affrontare la tematica strutturale, l'iter per la eventuale regolarizzazione amministrativa del soppalco risulterebbe lungo e articolato, stante anche la difficoltà di dimostrare la conformità dell'esistente in un contesto storico così particolare.

Il CT prosegue quindi con una disamina della possibile procedura di regolarizzazione delle ulteriori difformità interne sia in tema edilizio che catastale, non strettamente connesse all'odierno quesito, che vengono comunque ritenute sanabili ai sensi della LR 16/08 art. 22 e art 48.

3. RISPOSTE AI QUESITI

I quesiti posti fanno riferimento al soppalco definito abusivo posto al piano primo ammezzato dell'edificio sito in Genova, piazza Campetto 9, diffusamente descritto nelle relazioni già in atti prima richiamate. Nell'ambito delle operazioni peritali sono stati presi contatti con i pubblici uffici, che pur senza l'emissione di pareri o comunicazioni formali hanno consentito di definire il margine di operatività in tema di regolarizzazione dell'immobile.

Nota CTP: il piano in cui si trova il soppalco (per comodità definito piano 2° ammezzato, è in realtà il piano nobile (2° piano tagliato circa a metà in senso orizzontale dal soppalco).

Dal confronto con l'Arch. Lepore, a seguito di numerosi approfondimenti condotti dal competente ufficio anche su istanza del CT di Parte Bandini in epoca antecedente alle odierne operazioni peritali, emerge sostanzialmente un quadro di insanabilità del manufatto nelle odierne condizioni per motivazioni di natura strutturale, edilizia/urbanistica e architettonica. Analogamente il funzionario ha escluso, aggiornando il proprio precedente parere richiamato nelle relazioni già in atti, la possibilità di mantenere le attuali strutture portanti del soppalco quale solo supporto di un controsoffitto senza finalità strutturali.

È assunta l'interpretazione secondo cui anche i soli elementi metallici oggi portanti il soppalco risulterebbero soggetti a verifica ed accertamento strutturale, riconducendo di fatto la nuova configurazione alla fattispecie di abuso strutturale con le già citate conseguenze amministrative e penali. Detta configurazione costituirebbe inoltre un vulnus in punto architettonico, poiché alteranti l'organismo edilizio storico ed in contrasto con i rigidi principi di conservazione imposti dalla Soprintendenza Architettonica, anche se formalmente limitata ad alcune parti dell'edificio.

È quindi possibile confermare il quadro già illustrato nella relazione a firma dell'Ing. Marco Cortinois, CTU prima nominato, nella prospettazione della rimozione integrale del soppalco previa verifica di assenza di interferenze di natura strutturale dell'opera con l'involucro originario, secondo la procedura amministrativa di cui al punto 1.3 della presente relazione.

Nota CTP: Per quanto riguarda la struttura in carpenteria metallica importante di sostegno del piano di calpestio, in nessuna occasione, né presente né passata, come specificato nelle mie precedenti relazioni, potrà mai essere considerata un elemento "accessorio" non strutturale e non soggetto al progetto e al deposito presso i competenti uffici. Tale proposizione di semplificazione non è mai stata, da parte mia, né sostenuta né condivisa.

Eventuali ulteriori utilizzi anche temporanei delle strutture a titolo di opere provvisorie nell'ambito di più ampi interventi di riqualificazione e regolarizzazione del fabbricato possono essere eventualmente valutati da un soggetto attuatore dei medesimi, escludendo tuttavia tali ipotesi dall'odierna risposta al quesito.

Nota CTP: tale ultima affermazione è vera in parte in quanto se la proposta anche dal CTU analisi strutturale dovesse fornire risultati non positivi, le opere provvisorie dovranno essere messe in atto anche e solo per lo smontaggio di tutto il soppalco.

3.1 - Se tale manufatto, anche eventualmente per la normativa di sanatoria da ultimo intervenuta, sia suscettibile di autorizzazione al mantenimento nello stato attuale o ad una parziale conservazione: con quali procedure, tempi e costi; e quale destinazione d'uso o commerciale possa essere riconosciuta al manufatto (o alla porzione di esso) così conservato;

In ragione dei nuovi accertamenti condotti e dall'esame della normativa intervenuta, per le ragioni prima dettagliatamente esposte, non si ravvisano le condizioni per un mantenimento in sanatoria parziale o totale del manufatto.

