

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

PERIZIA GIUDIZIARIA

di stima dei beni pignorati

INTEGRAZIONE

per valutazione di beni al netto, dello sconfinamento realizzato
sulla proprietà di terzi a seguito della sentenza 2077/2014 relativa
alla procedura 5665/2005

Causa n. 127/05 R.G.E.I.

vertente tra

Bipielle Gestione Credito S.p.A.

contro

G.E. Dott.ssa Giusi Ianni

Il C.T.U.

Arch. Sergio Manna



Indice

Indice	2
PREMESSA	3
RISPOSTE AI QUESITI	3
Esatta delimitazione dei confini (al netto dello sconfinamento).....	3
Quantificazione dei lavori di ripristino.....	5
Quesito n. 17 (Valutazione).....	8
C O N C L U S I O N I	10
ALLEGATI	12
1 – Individuazione della superfici di sconfinamento (1:200).....	12
2 – Individuazione della superfici di sconfinamento ai Piani Seminterrato e Terra (1:100).....	13
3 – Futura configurazione planimetrica degli immobili (Piani Seminterrato e Terra), Piani primo e Secondo con superfici (1:100).....	14
4 – Computo Metrico dei lavori di ripristino ed Elenco Prezzi Unitari.....	15
5 – Planimetrie di rilievo redatte a seguito del sopralluogo effettuato in data 11.12.2010.....	16



TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PREMESSA

Il G.E. Dott.ssa Giusi Ianni, con **ordinanza del 14 Maggio 2019**, ha disposto che il sottoscritto arch. Sergio Manna, con studio tecnico in via Brodolini n. 16 a Rende (CS), sotto il vincolo del giuramento già prestato, quale Consulente Tecnico d'Ufficio, nella procedura di Esecuzione Immobiliare n. 127/2005 R.G.E.I. promossa da Bipielle Gestione Credito S.p.A. contro il sig _____ ponga in essere accertamenti integrativi indicati in parte motiva:

Delimitare con esattezza le particelle di proprietà dell'esecutato (al netto, quindi, dello sconfinamento realizzato sulla proprietà di terzi), quantificandone il valore al netto dei costi necessari per il ripristino dello stato dei luoghi come ordinato con sentenza n. 2077/2014 di questo Tribunale, passata in giudicato (non potendosi valutare come congrua, in mancanza di ulteriori specificazioni, la decurtazione dell'8% sul prezzo di stima effettuata orientativamente dal CTU nella relazione originaria).

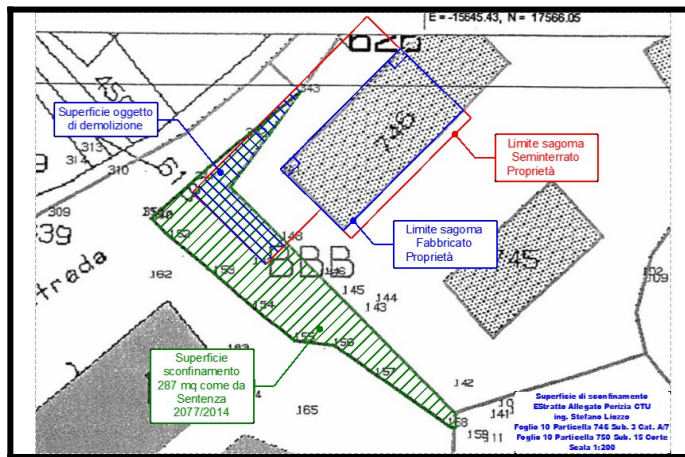
Il CTU dovrà depositare inoltre entro il termine di 60 giorni una relazione integrativa.

RISPOSTE AI QUESITI

Esatta delimitazione dei confini (al netto dello sconfinamento)

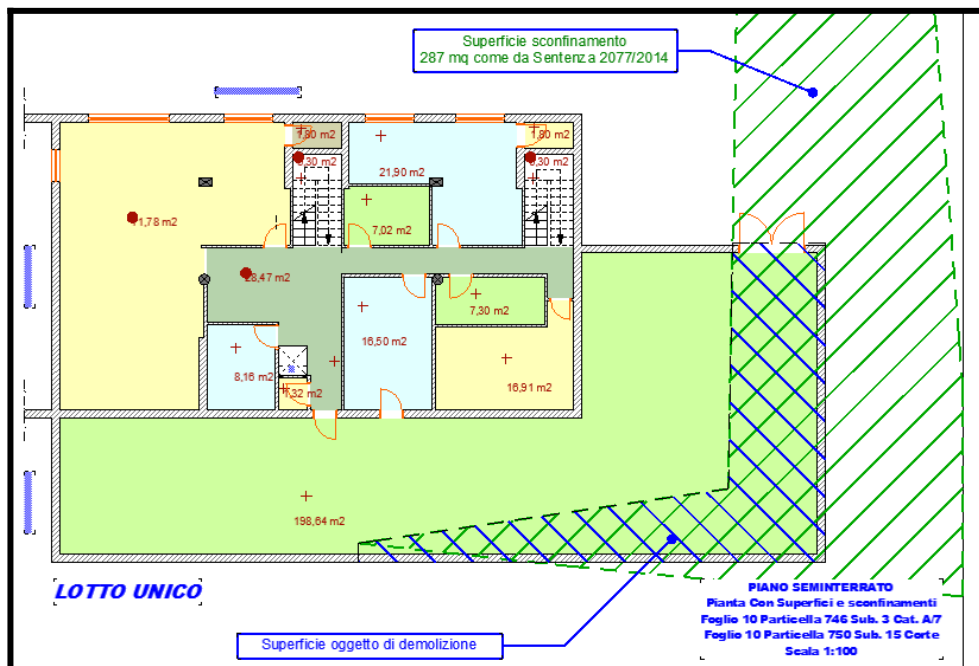
Il sottoscritto CTU per poter rispondere in maniera adeguata al quesito inerente la delimitazione esatta delle particelle di proprietà dell'esecutato (al netto, quindi, dello sconfinamento realizzato sulla proprietà di terzi), ha effettuato una **sovrapposizione tra gli elaborati a corredo della sentenza summenzionata e le planimetrie redatte sulla base del sopralluogo già effettuato** presso gli immobili oggetto di pignoramento **(Allegato 1)**, della quale di seguito si riporta uno stralcio ai fini esemplificativi.

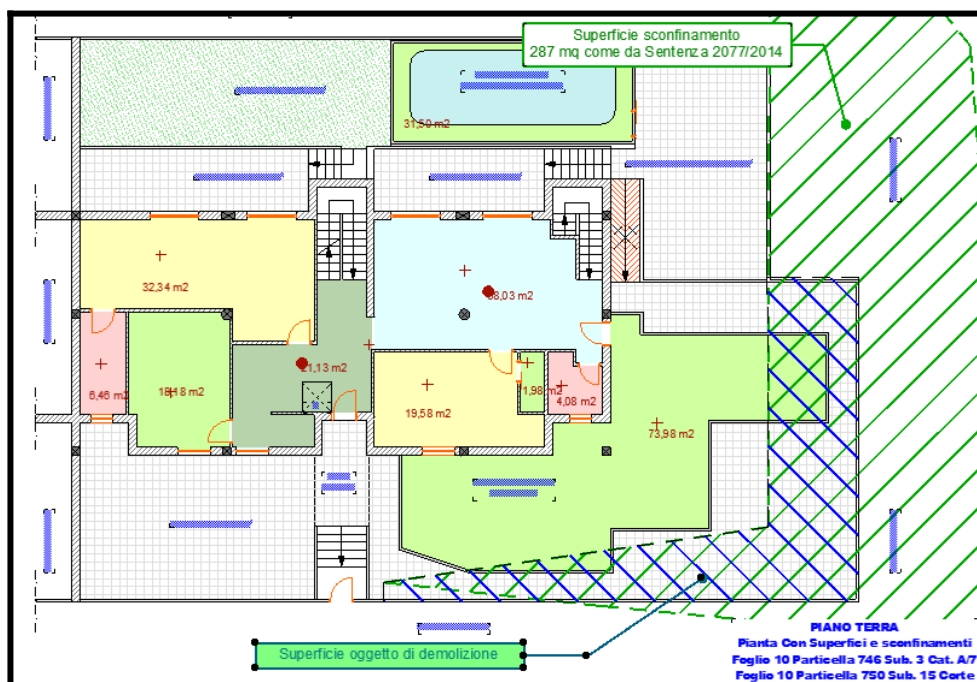




Successivamente, sulla base delle risultanze ottenute dalla sovrapposizione, ha provveduto ad individuare le porzioni di fabbricato ricadenti sulla superficie esterna ai confini del bene oggetto di pignoramento.

In particolare si è provveduto ad individuare tali porzioni relativamente ai piani seminterrato (Allegato 2.1) e terra (Allegato 2.2), in quanto i piani primo e secondo (arretrati rispetto al confine) ricadono al di fuori dei limiti di cui alla sentenza 2077/2014.





Per quanto riguarda l'esatta posizione dei confini, si rammenta che gli immobili pignorati sono identificati in catasto al foglio di mappa n. 10 particella 746 sub. 3 (Abitazione) e part. 750 sub. 15 (Corte di pertinenza).

Dall'esame della documentazione tecnica, nello specifico della **planimetria depositata presso Agenzia delle Entrate (Catasto)**, si è potuto constatare che **la porzione oggetto di causa (sconfinamento) risulta indicata quale corte di pertinenza**.

Di conseguenza **la configurazione degli immobili riportata nella documentazione catastale non risulta corretta relativamente alla forma ed alla consistenza della corte di pertinenza part. 750 sub. 15**.

Pertanto è necessario predisporre e depositare presso l'Agenzia delle Entrate un atto di aggiornamento (Docfa) al fine di riportare l'esatta configurazione, consistenza e delimitazione del bene.

Ai fini esemplificativi la consistenza degli immobili, al netto dello sconfinamento di cui alla citata sentenza 2077/2014, è quella di cui alle planimetrie 3.1, 3.2, 3.3 e 3.4 allegate alla presente Relazione integrativa.

Quantificazione dei lavori di ripristino

Individuate le aree oggetto del ripristino dei confini, il sottoscritto CTU ha redatto un **Computo Metrico (Allegato 4)** nel quale sono indicati i lavori da eseguire e le relative quantità, con prezzi unitari desunti dal **Prezziario della Regione Calabria 2017** (ultimo in vigore).

