

TRIBUNALE DI NAPOLI
V SEZIONE CIVILE
G.E. Dott. ssa M. Di Lorenzo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROCEDURA ESECUTIVA n° 703/2011 R.G.E.

(ex 349/2009 R.G.E.)

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Egr. Avv. Raffaele Limite

Via G. Porzio, n.4, Isola A/3

80143 Centro Direzionale Napoli

TEL 081/ 794 40 35 FAX 081/ 794 45 33

raffaelelimite@avvocatinapoli.legalmail.it

studiolimite@libero.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Oggetto: Note in relazione alla procedura n° 703/2011 R.G.E.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Antonella De Stefano
Tel / Fax 081 5782968 cell. 339 5777427
e-mail: antonella.destefano@archiworldpec.it
destefanoantonella@alice.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Napoli, 20.03.2015

In relazione a quanto da Lei richiestomi con comunicazione del 4 marzo u.s. riguardo agli abusi segnalati con *ordinanze n°76 e n°77 del 18.12.2014 del Comune di Giugliano in Campania – Servizio Abusivismo Edilizio*, riguardanti due manufatti realizzati in assenza di prescritto titolo abilitativo e di cui si ordina la demolizione, su due unità del complesso immobiliare sito in Giugliano in Campania, via Licola Mare n°75, oggetto della perizia di stima da me redatta in qualità di CTU e depositata in data 11.01.2010,

Io sottoscritta, Arch. Antonella De Stefano, nata a Napoli il 27/02/1965, iscritta all'Ordine degli Architetti, Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori di Napoli e Provincia al n° 6795 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Napoli al n° 11886, ho effettuato una ispezione ai luoghi in data 10.03.2015 accertando che:

- 1) L'immobile oggetto dell'*ordinanza n° 76 del 18.12.2014 del Comune di Giugliano in Campania – Servizio Abusivismo Edilizio* - distinto in catasto al Foglio 83, p.lla 63 è riportato nella suddivisione in lotti della mia relazione al:

LOTTO N. 7: "Scala B" - appartamento sito al piano terra, interno 1, riportato al Fg. 83, part. 63, sub 11, confinante con sub 12, spazio condominiale, arenile demaniale, composto da salone, 2 camere, cucina-living, 2 bagni, balconata, per complessivi mq 86,00.

L'immobile è attualmente occupato dal [REDACTED] il quale ha confermato di essere il committente dell'opera che si va a descrivere:

Sul lato dell'appartamento prospiciente l'arenile, realizzazione di una veranda in alluminio anodizzato di colore bianco e vetro, realizzata su terrazzino preesistente

Arch. Antonella De Stefano
Tel / Fax 081 5782968 cell. 339 5777427
e-mail: antonella.destefano@archiworldpec.it
destefanoantonella@alice.it

con porta di uscita sul cortile, avente una superficie quantificabile in mq 22,90 (cfr. foto n° 2).

Il manufatto insiste su un muretto con funzione di balaustra di altezza di circa ml 1,00.

La struttura non era presente all'atto degli accessi effettuati dalla sottoscritta nel periodo ottobre-novembre 2010, propedeutici alla redazione della perizia di stima degli immobili in oggetto, come ben si può evincere dalla allegata foto n°1.



Foto n°1: stato dei luoghi in data 21.10.2009

Arch. Antonella De Stefano
Tel / Fax 081 5782968 cell. 339 5777427
e-mail: antonella.destefano@archiworldpec.it
destefanoantonella@alice.it



Foto n°2: stato dei luoghi in data 10.03.2015

La struttura interna dei muri perimetrali dell'appartamento non è stata alterata (*cfr. foto n° 3*), avendo tale veranda funzione di protezione dall'azione degli agenti atmosferici e di ripostiglio, sicchè il ripristino dello stato dei luoghi si configurerebbe come un semplice smontaggio del manufatto e la conseguente ri-edificazione della

Arch. Antonella De Stefano
Tel / Fax 081 5782968 cell. 339 5777427
e-mail: antonella.destefano@archiworldpec.it
destefanoantonella@alice.it

superficie di muratura del parapetto, tagliata per allocare la porta di ingresso dal cortile condominiale.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foto n°3: interno della veranda

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Antonella De Stefano
Tel / Fax 081 5782968 cell. 339 5777427
e-mail: antonella.destefano@archiworldpec.it
destefanoantonella@alice.it

I costi necessari alle operazioni di demolizione e di ripristino dello stato dei luoghi così come prescritte nell'ordinanza comunale, che saranno a carico del conduttore dell'appartamento si possono così descrivere e quantificare:

DESIGNAZIONE DEI LAVORI	QUANTITA'	COSTO UNITARIO	IMPORTO	TOTALE
Rimozione degli infissi in alluminio anodizzato, inclusa la parte vetrata, compresi telai, controtelai, eventuali tagli, l'onere per il carico, trasporto e accatastamento dei materiali di risulta	MQ 22,90	€ 15,00	€ 343,50	
Chiusura vano porta attraverso edificazione di muretto completo di ogni opera di finitura	MQ 1,00	€ 100,00	€ 100,00	
Trasporto a discarica autorizzata di rifiuti speciali tipo alluminio	A corpo	€ 150,00	€ 150,00	
				€ 593,50 (iva esclusa)

I prezzi sono desunti da Tariffa Regione Campania, anno 2013, e dai valori di mercato.