3.2 - Se tale manufatto, al contrario, debba essere rimosso: con quali tempi, costi e procedure;

Sulla base di quanto prima esposto, per la regolarizzazione dell'immobile con riferimento al soppalco non autorizzato oggi in essere è necessaria la rimozione integrale del manufatto. La procedura da seguire, come convenuta con i competenti uffici del comune di Genova, consiste per punti in:

- Analisi strutturale dell'edificio e delle porzioni interessate dalla rimozione del manufatto, con verifica di compatibilità dell'intervento demolitivo con l'involucro preesistente, progettazione di eventuali interventi localizzati di ripristino delle strutture preesistenti
- Redazione di piano di sicurezza e coordinamento per l'intervento di smontaggio e demolizione controllata
- Comunicazione allo Sportello Unico del Comune di Genova di avvio dei lavori di messa in pristino con rimozione integrale del manufatto irregolare, comprensiva di dati dell'impresa esecutrice e dei professionisti incaricati
- Esecuzione delle opere di smontaggio e demolizione controllata, allontanamento dei materiali a discarica
- Emissione di certificato di regolare esecuzione architettonica e strutturale, Comunicazione di fine lavori di messa in pristino al SUE del comune di Genova

L'iter sopra descritto può essere completato in mesi 3 dall'avvio del medesimo. Per la messa in atto dell'intervento e l'esecuzione delle prestazioni professionali possono prevedersi i seguenti costi:

- Allestimento cantiere € 3.000
- Rimozione porzioni non strutturali del soppalco, compreso smaltimento a discarica dei materiali: € 20.000
- Rimozione delle porzioni strutturali e interventi di ripristino delle murature preesistenti comprese eventuali integrazioni strutturali connesse all'intervento demolitivo: € 15.000

Nota CTP: da verifiche fatte sul posto, al momento si potrebbe evitare lo smaltimento a discarica dei materiali metallici di risulta, stoccandoli in altre porzioni dell'edificio, al momento libere.

- Spese professionali per verifiche strutturali dell'involucro interessato dall'intervento di rimozione degli elementi oggi portanti: € 7.500
- Spese professionali connesse all'esecuzione dell'intervento (CSP-CSE-DL – pratiche) € 4.500

Pertanto, i costi stimabili risultano pari a:

- Opere € 38.000 oltre IVA 22%
- Onorari € 12.000 oltre cassa professionale 4% e IVA 22%

3.3

- Se la rimozione di tale manufatto possa avvenire senza pregiudicare la statica dell'edificio o determinare pericolo di crollo o cedimenti;

Vista la funzione statica assolta dalle strutture del soppalco, volte al solo sostegno dell'impalcato oggi usato come magazzino, lo scrivente ritiene che le medesime non abbiano significativa influenza sul resto dell'involucro originario dell'edificio.

Nota CTP: da quanto risulta, la posa delle strutture è avvenuta nei primi anni 80. La struttura è significativa e nessun documento o calcolo a corredo può far pensare che collabori o meno con le murature perimetrali e interne portanti in pietra.

Soltanto l'analisi statica, la predisposizione di un modello strutturale di calcolo potrebbe fornire gli esiti anticipati dal CTU poco sopra.

La realizzazione delle dette opere non ha infatti comportato la demolizione di elementi strutturali originali o la significativa alterazione della configurazione pregressa. Stante la tipologia costruttiva del fabbricato, dotato di murature portanti in pietra e malta, non è tuttavia possibile escludere che la struttura del soppalco abbia assunto una funzione di irrigidimento per trasferimento di carichi originariamente gravanti su altre porzioni. L'intervento demolitivo integrale risulta quindi eseguibile senza rischi previa analisi strutturale con verifica di compatibilità dell'intervento demolitivo con l'involucro preesistente, oltre alla progettazione di eventuali interventi localizzati di ripristino delle strutture preesistenti.

3.4 in ogni caso, DICA se il valore di stima considerato nei precedenti elaborati possa essere confermato ovvero quali variazioni in aumento o in diminuzione debbano essere apportate a tale valore per effetto dei rilievi e constatazioni di cui ai precedenti punti.

I costi oggi definiti per la messa in pristino dei luoghi, con esclusivo riferimento alla rimozione del soppalco irregolare, risultano pari a complessivi € 61.585 lordi. In precedenza, erano stati stimati a corpo € 20.000 per la sola demolizione parziale.

La variazione del valore per effetto dei rilievi di cui ai punti precedenti, in ragione delle nuove circostanze emerse, è pari ad € 41.585.