Le lavorazioni da eseguire possono essere schematizzate nel seguente elenco indicativo ma

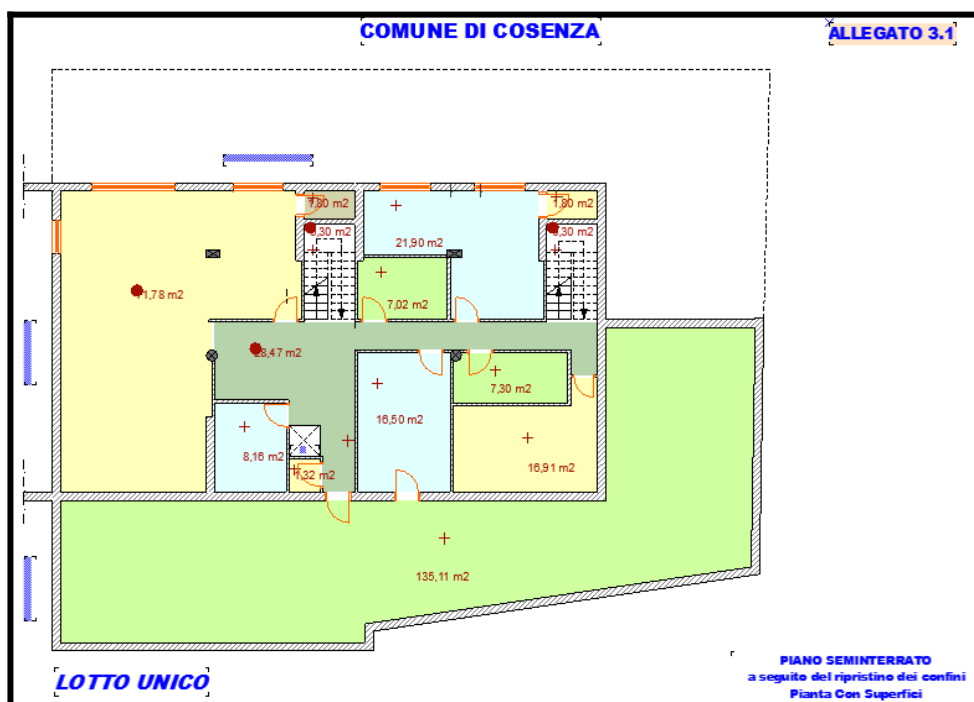


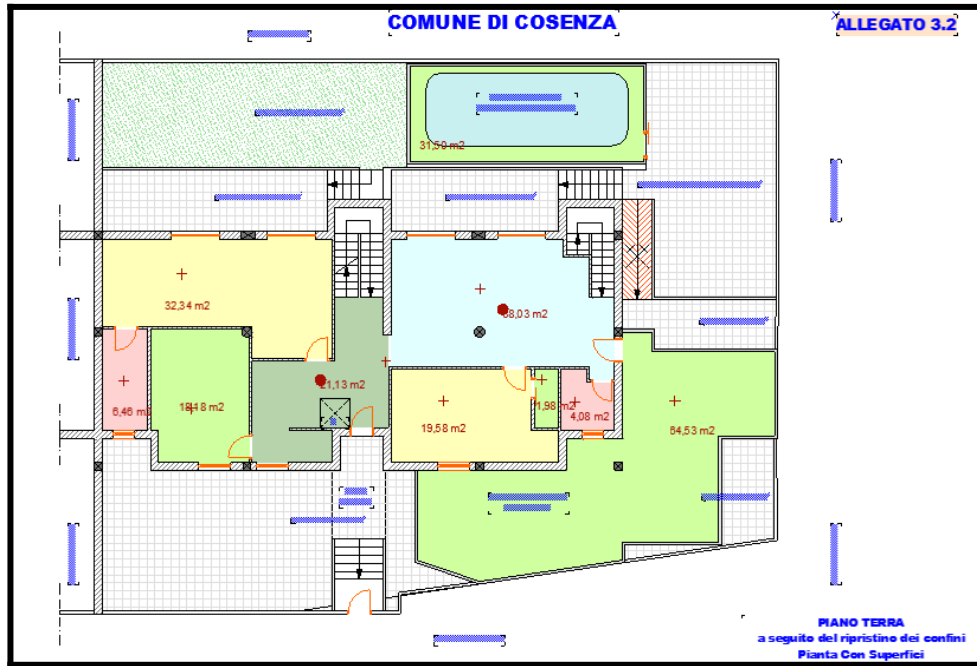
non esaustivo:

- **smontaggio dell'impianto fotovoltaico e della tettoia in legno** posta al piano terra, con successivo **rimontaggio al fine di adeguare le installazioni e le opere alla nuova linea di confine**;
- **demolizione** delle opere realizzate oltre il confine (pareti verticali a contenimento del terreno, porzioni di solaio, fondazioni);
- **nuove fondazioni e pareti verticali**, con collegamento alle strutture esistenti, preventivamente puntellate prima delle operazioni di demolizione.
- realizzazione di **impermeabilizzazione** delle pareti al piano seminterrato ed **idoneo sistema di drenaggio**;
- riempimento degli scavi eseguiti e **ripristino del piano campagna a confine**.

Per maggiori dettagli si rimanda al Computo Metrico (**Allegato 4**).

Al termine dei lavori, le configurazioni planimetriche dei piani Seminterrato e Terra saranno quelle rappresentate negli **Allegati 3.1** e **3.2**, mentre resteranno invariati gli altri livelli, piani Primo e Secondo (**Allegati 3.3.e 3.4**), in quanto non interessati dai lavori di ripristino.





L'impegno di spesa necessario per il ripristino del confine, con demolizione e ricostruzione, è schematizzato nella seguente tabella.

Le lavorazioni e gli oneri tecnici per il ripristino sono quantificabili in € 60.995,63.

DESCRIZIONE	IMPORTO
A -TOTALE COMPUTO	€ 42.446,51
B – IMPREVISTI (5% SU A)	€ 2.122,32
C – SPESE TECNICHE <i>spettanze professionali per rilascio concessioni, autorizzazioni, calcoli strutturali e relativo deposito, sicurezza, direzione lavori, collaudo (15% su A oltre iva 22%)</i>	€ 10.696,52
D – ONERI SICUREZZA <i>Recinzione area di cantiere, opere provvisionali (3% SU A)</i>	€ 1.273,40
TOTALE PARZIALE (A+B)	€ 56.538,75
E – IVA SU A+B	€ 4.456,88
TOTALE LAVORI RIPRISTINO (IVA Inclusa)	€ 60.995,63



Quesito n. 17 (Valutazione)

La valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento è stata eseguita con il **metodo di stima sintetico-comparativo**, tramite il quale si giunge al valore dell'immobile applicando, alla consistenza vendibile, i **correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare** del comune in cui l'immobile stesso è ubicato. Tali prezzi sono riferiti alla compravendita di unità immobiliari assimilabili a quella in esame per consistenza, ubicazione, caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

La comparazione del bene oggetto 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 a **pubblicazioni di agenzia immobiliari** (borsini immobiliari) e **stime sintetiche effettuate dalle stesse agenzie**, con prezzi unitari attribuiti ad unità immobiliari ricadenti nella stessa zona e con caratteristiche comparabili con le unità oggetto di stima.

Le superfici delle unità immobiliari oggetto di pignoramento sono state determinate alla luce di coefficienti di ponderazione usualmente adottati in ambito peritale. Si è adottato, in particolare, per le superfici interne lorde relativamente ai piani terra e primo, un coefficiente di ponderazione pari a 1; per il piano seminterrato e sottotetto un coefficiente pari a 0,50, per la corte esterna un coefficiente pari a 0,30, un coefficiente pari a 0,55 per i balconi. **Il valore del coefficiente relativo al piano seminterrato è stato variato al fine di tenere conto della circostanza che vede tale spazio non più accessibile dall'esterno ed utilizzabile quale garage**, in quanto la porta di ingresso è collocata all'interno dell'area di sconfinamento. Allo stato attuale, di conseguenza, **considerata la nuova configurazione dell'immobile di cui alle planimetrie allegate 3.1 e 3.2, il seminterrato risulterà accessivbbile solo dall'interno dell'abitazione.**

Alla luce delle considerazioni suesposte e mediando gli elementi di valutazione a disposizione rinvenuti sul mercato di riferimento della zona, considerato lo stato generale e le caratteristiche dell'immobile, è necessario tenere altresì in conto delle **dimensioni in termini di superficie, il cui taglio riduce sensibilmente il numero dei potenziali acquirenti**. Si applica quindi una riduzione del 10% rispetto al prezzo unitario utilizzato nella formazione di due lotti separati per cui si avrà per la superficie lorda dei piani terra e primo

$$Vm_{(b1)} = Vm_{(b)} - 10\% Vm_{(b)} = 900,00 \text{ €/mq.}$$

Alla luce di tali considerazioni si utilizzeranno sono ottenuti i seguenti **prezzi unitari medi**:



- per la superficie lorda dei piani seminterrato $V_{m(a1)}=495,00$ €/mq e sottotetto $V_{m(a1)}=630,00$ €/mq;
- per la superficie lorda dei piani terra e primo $V_{m(b1)}=900,00$ €/mq;
- per la superficie lorda della corte di pertinenza $V_{m(c1)}=270,00$ €/mq;
- per la superficie lorda di balconi e porticato $V_{m(d1)}=450,00$ €/mq.

Dal valore commerciale di vendita calcolato è necessario detrarre i costi di ripristino quantificati nel computo metrico (**Allegato 3**), nonché effettuare una detrazione del 15% in ragione della circostanza che vede l'immobile oggetto di vendita coatta. I calcoli effettuati sono riassunti nella seguente tabella.

LOTTO 1 (Abitazione in Villino Cat. A/7- Allegati 4)				
A, A1	B	C	D	E
<i>Superficie Interna</i> <i>P. Semin. / Secondo</i>	<i>Superficie Interna</i> <i>P. Terra e P. Primo</i>	<i>Sup. Corte</i>	<i>Sup. Balconi</i>	<i>Sup. Commerciale</i> $(0,75A+B+0,3C+0,5D)$
503,12	355,70	264,89	71,47	747,62
Valore Lotto Unico (DxVm1)			€ 672 856,20	
TOTALE VALORE COMMERCIALE LOTTO			€ 672 856,20	
A detrarre (15% vend. Coatta)			-€ 100 928,43	
Importo lavori di ripristino confini (Sentenza 2077/2014)			-€ 60 995,63	
VALORE LOTTO (CALCOLATO)			€ 510 932,14	
VALORE DI VENDITA LOTTO			€ 510 000,00	

Si riporta di seguito, ai fini esemplificativi, la tabella di cui alla precedente Integrazione con quantificazione del valore dei beni pignorati come lotto unico. In particolare è possibile apprezzare come **la superficie commerciale totale risulti variata dagli iniziali 890,21 mq agli attuali 747,62 mq**. Il valore complessivo del lotto unico, precedentemente quantificato in € 640.000,00 al netto del deprezzamento stimato nell'8% per la causa civile in corso, risulta ad oggi essere pari ad € 640.000,00.

LOTTO 1 (Precedente integrazione)				
A	B	C	D	E
<i>Superficie Interna</i> <i>P. Semin. / Secondo</i>	<i>Superficie Interna</i> <i>P. Terra e P. Primo</i>	<i>Sup. Corte</i>	<i>Sup. Balconi</i>	<i>Sup. Commerciale</i> $(0,75A+B+0,3C+0,5D)$
569,20	355,70	334,45	71,47	890,21
Valore Lotto Unico (DxVm1)			€ 801 189,00	
TOTALE VALORE COMMERCIALE LOTTO			€ 801 189,00	
A detrarre (15% vend. Coatta)			-€ 120 178,35	
A detrarre deprezzamento Causa Civile 5665/05 (8%)			-€ 37 249,20	



VALORE LOTTO (CALCOLATO)	€ 643 761,45
VALORE DI VENDITA LOTTO	€ 640 000,00

CONCLUSIONI

Esatti confini

La configurazione degli immobili riportata nella documentazione catastale non risulta corretta relativamente alla forma ed alla consistenza della corte di pertinenza part. 750 sub. 15.

Pertanto è necessario predisporre e depositare presso l'Agenzia delle Entrate un atto di aggiornamento (Docfa) al fine di riportare l'esatta configurazione, consistenza e delimitazione del bene.

Ai fini esemplificativi la consistenza degli immobili, al netto dello sconfinamento di cui alla citata sentenza 2077/2014, è quella di cui alle planimetrie 3.1, 3.2, 3.3 e 3.4 allegate alla presente Relazione integrativa.

Valore Lotto Unico

Descrizione: Proprietà pari al **100%** di **abitazione** con corte di pertinenza, su quattro livelli compresi seminterrato e sottotetto, facente parte di un più ampio complesso edilizio in contrada Muoio Piccolo del Comune di Cosenza. Lo spazio interno è organizzato come da **planimetria di rilievo Allegati 2/a, 2/b, 2/c, 2/d (Relazione del 14.04.2011)**.

Dati Catastali: L'intero immobile è individuato nel N.C.E.U. del Comune di Cosenza al **Foglio 10, particella 746 sub 3 e particella 750 sub 15**.

Proprietà: sig.

Superfici: La **superficie commerciale lorda complessiva** è pari a **mq 747,62 mq** (al netto delle superfici estese oltre il confine così come definito dalla Sentenza 2077/2014), articolata in 374,02 mq di seminterrato, 355,70 mq di superficie abitabile di piano dislocata su due livelli fuori terra, 264,89 mq di corte esterna, 71,47 mq di balconi e 129,10 mq di sottotetto.

