

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELEGATO dott.ssa Giusi IANNI

PROCEDURA N° 67/2018 R.G.E.I.

promossa da

Contro

Consulenza Tecnica d'Ufficio

RELAZIONE

Udienza di rinvio: 04.06.2019

II C.T.U.

ing. Stefania Meli



## INDICE

|           |                             |                |
|-----------|-----------------------------|----------------|
| <b>1.</b> | <b>Premessa.</b>            | <b>pag. 2</b>  |
| <b>2.</b> | <b>Sopralluogo.</b>         | <b>pag. 5</b>  |
| <b>3.</b> | <b>Risposte ai quesiti.</b> | <b>pag. 6</b>  |
|           | <b>Quesito n. 1</b>         | <b>pag. 6</b>  |
|           | <b>Quesito n. 2</b>         | <b>pag. 6</b>  |
|           | <b>Quesito n. 3</b>         | <b>pag. 7</b>  |
|           | <b>Quesito n. 4</b>         | <b>pag. 7</b>  |
|           | <b>Quesito n. 5</b>         | <b>pag. 10</b> |
|           | <b>Quesito n. 6</b>         | <b>pag. 11</b> |
|           | <b>Quesito n. 7</b>         | <b>pag. 11</b> |
|           | <b>Quesito n. 8</b>         | <b>pag. 12</b> |
|           | <b>Quesito n. 9</b>         | <b>pag. 15</b> |
|           | <b>Quesito n. 10</b>        | <b>pag. 16</b> |
|           | <b>Quesito n. 11</b>        | <b>pag. 16</b> |
|           | <b>Quesito n. 12</b>        | <b>pag. 17</b> |
|           | <b>Quesito n. 13</b>        | <b>pag. 17</b> |
|           | <b>Quesito n. 13 Bis</b>    | <b>pag. 17</b> |
|           | <b>Quesito n. 14</b>        | <b>Pag. 18</b> |
| <b>4.</b> | <b>Conclusioni</b>          | <b>pag. 21</b> |



# TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

### 1. PREMESSA

Il Giudice delegato dell'esecuzione del Tribunale Civile di Cosenza, **dott.ssa Giusi IANNI**, nell'udienza di prima comparizione del 9 Gennaio 2019 ha conferito alla sottoscritta Ingegnere **Stefania MELI**, l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura in epigrafe.

Il Giudice ha formulato al C.T.U. i **seguenti quesiti**:

- 1) *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. ( estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ( in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato ( in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto) e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;*
- 2) *Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale);*
- 3) *Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*
- 4) *Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed*



esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene ( strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

- 5) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 6) Rilevi i eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;
- 7) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 8) Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 9) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in



questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

- 10)** Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, provvedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti ( ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c. c e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;
- 11)** Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;
- 12)** Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa comunale;
- 13)** Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali ( di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 13 bis)** indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 14)** Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di



trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni;

**15) Riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita,-** la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto di pignoramento; - se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base.

Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14.

Dopo un attento studio del fascicolo d'ufficio, per reperire i dati necessari per espletare il mandato conferitogli, la sottoscritta C.T.U., si è recata presso gli uffici competenti (Agenzia del Territorio; Comune di Mendicino CS) al fine di acquisire la documentazione indispensabile per poter rispondere ai quesiti del GE sopra elencati.

## 2. SOPRALLUOGO

Alle ore 9.00 del **giorno 13.03.2019**, la C.T.U. fissa il sopralluogo presso l'immobile sito in Mendicino (CS) alla contrada Fornelle Soprane, sul posto erano presenti il sig. (

debitore esecutato e il suo legale l'Avv.

il quale da la piena

disponibilità ad effettuare le operazioni di sopralluogo.

La sottoscritta C.T.U. ha provveduto: ad effettuare adeguata documentazione fotografica dell'immobile oggetto di stima (**Appendice "B1" – Documentazione fotografica immobile**), nonché, coadiuvata dal proprio collaboratore, a rilevarlo riportandone le misure su separati foglii (**Appendice "C" – Rilievo bene oggetto di stima**).



### 3. RISPOSTE AI QUESITI

**Quesito n. 1:** *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. ( estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ( in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [ in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa.*

La sottoscritta C.T.U. ha provveduto a verificare la completezza e la corrispondenza dei dati catastali riportati nella certificazione notarile ventennale del 24/04/2018 depositata presso la cancelleria del Tribunale di Cosenza Sezione Esecuzioni Immobiliari in data 11.05.2018 (**Allegato "1" – Copia certificazione notarile ventennale**).

Tale documentazione risulta completa ed idonea.

**Quesito n. 2:** *Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale);*

La sottoscritta C.T.U., in seguito a ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio, unitamente alla certificazione notarile (ex art. 567, secondo comma, C.p.c.) a firma del Notaio dott.ssa Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone iscritto al collegio notarile dei distretti riuniti di Palermo e Termini Imerese, ha rilevato la presenza delle seguenti formalità pregiudizievoli (**Allegato "2" – Copia ispezioni ipotecarie**).

- TRASCRIZIONE del 07.12.2005 – Registro Particolare 25876 Registro Generale 48467 Pubblico Ufficiale Scornajenghi Riccardo Repertorio 79332/25323 del 05.12.2005 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.
- ISCRIZIONE del 07.12.2005 – Registro Particolare 17737 Registro Generale 48468 Pubblico Ufficiale Scornajenghi Riccardo Repertorio 79333/25324 del



05.12.2005 ATTO TRA VIVI – IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

- TRASCRIZIONE del 20.03.2013 – Registro Particolare 5178 Registro Generale 7239 Pubblico Ufficiale Scornajenghi Italo Alessio Repertorio 8625/5998 del 18.03.2013 ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE.
- TRASCRIZIONE del 11.04.2018 – Registro Particolare 6999 Registro Generale 8899 Pubblico Ufficiale Giudiziario Tribunale di Cosenza Repertorio 326 del 18.03.2013 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**Quesito n. 3:** *Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*

La C.T.U. ha provveduto ad acquisire per il bene oggetto di stima apposita documentazione presso gli uffici competenti.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di stima questo è univocamente identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Mendicino (CS) al:

- Foglio N. 12 Particelle graffate N. 531 sub. 4 corte esclusiva e 533 sub.2, Cat. A/2, Classe 1, Consistenza 9 vani, sup. cat. tot. Mq. 339, tot. escluse aree scoperte mq. 313 con rendita catastale pari a Euro 697,22 viale Omero piano T-1-2-S (**Allegato "3" – Documentazione catastale Comune di Mendicino (CS)**).

**Quesito n. 4:** *Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie (calpestable) in mq.; confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle*



principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città);

### **DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI MENDICINO (CS)**

#### ➤ **Appartamento, Foglio N. 12 particella N. 533, Sub. 2**

##### **a) Ubicazione (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno)**

L'immobile oggetto di perizia è sito nel Comune di Mendicino (CS) alla c/da Fornelle Soprane.

##### **a) Caratteristiche interne ed esterne**

La villa oggetto di stima è rappresentata da una porzione di villa bifamiliare che si sviluppa su un piano seminterrato, un piano terra, un piano primo ed un piano sottotetto, con corte esterna recintata. L'immobile è stato realizzato con concessione edilizia n.18 del 1992 che prevedeva la realizzazione di tre fabbricati individuati come corpo A, corpo B e corpo C.

La villa in oggetto fa parte del corpo B.