Arch. Antonella De Stefano
 Tel / Fax 081 5782968 cell. 339 5777427
 e-mail: antonella.destefano@archiworldpec.it
destefanoantonella@alice.it

2) L'immobile oggetto dell'ordinanza n° 77 del 18.12.2014 del Comune di Giugliano in Campania – Servizio Abusivismo Edilizio - distinto in catasto al Foglio 83, p.lla 63 è riportato nella suddivisione in lotti della mia relazione al:

LOTTO N. 12: "Scala B" - appartamento sito al piano secondo, interno 6, riportato al Fg. 83, part. 63, sub 16, confinante con sub 15 e corpo scala, composto da salone, 2 camere, cucina-living, 2 bagni, balconata, panoramico, per complessivi mq 86,00.

L'immobile è attualmente occupato dalla ██████████, la quale ha confermato di essere il committente dell'opera che si va a descrivere:

Sul lato dell'appartamento prospiciente l'arenile, realizzazione di una veranda in legno realizzata su terrazzino preesistente avente una superficie verticale quantificabile in mq 15,00 ed una copertura orizzontale in legno e coppi in laterizio di mq 19,00.

La struttura in tavolato di legno si regge su una impalcatura di montanti e travi in legno di abete, con tavole inchiodate e scuri inseriti a filo di struttura senza infissi. Il manufatto insiste su un muretto con funzione di balaustra di altezza di circa ml 1,00 (cfr. foto n° 5).

La struttura non era presente all'atto degli accessi effettuati dalla sottoscritta nel periodo ottobre-novembre 2010, propedeutici alla redazione della perizia di stima degli immobili in oggetto, come ben si può evincere dalla allegata foto n°4.

Arch. Antonella De Stefano
Tel / Fax 081 5782968 cell. 339 5777427
e-mail: antonella.destefano@archiworldpec.it
destefanoantonella@alice.it



Foto n°4: stato dei luoghi in data 21.10.2009



Foto n°5: stato dei luoghi in data 10.03.2015

La struttura interna dei muri perimetrali dell'appartamento non è stata alterata (*cfr. foto n°6 e 7*), avendo tale veranda funzione di protezione dagli agenti atmosferici e di ripostiglio, sicchè il ripristino dello stato dei luoghi si configurerebbe come una

Arch. Antonella De Stefano
Tel / Fax 081 5782968 cell. 339 5777427
e-mail: antonella.destefano@archiworldpec.it
destefanoantonella@alice.it

rimozione più complessa del manufatto, essendo necessario approntare un ponteggio per lavorare in sicurezza.

I costi necessari alle operazioni di demolizione e di ripristino dello stato dei luoghi così come prescritte nell'ordinanza comunale, che saranno a carico del conduttore dell'appartamento, si possono così descrivere e quantificare:

DESIGNAZIONE DEI LAVORI	QUANTITA'	COSTO UNITARIO	IMPORTO	TOTALE
Ponteggio completo, fornito e posto in opera, con basette, supporti, agganci, tavolato fermapiede, schermature e modulo scala, realizzato con l'impiego di tubi e giunti	MQ 80,00	€ 18,00	€ 1440,00	
Rimozione totale di manto di copertura a tetto comprendente tegole o coppi e canali e piccola orditura in legno	MQ 19,00	€ 11,00	€ 209,00	
Rimozione di impalcati in legno e controsoffitti composti da listelli, travetti e tavolati, compreso la schiodatura e la smuratura, escluso il trasporto a discarica	MQ 34,00	€ 10,00	€ 340,00	
Trasporto a discarica autorizzata di rifiuti speciali tipo legno e laterizi	A corpo	€ 180,00	€ 180,00	
				€ 2169,00 (iva esclusa)

I prezzi sono desunti da Tariffa Regione Campania, anno 2013, e dai valori di mercato.

Arch. Antonella De Stefano
Tel / Fax 081 5782968 cell. 339 5777427
e-mail: antonella.destefano@archiworldpec.it
destefanoantonella@alice.it



Foto n°6: interno della veranda



Foto n° 7: interno della veranda

In conclusione la sottoscritta Arch. Antonella De Stefano ribadisce che gli abusi segnalati dal *Comune di Giugliano in Campania – Servizio Abusivismo Edilizio*, con ordinanze n° 76 e 77 del 18.12.2014, riguardanti due manufatti realizzati in assenza di prescritto titolo abilitativo, su due unità del complesso immobiliare sito in Giugliano in Campania, via Licola Mare n°75, oggetto della Procedura

realizzati successivamente alla data della consegna della perizia di stima avvenuta in data 11.01.2010 presso il Tribunale di Napoli, V Sezione Civile Espropriazioni.

Nel rassegnare la presente relazione, la sottoscritta rimane a Sua disposizione nonché del Sig. G.E. per qualsiasi eventuale chiarimento dovesse risultare utile.

Napoli, 20.03.2015

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Con osservanza
Il C.T.U.

(Arch. Antonella De Stefano)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Antonella De Stefano
Tel / Fax 081 5782968 cell. 339 5777427
e-mail: antonella.destefano@archiworldpec.it
destefanoantonella@alice.it