Valutazione: **€ 510.000,00 (diconsi cinquecentodiecimila/00)**. Il valore commerciale è stato quantificato in € **672 856,20**, cui sono stati sottratti il 15% in ragione della circostanza che nella *vendita coattiva* è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo. E' stata inoltre operata una riduzione pari ad € 60 995,63



quali costi ripristino per di cui alla sentenza 2077/2014 relativa alla causa civile n. 5665/05.

Effettuate le necessarie riduzioni percentuali ed arrotondando all'intero più prossimo in migliaia di Euro, il valore complessivo del Lotto è quindi pari ad € 510 000,00, come riportato nella seguente tabella.

LOTTO 1 (Abitazione in Villino Cat. A/7- Allegati 4)				
A, A1	B	C	D	E
<i>Superficie Interna</i>	<i>Superficie Interna</i>	<i>Sup. Corte</i>	<i>Sup. Balconi</i>	<i>Sup. Commerciale</i>
<i>P. Semin. / Secondo</i>	<i>P. Terra e P. Primo</i>			$(0,75A+B+0,3C+0,5D)$
503,12	355,70	264,89	71,47	823,09
Valore Lotto Unico (DxVm1)			€ 672 856,20	
TOTALE VALORE COMMERCIALE LOTTO			€ 672 856,20	
A detrarre (15% vend. Coatta)			-€ 100 928,43	
Importo lavori di ripristino confini (Sentenza 2077/2014)			-€ 60 995,63	
VALORE LOTTO (CALCOLATO)			€ 510 932,14	
VALORE DI VENDITA LOTTO			€ 510 000,00	

Tanto si rimette, con serena coscienza, in ottemperanza all'incarico ricevuto.

Rende, 11.07.2019

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Sergio Manna

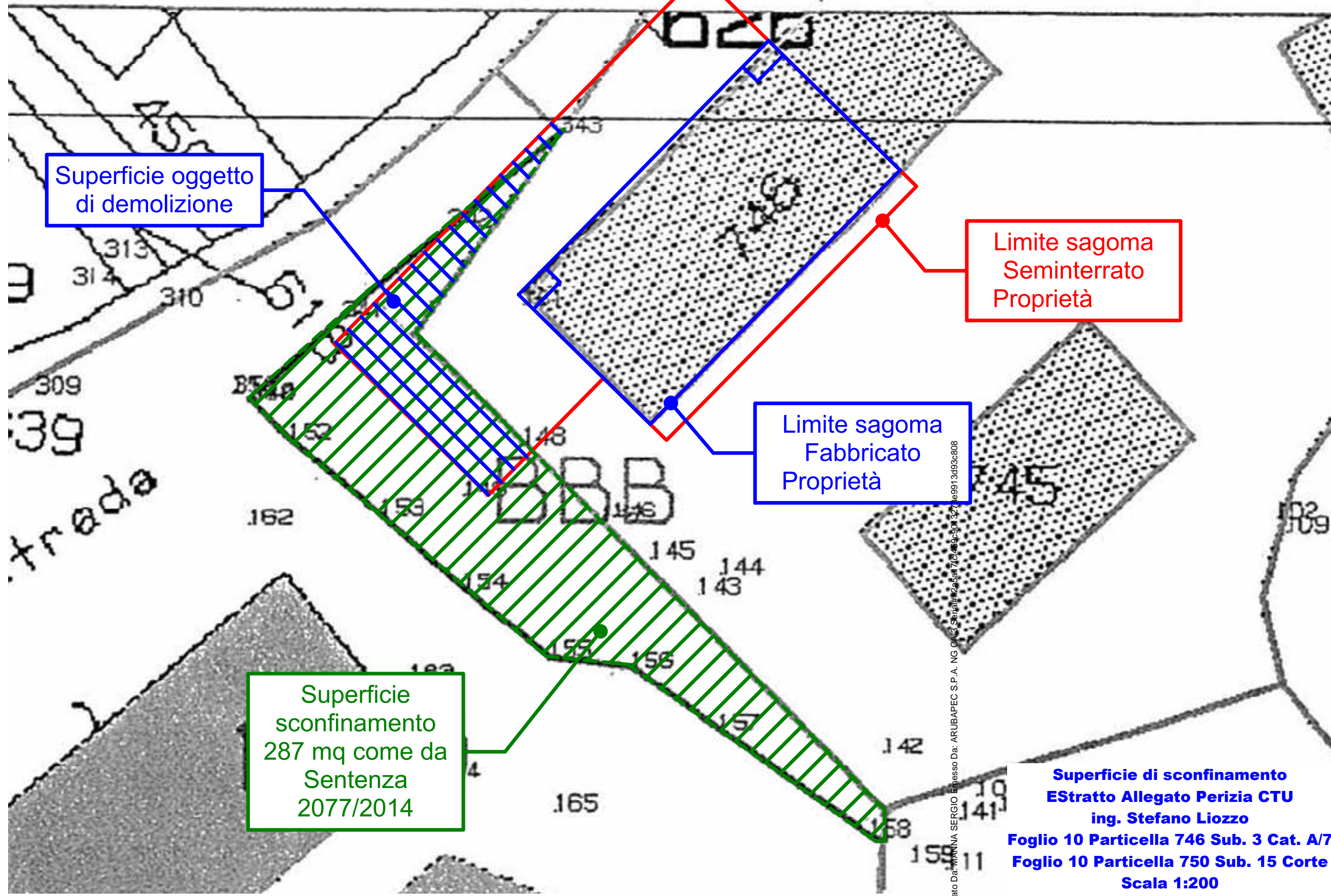


ALLEGATI

1 – Individuazione della superfici di sconfinamento (1:200)



E = -15645.43, N = 17566.05



Superficie oggetto di demolizione

Limite sagoma Seminterrato Proprietà

Limite sagoma Fabbricato Proprietà

Superficie sconfinamento 287 mq come da Sentenza 2077/2014

Superficie di sconfinamento
EStratto Allegato Perizia CTU
ing. Stefano Liozzo
Foglio 10 Particella 746 Sub. 3 Cat. A/7
Foglio 10 Particella 750 Sub. 15 Corte
Scala 1:200

Firmato Da: WANNIA SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA.3 Scritta# 245all716149c9013278e9913d93c808



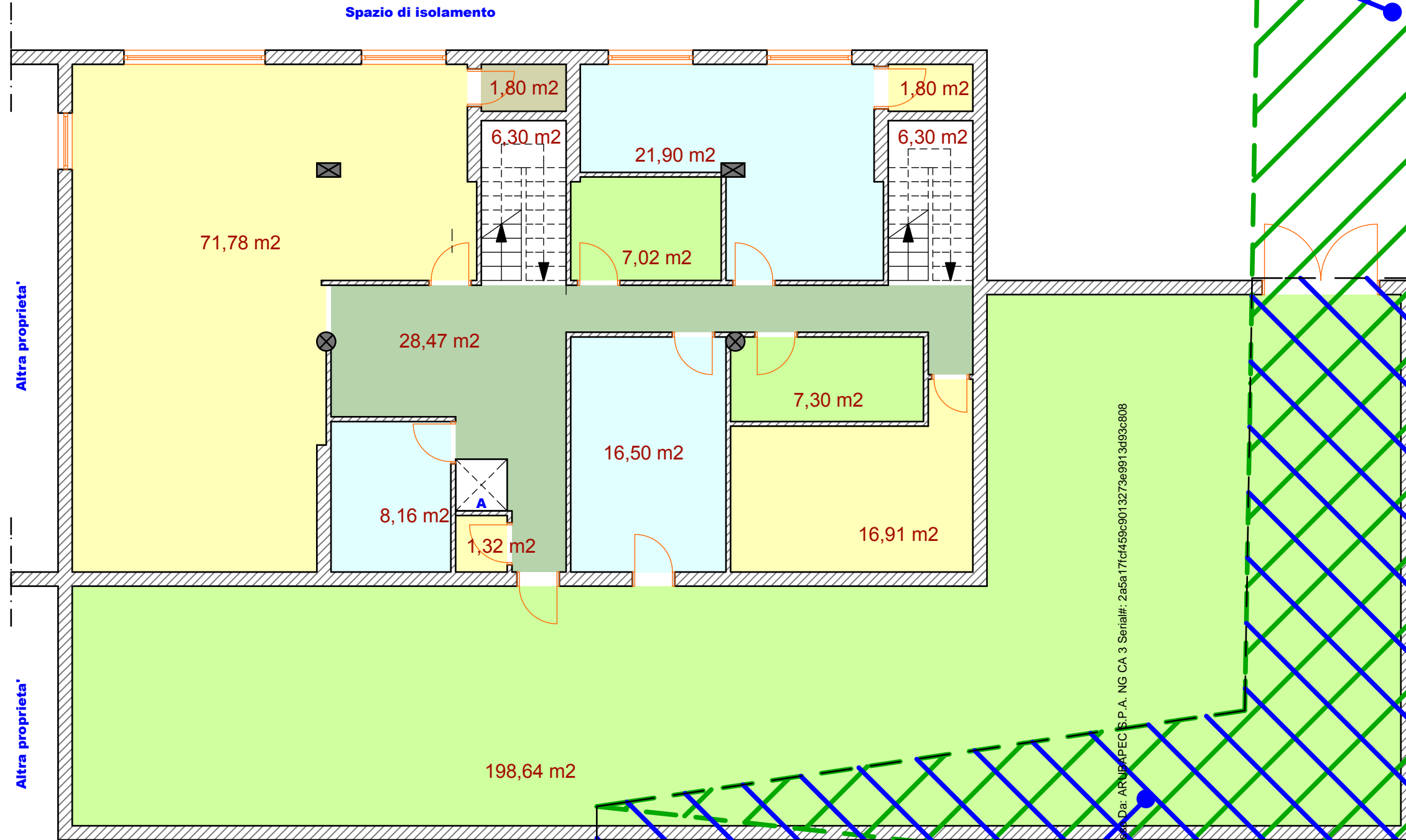
2 – Individuazione della superfici di sconfinamento ai Piani Seminterrato e Terra (1:100)