L'intero fabbricato, risulta esternamente intonacato e tinteggiato di colore rosa **(Appendice "B1" – Documentazione fotografica immobile).**

La villa ha affacci sul lato Nord, Sud, Est ed Ovest

La villa adibita per l'intera superficie a residenza si sviluppa su quattro livelli collegati da scala circolare a vista ed è composto dai seguenti vani **(Appendice "C" – Rilievo bene oggetto di stima):**

- **Al piano seminterrato:** ingresso, ampio salone con camino e scala circolare, bagno e cucina pranzo, con altezza pari a 2,90 m;
- **Al piano terra:** ingresso, disimpegno con scala circolare, camera, studio con terrazzo, bagno e ampio salone con terrazzo, altezza pari a 2,80 m;
- **Al piano primo:** disimpegno con scala circolare, camera con terrazzo, camera con bagno interno, camera con balcone, un bagno ed un locale di sgombero, con altezza pari a 2,70 m;
- **Al piano sottotetto** un unico ambiente adibito a locale di sgombero con bagno. Altezza media pari a 2,05 m.

Al momento del sopralluogo la villa si presenta in buone condizioni con alcune tracce di umidità al piano seminterrato e al piano sottotetto. **(Appendice "B1" – Documentazione fotografica immobile).**



**b) Superfici calpestabili**

La superficie calpestabile della villa è pari a:

- 109 mq al piano seminterrato,
- 107 mq al piano terra a cui si aggiungono 39 mq di balcone e terrazzo,
- 101 mq al piano primo a cui si aggiungono 21 mq di balconi e terrazzo
- 70 mq al piano sottotetto.

**c) Identificativi catastali**

La villa oggetto di stima è identificata catastalmente al Foglio N. 12 Particelle graffate N. 531 sub. 4 corte esclusiva e 533 sub.2, Cat. A/2, Classe 1, Consistenza 9 vani, sup. cat. tot. Mq. 339, tot. escluse aree scoperte mq. 313 con rendita catastale pari a Euro 697,22 viale Omero piano T-1-2-S (**Allegato "3" – Documentazione catastale Comune di Mendicino (CS)**).

**d) Confini**

La villa confina a Ovest con strada privata comune con le altre ville, a Sud con corte esterna di pertinenza, a Est e a Nord con altra proprietà.

**e) Parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, riscaldamento ecc.)**

L'unica parte in comune è la strada privata di accesso alle ville, in cui è possibile anche parcheggiare l'auto come dichiarato dal debitore esecutato.

**f) Caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici)**

La **struttura portante** dell'immobile come per l'intero edificio è costituita da una intelaiatura (travi e pilastri) in cemento armato con tamponature esterne in muratura di mattoni forati.

I **solai** son in laterocemento.

Gli **infissi interni** sono in legno.

Gli **infissi esterni** sono in legno con doppio vetro e tapparelle avvolgibili elettriche.

I **pavimenti** sono in parquet di ulivo di buona qualità in tutti gli ambienti ad eccezione del piano seminterrato con cotto fiorentino.

Le **pareti** sono tinteggiate con tonalità di rosa e bianco, in alcuni ambienti è presente sulle pareti stucco veneziano sulle stesse tonalità.



**Gli impianti idrico ed elettrico** sono del tipo sottotraccia tradizionale e in buone condizioni di funzionalità come dichiarato al momento del sopralluogo dal debitore esecutato, si precisa però che la corrente non è attiva.

**L'impianto di riscaldamento** è autonomo con doppia caldaia (una utilizzata per il piano seminterrato e terra ed una utilizzata per il piano primo e sottotetto), con corpi scaldanti in alluminio, inoltre nel vano soggiorno al piano seminterrato è presente un camino.

**Altri impianti presenti** nell'immobile sono l'impianto citofonico e il sistema di allarme.

**g) Caratteristiche della zona**

L'immobile è distante circa 15 Km dal capoluogo di Provincia (Cosenza) (**Appendice "B" – Documentazione fotografica aerea del fabbricato**).

L'area nella quale è collocato l'immobile ha vocazione prettamente residenziale e risulta servita da tutti i servizi sia primari che secondari, nelle vicinanze ci sono diverse attività commerciali quali supermercati, farmacie, ristoranti, luoghi di culto, Ufficio Postale e Banca.

Pertanto questa si presenta come una zona molto ricercata.

**Quesito n. 5:** *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

L'indirizzo del fabbricato oggetto di stima è contrada Fornelle Soprane del Comune di Mendicino come riportato nell'atto di pignoramento.

Si accerta la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.



**Quesito n. 6:** *Rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;*

Dal raffronto della planimetria reperita presso l'Ufficio del territorio di Cosenza (**Allegato "3" – Documentazione catastale Comune di Cosenza (CS)**) con il rilievo metrico effettuato sull'immobile (**Appendice "C" – Rilievo bene oggetto di stima**) sono state constatate delle difformità.

Si precisa che:

- Se si decide di ripristinare lo stato del progetto come da concessione edilizia n. 18 del 1992 non è necessario aggiornare le planimetrie catastali.
- Se si decide di regolarizzare l'immobile nello stato in cui si trova con pratica edilizia in sanatoria da presentare all'Ufficio Tecnico del Comune di Mendicino è necessario aggiornare le planimetrie catastali. In quest'ultimo caso poiché non c'è corrispondenza tra quanto riportato sulle planimetrie catastali con lo stato dei luoghi è necessario presentare presso gli Uffici del catasto le reali planimetrie dell'immobile successivamente alla regolarizzazione della pratica edilizia presso il Comune di Mendicino. Per quanto riguarda i costi dell'aggiornamento delle planimetrie catastali:
  - Per la scheda catastale il costo è di circa € 50,00;
  - Compenso tecnico circa € 800,00 oltre iva e cassa.

**Per un totale come compenso tecnico di circa € 800,00** oltre iva e cassa.

**Per un totale come spese di istruttoria di circa € 50,00**

**Quesito n. 7:** *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

In base allo strumento urbanistico vigente nel Comune di Mendicino (CS) l'area nella quale è ubicato l'immobile oggetto di stima ricade in zona B16 (**Allegato "4" – Estratto dal PSC dal sito del Comune di Mendicino**).



**Quesito n. 8:** *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47.*

*In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

Il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto di stima è stato realizzato in base alla **Concessione Edilizia N. 18 del 04/06/1992.**

Per l'immobile oggetto di stima è stato rilasciato il certificato di Abitabilità prot. n. 8759 del 07.04.1999.

**(Allegato "5" – Copia della documentazione progettuale rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Mendicino (CS)).**

**Il fabbricato in cui è sito l'immobile oggetto di stima non risulta conforme alla concessione edilizia.**

Dal raffronto della planimetria di rilievo con quella di progetto approvato come già precedentemente descritto al *quesito 6* sono state constatate modifiche interne e sui prospetti, ovvero:

- Al piano seminterrato si è riscontrato che questo piano da locale di sgombero e garage previsto in progetto con la concessione edilizia n.18 del 1992 è stato adibito a zona giorno con la realizzazione di una cucina abitabile, un bagno e un ampio soggiorno con camino. Sul prospetto Est dove era prevista la porta del garage è stata realizzata una finestra e all'esterno su questo lato è stata realizzata una tettoia in legno lamellare non autorizzata.



- Al piano terra sul prospetto Sud una finestra è stata eliminata e le superfici a balcone sia in corrispondenza dell'ingresso che in corrispondenza della sottostante intercapedine risultano ampliate;

- Al piano Primo sul prospetto Sud è stata realizzata una finestra in corrispondenza della camera 2, è stata eliminata una porta finestra nel disimpegno in corrispondenza della camera 3 con ampliamento della stessa eliminando la superficie a balcone. Sul prospetto Est invece la falda di copertura è stata sostituita dalla superficie a terrazzo a sua volta coperta da una struttura in legno lamellare non autorizzata. Sul prospetto Nord invece delle due finestre previste ne è stata realizzata una, su una parete realizzata in avanti rispetto al progetto autorizzato.