Il valore finale di stima a corpo e non a misura è pertanto aggiornato in arrotondati 1.420.000 €, con la precisazione che i costi per le ulteriori regolarizzazioni edilizie e catastali sono già compresi nei deprezzamenti di cui alle precedenti relazioni.

Nota CTP: per quanto riguarda i costi, e di conseguenza la stima finale dell'immobile reso "commerciabile" sotto il punto di vista strutturale, catastale, edilizio e urbanistico, sono di diverso avviso.

1 Soppalco.

Sentiti colleghi strutturisti che hanno già in passate occasioni effettuato dei sopralluoghi con me nell'immobile oggetto di stima, mi hanno prospettato un quadro di analisi/indagini che non ritrovo nelle stime del CTU.

Per completezza l'analisi statica dell'edificio dovrebbe comprendere delle prove sui materiali utilizzati e sulle strutture murarie esistenti, realizzati da ditte specializzate (tipo edilcontrol, 4Emme), a titolo di esempio:

- studio della tessitura delle murature portanti con individuazione dei gradi di ammorsamento delle murature;
- prove sui solai sopra e sotto il piano interessato;
- microcarotaggi sui solai;
- prove con martinetti piatti per identificare la resistenza a compressione della muratura;
- creazione di un modello di calcolo e 3d, simulazioni prima e dopo lo smontaggio, eventuali studi di integrazioni/sostituzioni anche provvisori.

Il costo dell'analisi potrebbe oscillare fra _____ € 50.000/60.000.

In caso di esito negativo (cioè dovendo intervenire per mediare gli effetti dello smontaggio) dovrebbe essere predisposto un progetto strutturale (anche di opere provvisori) che potrebbe attestarsi fra _____ € 10.000/15.000.

Inoltre, dovrebbero essere previste delle opere provvisori, di cui sopra, la cui stima, sebbene variabile, potrà oscillare fra _____ € 10.000/20.000

2: conformità urbanistico-edilizia e catastale dell'intero immobile.

Pur comprendendo che tale argomento non sia specificatamente esplicitato nei quesiti, se l'obiettivo è quello di determinare il valore di stima a corpo dell'immobile, non posso astenermi dal segnalare che, al momento, l'immobile non ha alcun tipo di conformità.

Tale asserzione deriva da un attento studio, durato mesi, che abbiamo condotto sulle problematiche catastali (tante) e edilizio/urbanistiche che affliggono l'immobile.

Il CTU ha riferito che "I costi per le ulteriori regolarizzazioni edilizie e catastali sono già compresi nei deprezzamenti di cui alle precedenti relazioni" e, in effetti la superficie convenzionale è pari a 505, 31 mq. Ove la maggiore riduzione di valore è stata applicata ai locali da ristrutturare, ma con un valore al mq. (3.500 €) desunto dall'OMI 2020, non più aggiornato, in quanto i valori OMI 2024 disponibili recitano:

Abitazioni civili STATO DI CONSERVAZIONE NORMALE 2.000/2.950 €.

Al momento non teniamo conto della variazione al ribasso dei valori Omi.

Si cita parte della perizia CTU Ing. Cortinois del 2021.

Si assumono a riferimento i valori O.M.I. - Agenzia delle Entrate 1° Semestre 2020 per negozi, magazzini e abitazioni.

Delle diverse e talvolta sostanziali problematiche edilizie e catastali e dello stato di fatto riguardanti gli immobili si è già tenuto conto in parte nella scelta dei coefficienti di parametrizzazione delle consistenze.

Il prezzo delle unità da ristrutturare tiene conto dei possibili prezzi finali di vendita e dei costi complessivi dell'intervento di trasformazione edilizia.

La maggior porzione del complesso di beni in oggetto non è utilizzabile allo stato attuale ed è destinata ad un'operazione immobiliare di trasformazione che comporterà costi elevati per posizione e tipologia di immobile, costi imprevisi anche di tipo strutturale e necessità di margine economico. La maggiore appetibilità del compendio deriva dalla presenza del negozio in posizione molto favorevole ma vincolato come Bottega storica.

Stante l'incertezza sulla definizione delle unità immobiliari e l'assenza di un progetto unitario per la trasformazione e il riutilizzo dell'immobile la stima è da intendersi come compiuta a corpo e non a misura.