COMUNE DI COSENZA

ALLEGATO 2.1

Superficie sconfinamento
287 mq come da Sentenza 2077/2014



LOTTO UNICO

Superficie oggetto di demolizione

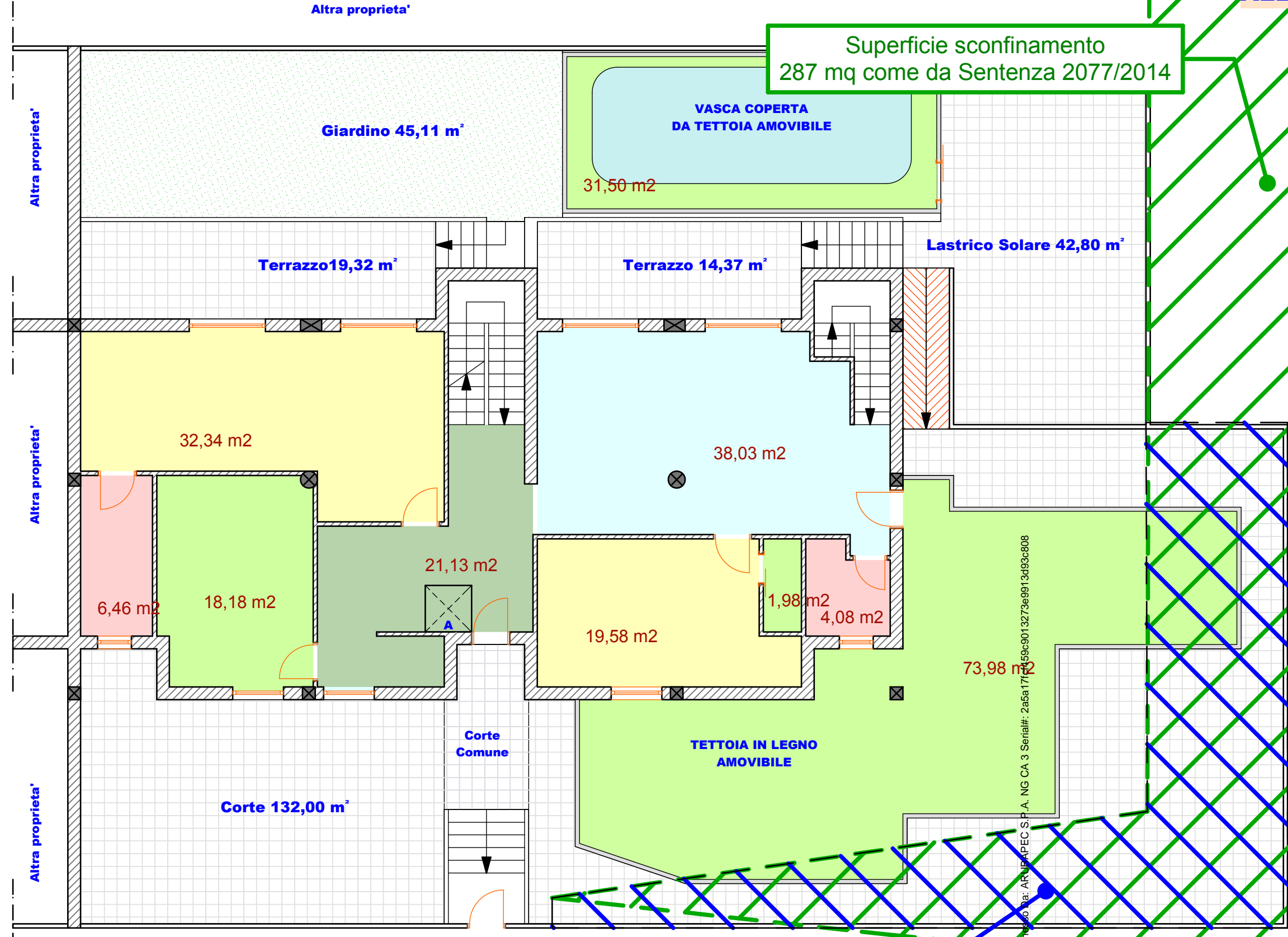
PIANO SEMINTERRATO
Pianta Con Superfici e sconfinamenti
Foglio 10 Particella 746 Sub. 3 Cat. A/7
Foglio 10 Particella 750 Sub. 15 Corte
Scala 1:100

Firmato Da: MANINA SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a5a17f1cf459c9013273e9913d93c808



COMUNE DI COSENZA

ALLEGATO 2.2



Superficie sconfinamento
287 mq come da Sentenza 2077/2014

Superficie oggetto di demolizione

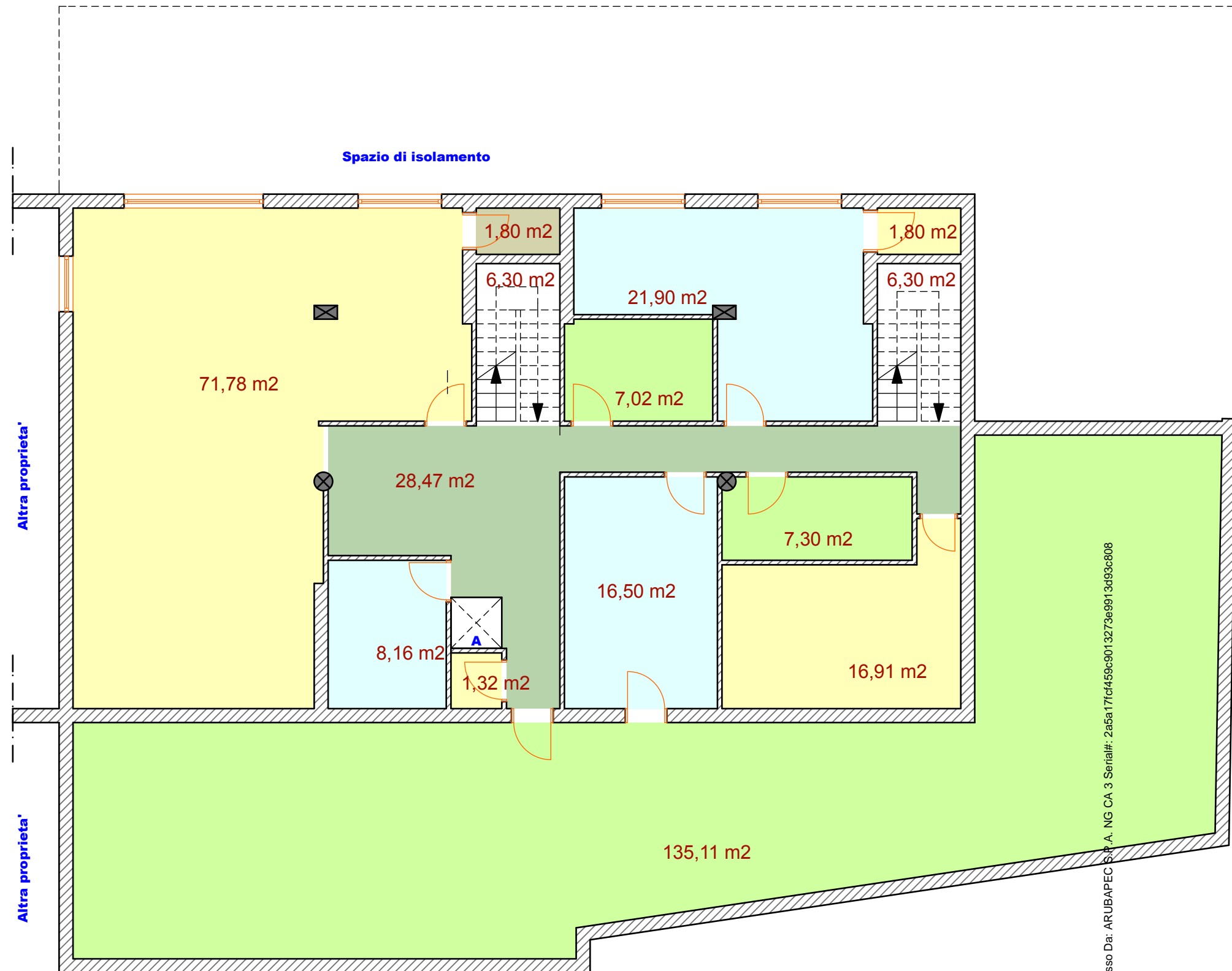
Firmato Da: MANINA SERGIO Emis: 30 Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a5a17f4459c9013273e9913d93c808

PIANO TERRA
Pianta Con Superfici e sconfinamenti
Foglio 10 Particella 746 Sub. 3 Cat. A/7
Foglio 10 Particella 750 Sub. 15 Corte
Scala 1:100



3 – Futura configurazione planimetrica degli immobili (Piani Seminterrato e Terra), Piani primo e Secondo con superfici (1:100)



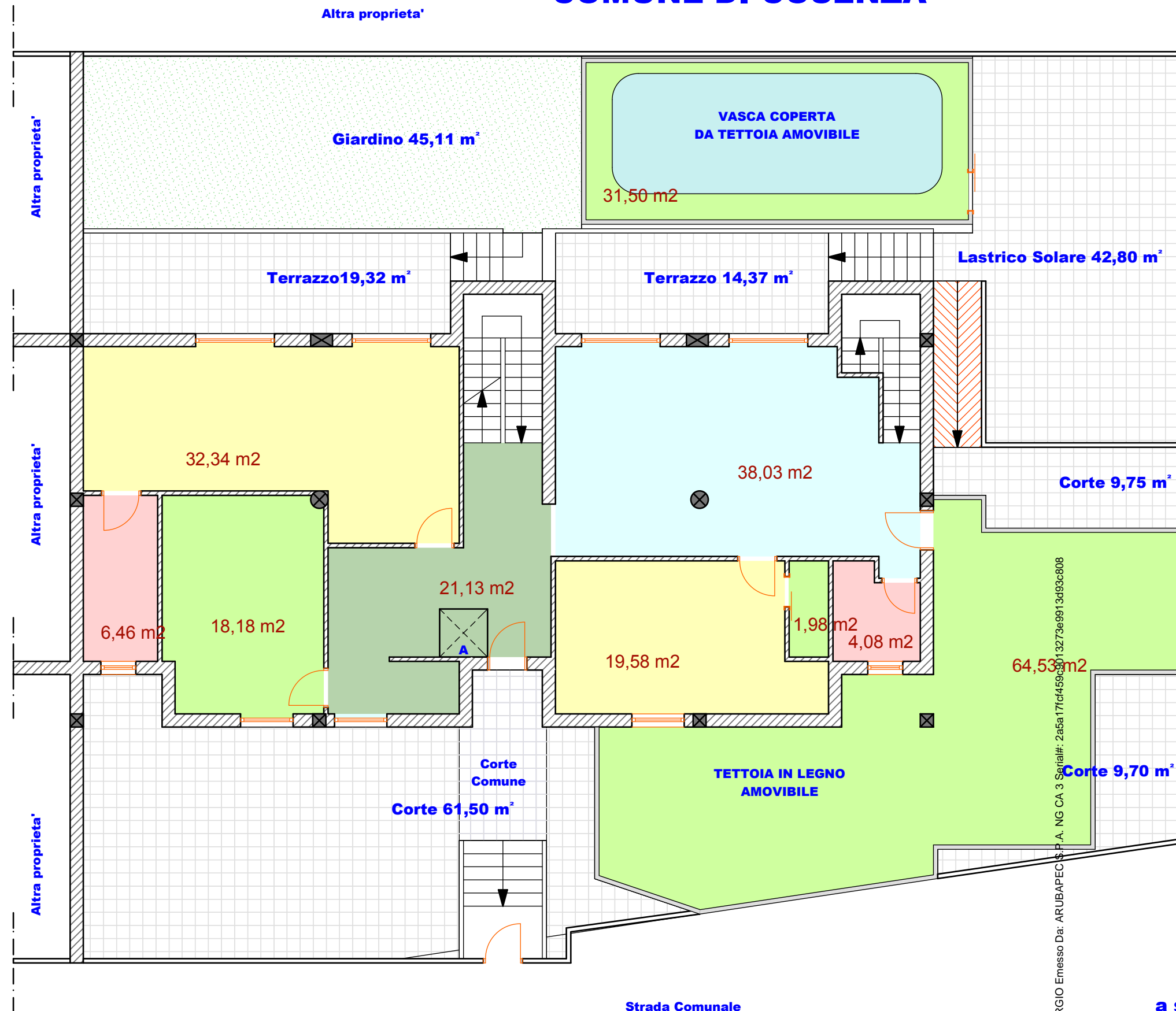


LOTTO UNICO

Firmato Da: MANINA SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a5a17fcf459c9013273e9913d93c808

PIANO SEMINTERRATO
a seguito del ripristino dei confini
Pianta Con Superfici
Foglio 10 Particella 746 Sub. 3 Cat. A/7
Foglio 10 Particella 750 Sub. 15 Corte
Scala 1:100