Per quanto riguarda la distribuzione interna di questo piano si è riscontrato che dei due bagni adiacenti ne è stato realizzato uno di dimensioni maggiori mentre nella parte bassa del piano in adiacenza alla camera 2 è stato realizzato un secondo bagno;

- Al piano sottotetto invece adibito in progetto a locale di sgombero è stato ampliato eliminando il balcone previsto in progetto e realizzando su questa parete una finestra con affaccio sul lato Est. Sul prospetto Nord invece è stata realizzata una parete costruita in avanti rispetto al progetto autorizzato dove è stata inserita una finestra che fornisce luce al bagno.

Il sottotetto non può essere utilizzato per altri usi in quanto non ha i requisiti di abitabilità poichè non sono soddisfatte le altezze minime previste dalla Legge Urbanistica della Regione Calabria.

Sui prospetti inoltre sono state realizzate delle pensiline in legno con copertura in laterizio a protezione delle porte e delle finestre che non risultano autorizzate.

Queste variazioni interne e sui prospetti si configurano come non autorizzate in quanto non sono state reperite pratiche edilizie inerenti all'immobile a nome dei proprietari che si sono succeduti negli anni.

Poiché la villa oggetto di stima non risulta conforme al progetto è possibile regolarizzare l'immobile con la presentazione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mendicino di un progetto in sanatoria con due possibili soluzioni:

- Una prima soluzione consiste nel ripristino delle opere come da progetto approvato con concessione edilizia n.18/92;
- Una seconda soluzione consiste nel regolarizzare queste opere abusive previo acquisto di diritti di volumetria da aree edificabili presenti nel territorio del comune



di Mendicino per sanare il volume in più che si è realizzato con la chiusura degli spazi adibiti a balcone e del cambio di destinazione d'uso al piano seminterrato.

Se si decide di Seguire la seconda soluzione i costi da corrispondere al Comune possono essere sintetizzati come segue:

- PdC in sanatoria diritti di segreteria circa 400,00;
- N. 3 marche da Bollo da € 16,00;
- Il doppio del Costo di Costruzione pari al 5% dei lavori eseguiti;
- Il doppio del Costo degli Oneri di Urbanizzazione pari al 6,76 € /mc;
- Compenso tecnico circa € 3.500,00 oltre iva e cassa.

La sottoscritta ha redatto un computo metrico dei lavori edili realizzati in difformità alla concessione edilizia n. 18/92 per la stima dei costi di costruzione da corrispondere alla presentazione del permesso in sanatoria per un importo pari a circa € 41.601,45

Il 5% dei lavori eseguiti corrisponde a circa € 2.080,10.

Il doppio del Costo di Costruzione da corrispondere al Comune per i lavori eseguiti è pari a circa € 4.160,20.

Il volume in più che è stato realizzato per ciascun piano è pari a:

- 23 mc che corrisponde ad una superficie di circa 8 mq per la chiusura del balcone al piano primo;
- 23 mc che corrisponde ad una superficie di circa 8 mq per la chiusura del balcone al piano sottotetto;
- 400 mc che corrisponde ad una superficie di circa 125 mq lordi per il cambio di destinazione d'uso da locale di sgombero e garage a zona giorno residenziale al piano seminterrato.

Per un volume complessivo di circa 446 mc.

Il Costo degli Oneri di Urbanizzazione pari al 6,76 € /mc corrisponde a circa € 3.014,96.

Il doppio degli Oneri di Urbanizzazione da corrispondere al Comune per i lavori eseguiti è pari a circa € 6.029,92.

La somma del doppio del Costo di Costruzione e del doppio del Costo degli Oneri di Urbanizzazione è pari a circa € 10.190,12



**Quesito n. 9:** Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Non è possibile suddividere l'immobile in lotti in quanto dispone di un unico accesso.

**Si procederà quindi alla definizione di un unico lotto.**

| <b><u>IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI MENDICINO (CS)</u></b> |  |
|--|--|
| <b><u>LOTTO N. 1</u></b>                                 | <p>La villa è posta in un fabbricato bifamiliare in contrada Forgitelle Soprane del comune di Mendicino costruita nel 1992 con tratto di strada privata comune alle altre ville sul lato Ovest e con corte esterna recintata sugli altri tre lati.</p> <p>Presenta struttura in cemento armato e tamponature esterne in laterizio. La villa si sviluppa su quattro livelli collegati da scala circolare a vista. La villa adibita per l'intera superficie a residenza è composto dai seguenti vani:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <b><u>Al piano seminterrato</u></b>: ingresso, ampio salone con camino e scala circolare, bagno e cucina pranzo. Altezza pari a 2,90 m;</li><li>- <b><u>Al piano terra</u></b>: ingresso, disimpegno con scala circolare, camera, studio con terrazzo, bagno e ampio salone con terrazzo. Altezza pari a 2,80 m;</li><li>- <b><u>Al piano primo</u></b>: disimpegno con scala circolare, camera con terrazzo, camera con bagno interno, camera con balcone, un bagno ed un locale di sgombero. Altezza pari a 2,70 m;</li><li>- <b><u>Al piano sottotetto</u></b> un unico ambiente adibito a locale di sgombero con bagno. Altezza media pari a 2,05 m.</li></ul> <p>Al momento del sopralluogo la villa si presenta in buone condizioni con alcune tracce di umidità al piano seminterrato e al piano sottotetto.</p> <p>La Superficie calpestabile interna 387 mq a cui si aggiungono 360</p> |



|  |   |
|--|---|
|  | <p>mq di balconi e terrazzo.</p> <p>Individuato catastalmente nel catasto fabbricato di detto comune al Foglio N. 12 Particelle graffate N. 531 sub. 4 corte esclusiva e 533 sub.2, Cat. A/2, Classe 1, Consistenza 9 vani, sup. cat. tot. Mq. 339, tot. escluse aree scoperte mq. 313 con rendita catastale pari a Euro 697,22 viale Omero piano T-1-2-S</p> |
|--|---|

**Quesito n. 10:** *Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, provvedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti ( ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa.*

L'immobile non risulta pignorato pro quota.

**Quesito n. 11:** *Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;*

All'atto del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Per quanto riguarda il titolo di proprietà il debitore esecutato si era impegnato all'atto del sopralluogo di far pervenire alla sottoscritta tramite il proprio legale copia di tale certificato, ma ad oggi non ho ricevuto nulla. Il titolo di proprietà è stato comunque reperito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mendicino (**Allegato "5" – Copia della documentazione progettuale rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Mendicino (CS)**).



**Quesito n. 12:** *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa comunale;*

In occasione del sopralluogo presso l'immobile effettuato l'13 marzo 2019 il debitore esecutato ha dichiarato che la villa è stata assegnata da sentenza di separazione alla \_\_\_\_\_ affinché la potesse abitare con i figli minori, ma ciò nonostante la \_\_\_\_\_ ha volontariamente rinunciato alla disponibilità dell'immobile riconsegnando lo stesso al \_\_\_\_\_ che attualmente lo possiede.

**Quesito n. 13:** *Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

Dalle ricerche effettuate l'immobile non è soggetto a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) (Allegato "4" – Estratto dal (Geoportale comunale) dal sito del Comune di Mendicino (CS)).

**Quesito n. 13 bis):** *indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

Per come dichiarato dal \_\_\_\_\_ in occasione del sopralluogo, l'immobile non è gestito da amministratore di condominio e non sono previste spese fisse di gestione o di manutenzione.