A parere dello scrivente, ciò non toglie che le problematiche emerse, descritte nei paragrafi successivi, siano di tale entità e complessità (dando per risolta la questione del soppalco abusivo con la remissione in pristino) che potrebbero rendere difficile procedere con un atto di alienazione dell'immobile stesso.

NOTA: TUTTI GLI IMPORTI SONO DA CONSIDERARSI STIME PRELIMINARI.

2.1 catasto:

A puro titolo di esempio, svariate unità immobiliari, anche di metratura importante, non hanno un identificativo catastale proprio. La procedura di definizione dello stesso quale unità afferente, comporterà per chi lo dovrà affrontare, un impegno gravoso e delicato, oltre che costoso professionalmente e amministrativamente.

Procedura ipotizzata a seguito dei colloqui intercorsi con gli uffici:

2.1.1 Pratica di variazione catastale per la costituzione di unità mancanti mediante nuovo accatastamento e variazione di alcune unità esistenti. Per completezza, l'ufficio di riferimento dell'Agenzia delle Entrate ha richiesto anche la redazione di elaborati planimetrici catastali per ogni piano.

La costituzione delle nuove unità seguirà la logica del catasto esistente, indipendentemente dallo stato di fatto attuale dell'immobile.

Costo stimato della prestazione professionale e spese: _____ € 20.000

2.1.2 Preliminarmente alla pratica in sanatoria di cui al punto successivo, è necessaria una nuova variazione catastale per la definizione delle nuove unità catastali, corrispondenti a quelle edilizie individuate affinché la CILA in sanatoria possa essere presentata con la comprova dell'avvenuta modifica catastale.

Costo stimato prestazione professionale e spese : _____ € 20.000

2.2 urbanistica/edilizia.

La regolarizzazione edilizia non sarà da meno, con un ulteriore passaggio catastale e una complessa (da noi già individuata e concordata con gli uffici comunali su richiesta degli esecutati) procedura di sanatoria mediante pratiche edilizie soggette a sanzione. Nel dettaglio:

2.2.1 Preliminarmente alla pratica in sanatoria sarà quindi necessario definire le nuove unità edilizie attraverso lo sviluppo di un progetto architettonico preliminare sufficiente a individuarle.

Costo stimato prestazione professionale: _____ 20.000 €.

2.2.2 Pratica edilizia unica di CILA in sanatoria riferita all'intero edificio. Per semplificare l'iter, la pratica comprenderà la regolarizzazione di ciascuna unità immobiliare in un'unica procedura.

Costo stimato della prestazione professionale: _____ € 12.500

+ sanzioni stimabili in €. 1.000 per ogni u.i. creata.

Riassumendo i nostri assunti:

Il valore finale di stima a corpo e non a misura proposto dal CTU e pari a 1.420.000 €, potrebbe subire un aggiornamento a ribasso in base a quanto da noi sostenuto pari a:

1 Soppalco.

Il costo dell'analisi potrebbe oscillare fra _____ € 50.000/60.000.

In caso di esito negativo (cioè dovendo intervenire per mediare gli effetti dello smontaggio) dovrebbe essere predisposto un progetto strutturale (anche di opere provvisorie) che potrebbe attestarsi fra _____ € 10.000/15.000.

Inoltre, dovrebbero essere previste delle opere provvisorie, di cui sopra, la cui stima, sebbene variabile, potrà oscillare fra _____ € 10.000/20.000

2.1 catasto:

Pratica di variazione catastale per la costituzione di unità mancanti: _____ € 20.000

nuova variazione catastale per la definizione delle nuove unità catastali: _____ € 20.000

2.2 urbanistica/edilizia.

progetto architettonico preliminare nuove u.i. _____ 20.000 €.

Pratica edilizia unica di CILA in sanatoria riferita all'intero edificio: _____ € 12.500 +
sanzioni stimabili in €. 1.000 per ogni u.i. creata.

DECREMENTO MINIMO € 132.500 + € 1.000 per u.i.

DECREMENTO MASSIMO € 167.500 + € 1.000 per u.i.

4. OSSERVAZIONI TECNICHE DI PARTE

In data 11/03/2025 lo scrivente ha trasmesso la relazione che precede alle parti invitandole a formulare eventuali osservazioni entro il 19/03/2025.

Di seguito si espongono i chiarimenti sulle osservazioni tecniche delle parti rimandando per la lettura di queste ultime alle memorie allegate in calce.

Genova, 19 marzo 2025