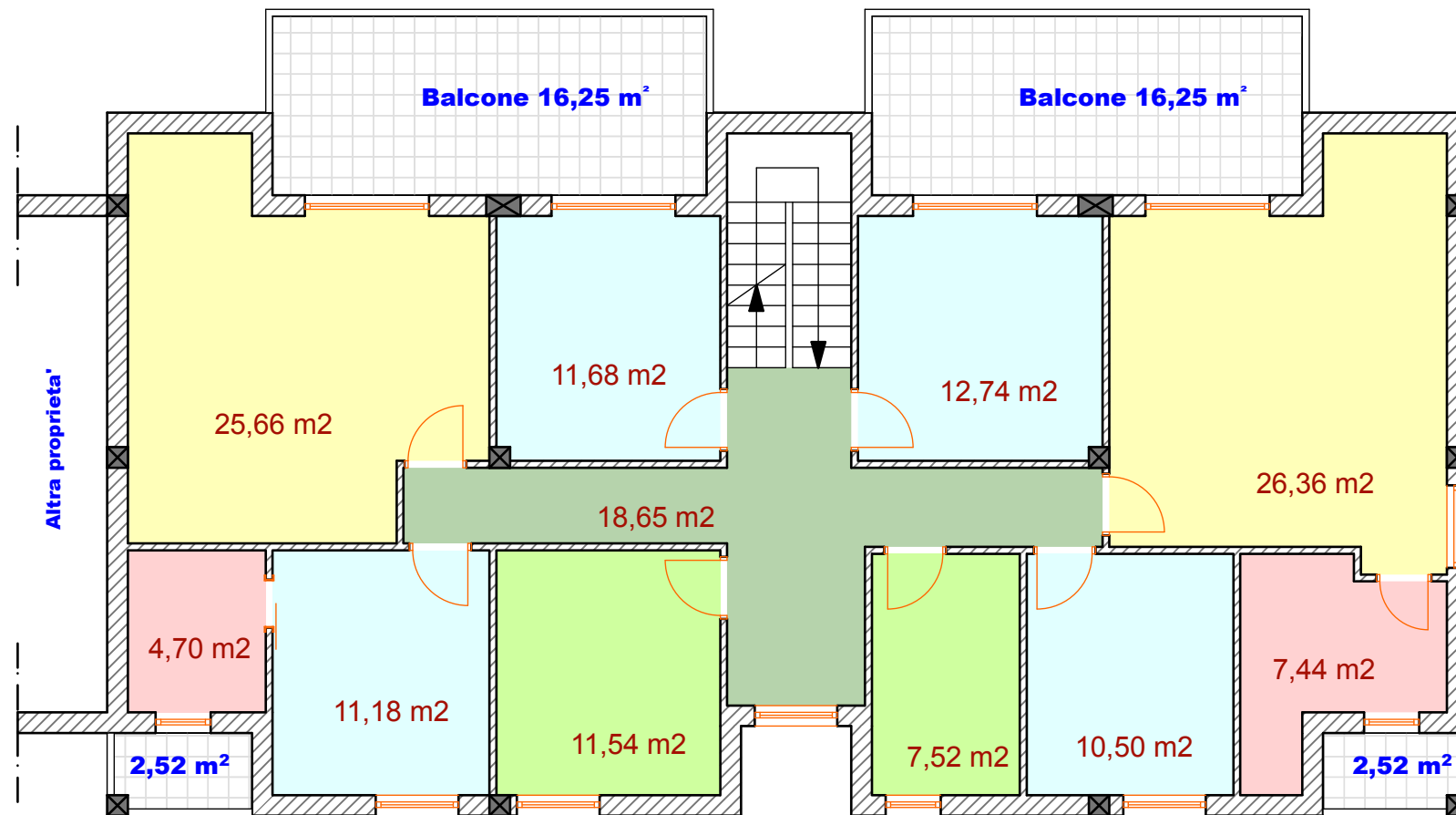
Firmato Da: MANINA SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a5a17fcf459c9013273e9913d93c808

PIANO TERRA
a seguito del ripristino dei confini
Pianta Con Superfici
Foglio 10 Particella 746 Sub. 3 Cat. A/7
Foglio 10 Particella 750 Sub. 15 Corte
Scala 1:100



COMUNE DI COSENZA

ALLEGATO 3.3



LOTTO UNICO

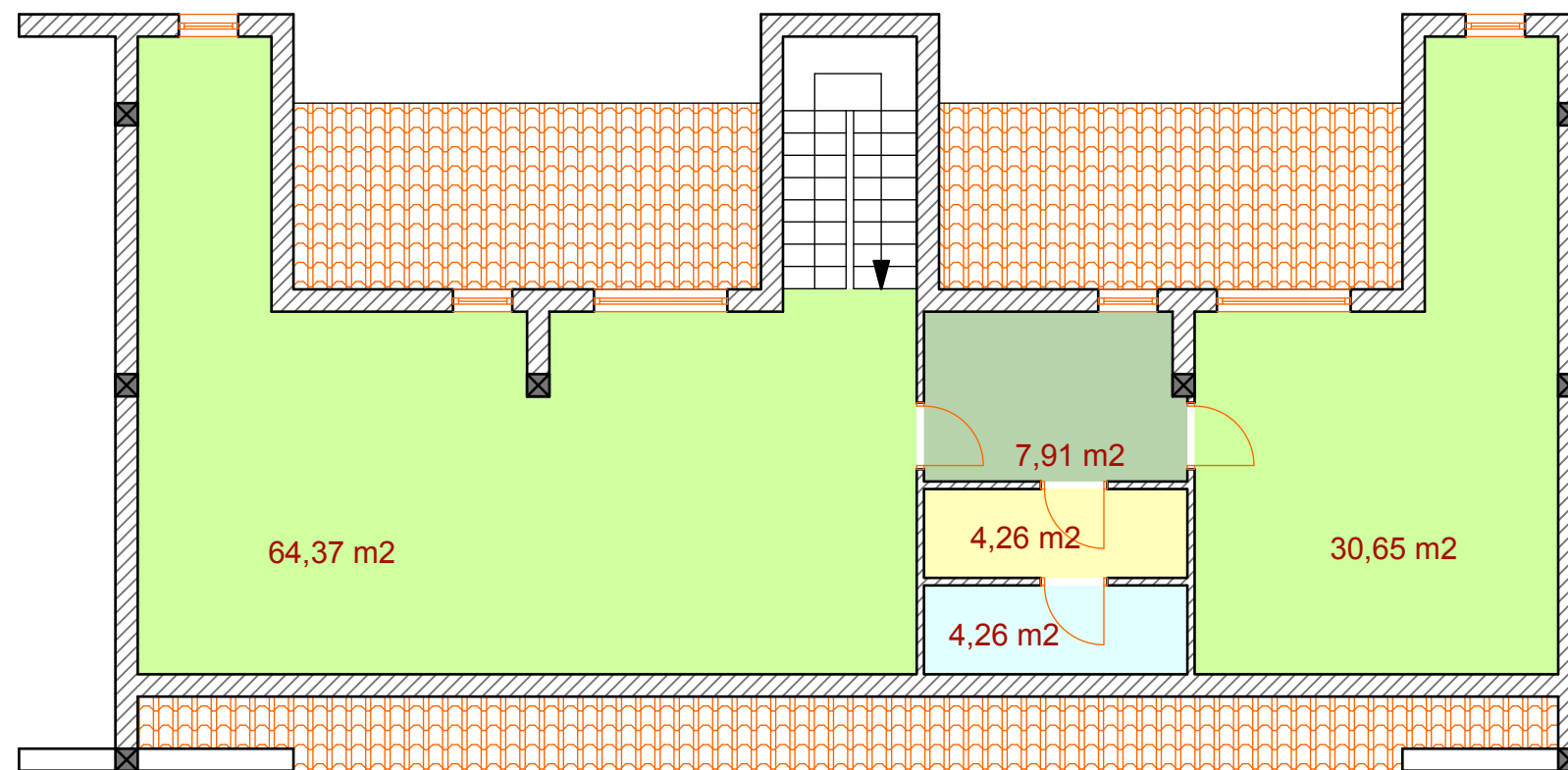
PIANO PRIMO
Pianta Con Superfici
Foglio 10 Particella 746 Sub. 3 Cat. A/7
Foglio 10 Particella 750 Sub. 15 Corte
Scala :100

Firmato Da: MANINA SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. CA 3 Serial#: 2a5a17fc459c9013273e9913d93c808



COMUNE DI COSENZA

ALLEGATO 3.4



LOTTO UNICO

PIANO SECONDO

Pianta Con Superfici

Foglio 10 Particella 746 Sub. 3 Cat. A/7

Foglio 10 Particella 750 Sub. 15 Corte

Scala :100

Firmato Da: MANNA SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. ING CA 3 Serial#: 2a5a17fcf459c9013273e9913d93c808



4 – Computo Metrico dei lavori di ripristino ed Elenco Prezzi Unitari



COMPUTO METRICO

OGGETTO: Perizia Giudiziaria di stima dei beni pignorati
Proc. 127/2005 R.E.

Quantificazione lavori di ripristino del confine di un immobile oggetto di pignoramento a seguito della sentenza 2077/2014 relativa alla Causa Civile 5665/2005.

COMMITTENTE:

Data, 10/07/2019

IL TECNICO
Arch. Sergio Manna



Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	RIPORTO							
	<u>LAVORI A MISURA</u>							
1 PR.R.0290.3 0.c 04/07/2019	Smontaggio del solo manto di copertura a tetto comprendente la cernita del materiale riutilizzabile e il calo in basso e avvicinamento al luogo di deposito provvisorio. con tegole e coppi in laterizio Smontaggio Tettoia a piano terra					11,50		
	SOMMANO mq					11,50	8,62	99,13
2 PR.R.0290.4 0.a 04/07/2019	Smontaggio della grossa armatura in legno di tetto, compresi ferramenta, smuratura delle strutture stesse, cernita del materiale riutilizzabile il calo in basso e avvicinamento al luogo di deposito provvisorio. per strutture semplici quali arcarecci, travi, ecc.					7,00		
	SOMMANO mc					7,00	86,18	603,26
3 PR.R.02110. 10.a 04/07/2019	Rimozione di infissi esterni in legno come finestre, sportelli a vetri, persiane ecc., calcolato sulla superficie, inclusa l'eventuale parte vetrata, compreso telaio, controtelaio, ... orto e accatastamento dei materiali riutilizzabili e/o di risulta fino ad una distanza di 50 m Di superficie fino a 3 mq Tettoia in legno	14,15	2,10			29,72		
	SOMMANO mq					29,72	8,52	253,21
4 PR.R.02140. 40.a 04/07/2019	Movimentazione nell'area di cantiere di materiali di risulta provenienti da lavorazioni di demolizioni con uso di mezzi meccanici di piccole dimensioni, per trasporto a cumulo in l ... sa del trasporto allo scarico o di ritrasporto per rinterro Movimentazione nell'area di cantiere di materiali di risulta					7,00		
	SOMMANO mc					7,00	5,71	39,97
5 PR.R.0290.4 0.a 04/07/2019	Smontaggio della grossa armatura in legno di tetto, compresi ferramenta, smuratura delle strutture stesse, cernita del materiale riutilizzabile il calo in basso e avvicinamento al luogo di deposito provvisorio. per strutture semplici quali arcarecci, travi, ecc. Rimontaggio del tetto secondo il nuovo schema statico nel rispetto dei confini					6,00		
	SOMMANO mc					6,00	86,18	517,08
6 PR.R.0290.3 0.c 04/07/2019	Smontaggio del solo manto di copertura a tetto comprendente la cernita del materiale riutilizzabile e il calo in basso e avvicinamento al luogo di deposito provvisorio. con tegole e coppi in laterizio Rimontaggio Vedi voce n° 1 [mq 11.50]					11,50		
	SOMMANO mq					11,50	8,62	99,13
	A RIPORTARE							1'611,78

COMMITTENTE:



Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	RIPORTO							1'611,78
7 PR.R.02110. 10.a 04/07/2019	Rimozione di infissi esterni in legno come finestre, sportelli a vetri, persiane ecc., calcolato sulla superficie, inclusa l'eventuale parte vetrata, compreso telaio, controtelaio, ... orto e accatastamento dei materiali riutilizzabili e/o di risulta fino ad una distanza di 50 m Di superficie fino a 3 mq Rimontaggio	9,00	2,10			18,90		
	SOMMANO mq					18,90	8,52	161,03
8 PR.P.0110.5 0.f 09/07/2019	Sistema di puntellatura per solette piene in calcestruzzo, anche a grande altezza, costituite da torri in alluminio in moduli, di altezza pari a 3 m circa, accoppiabili in senso ve ... duli da 1,2 m x 1,2 m con spessori sostenibili della soletta da 50 cm a 65 cm: per ogni armo e disarmo dell'attrezzatura Per sostegno strutture non demolite prima dei lavori di collegamento alle nuove pareti a confine					65,00		
	SOMMANO mq					65,00	21,73	1'412,45
9 PR.R.0210.1 0.b 09/07/2019	Demolizione totale di fabbricati, sia per la parte interrata che fuori terra, questa per qualsiasi altezza compreso tiro, puntelli, ponti di servizio, schermature ed inoltre ogni o ... i discarica: per fabbricati con strutture verticali in cemento armato e misto cemento armato e muratura, vuoto per pieno Demolizione Lastrico al Piano terra e strutture sottostanti fino al piano di posa delle fondazioni	65,00	4,50			292,50		
	SOMMANO mc					292,50	16,15	4'723,88
10 PR.R.0260.6 0.a 04/07/2019	Demolizione di pavimento in conglomerato con leganti e inerti locali, battuto, tipo cocciopesto alla romana, acciottolato, pavimento alla veneziana e simili, compreso il sottofondo dello spessore Demolizione di pavimento in conglomerato con leganti e inerti locali					0,00	11,27	0,00
	SOMMANO mq					0,00	11,27	0,00
11 PR.E.0110.2 0.a 09/07/2019	Scavo di splateamento eseguito con mezzi meccanici In rocce sciolte Scavo a ridosso dei mui di contenimento del piano seminterrato	24,00	2,50	3,000		180,00		
	SOMMANO mc					180,00	5,64	1'015,20
12 PR.E.0120.1 0.a 04/07/2019	Scavo a sezione obbligata, fino alla profondità di 2 m, compresa l'estrazione e l'agotto di eventuali acque, fino ad un battente massimo di 20 cm, il carico sugli automezzi ed il ... 00 in rocce sciolte (argilla, sabbia, ghiaia, pozzolana, lapillo, terreno vegetale e simili o con trovanti fino ad 1 mc) Scavo per nuove fondazioni e muri di contenimento pareti piano seminterrato a confine	24,00	1,20	0,800		23,04		
	SOMMANO mc					23,04	6,78	156,21
	A RIPORTARE							9'080,55

COMMITTENTE:



Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	RIPORTO							9'080,55
13 PR.E.0310.1 0.a 09/07/2019	Conglomerato cementizio fornito e posto in opera per opere non strutturali, a dosaggio con cemento 32.5 R, eseguito secondo le prescrizioni tecniche previste, compresa la vibrazion ... a perfetta regola d'arte, esclusi i soli ponteggi, le casseforme, e ferro di armatura, con i seguenti dosaggi: 150 kg/mc Magrone per fondazioni	24,00	1,20	0,150		4,32		
	SOMMANO mc					4,32	93,82	405,30
14 PR.E.0310.2 0.b 04/07/2019	Conglomerato cementizio fornito e posto in opera, a resistenza caratteristica e conforme alla norma UNI 9858; dimensione massima degli inerti pari a 30 mm, classe di lavorabilità (... , cassaforme, e ferro di armatura, compresi eventuali additivi. In fondazione Classe di esposizione XC1-XC2 Rck 35 N/mm ² Vedi voce n° 12 [mc 23.04]					23,04		
	SOMMANO mc					23,04	129,86	2'991,97
15 PR.E.0310.3 0.a 04/07/2019	Conglomerato cementizio fornito e posto in opera, a resistenza caratteristica e conforme alla norma UNI 9858; dimensione massima degli inerti pari a 30 mm, classe di lavorabilità (... , cassaforme, e ferro di armatura, compresi eventuali additivi. In elevazione Classe di esposizione XC1-XC2 Rck 30 N/mm ² Muri di contenimento in elevazione	24,00	0,25	3,200		19,20		
	SOMMANO mc					19,20	129,51	2'486,59
16 PR.E.0330.1 0.b 04/07/2019	Casseforme di qualunque tipo rette o centinate per getti di conglomerati cementizi semplici o armati compreso armo, disarmante, disarmo, opere di puntellatura e sostegno fino ad un ... arte e misurate secondo la superficie effettiva delle casseforme a contatto con il calcestruzzo. per opere in elevazione Per muri di contenimento e limite proprietà	24,00	2,00	3,000		144,00		
	SOMMANO mq					144,00	44,69	6'435,36
17 PR.E.0340.1 0.a 04/07/2019	Acciaio in barre per armature di conglomerato cementizio lavorato e tagliato a misura, sagomato e posto in opera a regola d'arte, compreso ogni sfrido, legature, ecc.; nonché tutti gli oneri relativi ai controlli di legge; del tipo Fe B 38 K, Fe B 44 K Acciaio in barre per armature Armature fondazione (Stimati) Armature Elevazione (Stimati)					850,00 1'800,00		
	SOMMANO kg					2'650,00	1,90	5'035,00
18 PR.R.02110. 50.c 04/07/2019	Rimozione di infissi in ferro o alluminio, calcolato sulla superficie, inclusa l'eventuale parte vetrata, compreso telaio, controtelaio, smuratura delle grappe o dei tasselli di te ... rto e accatastamento dei materiali riutilizzabili e/o di risulta fino ad una distanza di 50 m Di superficie oltre i 5 mq Rimozione porta accesso piano seminterrato	2,50	2,10			5,25		
	SOMMANO mq					5,25	5,34	28,04
	A RIPORTARE							26'462,81

COMMITTENTE:



Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O							26'462,81
19 PR.R.0220.5 0.b 04/07/2019	Demolizione di struttura in calcestruzzo con ausilio di martello demolitore meccanico: armato SOMMANO mc					0,00	264,66	0,00
20 PR.U.00420. 010.c 04/07/2019	Pozzetto di raccordo pedonale, non diaframmato, realizzato con elementi prefabbricati in cemento vibrato con impronte laterali per l'immissione di tubi, senza coperchio o griglia, ... etto con calcestruzzo cementizio, il rinfiacco e il rinterro con la sola esclusione degli oneri per lo scavo 40x40x40 cm Rete drenaggio a ridosso di parete di contenimento interrata SOMMANO cad					4,00 4,00	43,91	175,64
21 PR.U.00240. 010.d 04/07/2019	Tubazione per condotte di scarico in polietilene strutturato ad alta densità, corrugato esternamente e con parete interna liscia "tipo B" secondo EN 13476, realizzato a doppia parete ... ormazione del letto di posa e del rinfiacco in materiale idoneo. Rigidità anulare SN 4 kN/m ² DN 350 mm e d im/min 300 mm Rete drenaggio a ridosso di parete di contenimento interrata SOMMANO m					30,00 30,00	32,29	968,70
22 PR.E.1260.3 0.a 04/07/2019	Impermeabilizzazione delle superfici contro terra di muri interrati, mediante applicazione con chiodatura di pannelli in bentonite sodica e cartone Kraft, compresa l'asportazione d ... irregolarità della superficie di posa e le sovrapposizioni di almeno 4 cm ai bordi mediante pannelli in bentonite sodica SOMMANO mq	32,00	3,20			102,40 102,40	35,03	3'587,07
23 PR.E.0790.6 0.a 04/07/2019	Esecuzione drenaggio orizzontale con ghiaia o ciottoloni di cava locale, posta a secco con ausilio di mezzi meccanici e con spianamento a mano Spessore fino cm 10 Rete drenaggio a ridosso di parete di contenimento interrata SOMMANO mc	24,00	0,50	0,800		9,60 9,60	57,15	548,64
24 PR.E.0140.1 0.a 04/07/2019	Rinterro con materiale di risulta proveniente da scavo, compreso l'avvicinamento dei materiali, il compattamento a strati dei materiali impiegati fino al raggiungimento delle quote ... o preesistente ed il costipamento prescritto. Compreso ogni onere Rinterro con materiale di risulta proveniente da scavo Vedi voce n° 11 [mc 180.00] SOMMANO mc					180,00 180,00	9,93	1'787,40
25	Realizzazione di collegamento tra element strutturali,							
	A R I P O R T A R E							33'530,26

COMMITTENTE:



ELENCO PREZZI

OGGETTO: Perizia Giudiziaria di stima dei beni pignorati
Proc. 127/2005 R.E.

Quantificazione lavori di ripristino del confine di un immobile oggetto di pignoramento a seguito della sentenza 2077/2014 relativa alla Causa Civile 5665/2005.

COMMITTENTE:

Data, 10/07/2019

IL TECNICO
Arch. Sergio Manna



Num.Ord. TARIFFA	DESCRIZIONE DELL'ARTICOLO	unità di misura	PREZZO UNITARIO
Nr. 1 PR.E.0110.2 0.a	Scavo di splateamento eseguito con mezzi meccanici In rocce sciolte euro (cinque/64)	mc	5,64
Nr. 2 PR.E.0120.1 0.a	Scavo a sezione obbligatoria, fino alla profondità di 2 m, compresa l'estrazione e l'aggotto di eventuali acque, fino ad un battente massimo di 20 cm, il carico sugli automezzi ed il trasporto a rifiuto o per rilevato fino ad una distanza massima di 500 in rocce sciolte (argilla, sabbia, ghiaia, pozzolana, lapillo, terreno vegetale e simili o con trovanti fino ad 1 mc) euro (sei/78)	mc	6,78
Nr. 3 PR.E.0140.1 0.a	Rinterro con materiale di risulta proveniente da scavo, compreso l'avvicinamento dei materiali, il compattamento a strati dei materiali impiegati fino al raggiungimento delle quote del terreno preesistente ed il costipamento prescritto. Compreso ogni onere Rinterro con materiale di risulta proveniente da scavo euro (nove/93)	mc	9,93
Nr. 4 PR.E.0160.1 0.1	Conferimento ad impianto autorizzato di recupero di materiale proveniente dai lavori privo di scorie e frammenti diversi. Il prezzo comprende tutti gli oneri, tasse e contributi per conferire il materiale con esclusione degli oneri di campionamento e di analisi quotati a parte. L'attestazione dello smaltimento dovrà essere attestata a mezzo dell'apposito formulario di identificazione rifiuti debitamente compilato e firmato in ogni sua parte. La consegna del modulo da formulario alla DD.LL. risulterà evidenza oggettiva dell'avvenuto smaltimento autorizzando la corresponsione degli oneri relativi. Materiali misti di costruzione e demolizione CER 17.09.04. euro (zero/06)	kg	0,06
Nr. 5 PR.E.0160.3 0.a	Oneri di campionatura ed analisi dei rifiuti prima del loro conferimento a discarica o recupero Campionatura dei rifiuti da conferire a discarica euro (trecentosedici/25)	cad	316,25
Nr. 6 PR.E.0310.1 0.a	Conglomerato cementizio fornito e posto in opera per opere non strutturali, a dosaggio con cemento 32.5 R, eseguito secondo le prescrizioni tecniche previste, compresa la vibrazione e quant'altro necessario per dare un'opera eseguita a perfetta regola d'arte, esclusi i soli ponteggi, le casseforme, e ferro di armatura, con i seguenti dosaggi: 150 kg/mc euro (novantatre/82)	mc	93,82
Nr. 7 PR.E.0310.2 0.b	Conglomerato cementizio fornito e posto in opera, a resistenza caratteristica e conforme alla norma UNI 9858; dimensione massima degli inerti pari a 30 mm, classe di lavorabilità (slump) S4 (fluida); eseguito secondo le prescrizioni tecniche del Capitolato Speciale di Appalto, compresa la vibrazione e quant'altro necessario per dare un'opera realizzata a perfetta regola d'arte, esclusi i soli ponteggi, cassaforme, e ferro di armatura, compresi eventuali additivi. In fondazione Classe di esposizione XC1-XC2 Rck 35 N/mmq euro (centoventinove/86)	mc	129,86
Nr. 8 PR.E.0310.3 0.a	idem c.s. ...additivi. In elevazione Classe di esposizione XC1-XC2 Rck 30 N/mmq euro (centoventinove/51)	mc	129,51
Nr. 9 PR.E.0330.1 0.b	Casseforme di qualunque tipo rette o centinate per getti di conglomerati cementizi semplici o armati compreso armo, disarmante, disarmo, opere di puntellatura e sostegno fino ad un'altezza di 4 metri dal piano di appoggio; eseguite a regola d'arte e misurate secondo la superficie effettiva delle casseforme a contatto con il calcestruzzo. per opere in elevazione euro (quarantaquattro/69)	mq	44,69
Nr. 10 PR.E.0340.1 0.a	Acciaio in barre per armature di conglomerato cementizio lavorato e tagliato a misura, sagomato e posto in opera a regola d'arte, compreso ogni sfrido, legature, ecc.; nonché tutti gli oneri relativi ai controlli di legge; del tipo Fe B 38 K, Fe B 44 K Acciaio in barre per armature euro (uno/90)	kg	1,90
Nr. 11 PR.E.0790.6 0.a	Esecuzione drenaggio orizzontale con ghiaia o ciottoloni di cava locale, posta a secco con ausilio di mezzi meccanici e con spianamento a mano Spessore fino cm 10 euro (cinquantasette/15)	mc	57,15
Nr. 12 PR.E.1260.3 0.a	Impermeabilizzazione delle superfici contro terra di muri interrati, mediante applicazione con chiodatura di pannelli in bentonite sodica e cartone Kraft, compresa l'asportazione dei tiranti dei casseri, la sigillatura dei fori con sigillante a base di bentonite sodica, la riparazione di eventuali irregolarità della superficie di posa e le sovrapposizioni di almeno 4 cm ai bordi mediante pannelli in bentonite sodica euro (trentacinque/03)	mq	35,03
Nr. 13 PR.P.0110.5 0.f	Sistema di puntellatura per solette piene in calcestruzzo, anche a grande altezza, costituite da torri in alluminio in moduli, di altezza pari a 3 m circa, accoppiabili in senso verticale e con possibilità di traslazione sul piano di appoggio costituite da telai collegati da crociere di irrigidimento e complete di prolunghie, vitoni, pezzi speciali, e travi di prima orditura in alluminio con listello di legno incastonato; valutazione riferita al mq di soletta sorretta, per un'altezza del modulo di torre pari a 3 m circa, secondo le seguenti dimensioni in pianta e relativi spessori di soletta sostenibili moduli da 1,2 m x 1,2 m con spessori sostenibili della soletta da 50 cm a 65 cm: per ogni armo e disarmo		