**Quesito n. 14:** *Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento ,non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni;*

### **CRITERIO DI STIMA**

#### **Per la valutazione dell'immobile:**

Si è ritenuto opportuno scegliere il metodo **sintetico – comparativo**, tramite il quale si giunge al valore degli immobili applicando, alla consistenza vendibile, correnti prezzi applicati sul mercato immobiliare dei comuni in cui gli immobili stessi sono ubicati tali prezzi sono riferiti alla compravendita di unità immobiliari assimilabili a quelli in esame per consistenza, ubicazione, caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

La comparazione dei beni oggetti della valutazione è stata effettuata rispetto ad altri beni di caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto principale un parametro tecnico o economico quale la superficie, la cui grandezza risulta direttamente proporzionale al valore del bene.

Per la determinazione dei valori di mercato, si è fatto riferimento alle **quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate**, con prezzi unitari attribuiti ad unità immobiliari ricadenti nella stessa zona, con caratteristiche comparabili con le unità oggetto di stima.



### VALUTAZIONE IMMOBILE

Calcolo della superficie commerciale equivalente totale, considerando ai fini della valutazione economica, i balconi, i terrazzi ed il locale deposito come pertinenze esclusive dei vani principali viene determinata secondo il seguente prospetto:

| <b>PORZIONE IMMOBILIARE<br/>/ DESTINAZIONE D'USO</b>  | <b>SUPERFICIE<br/>LORDA REALE<br/>(MQ)</b> | <b>COEFFICIENTE<br/>RIDUTTIVO</b> | <b>SUPERFICIE<br/>COMMERCIALE<br/>EQUIVALENTE<br/>(MQ)</b> |
|---|--|-----------------------------------|--|
| Superficie coperta <b>piano<br/>Seminterrato</b>      | 125  | 1.00                              | <b>125</b>   |
| Superficie esterna                                    | 458  | 0.10                              | 46   |
| Superficie esterna<br>eccedenza fino a 575 mq         | 117  | 0.02                              | 2.3  |
| Superficie coperta <b>piano<br/>Terra</b>             | 125  | 1.00                              | <b>125</b>   |
| Balconi fino a 25 mq                                  | 25   | 0.30                              | 7.5  |
| Balconi eccedenza fino a<br>46 mq                     | 21   | 0.10                              | 2.1  |
| Superficie coperta <b>piano<br/>Primo</b>             | 123  | 1.00                              | <b>123</b>   |
| Balconi fino a 25 mq                                  | 21   | 0.30                              | 6.3  |
| Superficie coperta <b>piano<br/>Sottotetto</b>        | 85   | 1.00                              | <b>85</b>  |
| <b>Superficie commerciale equivalente totale (mq)</b> |  |                                   | <b>522.20</b>  |

Nella quale i coefficienti riduttivi e le superfici commerciali equivalenti determinate di conseguenza, sono stati desunti dal *D.P.R. n. 138 del 23.03.1998*.

Probabile valore di mercato dell'immobile, considerato quanto già sopra detto e la specifica posizione dell'immobile (che conferisce allo stesso una sufficiente commerciabilità) nonché date le particolari caratteristiche già descritte prima dall'indagine effettuata, su immobili simili nella zona in questione e nei paesi limitrofi si è rilevato che i **prezzi unitari di mercato** risultano essere variabili nel seguente intervallo di valori.



| <b>P. U. MIN</b><br><b>(€/MQ)</b> | <b>P. U. MEDIO</b><br><b>(€/MQ)</b> | <b>P. U. MAX</b><br><b>(€/MQ)</b> |
|-----------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>810,00</b>                     | <b>980,00</b>                       | <b>1.150,00</b>                   |

Assumendo, pertanto, in via cautelativa il valore minimo visto la situazione in cui si trova l'immobile, e considerando la superficie commerciale equivalente totale prima definita, per l'immobile in oggetto si ha:

$$\begin{aligned} \text{sup. comm. equiv. (mq)} \times \text{p. u. medio (€/mq)} &= \\ = 522.20 \text{ (mq)} \times 980,00 \text{ (€/mq)} &= \text{€ } 511.756,00 \end{aligned}$$

Effettuando l'abbattimento forfetario pari al 15 % del valore stimato dell'immobile per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute.

Il valore finale del bene al netto delle suddette correzione e decurtazioni è: € 434.992,60

*In cifra tonda:*

**LOTTO N. 1 = € 435.000,00**



## 4. CONCLUSIONI

La sottoscritta C.T.U., avendo eseguito le operazioni di:

- ❖ Effettuazione di visure e ricerche presso l'Ufficio del Territorio di Cosenza, l'Ufficio Tecnico del Comune di Mendicino (CS);
- ❖ Ispezione dell'immobile;
- ❖ Risposta ai singoli punti dei quesiti posti;
- ❖ Stima del valore.

Ritenendo di avere espletato in ogni sua parte il mandato conferitogli, e nel ringraziare la S.V.I per la fiducia accordatami, rassegna la presente relazione completa di allegati.

Cosenza li, \_\_\_\_\_

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio**  
**Ing. Stefania Meli**



## **APPENDICE**

### **“D”**

**Computo metrico dei lavori edili realizzati in difformità  
alla concessione edilizia n. 18/92 per la stima dei costi  
di costruzione**



**Comune di Mendicino**  
Provincia di Cosenza

pag. 1

## **COMPUTO METRICO**

**OGGETTO:** computo dei lavori edili realizzati in difformità alla concessione edilizia n°18/92 per la stima dei costi di costruzione da corrispondere alla presentazione del permesso in sanatoria

**COMMITTENTE:**

Data, 01/04/2019

**IL TECNICO**

Impronta di Carlo Di Stefano - copyright ACCA software S.p.A.



Perizia giudiziaria di stima dei beni pignorati  
Proc. n. 67/2018 R. G. E. I.

pag. 2

| Num.Ond.<br>TARIFFA       | DESIGNAZIONE DEI LAVORI   | DIMENSIONI |                      |       |                         | Quantità             | IMPORTI  |        |          |
|---------------------------|---|------------|----------------------|-------|-------------------------|----------------------|----------|--------|----------|
|                           |   | par.ug.    | lung.                | larg. | H/peso                  |                      | unitario | TOTALE |          |
| <b>RIPORTO</b>            |   |            |                      |       |                         |                      |          |        |          |
| <b>LAVORI A MISURA</b>    |   |            |                      |       |                         |                      |          |        |          |
| 1<br>P.R.E.0890.4<br>0.b  | Muratura a cassa vuota eseguita a qualsiasi altezza o profondità con malta di sabbia e cemento, costituita da doppia parete con interposta camera d'aria, con paramento esterno con ... ro interno con blocchi in lapillo e cemento. Spessore al massimo di cm 40 Con alveolati da 12,5x25x25 e blocchi da cm 10 chiusura porta garage  |            | 1,70                 |       | 2,500                   | 4,25                 |          |        |          |
|                           | SOMMANO mq  |            |                      |       |                         | 4,25                 | 37,22    | 143,19 |          |
| 2<br>P.R.E.1880.1<br>0.c  | Infissi in alluminio per finestre, portefinestre ad una o più ante, a vasistas o a bilico con o senza parti fisse, realizzati con profilati estrusi in lega di alluminio con trattame ... classe C5 di resistenza al carico del vento. Finestra o Porta finestra a due battenti con dimensione massima 1600 x 2400<br>piano seminterrato nuova finestra lato Sud<br>realizzazione di finestra sottile in cucina | 2,00       | 1,30<br>2,50         |       | 1,300<br>0,600          | 1,69<br>3,00         |          |        |          |
|                           | SOMMANO mq  |            |                      |       |                         | 4,69                 | 162,41   | 761,70 |          |
| 3<br>P.R.R.0220.2<br>0.b  | Demolizione di murature di qualsiasi genere, anche voltate, di spessore fino ad una testa, eseguita a mano, compresa la cernita ed accantonamento del materiale di recupero da riutilizzare: muratura in mattoni forati<br>piano seminterrato inserimento vetrocemento<br>piano seminterrato inserimento vetrocemento<br>piano seminterrato apertura vano porta intercapedine                                   |            | 2,50<br>2,50<br>0,80 |       | 0,600<br>0,600<br>2,100 | 1,50<br>1,50<br>1,68 |          |        |          |
|                           | SOMMANO mq  |            |                      |       |                         | 4,68                 | 8,62     | 40,34  |          |
| 4<br>P.R.R.0220.3<br>0.b  | DEMOLIZIONE DI TRAMEZZATURA DI spessore da 10,1 a 15 cm<br>piano seminterrato<br>piano seminterrato   |            | 6,00<br>2,50         |       | 2,900<br>2,900          | 17,40<br>7,25        |          |        |          |
|                           | SOMMANO mq  |            |                      |       |                         | 24,65                | 6,91     | 170,33 |          |
| 5<br>P.R.E.0820.1<br>00.b | Tramezzatura di mattoni posti in foglio e malta, retta o curva ed a qualsiasi altezza, compresi oneri e magisteri per l'esecuzione di ammorsature e quanto altro si rende necessario ... ere l'opera a perfetta regola d'arte. Con mattoni forati a quindici fori (12-13x25x25 cm): con malta di cemento e sabbia<br>parete di separazione cucina-soggiorno   |            |                      | 2,450 | 2,300                   | 8,09                 |          |        |          |
|                           | SOMMANO mq  |            |                      |       |                         | 8,09                 | 32,61    | 261,98 |          |
| 6<br>P.R.R.02140.<br>10.a | Trasporto a rifiuto con autocarri, con portata superiore a 50 q, di materiale proveniente da lavori di demolizione compreso lo scarico del materiale ed esclusi gli eventuali oneri di discarica autorizzata, per trasporti fino a 10 km.   |            |                      |       | 14,000                  | 14,00                |          |        |          |
|                           | SOMMANO mc  |            |                      |       |                         | 14,00                | 7,72     | 162,48 |          |
| 7<br>N.P._01              | Oneri di discarica autorizzata  |            |                      |       |                         | 1,00                 |          |        |          |
|                           | SOMMANO a corpo   |            |                      |       |                         | 1,00                 | 500,00   | 500,00 |          |
| 8<br>P.R.E.1620.6         | Intonaco civile formato da un primo strato di rinzaffo, da un secondo strato tirato in piano con regolo e fratazzo, steso a mano, spessore 15   |            |                      |       |                         |                      |          |        |          |
| <b>A RIPORTARE</b>        |   |            |                      |       |                         |                      |          |        | 2'242,02 |

COMMITTENTE:

Perizia giudiziaria di stima dei beni pignorati  
Proc. n. 67/2018 R. G. E. I.

pag. 3

| Num.Ond.<br>TARIFFA      | DESIGNAZIONE DEI LAVORI   | DIMENSIONI |        |       |        | Quantità | IMPORTI  |           |
|--------------------------|---|------------|--------|-------|--------|----------|----------|-----------|
|                          |   | par.ug.    | lung.  | larg. | H/peso |          | unitario | TOTALE    |
|                          | RIPORTO   |            |        |       |        |          |          | 2'242,02  |
| 0.e                      | mm, con predisposte poste e guide, rif... frattazzo metallico alla pezza, per spessore finale di circa 25 mm. Per esterni su pareti verticali con malta di cemento<br>chiusura porta garage   |            | 1,70   |       | 2,500  | 4,25     |          |           |
|                          | SOMMANO mq  |            |        |       |        | 4,25     | 24,75    | 105,19    |
| 9<br>PR.E.2120.5<br>0.c  | Tinteggiatura con idropittura di superfici a tre mani a coprire, esclusa la preparazione delle stesse su superfici esterne con idropittura lavabile<br>chiusura porta garage  |            | 1,70   |       | 2,500  | 4,25     |          |           |
|                          | SOMMANO mq  |            |        |       |        | 4,25     | 6,72     | 38,56     |
| 10<br>PR.E.1020.5<br>0.c | Intonaco civile formato da un primo strato di zinaffo, da un secondo strato tirato in piano con regolo e frattazzo, steso a mano, spessore 15 mm, con predisposte poste e guide, rif... frattazzo metallico alla pezza, per spessore finale di circa 25 mm. Per interni su pareti verticali con malta di cemento<br>chiusura porta garage<br>parete di separazione cucina-soggiorno |            | 1,70   |       | 2,500  | 4,25     |          |           |
|                          | SOMMANO mq  |            |        | 2,450 | 3,300  | 8,09     |          |           |
|                          | SOMMANO mq  |            |        |       |        | 12,34    | 22,79    | 281,23    |
| 11<br>PR.E.1620.7<br>0.c | Intonaco civile formato da un primo strato di zinaffo, da un secondo strato tirato in piano con regolo e frattazzo, steso a mano, spessore 15 mm, con predisposte poste e guide, rif... frattazzo metallico alla pezza, per spessore finale di circa 25 mm. Su superfici orizzontali con malta di cemento<br>fascia di solaio a seguito di demoliz tramezzi                         |            | 8,50   | 0,200 |        | 1,70     |          |           |
|                          | SOMMANO mq  |            |        |       |        | 1,70     | 23,44    | 39,85     |
| 12<br>PR.E.0760.5<br>0.a | Massetto di sottofondo leggero adatto a ricevere la posa "a fresco" di pavimenti ceramici tipo premiscelato in sacchi da 36,4 lt/cad., a base di argilla espansa idrorepellente (as... a sottofondo, impastato con acqua, steso, battuto, spianato e liscio, in opera per posa a fresco di pavimenti ceramici<br>piano seminterrato   |            | 100,00 |       | 5,000  | 545,00   |          |           |
|                          | SOMMANO mq/cm   |            |        |       |        | 545,00   | 3,94     | 2'147,30  |
| 13<br>PR.E.1330.7<br>0.a | Pavimento in piastrelle di gres fine porcellanato 1° scelta, ottenute per pressatura, a massa omogenea, rispondenti alle norme UNI EN 176 gruppo B L, poste in opera fresco su fresco... li. Dimensioni 20x20 cm, con superficie antiscivolo, tinta unita e granigliato naturale opaco tinta unita naturale opaca<br>piano seminterrato   |            | 109,00 |       |        | 109,00   |          |           |
|                          | SOMMANO mq  |            |        |       |        | 109,00   | 40,84    | 4'451,56  |
| 14<br>PR.E.1580.5<br>0.a | Zoccolino battiscopa in gres fine porcellanato posto in opera con idoneo collante: Tinta unita e granigliato naturale   |            | 65,00  |       |        | 65,00    |          |           |
|                          | SOMMANO m   |            |        |       |        | 65,00    | 12,41    | 806,65    |
| 15<br>PR.E.1810.1        | Porta interna di legno di abete tamburata a struttura cellulare, ad uno o due battenti, con o senza sopralluce a vetri fisso, costituito da telaio  |            |        |       |        |          |          |           |
|                          | A RIPORTARE   |            |        |       |        |          |          | 10'102,36 |