COMMITTENTE:



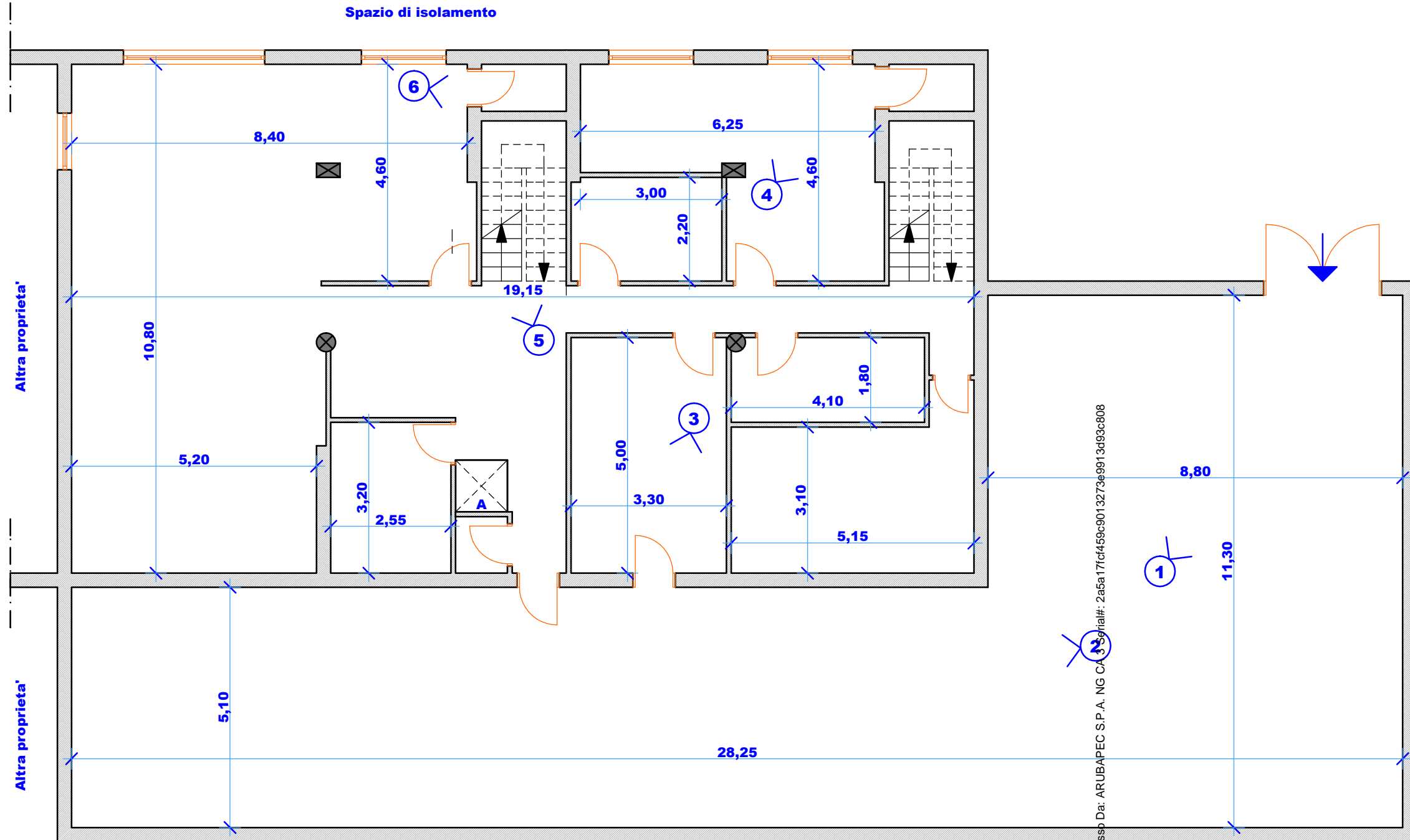
Num.Ord. TARIFFA	DESCRIZIONE DELL'ARTICOLO	unità di misura	PREZZO UNITARIO
	dell'attrezzatura euro (ventiuno/73)	mq	21,73
Nr. 14 PR.R.0210.1 0.b	Demolizione totale di fabbricati, sia per la parte interrata che fuori terra, questa per qualsiasi altezza compreso tiro, puntelli, ponti di servizio, schermature ed inoltre ogni onere e magistero per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte. Eseguita con mezzi meccanici e con intervento manuale ove occorrente, incluso il carico e trasporto del materiale di risulta a discarica controllata, con esclusione degli oneri di discarica: per fabbricati con strutture verticali in cemento armato e misto cemento armato e muratura, vuoto per pieno euro (sedici/15)	mc	16,15
Nr. 15 PR.R.0210.4 0.d	Demolizione controllata di strutture edili, industriali e stradali con uso di cemento spaccaroccia, comprese le perforazioni a rotopercolazione del diametro di 40 mm, il taglio dei ferri di armatura (quando presenti) e l'avvicinamento al luogo di deposito provvisorio, in attesa del trasporto allo scarico; escluso carico, trasporto e scarico discarica controllata: su cemento mediamente armato (peso ferro da 91 a 150 Kg/mc di CLS) euro (settecentosettantasette/12)	mc	777,12
Nr. 16 PR.R.02110. 10.a	Rimozione di infissi esterni in legno come finestre, sportelli a vetri, persiane ecc., calcolato sulla superficie, inclusa l'eventuale parte vetrata, compreso telaio, controtelaio, smuratura delle grappe o dei tasselli di tenuta ed eventuale taglio a sezione degli elementi. Compreso l'onere per carico trasporto e accatastamento dei materiali riutilizzabili e/o di risulta fino ad una distanza di 50 m Di superficie fino a 3 mq euro (otto/52)	mq	8,52
Nr. 17 PR.R.02110. 50.c	Rimozione di infissi in ferro o alluminio, calcolato sulla superficie, inclusa l'eventuale parte vetrata, compreso telaio, controtelaio, smuratura delle grappe o dei tasselli di tenuta ed eventuale taglio a sezione degli elementi. Compreso l'onere per carico trasporto e accatastamento dei materiali riutilizzabili e/o di risulta fino ad una distanza di 50 m Di superficie oltre i 5 mq euro (cinque/34)	mq	5,34
Nr. 18 PR.R.02140. 40.a	Movimentazione nell'area di cantiere di materiali di risulta provenienti da lavorazioni di demolizioni con uso di mezzi meccanici di piccole dimensioni, per trasporto a cumulo in luogo di deposito provvisorio, in attesa del trasporto allo scarico o di ritrasporto per rinterro Movimentazione nell'area di cantiere di materiali di risulta euro (cinque/71)	mc	5,71
Nr. 19 PR.R.0220.5 0.b	Demolizione di struttura in calcestruzzo con ausilio di martello demolitore meccanico: armato euro (duecentosessantaquattro/66)	mc	264,66
Nr. 20 PR.R.0260.6 0.a	Demolizione di pavimento in conglomerato con leganti e inerti locali, battuto, tipo cocchiopesto alla romana, acciottolato, pavimento alla veneziana e simili, compreso il sottofondo dello spessore Demolizione di pavimento in conglomerato con leganti e inerti locali euro (undici/27)	mq	11,27
Nr. 21 PR.R.0290.3 0.c	Smontaggio del solo manto di copertura a tetto comprendente la cernita del materiale riutilizzabile e il calo in basso e avvicinamento al luogo di deposito provvisorio. con tegole e coppi in laterizio euro (otto/62)	mq	8,62
Nr. 22 PR.R.0290.4 0.a	Smontaggio della grossa armatura in legno di tetto, compresi ferramenta, smuratura delle strutture stesse, cernita del materiale riutilizzabile il calo in basso e avvicinamento al luogo di deposito provvisorio. per strutture semplici quali arcarecci, travi, ecc. euro (ottantasei/18)	mc	86,18
Nr. 23 PR.R.N.P.1	Realizzazione di collegamento tra element strutturali, attraverso la demolizione del calcestruzzo e della messa a nudo delle armature, con successiva sagomatura e/o sovrapposizione delle armature, nel rispetto delle NTC 2018 e come indicato dalla DLL. Compresi i tagli, gli sfridi delle armature, i puntelli, le eventuali saldature e/o legature, i getti di calcestruzzo strutturale previsti dalla DLL, le casseforme e quanto altro necessario per dare l'opera finita a perfetta regola d'arte. euro (cinquemila/00)	a corpo	5'000,00
Nr. 24 PR.R.N.P.2	Smontaggio di pannelli di impianto fotovoltaico su tettoia in legno, con ricalibrazione dell'impianto stesso ed accantonamento degli elementi rimossi, compreso il progetto per i collegamenti elettrici, puntelli, le eventuali saldature e/o legature, collegamenti elettrici e relativi componenti, come da progetto redatto dalla DLL, compreso il collaudo finale. euro (milleduecento/00)	a corpo	1'200,00
Nr. 25 PR.U.00240. 010.d	Tubazione per condotte di scarico in polietilene strutturato ad alta densità, corrugato esternamente e con parete interna liscia "tipo B" secondo EN 13476, realizzato a doppia parete con processo di coestrusione, irrigidito con costolatura anulare; classe di rigidità circonferenziale SN > (4-8) kN/m'. Il tubo dovrà possedere il marchio di conformità di prodotto IIP UNI e/o equivalente marchio di rilasciato da organismo riconosciuto nell'ambito della comunità europea. Collegamenti con bigiunto e guarnizione oppure con saldatura di testa. Compensato nel prezzo, i pezzi speciali, ogni onere per la posa in opera con relative giunzioni, escluso solo la formazione del letto di posa e del rinfianco in		

COMMITTENTE:



**5 – Planimetrie di rilievo redatte a seguito del sopralluogo
effettuato in data 11.12.2010**

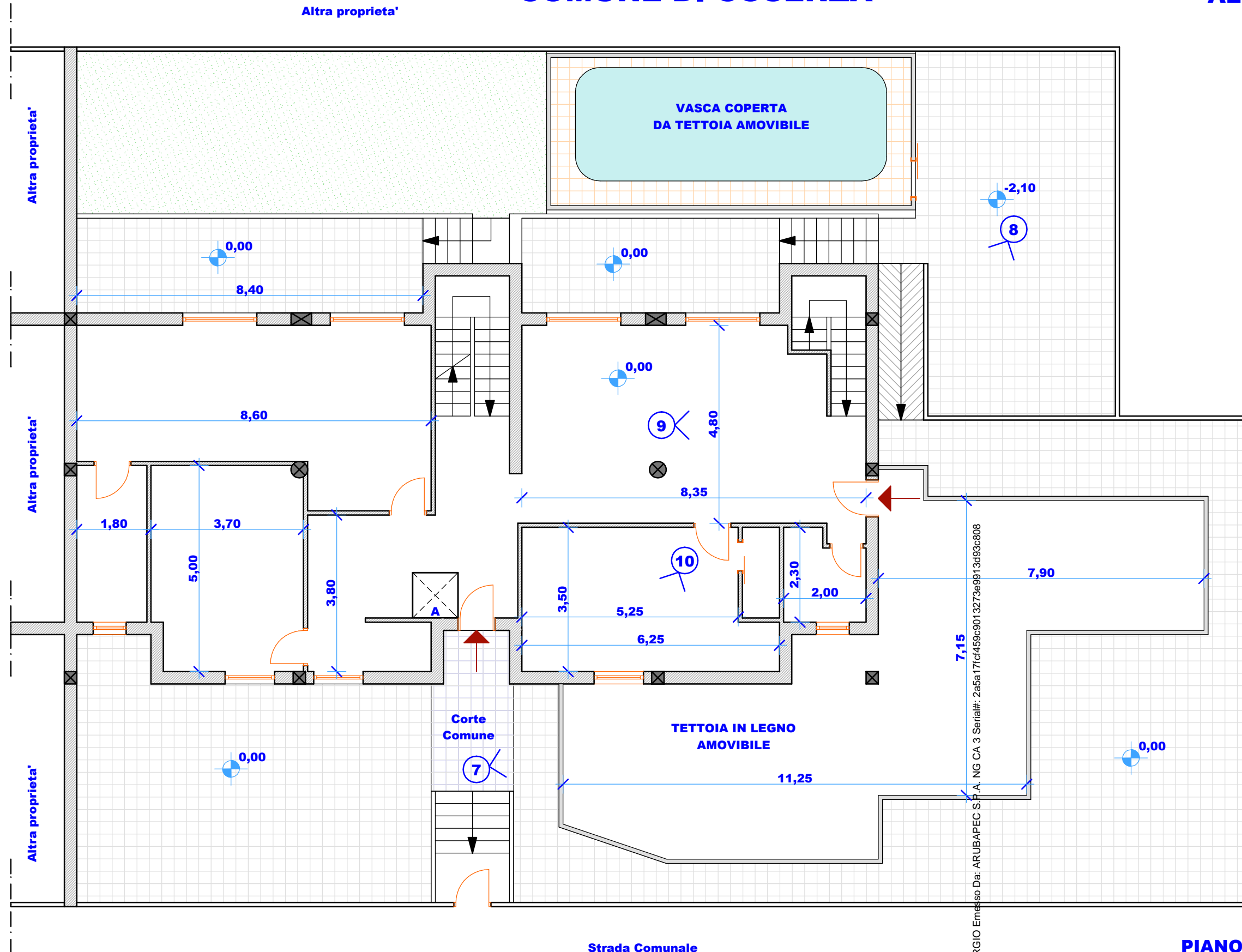




Firmato Da: MANINA SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3273e9913d93c808

PIANO SEMINTERRATO
Pianta Quotata
Foglio 10 Particella 746 Sub. 3 Cat. A/7
Foglio 10 Particella 750 Sub. 15 Corte
Scala 1:100





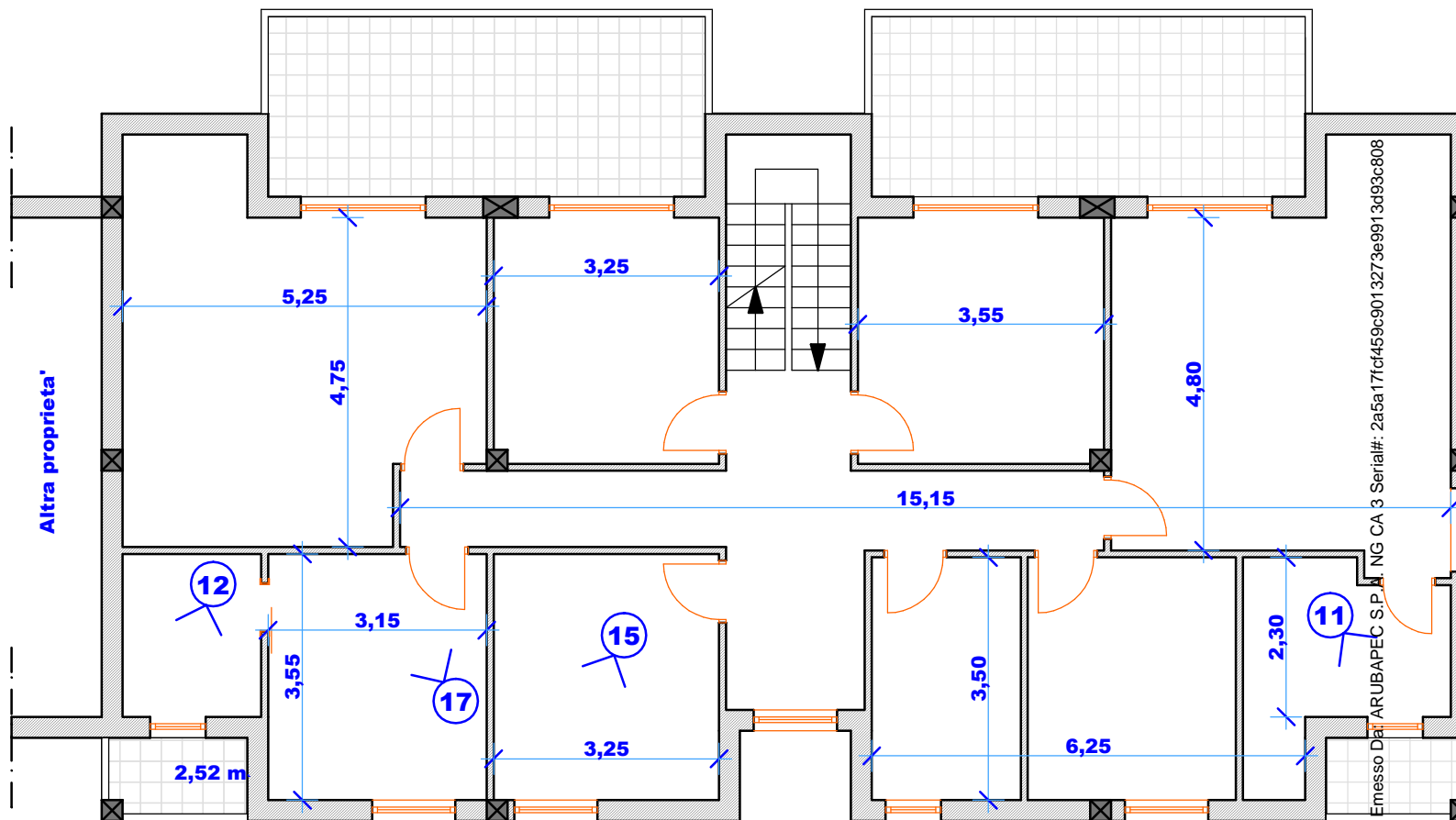
Firmato Da: MANINA SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a5a17fcf459c9013273e9913d93c808

PIANO TERRA
Pianta Quotata
Foglio 10 Particella 746 Sub. 3 Cat. A/7
Foglio 10 Particella 750 Sub. 15 Corte
Scala 1:100



COMUNE DI COSENZA

ALLEGATO n. 2/c



PIANO PRIMO

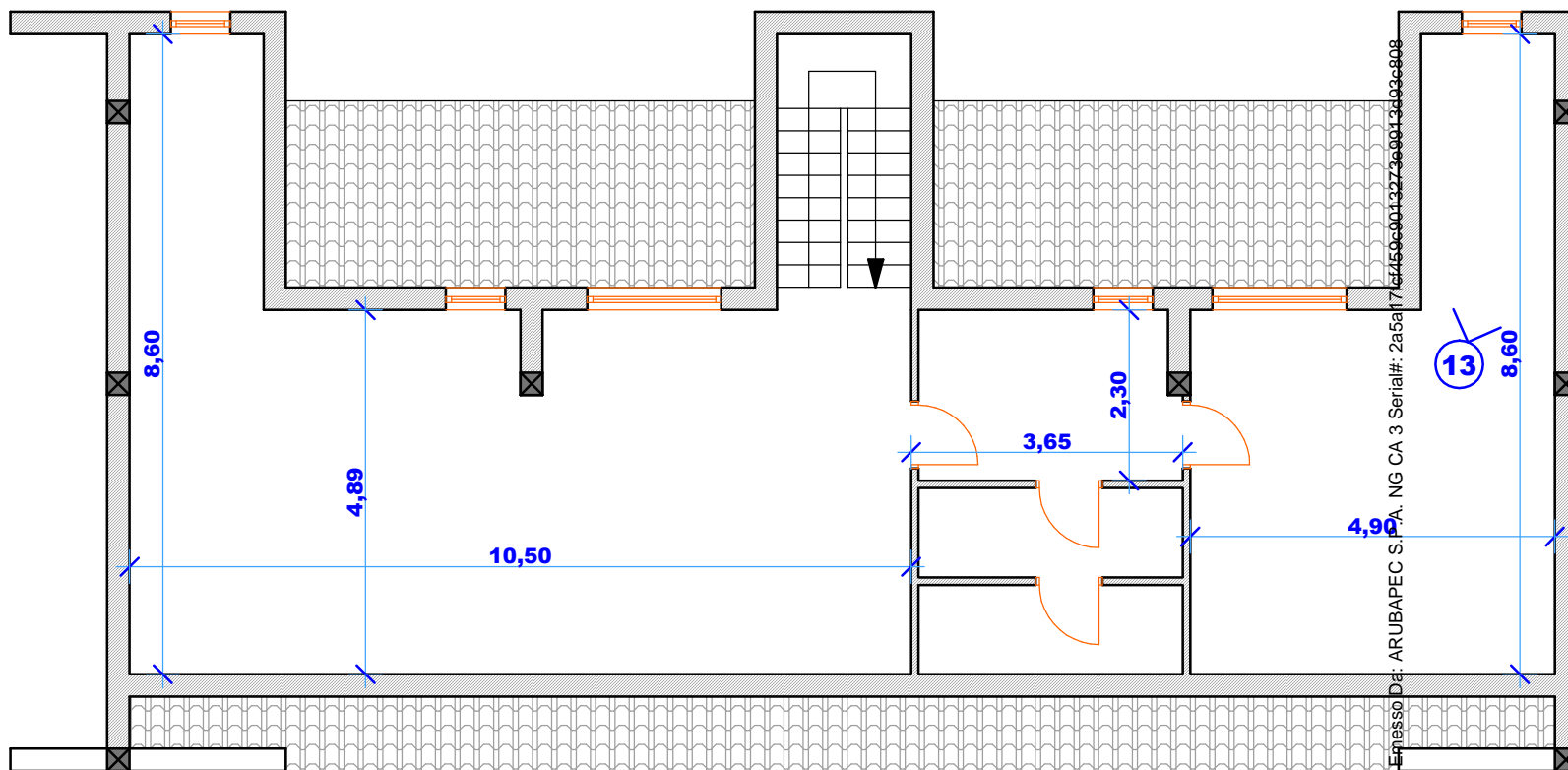
Pianta Quotata

Foglio 10 Particella 746 Sub. 3 Cat. A/7

Foglio 10 Particella 750 Sub. 15 Corte

Scala 1:100





Emesso Da: ARUBAPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 2a5a17c4f459c0013275e00013493c808

PIANO SECONDO
Pianta Quotata

Foglio 10 Particella 746 Sub. 3 Cat. A/7
Foglio 10 Particella 750 Sub. 15 Corte
Scala 1:100