COMMITTENTE:

Perizia giudiziaria di stima dei beni pignorati  
Proc. n. 67/2018 R. G. E. I.

pag. 4

| Num.Ord.<br>TARIFFA      | DESIGNAZIONE DEI LAVORI   | DIMENSIONI |                 |       |        | Quantità         | IMPORTI  |           |
|--------------------------|---|------------|-----------------|-------|--------|------------------|----------|-----------|
|                          |   | par.ug.    | lung.           | larg. | H/peso |                  | unitario | TOTALE    |
|                          |   |            |                 |       |        |                  |          | 10'102,36 |
|                          | RIPORTO   |            |                 |       |        |                  |          |           |
| 00.b                     | maestro di sezione minima 9x4,5 e ... cani, maniglie e bandelle di ottone, ganci e riteni, serratura Rivestimento in compensato in legno di mogano lucidato   |            |                 |       |        |                  |          |           |
|                          | porta per accesso intercapedine   |            | 0,80            |       | 2,100  | 1,68             |          |           |
|                          | porta bagno   |            | 0,80            |       | 2,100  | 1,68             |          |           |
|                          | SOMMANO mq  |            |                 |       |        | 3,36             | 198,95   | 668,47    |
| 16<br>PR.E.2110.2<br>0.a | Fondo fissante, ancorante ed isolante a base di silicato di potassio ed inerti minerali, a norma DIN 18363, idoneo per superfici miste (minerali ed organiche), applicato a pennello Fondo fissante, ancorante ed isolante a base di silicato di potassio pareti piano seminterrato soffitto  |            | 65,00<br>109,00 |       | 3,000  | 195,00<br>109,00 |          |           |
|                          | SOMMANO mq  |            |                 |       |        | 304,00           | 2,45     | 744,80    |
| 17<br>PR.E.2120.4<br>0.c | Tinteggiatura con idropittura di superfici a tre mani a coprire, esclusa la preparazione delle stesse su superfici interne; con idropittura lavabile pareti piano seminterrato soffitto   |            | 65,00<br>109,00 |       | 3,000  | 195,00<br>109,00 |          |           |
|                          | SOMMANO mq  |            |                 |       |        | 304,00           | 6,72     | 2'042,88  |
| 18<br>N.P._02            | Realizzazione del vano bagno compreso nel prezzo la fornitura dei sanitari e dei rivestimenti in ceramica. E' incluso altresì la realizzazione degli impianti a perfetta regola d'arte. piano seminterrato  |            |                 |       |        | 1,00             |          |           |
|                          | SOMMANO a corpo   |            |                 |       |        | 1,00             | 2'000,00 | 2'000,00  |
| 19<br>N.P._03            | Realizzazione dell'impianto elettrico a perfetta regola d'arte come da normativa vigente al piano seminterrato con predisposizione ad uso zona giorno per civile abitazione.  |            |                 |       |        | 1,00             |          |           |
|                          | SOMMANO a corpo   |            |                 |       |        | 1,00             | 1'500,00 | 1'500,00  |
| 20<br>N.P._05            | Realizzazione di copertura leggera in legno lamellare con manto di copertura in laterizio a perfetta regola d'arte. piano seminterrato  |            |                 |       |        | 1,00             |          |           |
|                          | SOMMANO a corpo   |            |                 |       |        | 1,00             | 3'000,00 | 3'000,00  |
| 21<br>PR.E.0890.4<br>0.b | Muratura a cassa vuota eseguita a qualsiasi altezza o profondità con malta di sabbia e cemento, costituita da doppia parete con interposta camera d'aria, con paramento esterno con ... ro interno con blocchi in lapillo e cemento. Spessore al massimo di cm 40. Con alveolati da 12,5x25x25 e blocchi da cm 10. chiusura finestra al piano terra |            | 1,80            |       | 1,300  | 1,69             |          |           |
|                          | SOMMANO mq  |            |                 |       |        | 1,69             | 57,22    | 96,70     |
| 22<br>PR.E.1620.5<br>0.c | Intonaco civile formato da un primo strato di vinaccio, da un secondo strato tirato in piano con regolo e fratazzo, steso a mano, spessore 15 mm, con predisposte poste e guide, rif... fratazzo metallico alla pezza, per spessore finale di circa 25 mm. Per interni su pareti verticali con malta di cemento                                     |            |                 |       |        |                  |          |           |
|                          | A RIPORTARE   |            |                 |       |        |                  |          | 22'155,21 |

COMMITTENTE:

Perizia giudiziaria di stima dei beni pignorati  
Proc. n. 67/2018 R. G. E. I.

pag. 5

| Num.Ord.<br>TARIFFA      | DESIGNAZIONE DEI LAVORI   | DIMENSIONI |       |       |        | Quantità | IMPORTI  |           |
|--------------------------|---|------------|-------|-------|--------|----------|----------|-----------|
|                          |   | par.ug.    | lung. | larg. | H/peso |          | unitario | TOTALE    |
|                          | RIPORTO   |            |       |       |        |          |          | 22.155,21 |
|                          | chiusura finestra al piano term.  |            | 1,30  |       | 1,300  | 1,69     |          |           |
|                          | SOMMANO mq  |            |       |       |        | 1,69     | 22,79    | 38,52     |
| 23<br>PR.E.1620.6<br>0.e | Intonaco civile formato da un primo strato di rinzaffo, da un secondo strato tirato in piano con regolo e fratazzo, steso a mano, spessore 15 mm, con predisposte poste e guide, rif. ... fratazzo metallico alla pezza, per spessore finale di circa 25 mm. Per esterni su pareti verticali con malta di cemento |            | 1,30  |       | 1,300  | 1,69     |          |           |
|                          | SOMMANO mq  |            |       |       |        | 1,69     | 24,75    | 41,83     |
| 24<br>PR.R.0220.2<br>0.b | Demolizione di muratura di qualsiasi genere, anche voltata, di spessore fino ad una testa, eseguita a mano, compresa la cernita ed accantonamento del materiale di recupero da riutilizzare: muratura in mattoni forati   |            | 3,50  |       | 2,700  | 9,45     |          |           |
|                          | piano primo demolizione parete esterno  |            | 1,75  |       | 2,700  | 4,73     |          |           |
|                          | SOMMANO mq  |            |       |       |        | 14,18    | 8,62     | 122,23    |
| 25<br>PR.E.0890.4<br>0.b | Muratura a cassa vuota eseguita a qualsiasi altezza e profondità con malta di sabbia e cemento, costituita da doppia parete con interposta camera d'aria, con paramento esterno con ... ro interno con blocchi in lapillo e cemento. Spessore al massimo di cm 40. Con alveolati da 12,5x25x25 e blocchi da cm 10 |            | 3,50  |       | 2,700  | 9,45     |          |           |
|                          | piano primo realizzazione parete esterna  |            | 1,73  |       | 2,700  | 4,73     |          |           |
|                          | piano primo chiusura vano portafinestra   |            | 1,20  |       | 2,100  | 2,52     |          |           |
|                          | piano primo parete bagno lato ovest   |            | 3,00  |       | 3,000  | 9,00     |          |           |
|                          | SOMMANO mq  |            |       |       |        | 25,70    | 57,22    | 1.470,55  |
| 26<br>PR.E.1620.5<br>0.e | Intonaco civile formato da un primo strato di rinzaffo, da un secondo strato tirato in piano con regolo e fratazzo, steso a mano, spessore 15 mm, con predisposte poste e guide, rif. ... fratazzo metallico alla pezza, per spessore finale di circa 25 mm. Per interni su pareti verticali con malta di cemento |            | 3,50  |       | 2,700  | 9,45     |          |           |
|                          | piano primo realizzazione parete esterna  |            | 1,73  |       | 2,700  | 4,73     |          |           |
|                          | piano primo chiusura vano portafinestra   |            | 1,20  |       | 2,100  | 2,52     |          |           |
|                          | SOMMANO mq  |            |       |       |        | 18,70    | 22,79    | 380,59    |
| 27<br>PR.E.1620.6<br>0.e | Intonaco civile formato da un primo strato di rinzaffo, da un secondo strato tirato in piano con regolo e fratazzo, steso a mano, spessore 15 mm, con predisposte poste e guide, rif. ... fratazzo metallico alla pezza, per spessore finale di circa 25 mm. Per esterni su pareti verticali con malta di cemento |            | 3,50  |       | 2,700  | 9,45     |          |           |
|                          | piano primo realizzazione parete esterna  |            | 1,75  |       | 2,700  | 4,73     |          |           |
|                          | piano primo chiusura vano portafinestra   |            | 1,20  |       | 2,100  | 2,52     |          |           |
|                          | SOMMANO mq  |            |       |       |        | 16,70    |          | 24.208,91 |
|                          | A RIPORTARE   |            |       |       |        | 16,70    |          | 24.208,91 |

COMMITTENTE:



Perizia giudiziaria di stima dei beni pignorati  
Proc. n. 67/2018 R. G. E. I.

pag. 6

| Num.Ord.<br>TARIFFA      | DESIGNAZIONE DEI LAVORI  | DIMENSIONI |       |       |        | Quantità | IMPORTI  |           |
|--------------------------|--|------------|-------|-------|--------|----------|----------|-----------|
|                          |  | par.ug.    | lung. | larg. | H/peso |          | unitario | TOTALE    |
|                          | RIPORTO  |            |       |       |        | 16,70    |          | 24'208,93 |
|                          | SOMMANO mq   |            |       |       |        | 16,70    | 24,75    | 413,33    |
| 28<br>PR.E.2120.5<br>0.e | Tinteggiatura con idropittura di superfici a tre mani a coprire, esclusa la preparazione delle stesse su superfici esterne con idropittura lavabile  |            |       |       |        |          |          |           |
|                          | piano primo realizzazione parete esterna   |            | 3,50  |       |        | 2,700    | 9,45     |           |
|                          | piano primo realizzazione parete esterna   |            | 1,75  |       |        | 2,700    | 4,73     |           |
|                          | piano primo chiusura vano portafinestra  |            | 1,20  |       |        | 2,100    | 2,52     |           |
|                          | SOMMANO mq   |            |       |       |        | 16,70    | 6,72     | 112,22    |
| 29<br>PR.E.1620.7<br>0.e | Intonaco civile formato da un primo strato di rinforzo, da un secondo strato tirato in piano con regolo e fratazzo, steso a mano, spessore 15 mm, con predisposte poste e guide, rifinita con fratazzo metallico alla pezza, per spessore finale di circa 25 mm. Su superfici orizzontali con malta di cemento         |            | 8,00  |       |        | 8,00     |          |           |
|                          | piano primo  |            | 8,00  |       |        | 8,00     |          |           |
|                          | SOMMANO mq   |            |       |       |        | 8,00     | 23,44    | 187,52    |
| 30<br>PR.E.2110.2<br>0.a | Fondo fissante, ancorante ed isolante a base di silicato di potassio ed inerti minerali, a norma DIN 1836), idoneo per superfici miste (minerali ed organiche), applicato a pennello Fondo fissante, ancorante ed isolante a base di silicato di potassio  |            |       |       |        |          |          |           |
|                          | piano primo realizzazione parete esterna   |            | 3,50  |       |        | 2,700    | 9,45     |           |
|                          | piano primo realizzazione parete esterna   |            | 1,75  |       |        | 2,700    | 4,73     |           |
|                          | piano primo chiusura vano portafinestra  |            | 1,20  |       |        | 2,100    | 2,52     |           |
|                          | piano primo soffitto   |            | 8,00  |       |        | 8,00     |          |           |
|                          | SOMMANO mq   |            |       |       |        | 24,70    | 2,43     | 60,32     |
| 31<br>PR.E.2120.4<br>0.e | Tinteggiatura con idropittura di superfici a tre mani a coprire, esclusa la preparazione delle stesse su superfici interne con idropittura lavabile  |            |       |       |        |          |          |           |
|                          | piano primo realizzazione parete esterna   |            | 3,50  |       |        | 2,700    | 9,45     |           |
|                          | piano primo realizzazione parete esterna   |            | 1,75  |       |        | 2,700    | 4,73     |           |
|                          | piano primo chiusura vano portafinestra  |            | 1,20  |       |        | 2,100    | 2,52     |           |
|                          | piano primo soffitto   |            | 8,00  |       |        | 8,00     |          |           |
|                          | SOMMANO mq   |            |       |       |        | 24,70    | 6,72     | 165,98    |
| 32<br>PR.R.0270.1<br>0.d | Demolizione di solai in laterizio e cemento armato, sia orizzontali che inclinati comprese le opere a sbalzo, escluso pavimento e sottofondo, escluso l'avvicinamento al luogo di destinazione, in attesa del trasporto allo scivolo, ed il calo in basso dei materiali di risulta: spessore 30 cm compresa la caldara |            |       |       |        |          |          |           |
|                          | piano primo rimozione copertura per lasciare la superficie a terrazzo  |            |       |       |        | 15,000   | (5,00)   |           |
|                          | SOMMANO mq   |            |       |       |        |          | (5,00)   | 23,87     |
| 33<br>PR.E.0760.5<br>0.a | Massetto di sottofondo leggero adatto a ricevere la posa "in fresco" di pavimenti ceramici tipo premiscelato in sacchi da 36,4 lt/cad., a base di argilla espansa idrorepellente (as ... a sottofondo, impastato con acqua, steso, battuto, spianato e liscio, in opera Per posa a fresco di                           |            |       |       |        |          |          |           |
|                          | A RIPORTARE  |            |       |       |        |          |          | 25'506,55 |

COMMITTENTE:

Perizia giudiziaria di stima dei beni pignorati  
Proc. n. 67/2018 R. G. E. I.

pag. 7

| Num.Ord.<br>TARIFFA       | DESIGNAZIONE DEI LAVORI   | DIMENSIONI |                      |       |                         | Quantità             | IMPORTI  |           |
|---------------------------|---|------------|----------------------|-------|-------------------------|----------------------|----------|-----------|
|                           |   | par.ug.    | lung.                | larg. | H/peso                  |                      | unitario | TOTALE    |
|                           | <b>R I P O R T O</b>  |            |                      |       |                         |                      |          | 25'506,55 |
|                           | pavimenti ceramici<br>piano primo camera<br>piano primo terrazzo  |            | 15,00<br>18,00       |       | 5,000<br>5,000          | 75,00<br>90,00       |          |           |
|                           | SOMMANO mq/cm   |            |                      |       |                         | 165,00               | 3,94     | 650,10    |
| 14<br>PR.E.02140.<br>10.a | Trasporto a rifiuto con autocarri, con portata superiore a 50 qj di materiale proveniente da lavori di demolizione compreso lo scarico del materiale ed esclusi gli eventuali oneri di discarica autorizzata per trasporti fino a 10 km<br>piano primo  |            |                      |       | 22,000                  | 22,00                |          |           |
|                           | SOMMANO m3  |            |                      |       |                         | 22,00                | 7,72     | 169,81    |
| 15<br>N.P.,_01            | Oneri di discarica autorizzata  |            |                      |       |                         | 1,00                 |          |           |
|                           | SOMMANO a corpo   |            |                      |       |                         | 1,00                 | 500,00   | 500,00    |
| 36<br>PR.E.1330.7<br>0.b  | Pavimento in piastrelle di gres fine porcellanato 1° scelta, ottenute per pressatura, a massa omogenea, rispondenti alle norme UNI EN 176 gruppo B I, poste in opera fresco su frese ... II. Dimensioni 20x20 cm, con superficie antiscivolo, tinta unita e grangiato naturale opaco tinta unita naturale opaca<br>piano primo  |            | 8,00                 |       |                         | 8,00                 |          |           |
|                           | SOMMANO mq  |            |                      |       |                         | 8,00                 | 40,84    | 326,72    |
| 37<br>PR.E.1360.1<br>0.d  | Pavimento in klinker ceramico non gelivo, con resistenza a compressione non inferiore a 25 N/mmq, durezza superficiale non inferiore a 6 Mohs, dello spessore 8-16 mm, rispondenti a ... mm 5 , compresi tagli, sfridi pullatura e pezzi speciali. Superficie grezza, vari colori Piastrelle opache da cm 24,5x24,5<br>piano primo terrazzo   |            |                      |       | 15,000                  | 15,00                |          |           |
|                           | SOMMANO mq  |            |                      |       |                         | 15,00                | 50,40    | 736,00    |
| 38<br>N.P.,_05            | Realizzazione di copertura leggera in legno lamellare con manto di copertura in laterizio a perfetta regola d'arte<br>piano primo   |            |                      |       |                         | 1,00                 |          |           |
|                           | SOMMANO a corpo   |            |                      |       |                         | 1,00                 | 5'000,00 | 5'000,00  |
| 39<br>PR.E.1880.1<br>0.c  | Infissi in alluminio per finestre, portafinestre ad una o più ante, a vasistas o a bilico con o senza parti fisse, realizzati con profili estrusi in lega di alluminio con trattamento classe C5 di resistenza al carico del vento. Finestra o Porta finestra a due battenti con dimensione massima 1600 x 2400<br>piano primo nuova portafinestra<br>realizzazione di finestra sottile<br>finestra bagno |            | 1,30<br>2,50<br>0,70 |       | 2,100<br>0,600<br>1,300 | 2,73<br>1,50<br>0,93 |          |           |
|                           | SOMMANO mq  |            |                      |       |                         | 5,14                 | 162,41   | 834,79    |
| 40<br>PR.R.0220.2<br>0.b  | Demolizione di murature di qualsiasi genere, anche voltate, di spessore fino ad una testa, eseguita a mano, compresa la cementi ed accantonamento del materiale di recupero da riutilizzare: muratura in mattoni forati<br>piano sottotetto demolizione parete esterna<br>piano sottotetto demolizione parete esterna   |            | 3,50<br>1,75         |       | 2,700<br>2,700          | 9,45<br>4,73         |          |           |
|                           | SOMMANO mq  |            |                      |       |                         | 14,18                | 8,62     | 122,23    |
|                           | <b>A R I P O R T A R E</b>  |            |                      |       |                         |                      |          | 33'866,21 |

COMMITTENTE:

Perizia giudiziaria di stima dei beni pignorati  
Proc. n. 67/2018 R. G. E. I.

pag. 8

| Num.Ord.<br>TARIFFA      | DESIGNAZIONE DEI LAVORI  | DIMENSIONI |                      |       |                         | Quantità             | IMPORTI  |           |
|--------------------------|--|------------|----------------------|-------|-------------------------|----------------------|----------|-----------|
|                          |  | par.ug.    | lung.                | larg. | H/peso                  |                      | unitario | TOTALE    |
| RIPORTO                  |  |            |                      |       |                         |                      |          | 33.866,23 |
| 41<br>PR.E.0890.4<br>0.b | Muratura a cassa vuota eseguita a qualsiasi altezza o profondità con malta di sabbia e cemento, costituita da doppia parete con interposta camera d'aria, con paramento esterno con ... ro interno con blocchi in lapillo e cemento. Spessore al massimo di cm 40. Con alveolati da 12,5x25x25 e blocchi da cm 10.<br>piano sottotetto realizzazione parete esterna<br>piano sottotetto realizzazione parete esterna<br>piano sottotetto parete bagno lato ovest |            | 3,50<br>1,75<br>3,00 |       | 2,700<br>2,700<br>3,000 | 9,45<br>4,73<br>9,00 |          |           |
| SOMMANO mq               |  |            |                      |       |                         | 23,18                | 57,22    | 1.326,36  |
| 42<br>PR.E.1620.5<br>0.e | Intonaco civile formato da un primo strato di rinzaffo, da un secondo strato tirato in piano con regolo e fratazzo, steso a mano, spessore 15 mm, con predisposte poste e guide, rif ... fratazzo metallico alla pezza, per spessore finale di circa 25 mm. Per interni su pareti verticali con malta di cemento.<br>piano sottotetto realizzazione parete esterna<br>piano sottotetto realizzazione parete esterna  |            | 3,50<br>1,75         |       | 2,700<br>2,700          | 9,45<br>4,73         |          |           |
| SOMMANO mq               |  |            |                      |       |                         | 14,18                | 22,79    | 323,16    |
| 43<br>PR.E.1620.7<br>0.e | Intonaco civile formato da un primo strato di rinzaffo, da un secondo strato tirato in piano con regolo e fratazzo, steso a mano, spessore 15 mm, con predisposte poste e guide, rif ... ata con fratazzo metallico alla pezza, per spessore finale di circa 25 mm. Su superfici orizzontali con malta di cemento.<br>piano sottotetto   |            | 8,00                 |       |                         | 8,00                 |          |           |
| SOMMANO mq               |  |            |                      |       |                         | 8,00                 | 23,44    | 187,52    |
| 44<br>PR.E.1620.6<br>0.e | Intonaco civile formato da un primo strato di rinzaffo, da un secondo strato tirato in piano con regolo e fratazzo, steso a mano, spessore 15 mm, con predisposte poste e guide, rif ... fratazzo metallico alla pezza, per spessore finale di circa 25 mm. Per esterni su pareti verticali, con malta di cemento.<br>piano sottotetto realizzazione parete esterna<br>piano sottotetto realizzazione parete esterna   |            | 3,50<br>1,75         |       | 1,100<br>2,700          | 9,45<br>4,73         |          |           |
| SOMMANO mq               |  |            |                      |       |                         | 14,18                | 24,75    | 150,96    |
| 45<br>PR.E.2120.5<br>0.e | Tinteggiatura con idropittura di superfici a tre mani a coprire, esclusa la preparazione delle stesse su superfici esterne, con idropittura lavabile.<br>piano sottotetto realizzazione parete esterna<br>piano sottotetto realizzazione parete esterna  |            | 3,50<br>1,75         |       | 2,700<br>2,700          | 9,45<br>4,73         |          |           |
| SOMMANO mq               |  |            |                      |       |                         | 14,18                | 6,72     | 95,29     |
| 46<br>PR.E.2110.2<br>0.a | Fondo fissante, ancorante ed isolante a base di silicato di potassio ed inerti minerali, a norma DIN 18363, idoneo per superfici miste (minerali ed organiche), applicato a pennello.Fondo fissante, ancorante ed isolante a base di silicato di potassio.<br>piano sottotetto realizzazione parete esterna  |            | 3,50                 |       | 2,700                   | 9,45                 |          |           |
| A RIPORTARE              |  |            |                      |       |                         | 9,45                 |          | 36.149,52 |

COMMITTENTE:

