

Geometra LUIGI MARIGLIANO

Sede Legale: Via Belgiardino n. 18 - 26100 Cremona (CR), cell. 329/3561537

c.f.: MRG LGU 85D14 D150Q – p.iva.: 00032428880

e.mail: geometra.marigliano@gmail.com

Tribunale di Cremona

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° 67 / 2022 R.G.E.



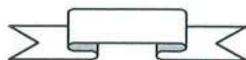
Cremona (CR)

PERIZIA

TECNICO – ESTIMATIVA



TRIBUNALE DI CREMONA



PERIZIA DI STIMA

(art. 173 bis d.a. c.p.c.)

BENI IMMOBILI UBICATI in COMUNE di Cremona (CR)

VIA Del Giordano N. 119

1. Premessa.

In data 10 maggio 2022 venivo nominato esperto estimatore dal Giudice dell'Esecuzione Avv. Fiori Simona; Il sottoscritto **geometra Luigi Marigliano**, nato a Cremona (CR), il 14/04/1985, c.f.: MRG LGU 85D14 D150Q, valutatore immobiliare accreditato ai sensi della Norma UNI 11558:2014 con certificato n. 01-IT-6011700027, con studio in Cremona (CR) via Della Cooperazione n. 1, residente in Cremona (CR), via [REDACTED], iscritto all'Albo dei geometri di Cremona al n. 1988, tecnico già nominato, nella sua qualità di esperto per la valutazione di beni immobili pignorati **nella procedura n° 67 / 2022 R.G.E.** promossa da:

avverso le ragioni della società

prestava giuramento telematico in data 12/05/2022, dichiarando di accettare l'incarico.

- Dopo aver visionato gli atti della procedura esecutiva;
- Dopo aver eseguito tutti i necessari accertamenti presso gli uffici competenti (Agenzia del Territorio, Ufficio Tecnico Comunale, Conservatoria dei Registri Immobiliari);
- Dopo aver concordato con il custode I.V.G. di Cremona l'inizio delle operazioni peritali (primo accesso congiunto con Istituto Vendite Giudiziarie di Cremona ed il liquidatore), fissate il giorno 31/05/2022;
- Dopo aver visionato gli immobili in data 18/07/2022, ed aver eseguito un rilievo metrico e fotografico dei beni; Il consulente procede alla stesura della perizia di stima richiesta.



2. Descrizione degli immobili.

L'oggetto della descrizione avanti specificata è costituito da **n° 17 unità immobiliari a destinazione residenziale**: trattasi nello specifico di n. 6 alloggi (categoria A/2), n. 7 autorimesse (categoria C/6), n. 2 posti auto scoperti (categoria C/6), n. 1 magazzino/locale di deposito (categoria C/2) e n. 1 lastrico solare (categoria F/5) inseriti in recente contesto condominiale multipiano servito da ascensore e composto da un totale di 15 appartamenti e rispettive pertinenze accessorie, sviluppato su cinque livelli fuori terra ed uno interrato, posto internamente rispetto alla pubblica via Del Giordano, cui si accede attraverso area comune ad altro stabile.

Il fabbricato condominiale e le rispettive unità immobiliari in esso inserite, presentano una tipologia costruttiva usuale in considerazione alla recente epoca di edificazione e destinazione d'uso, con struttura portante in cemento armato, solai in latero-cemento e tamponamenti in muratura e/o vetrate. L'edificio è realizzato per rispondere ad elevati criteri di risparmio energetico e comfort abitativo in quanto dotato di cappotto termico esterno, pannelli solari, serramenti basso emissivi, impiantistica ad alta efficienza.

Ubicato in posizione isolata rispetto ai fabbricati circostanti, l'edificio risulta essere posizionato nell'area periferica di Cremona (CR), in una zona promiscua residenziale/commerciale/direzionale ed in prossimità delle principali arterie stradali di collegamento; tale condizione geografica permette quindi ai beni immobili oggetto di perizia, di poter comodamente usufruire appieno dei servizi offerti dal territorio quali: attività commerciali, istituti di credito, edifici e servizi comunali, di culto, ecc.

La stretta vicinanza anche con strade a carattere sovra comunale come sopra specificato, facilita ogni comodo collegamento, sia con le aree centrali che periferiche, ed anche con i centri limitrofi.

Il tutto localizzato in Comune di Cremona (CR), Via Del Giordano n. 119.

Di seguito, in elenco, la descrizione delle unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva, che, ai fini della vendita giudiziaria, verranno in prosieguo raggruppate in lotti:

- 1) L'unità immobiliare identificata con il **sub. 514** è una autorimessa singola posta al piano sottostrada S1, costituita da un unico locale con pavimentazione cementizia e dotata di basculante metallica ad apertura manuale.
- 2) L'unità immobiliare identificata con il **sub. 518** è una autorimessa singola posta al piano sottostrada S1, costituita da un unico locale con pavimentazione cementizia e dotata di basculante metallica ad apertura manuale.



- 3) L'unità immobiliare identificata con il **sub. 520** è una autorimessa singola posta al piano sottotrada S1, costituita da un unico locale con pavimentazione cementizia e dotata di basculante metallica ad apertura manuale.
- 4) L'unità immobiliare identificata con il **sub. 526** è una autorimessa singola posta al piano sottotrada S1, costituita da un unico locale con pavimentazione cementizia e dotata di basculante metallica ad apertura manuale.
- 5) L'unità immobiliare identificata con il **sub. 532** è un lastrico solare posto al piano terra (unità non accessibile in quanto non munita di scala fissa, pertanto assimilabile ad una copertura a tetto piana), ovvero una mensola in cemento armato sulla quale è installata una fontanella con cascata d'acqua verso la piccola vasca di raccolta sottostante, sita all'interno dell'area privata dell'unità immobiliare identificata con il sub. 577 (per tali ragioni, il sottoscritto c.t.u., in seguito, ha unificato i due lotti censiti al sub. 532 e 577).
- 6) L'unità immobiliare identificata con il **sub. 534** è un alloggio posto al piano terra, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, stanza da letto, due balconate. L'unità risulta al rustico (sono già presenti gli intonaci ed i serramenti esterni), ovvero priva di finiture (pavimenti, rivestimenti, sanitari, ecc.) e con parte impiantistica incompleta e/o manomessa. Si rimanda ulteriormente al computo metrico estimativo per quantificazione costi di ripristino stato dei luoghi e/o completamento opere.
- 7) L'unità immobiliare identificata con il **sub. 537** è un alloggio posto al piano primo, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, stanza da letto, balcone. L'unità risulta ultimata nelle finiture (sono già presenti gli intonaci, serramenti esterni ed interni, pavimenti, rivestimenti e sanitari) ma la parte impiantistica appare incompleta e/o manomessa. Si rimanda ulteriormente al computo metrico estimativo per quantificazione costi di ripristino stato dei luoghi e/o completamento opere.
- 8) L'unità immobiliare identificata con il **sub. 545** è un alloggio posto al piano terzo con soprastante copertura piana al piano quarto ad uso terrazza, area verde e piscina, composto da ingresso, ampio vano ad uso soggiorno/pranzo/letto, cucina, disimpegno, due bagni, ampia stanza da letto, ripostiglio. L'unità risulta al rustico (sono già presenti gli intonaci ed i serramenti esterni), ovvero priva di finiture (pavimenti, rivestimenti, sanitari, scala di collegamento alla terrazza, ecc.) e con parte impiantistica incompleta e/o manomessa. Si rimanda ulteriormente al computo metrico estimativo per quantificazione costi di ripristino stato dei luoghi e/o completamento opere.
- 9) L'unità immobiliare identificata con il **sub. 554** è una autorimessa singola posta al piano sottotrada S1, costituita da un unico locale con pavimentazione cementizia e dotata di basculante metallica ad apertura manuale.
- 10) L'unità immobiliare identificata con il **sub. 557** è un alloggio posto al piano terzo con soprastante copertura piana al piano quarto ad uso terrazza ed area verde, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, ampia stanza da letto, ripostiglio. L'unità risulta al rustico (sono già presenti gli intonaci ed i serramenti esterni), ovvero priva di finiture (pavimenti, rivestimenti, sanitari, scala di collegamento alla terrazza, ecc.) e con



parte impiantistica incompleta e/o manomessa. Si rimanda ulteriormente al computo metrico estimativo per quantificazione costi di ripristino stato dei luoghi e/o completamento opere.

- 11) L'unità immobiliare identificata con il **sub. 563** è una autorimessa di notevoli dimensioni, (capienza indicativa di n. 5 autovetture di medie dimensioni) posta al piano sottostrada S1, costituita da un unico ampio locale con pavimentazione cementizia e dotata di basculante metallica ad apertura manuale. La parte impiantistica è da rifare in quanto allo stato dei luoghi, da indagine visiva, risulta manomessa/incompleta. Si rimanda ulteriormente al computo metrico estimativo per quantificazione costi di ripristino stato dei luoghi e/o completamento opere.
- 12) L'unità immobiliare identificata con il **sub. 566** è un posto auto scoperto, sito al piano terra, dotato di pavimentazione cementizia. Tale unità non risulta delimitata/cintata.
- 13) L'unità immobiliare identificata con il **sub. 567** è un posto auto scoperto, sito al piano terra, dotato di pavimentazione cementizia. Tale unità non risulta delimitata/cintata.
- 14) L'unità immobiliare identificata con il **sub. 570** è una autorimessa singola posta al piano sottostrada S1, costituita da un unico locale con pavimentazione cementizia e dotata di basculante metallica ad apertura manuale. Si rimanda ulteriormente al computo metrico estimativo per quantificazione costi di ripristino stato dei luoghi e/o completamento opere.
- 15) L'unità immobiliare identificata con il **sub. 575** è un alloggio posto al piano terra, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, stanza da letto, portico, area privata a giardino con possibilità di accesso esterno mediante cancellino pedonale direttamente dall'area comune sub. 565. L'unità risulta al rustico (sono già presenti gli intonaci ed i serramenti esterni, pavimenti/rivestimenti per il solo bagno), ovvero priva di finiture (pavimenti, rivestimenti, sanitari, ecc.) e con parte impiantistica incompleta e/o manomessa. Si rimanda ulteriormente al computo metrico estimativo per quantificazione costi di ripristino stato dei luoghi e/o completamento opere.
- 16) L'unità immobiliare identificata con il **sub. 576** è un alloggio posto al piano terra, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, due stanze da letto, portico, due aree private a giardino non comunicanti tra loro. L'unità risulta al rustico (sono già presenti gli intonaci ed i serramenti esterni, pavimenti/rivestimenti per il solo bagno), ovvero priva di finiture (pavimenti, rivestimenti, sanitari, ecc.) e con parte impiantistica incompleta e/o manomessa. Si rimanda ulteriormente al computo metrico estimativo per quantificazione costi di ripristino stato dei luoghi e/o completamento opere.
- 17) L'unità immobiliare identificata con il **sub. 577** è un magazzino assimilabile ad una cantina, suddiviso in tre locali, posto al piano sottostrada S1 con ingresso autonomo al piano terra, dotato di cancellino pedonale metallico e relativa scala di collegamento scoperta con struttura in cemento armato. I locali risultano dotati di pavimentazione in ceramica, intonaci al civile tinteggiati mentre la parte impiantistica è da rifare in quanto allo stato dei luoghi, da indagine visiva, risulta manomessa/incompleta. Tale unità è dotata di area esclusiva pertinenziale, nonostante, per poter accedere alla stessa, bisogna attraversare altra unità



confinante di altre ragioni (particella 88/parte), attualmente comunicante. Si segnala oltremodo che l'unità confinante di altre ragioni (particella 88/parte), per poter accedere ai medesimi locali, deve attraversare l'unità oggetto di esecuzione identificata al sub. 577 (medesimo ingresso). Tale problematica è emersa in quanto vi è stata una prima procedura immobiliare intestata alla persona fisica (con relativa aggiudicazione del lotto identificato alla particella 88/parte – ad oggi interclusa) e la successiva ovvero la presente, intestata alla persona giuridica (di fatto erano abitate/gestite/utilizzate dallo stesso fruitore/intestatario e quindi collegate tra loro). Vedasi anche la descrizione soprastante, relativamente all'u.i.u. identificata con il sub. 532 (lastrico solare), per alienazione in unico lotto, con la presente unità al sub. 577. Si rimanda ulteriormente al computo metrico estimativo per quantificazione costi di ripristino stato dei luoghi e/o completamento opere.

Si comunica che a seguito di richiesta effettuata dallo scrivente per mail è stato fornito, dall'attuale gestore della centrale termica condominiale (impianto centralizzato di riscaldamento/condizionamento e produzione a.c.s.), ditta Termica Servizi, il libretto di impianto, la scheda tecnica descrittiva e la relativa verifica periodica, al fine di redigere gli Attestati di Prestazione Energetica. L'impianto a servizio delle unità abitative risulta pertanto centralizzato e dotato di apposito dispositivo di contabilizzazione e termoregolazione per ogni singolo alloggio; Si precisa che ogni unità abitativa dispone di autonomo sistema canalizzato a soffitto per la ventilazione meccanica controllata dei locali (v.m.c.) mentre il sistema di emissione per il riscaldamento/raffrescamento è a pavimento.

Le unità abitative presentano murature intonacate al civile, serramenti esterni in PVC basso emissivi dotati di tapparelle predisposte per essere comandate elettricamente.

Il sottoscritto precisa, che a seguito di approfondimento effettuato telefonicamente e per mail, con l'amministratore del condominio Arch. Fappani Federica e con il tecnico Ing. Pini Gabriele (che a suo tempo si era prodigato ad ottenere l'autorizzazione ai fini antincendio c/o i vigili del fuoco), ad oggi, non risulta in corso di validità il permesso ai fini della Prevenzione Incendi (S.C.I.A. Antincendio non rinnovata), obbligatorio per tale edificio, avente autorimessa interrata. Tale mancanza è grave e meritevole di celere e puntuale rinnovo/adeguamento (problematica che contempla l'intero stabile condominiale).

Il preventivo per tale attività è stato fornito dall'Ing. Pini Gabriele in data 04/10/2022 con costi a carico del condominio per un importo pari ad euro 2.000,00 + Cassa 4% + Iva 22% + spese per bollettini e diritti di segreteria + eventuali dichiarazioni impiantistiche che dovessero rendersi necessarie.

Nel complesso lo stato di manutenzione del cespite è da ritenersi di buona qualità sotto l'aspetto manutentivo ed igienico-sanitario, giudizio avvallato dalla recente epoca di costruzione del complesso edilizio nel quale sono inseriti i beni immobili oggetto di valutazione.



Visto quanto sopra, non si riscontra la necessità di eseguire interventi urgenti di tipo strutturale; Si riscontra invece, la necessità di procedere tempestivamente con interventi di tipo manutentivo (guaine, impermeabilizzazioni, isolamenti) relativamente alle terrazze a copertura e di pertinenza degli attici identificati ai subalterni 545 e 557, stante la presenza di manifeste infiltrazioni, lamentate dai condomini confinanti e riscontrabili anche nel vano scala comune condominiale al piano terzo. Tali infiltrazioni, sono ovviamente ben visibili (presenti aloni, bagnature e distacchi dell'intonaco dal soffitto), all'interno degli alloggi oggetto di procedura esecutiva sopra menzionati (sub. 545 - 557).

3. Coerenze catastali.

I beni immobili oggetto della presente relazione peritale sono così censiti nel Catasto Urbano del Comune di **Cremona (CR)**, in n° 17 unità immobiliari:

- *foglio 105, particella 89, subalterno 514, z.c. 2, categoria C/6, classe 4, consistenza 20 mq, superficie catastale 20 mq, rendita €. 88,83, Via Del Giordano n. 119, P.S1.*
- *foglio 105, particella 89, subalterno 518, z.c. 2, categoria C/6, classe 4, consistenza 23 mq, superficie catastale 23 mq, rendita €. 102,16, Via Del Giordano n. 119, P.S1.*
- *foglio 105, particella 89, subalterno 520, z.c. 2, categoria C/6, classe 4, consistenza 27 mq, superficie catastale 27 mq, rendita €. 119,92, Via Del Giordano n. 119, P.S1.*
- *foglio 105, particella 89, subalterno 526, z.c. 2, categoria C/6, classe 4, consistenza 27 mq, superficie catastale 27 mq, rendita €. 119,92, Via Del Giordano n. 119, P.S1.*
- *foglio 105, particella 89, subalterno 532, categoria F/5, Via Del Giordano n. 119, P.T.*
- *foglio 105, particella 89, subalterno 534, z.c. 2, categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, superficie catastale 76 mq, rendita €. 325,37, Via Del Giordano n. 119, P.T.*
- *foglio 105, particella 89, subalterno 537, z.c. 2, categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, superficie catastale 66 mq, rendita €. 325,37, Via Del Giordano n. 119, P.1.*



- **foglio 105, particella 89, subalterno 545, z.c. 2, categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie catastale --, rendita €. 704,96, Via Del Giordano n. 119, P.3-4.**
- **foglio 105, particella 89, subalterno 554, z.c. 2, categoria C/6, classe 4, consistenza 18 mq, superficie catastale 18 mq, rendita €. 79,95, Via Del Giordano n. 119, P.S1.**
- **foglio 105, particella 89, subalterno 557, z.c. 2, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 93 mq, rendita €. 596,51, Via Del Giordano n. 119, P.3-4.**
- **foglio 105, particella 89, subalterno 563, z.c. 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 122 mq, superficie catastale 122 mq, rendita €. 390,65, Via Del Giordano n. 119, P.S1.**
- **foglio 105, particella 89, subalterno 566, z.c. 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, superficie catastale 14 mq, rendita €. 52,78, Via Del Giordano n. 119, P.T.**
- **foglio 105, particella 89, subalterno 567, z.c. 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 32 mq, superficie catastale 32 mq, rendita €. 120,64, Via Del Giordano n. 119, P.T.**
- **foglio 105, particella 89, subalterno 570, z.c. 2, categoria C/6, classe 4, consistenza 19 mq, superficie catastale 19 mq, rendita €. 84,39, Via Del Giordano n. 119, P.S1.**
- **foglio 105, particella 89, subalterno 575, z.c. 2, categoria A/2, classe 4, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 72 mq, rendita €. 379,60, Via Del Giordano n. 119, P.T.**
- **foglio 105, particella 89, subalterno 576, z.c. 2, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 96 mq, rendita €. 596,51, Via Del Giordano n. 119, P.T.**
- **foglio 105, particella 89, subalterno 577, z.c. 2, categoria C/2, classe 3, consistenza 37 mq, superficie catastale 41 mq, rendita €. 181,53, Via Del Giordano n. 119, P.S1-T.**



L'intestazione è così registrata:

□ _____, con sede in _____
(_____), codice fiscale _____, proprietà per 1/1.

Le attuali risultanze catastali così come sopra indicate, corrispondono a quelle descritte nell'atto di pignoramento immobiliare.

Le planimetrie catastali del cespite pignorato, risultano CONFORMI, previa realizzazione delle opere di ripristino, limitatamente alle unità di cui ai subalterni n. 563 (riposizionamento della basculante al limite del muro perimetrale e rimozione di tamponamento in cartongesso della scaffa lato nord fianco sx terrapieno), n. 570 (realizzazione di muratura in doppio uni sp. 25 cm a riduzione della superficie ampliata non autorizzata, con contestuale demolizione di ridotta ed incompleta tramezzatura divisoria in cartongesso), n. 577 (rimozione del locale wc ricavato all'interno del vano deposito confinante con i sub. 563-517-518). Vedasi computi metrici estimativi allegati alla presente relazione circa le opere di ripristino e/o completamento.

4. Titoli di provenienza.

- ❖ Anteriormente al ventennio il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto era il seguente:
 - Quanto in sopra era pervenuto a _____ nato a _____ il _____, per la nuda proprietà, da _____ nato a _____ il _____ e _____ nata a _____ il _____, che si riservavano l'usufrutto generale, per atto di donazione Notaio Squintani Angelo del 27/12/1991, rep. _____ e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Cremona il 16/01/1992 al n. _____ del registro generale e al n. _____ del registro particolare.
 - Catastalmente si segnala ricongiungimento di usufrutto in morte di _____ nato a _____ il _____ deceduto in data (_____), già titolare della quota di ½ di usufrutto.
 - Con atto di donazione Notaio Ponti Umberto del 21/11/1995, rep. _____ e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Cremona il 11/12/1995 al n. _____ del registro generale e al n. _____ del registro particolare la signora _____ nata a _____ il _____ donava la quota di ½ di usufrutto a lei spettante a _____ nato a _____ il _____.
 - Quanto in oggetto in diversa consistenza (all'epoca censito al foglio 105 con la particella 89 graffata alla particella 368) è pervenuto a _____ sede _____, cf. _____, per la



piena proprietà, da _____ nato a _____ il _____, titolare della
piena proprietà, per atto di conferimento in società Notaio Squintani Ambrogio del
12/10/2006, rep. _____ e trascritto presso l'Ufficio del Territorio il
25/10/2006 al n. _____ del registro generale e al n. _____ del registro particolare.

5. Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli nel ventennio.

a) Ipoteca volontaria

Concessione a garanzia di mutuo iscritta il 17/09/2007 al n. _____ del registro generale e al
n. _____ del registro particolare, di euro _____ Notaio Coppola Oreste del
07/09/2007, rep. _____, a favore _____ spa sede _____ cf. _____
a fronte di un capitale di euro _____ durata 15 anni, a carico di
_____ sede _____ cf. _____

titolare della piena proprietà. Grava la piena proprietà dei beni censiti al foglio 105 particella
89 graffato con le particelle 368 e 467.

elegge domicilio ipotecario in _____

In calce a detta formalità si segnalano i seguenti annotamenti:

- 1) N. _____ del registro generale e n. _____ del registro particolare del 01/07/2010 Notaio
Ronza Michele del 09/06/2010, rep. _____, portante frazionamento in quota. In
forza di detto atto le porzioni identificate al foglio 105 particella 89 sub. 534-537-538-
539-540-542-543-545-555-556-557-558-563-508-510-553-554-512-513-514-517-518-
519-520-526-528-505-566-567 e 532 risultano gravate da un montante ipotecario di
euro _____ a garanzia di un debito di euro _____;
- 2) N. _____ del registro generale e n. _____ del registro particolare del 17/11/2010 Notaio
Ronza Michele del 21-10-2010, rep. _____, portante frazionamento in quota. In
forza di detto atto le porzioni identificate al foglio 105 particella 89 sub. 534-537-538-
545-555-556-557-558-563-508-510-554-511-513-514-518-519-520-526-528-561-568-
566-567 e 532 risultano gravate da un montante ipotecario di euro _____ a
garanzia di un debito di euro _____;
- 3) N. _____ del registro generale e n. _____ del registro particolare del 29/03/2011 Notaio
Corioni Giovanni del 28/02/2011, rep. _____, portante frazionamento in quota. In
forza di detto atto le porzioni identificate al foglio 105 particella 89 sub. 508-510-513-
514-518-519-520-526-528-532-534-537-545-554-555-556-557-558-561-563-566-567-
568 risultano gravate da un montante ipotecario di euro _____ a garanzia di un
debito di euro _____;
- 4) N. _____ del registro generale e n. _____ del registro particolare del 21/06/2011 Notaio
Corioni Giovanni del 28/02/2011, rep. _____, portante frazionamento in quota. In
forza di detto atto le porzioni identificate al foglio 105 particella 89 sub. 508-510-513-
514-518-519-520-526-528-532-534-537-545-554-555-556-557-558-561-563-566-567-



568 risultano gravate da un montante ipotecario di euro a garanzia di un debito di euro

5) N. del registro generale e n. del registro particolare del 19/07/2011, portante restrizione di beni, Notaio Corioni Giovanni del 21/06/2011, rep. a favore di sede cf. e contro sede , cf. con cui i beni censiti al foglio 105 particella 89 sub. 510-513-561-563-562 venivano liberati dalla ipoteca.

b) Ipoteca giudiziale

Iscritta il 14/07/2011 al n. del registro generale e al n. del registro particolare, di euro decreto ingiuntivo del Tribunale di Cremona del 05/10/2009, rep. , a favore a fronte di un capitale di euro , a carico di sede , cf. , titolare della piena proprietà. Grava la piena proprietà dei beni censiti al foglio 105 particella 89 sub. 555-556. elegge domicilio ipotecario c/o

c) Ipoteca giudiziale

Iscritta il 17/09/2012 al n. del registro generale e al n. del registro particolare, di euro decreto ingiuntivo del Tribunale di Cremona del 12/06/2012, rep. a favore sede cf. a fronte di un capitale di euro a carico di sede , cf. titolare della piena proprietà. Grava la piena proprietà dei beni censiti al foglio 105 particella 89 sub. 514-518-520-526-532-534-537-545-554-555-556-557-563-566-567-570-572. elegge domicilio ipotecario

d) Ipoteca giudiziale

Iscritta il 10/04/2015 al n. del registro generale e al n. del registro particolare, di euro decreto ingiuntivo del Tribunale di Cremona del 07/01/2015, rep. , a favore sede cf. a fronte di un capitale di euro a carico di sede , cf. , titolare della piena proprietà. Grava la piena proprietà dei beni censiti al foglio 105 particella 89 sub. 514-518-520-526-532-534-537-545-554-555-556-557-563-566-567-570-572. elegge domicilio ipotecario



e) Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione

Iscritta il 04/09/2017 al n. del registro generale e al n. del registro particolare, di euro atto di del 01/09/2017, rep. , a favore sede cf. a fronte di un capitale di euro a carico di sede , cf. titolare della piena proprietà. Grava la piena proprietà dei beni censiti al foglio 105 particella 89 sub. 514-518-520-526-532-534-537-545-554-555-556-557-563-566-567-570-572. elegge domicilio ipotecario in

f) Pignoramento

Trascritto il 12/04/2022 al n. del registro generale e al n. del registro particolare, Tribunale di Cremona del 31/03/2022, rep. a favore di sede cf. , a carico di sede , cf. titolare della piena proprietà. Grava la piena proprietà dei beni censiti al foglio 105 particella 89 sub. 514-518-520-526-532-534-537-545-554-557-563-566-567-570-575-576-577.

Nota: Si segnala domanda giudiziale per azione negatoria trascritta il 23/12/2009 al n. del registro generale e al n. del registro particolare, Tribunale di Cremona del 10/12/2009, rep. a favore nata a il cf. , a carico di sede , cf. titolare della piena proprietà. Riguarda i beni censiti al foglio 105 particelle 89, 368 e 467 tra loro graffate. In calce a detta formalità si segnala il seguente annotamento: n. del registro generale e n. del registro particolare del 24/06/2010 portante inefficacia totale, atto del Tribunale di Cremona del 03/06/2010 rep.

6. Confini.

- 1) **Part. 105 sub. 514:** da nord in senso orario: il corsello di manovra comune rag. mapp. 89/504, altra u.i. rag. mapp. 89/513, il corsello di manovra comune rag. mapp. 89/504, il vano scala comune rag. mapp. 89/501 ed il locale comune rag. mapp. 89/503;
- 2) **Part. 105 sub. 518:** da nord in senso orario: altra u.i. rag. mapp. 89/577, altra u.i. rag. mapp. 89/517, il corsello di manovra comune rag. mapp. 89/504 e la rampa carraia comune rag. mapp. 89/504;
- 3) **Part. 105 sub. 520:** da nord in senso orario: il corsello di manovra comune rag. mapp. 89/504, altra u.i. rag. mapp. 89/521, il terrapieno, altra u.i. rag. mapp. 89/570;



- 4) **Part. 105 sub. 526:** da nord in senso orario: il corsello di manovra comune rag. mapp. 89/504, altra u.i. rag. mapp. 89/527, il terrapieno, altra u.i. rag. mapp. 89/554;
- 5) **Part. 105 sub. 532:** da nord in senso orario: il vuoto sulla via Dante Alighieri altra u.i. rag. mapp. 88, il vuoto su area rag. mapp. 89/577, bene comune rag. mapp. 89/533, altre rag. mapp.li 85, 182, 86;
- 6) **Part. 105 sub. 534:** da nord in senso orario: area comune rag. mapp. 89/564, altra u.i. rag. mapp. 89/567, area comune rag. mapp. 89/565, il vano scala comune rag. mapp. 89/501, altra u.i. rag. mapp. 89/535, il vuoto su rampa comune mapp. 89/504;
- 7) **Part. 105 sub. 537:** da nord in senso orario: il vuoto su area comune rag. mapp. 89/564, il vuoto su altra u.i. rag. mapp. 89/567, il vuoto su altra u.i. rag. mapp. 89/534, il vano scala comune rag. mapp. 89/501, altra u.i. rag. mapp. 89/538, il vuoto su altra u.i. rag. mapp. 89/534;
- 8) **Part. 105 sub. 545:** da nord in senso orario: il vuoto su area comune rag. mapp. 89/564, il vuoto su altra u.i. rag. mapp. 89/567, il vuoto su altra u.i. rag. mapp. 89/534, il vano scala comune rag. mapp. 89/501, il vuoto sul corsello di manovra comune rag. mapp. 89/504 il vuoto su altra u.i. rag. mapp. 89/535, il vuoto sul corsello di manovra comune rag. mapp. 89/504, il vuoto su altra u.i. rag. mapp. 89/535, il vuoto su altra u.i. rag. mapp. 89/534;
- 9) **Part. 105 sub. 554:** da nord in senso orario: il corsello di manovra comune rag. mapp. 89/504, altra u.i. rag. mapp. 89/526, il terrapieno, altra u.i. rag. mapp. 89/553;
- 10) **Part. 105 sub. 557:** da nord in senso orario: il vuoto su area comune rag. mapp. 89/565, il vuoto sul corsello di manovra comune rag. mapp. 89/504, il vuoto su altra u.i. rag. mapp. 89/575, altra u.i. rag. mapp. 89/574, il ballatoio comune rag. mapp. 89/559, il vano scala comune rag. mapp. 89/501, il vuoto su area comune rag. mapp. 89/565;
- 11) **Part. 105 sub. 563:** da nord in senso orario: il terrapieno, il terrapieno, altra u.i. rag. mapp. 89/508, il corsello di manovra comune rag. mapp. 89/504 il locale comune rag. mapp. 89/503, il vano scala comune rag. mapp. 89/501, il locale comune rag. mapp. 89/502, altra u.i. rag. mapp. 89/515, altra u.i. rag. mapp. 89/516, altra u.i. rag. mapp. 89/517, altra u.i. rag. mapp. 89/577;
- 12) **Part. 105 sub. 566:** da nord in senso orario: area comune rag. mapp. 89/565, area comune rag. mapp. 89/565, altra u.i. rag. mapp. 89/567, area comune rag. mapp. 89/564;



13) Part. 105 sub. 567: da nord in senso orario: altra u.i. rag. mapp. 89/566, area comune rag. mapp. 89/565, altra u.i. rag. mapp. 89/534, area comune rag. mapp. 89/564;

14) Part. 105 sub. 570: da nord in senso orario: il corsello di manovra comune rag. mapp. 89/504, altra u.i. rag. mapp. 89/520, il terrapieno, altra u.i. rag. mapp. 89/569;

15) Part. 105 sub. 575: da nord in senso orario: il vuoto sul corsello comune rag. mapp. 89/504, altra u.i. rag. mapp. 93, altra u.i. rag. mapp. 94, altra u.i. rag. mapp. 209, altra u.i. rag. mapp. 89/576, il vano scala comune rag. mapp. 89/501, area comune rag. mapp. 89/565;

16) Part. 105 sub. 576: da nord in senso orario: il vano scala comune rag. mapp. 89/501, altra u.i. rag. mapp. 89/575, altra u.i. rag. mapp. 209, il vuoto sul corsello comune rag. mapp. 89/504, altra u.i. rag. mapp. 210, altra u.i. mapp. 148, passaggio comune rag. mapp. 89/531, il vuoto sul corsello di manovra comune rag. mapp. 89/504;

17) Part. 105 sub. 577: da nord in senso orario: altra u.i. rag. mapp. 88, il terrapieno, altra u.i. rag. mapp. 89/563, altra u.i. rag. mapp. 89/517, altra u.i. rag. mapp. 89/518, la rampa comune rag. mapp. 89/504, il terrapieno, altra u.i. rag. mapp. 85, altra u.i. rag. mapp. 182;

7. Servitù.

Attiva :

Nessuna (nulla si evince dal titolo di provenienza – Costituzione di Società a Responsabilità Limitata a Socio Unico, Rogante Dr. Ambrogio Squintani, rep. n. 113008 rac. n. 20791 del 12/10/2006).

Passiva:

Nessuna (nulla si evince dal titolo di provenienza – Costituzione di Società a Responsabilità Limitata a Socio Unico, Rogante Dr. Ambrogio Squintani, rep. n. 113008 rac. n. 20791 del 12/10/2006).

8. Classificazione energetica

Il sottoscritto ha redatto per quanto concerne le sole unità immobiliari ad uso residenziale (dotate di impianto di riscaldamento centralizzato), come previsto dalla normativa di settore, gli Attestati di Prestazione Energetica (APE), riportanti i seguenti codici identificativi:

- 1) Sub. 534 (CAT. A/2 - PT) N. 1903600182122 del 14/10/2022 valido sino al 14/10/2032, Cl. En. "C", Ep gl, nren 172,81 Kwh/mqa.



- 2) Sub. 537 (CAT. A/2 – P1) N. 1903600182222 del 14/10/2022 valido sino al 14/10/2032, Cl. En. "C", Ep gl, nren 166,62 Kwh/mqa.
- 3) Sub. 545 (CAT. A/2 – P3+P4) N. 1903600182322 del 14/10/2022 valido sino al 14/10/2032, Cl. En. "A1", Ep gl, nren 119,88 Kwh/mqa.
- 4) Sub. 557 (CAT. A/2 – P3+P4) N. 1903600182422 del 14/10/2022 valido sino al 14/10/2032, Cl. En. "B", Ep gl, nren 173,85 Kwh/mqa.
- 5) Sub. 575 (CAT. A/2 - PT) N. 1903600182522 del 14/10/2022 valido sino al 14/10/2032, Cl. En. "C", Ep gl, nren 190,11 Kwh/mqa.
- 6) Sub. 576 (CAT. A/2 - PT) N. 1903600182622 del 14/10/2022 valido sino al 14/10/2032, Cl. En. "B", Ep gl, nren 152,63 Kwh/mqa.

9. Determinazioni urbanistiche.

All'istanza presentata in forma cartacea all'ufficio protocollo del Comune di Cremona (CR) in data 19/05/2022, attraverso la quale veniva richiesta la documentazione inerente la regolarità urbanistica del cespite immobiliare in perizia (Concessioni, Autorizzazioni, ecc, e grafici di progetto), si precisa che l'ufficio tecnico in data 08/06/2022 ha fornito copia della seguente documentazione riportata in ordine cronologico. Si informa che l'immobile risulta edificato sulla scorta dei provvedimenti edilizi sotto elencati.

- C.E. del 18/11/1971 n. 396/A decreto n. 20539 e successiva Variante n. 525/B decreto n. 24011 del 23/11/1973 nonché della Licenza n. 101/B decreto n. 26076/74 del 03/04/1975 ed è stato dichiarato agibile dal 14/12/1973 come da Certificato n. 21163 del Comune di Cremona (capannone artigianale con annesse pertinenze – fg. 105 mapp.li 89 e 368, vedasi anche Atto di Costituzione S.r.l. a Socio Unico del 12/10/2006 rep. n. rac. n. Rogante Notaio Dr. Ambrogio Squintani);
- D.I.A. del 29/08/2000 n. 2654/2000 con comunicazione di fine lavori del 30/11/2000;
- D.I.A. del 01/09/2000 n. 2769/2000 con comunicazione di fine lavori del 13/06/2005;
- D.I.A. del 01/09/2000 n. 2777/2000 con comunicazione di fine lavori del 13/06/2005;
- D.I.A. del 02/10/2000 n. 3132/2000 con comunicazione di fine lavori del 13/06/2005;
- P.D.C. del 16/07/2003 n. 198/C prat. 1798/2003 con comunicazione di fine lavori del 13/06/2005;
- D.I.A. del 07/07/2004 n. 2148;
- D.I.A. del 17/12/2004 n. 3975;

- P.D.C. del 28/11/2007 n. 134/A prat. 3309/2006 (demolizione e nuova edificazione di fabbricato condominiale);
- D.I.A. del 28/12/2009 n. 5600;
- D.I.A. del 12/04/2010 n. 1350;



- **Richiesta P.D.C. in Sanatoria del 12/04/2010 (difformità piano quarto sub. 545).**
- **D.I.A. del 24/05/2010 n. 1932 (variante finale) con integrazione documentale del 04/10/2010;**
- **D.I.A. del 25/05/2010 (installazione impianto fotovoltaico parzialmente integrato).**
- **Dichiarazione di Fine Lavori protocollo gen. 0030165 del 07/06/2010;**
- **Richieste di agibilità del 24/06/2010 prot. gen. 0033911 (sub. 514), del 24/06/2010 prot. gen. 0033912 (sub. 518), del 24/06/2010 prot. gen. 0033913 (originario sub. 519, soppresso e costituiti per frazionamento i sub. 570 e 569), del 24/06/2010 prot. gen. 0033914 (sub. 520), del 24/06/2010 prot. gen. 0033915 (sub. 526), del 24/06/2010 prot. gen. 0033897 (sub. 534), del 24/06/2010 prot. 0033898 (sub. 537), del 24/06/2010 prot. 0033900 (sub. 545), del 24/06/2010 prot. 0033919 (sub. 554), del 24/06/2010 prot. gen. 0033902 (originario sub. 555 soppresso e costituito sub. 575), del 24/06/2010 prot. gen. 0033903 (originario sub. 556 soppresso e costituito sub. 576), del 24/06/2010 prot. 0033904 (sub. 557), del 24/06/2010 prot. gen. 0033921 (sub. 563).**

In riferimento alle agibilità sopra menzionate si segnala la mancanza delle richieste relative ai sub. 566-567 (posti auto scoperti) e al sub. 577 (magazzino/locale cantinato), pertanto dovrà essere presentata la relativa segnalazione certificata di agibilità a cura e firma di tecnico abilitato.

Il sottoscritto comunica che il sub. 570 essendo stato originato dal frazionamento del sub. 519 dovrà necessariamente ottenere titolo edilizio autorizzativo e successivo conseguimento di nuova segnalazione certificata di agibilità in quanto difforme rispetto all'ultimo provvedimento amministrativo agli atti (nella tavola di progetto allegata all'ultima variante, ovvero alla D.I.A. del 24/05/2010 n. 1932 risulta ancora il box doppio, come da scheda catastale sub. 519), per tale unità andranno effettuate anche opere di ripristino consistenti in realizzazione di muratura in doppio uni sp. 25 cm a riduzione della superficie ampliata e non autorizzata, con contestuale demolizione di ridotta ed incompleta tramezzatura divisoria in cartongesso; Come già menzionato al "capitolo 3 – coerenze catastali", si segnalano difformità soggette a ripristino dei luoghi come da autorizzazione edilizia agli atti, relativamente alle unità di cui ai subalterni n. 563 (riposizionamento della basculante al limite del muro perimetrale e rimozione di tamponamento in cartongesso della scaffa lato nord fianco sx terrapieno), n. 577 (rimozione del locale wc ricavato all'interno del vano deposito confinante con i sub. 563-517-518). Per le unità menzionate di cui ai sub. 563 e 577, si dovrà provvedere ad opere di tamponamento e relativa pratica edilizia per chiusura di porta comunicante, in quanto, le stesse, sono dotate di propria autonomia reddituale. Relativamente ai sub. 575 e 576, si segnala valida la richiesta di agibilità presentata con gli identificativi sub. 555 e 556 in quanto la variazione catastale effettuata in data 25/02/2020 è dovuta ad una differente attribuzione delle aree di pertinenza, come si evince anche dalla tavola grafica di progetto difforme rispetto allo stato dei luoghi; Tale modifica riguarda l'attribuzione di piccola superficie esterna a favore della unità di cui al sub. 576, risulta materializzata in loco da piccolo muretto edificato in linea con il confine delle due



distinte proprietà (nella tavola di progetto la porta finestra della camera da letto dell'originario sub. 556 ha affaccio sulle ragioni dell'area privata di cui all'originario sub. 555). Tale modifica rientra all'interno dell'art. 34bis del d.p.r. 380/2001 "Tolleranze Costruttive". Relativamente al sub. 545, si segnala che la tavola n. 6 della D.I.A. n. 1932 del 24/05/2010 (stato futuro - variante finale), al piano quarto - copertura, rappresenta la situazione già segnalata all'interno della Rich. di P.d.C. in sanatoria presentata il 12/04/2010 per realizzazione terrazza e piscina. Limitatamente alle piccole inesattezze riscontrabili in loco rispetto agli elaborati grafici di progetto depositati agli atti amministrativi comunali, si segnala l'art. 34bis del d.p.r. 380/2001 inerente le "Tolleranze Costruttive" 1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.

2. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.

3. Le tolleranze esecutive di cui ai commi 1 e 2 realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.

Stante quanto sopra dichiarato, sono previsti costi di sanatoria (quantificate a parte come spese tecniche), ripristino e/o completamento delle opere, quantificate analiticamente all'interno dei computi metrici estimativi allegati alla presente relazione peritale.

Il complesso edilizio identificato al fg. 105 part. 89 ricade in "Tessuto Urbano Consolidato – CER.2 – Ambiti di seconda espansione" (art. 24 Disposizioni Attuative).

Sull'immobile non gravano vincoli storico/artistici, non è parte di convenzioni edilizie in essere e non è oggetto di contratti incidenti sull'attitudine edificatoria potenzialmente esercitabile.

10. Consistenza.

La consistenza del bene oggetto di valutazione è stata misurata al lordo delle murature esterne (SEL – Superficie esterna lorda). Le superfici sono state desunte dal rilievo elaborato con programma AutoCAD, in funzione dei dati metrici rilevati in loco e l'ausilio delle schede catastali.



1) Part. 105 sub. 514:

Sup. box auto = 20,00 mq

2) Part. 105 sub. 518:

Sup. box auto = 23,00 mq

3) Part. 105 sub. 520:

Sup. box auto = 27,00 mq

4) Part. 105 sub. 526:

Sup. box auto = 27,00 mq

5) Part. 105 sub. 532:

Sup. lastrico solare = 8,00 mq (sup. non utilizzabile e priva di rendita – valore 0,00 €).

6) Part. 105 sub. 534:

Sup. abitazione = 69,11 mq x 1 (indice mercantile) = 69,11 mq

Sup. balconi = (13,93+10,44) = 24,37 mq x 0,30 (indice mercantile) = 7,31 mq

TOTALE SUP. COMM. = (69,11+7,31) = 76,42 mq arrotondato in 76 mq

7) Part. 105 sub. 537:

Sup. abitazione = 64,46 mq x 1 (indice mercantile) = 64,46 mq

Sup. balcone = 4,84 mq x 0,30 (indice mercantile) = 1,45 mq

TOTALE SUP. COMM. = (64,46+1,45) = 65,91 mq arrotondato in 66 mq

8) Part. 105 sub. 545:

Sup. abitazione = 165,57 mq x 1 (indice mercantile) = 165,57 mq

Sup. terrazza con piscina = 74,81 mq x 0,50 (indice mercantile) = 37,41 mq

Sup. tetto/giardino = 84,96 mq x 0,10 (indice mercantile) = 8,50 mq

TOTALE SUP. COMM. = (165,57+37,41+8,50) = 211,48 mq arrotondato in 211 mq

9) Part. 105 sub. 554:

Sup. box auto = 18,00 mq

10) Part. 105 sub. 557:

Sup. abitazione = 81,05 mq x 1 (indice mercantile) = 81,05 mq

Sup. terrazza = 31,88 mq x 0,30 (indice mercantile) = 9,56 mq

Sup. tetto/giardino = 44,34 mq x 0,10 (indice mercantile) = 4,43 mq

TOTALE SUP. COMM. = (81,05+9,56+4,43) = 95,04 mq arrotondato in 95 mq



11) Part. 105 sub. 563:

Sup. box auto = 122,00 mq

12) Part. 105 sub. 566:

Sup. posto auto scoperto = 14,00 mq

13) Part. 105 sub. 567:

Sup. posto auto scoperto = 32,00 mq

14) Part. 105 sub. 570:

Sup. box auto = 19,00 mq

15) Part. 105 sub. 575:

Sup. abitazione = 64,22 mq x 1 (indice mercantile) = 64,22 mq

Sup. portico = 4,92 mq x 0,30 (indice mercantile) = 1,48 mq

Sup. giardino = 89,48 mq x 0,10 (indice mercantile) = 8,95 mq

TOTALE SUP. COMM. = (64,22+1,48+8,95) = 74,65 mq arrotondato in 75 mq

16) Part. 105 sub. 576:

Sup. abitazione = 86,08 mq x 1 (indice mercantile) = 86,08 mq

Sup. portico = 4,88 mq x 0,30 (indice mercantile) = 1,46 mq

Sup. giardini = (13,77+124,69) = 138,46 mq x 0,10 (indice mercantile) = 13,85 mq

TOTALE SUP. COMM. = (86,08+1,46+13,85) = 101,39 mq arrotondato in 101 mq

17) Part. 105 sub. 577:

Sup. cantina/deposito (PS1) = 37,45 mq x 1,00 (indice mercantile) = 37,45 mq

Sup. area/v.s. (PS1) = (34,96+3,52) = 38,48 mq x 0,10 (indice mercantile) = 3,85 mq

Sup. area/v.s. (PT) = (6,00+4,13) = 10,13 mq x 0,10 (indice mercantile) = 1,01 mq

TOTALE SUP. COMM. = (37,45+3,85+1,01) = 42,31 mq arrotondato in 42 mq

11. Valore immobile.

Come metodo di Valutazione viene utilizzato il Metodo del Confronto di Mercato (MCA, Market Comparison Approach), prendendo in esame annunci commerciali (asking price) di immobili ultimati, appartenenti al medesimo segmento di mercato, detraendo successivamente tutti i costi di ripristino e/o completamento opere (elenco voci e stima analitica dettagliata all'interno dei computi metrici estimativi allegati alla presente relazione), oltre alle spese tecniche, al fine di ottenere il Valore di Mercato del bene allo stato dei luoghi. Il sottoscritto tecnico precisa che per gli alloggi non ancora ultimati, con evidenze di manomissione alla parte impiantistica è



stato considerato, a fini prudenziali, il rifacimento della stessa; Si precisa inoltre che i computi metrici allegati elencano le opere di ripristino e/o completamento che il sottoscritto perito prevede vengano realizzate al fine di ottenere una abitazione priva di difetti visibili e di vizi occulti risalenti all'epoca della costruzione. La fonte degli annunci commerciali è il sito internet "immobiliare.it" (vedasi in allegato copia degli annunci commerciali utilizzati).

VEDASI IN ALLEGATO TABELLA DI CALCOLO MCA:

N.B.: Trattandosi di indagine effettuata su annunci commerciali al lordo del margine di trattativa commerciale si sconta una percentuale del 10% sul valore finale.

❖ **Part. 105 sub. 514:**

VM da tabella MCA: 24.000,00 €

Margine di trattativa commerciale: 10%

Detrazioni per regolarizzazioni e/o completamento/ripristino: 0,00 €

Valore di Mercato (VM) = 24.000 € - 10% = **21.600,00 €**

❖ **Part. 105 sub. 518:**

VM da tabella MCA: 27.000,00 €

Margine di trattativa commerciale: 10%

Detrazioni per regolarizzazioni e/o completamento/ripristino: 0,00 €

Valore di Mercato (VM) = 27.000 € - 10% = **24.300,00 €**

❖ **Part. 105 sub. 520:**

VM da tabella MCA: 31.000,00 €

Margine di trattativa commerciale: 10%

Detrazioni per regolarizzazioni e/o completamento/ripristino: 0,00 €

Valore di Mercato (VM) = 31.000 € - 10% = **27.900,00 €**

❖ **Part. 105 sub. 526:**

VM da tabella MCA: 31.000,00 €

Margine di trattativa commerciale: 10%

Detrazioni per regolarizzazioni e/o completamento/ripristino: 0,00 €

Valore di Mercato (VM) = 31.000 € - 10% = **27.900,00 €**



❖ **Part. 105 sub. 532:**

Valore di Mercato (VM) = **0,00 €**

❖ **Part. 105 sub. 534:**

VM da tabella MCA: 160.000,00 €

Margine di trattativa commerciale: 10%

Detrazioni per regolarizzazioni e/o completamento/ripristino: 46.415,11 €

Spese tecniche: 2.000 €

Valore di Mercato (VM) = 160.000 € - 10% - (46.415,11 + 2.000) = **95.584,89 €**

❖ **Part. 105 sub. 537:**

VM da tabella MCA: 143.000,00 €

Margine di trattativa commerciale: 10%

Detrazioni per regolarizzazioni e/o completamento/ripristino: 2.310 €

Spese tecniche: 500 €

Valore di Mercato (VM) = 143.000 € - 10% - (2.310 + 500) = **125.890,00 €**

❖ **Part. 105 sub. 545:**

VM da tabella MCA: 418.000,00 €

Margine di trattativa commerciale: 10%

Detrazioni per regolarizzazioni e/o completamento/ripristino: 124.280,21 €

Spese tecniche: 2.500 €

Valore di Mercato (VM) = 418.000 € - 10% - (124.280,21 + 2.500) = **249.419,79 €**

❖ **Part. 105 sub. 554:**

VM da tabella MCA: 22.000,00 €

Margine di trattativa commerciale: 10%

Detrazioni per regolarizzazioni e/o completamento/ripristino: 0,00 €

Valore di Mercato (VM) = 22.000 € - 10% = **19.800,00 €**



❖ **Part. 105 sub. 557:**

VM da tabella MCA: 202.000,00 €

Margine di trattativa commerciale: 10%

Detrazioni per regolarizzazioni e/o completamento/ripristino: 67.272,78 €

Spese tecniche: 2.000 €

Valore di Mercato (VM) = 202.000 € - 10% - (67.272,78 + 2.000) = **112.527,22 €**

❖ **Part. 105 sub. 563:**

VM da tabella MCA: 130.000,00 €

Margine di trattativa commerciale: 10%

Detrazioni per regolarizzazioni e/o completamento/ripristino: 3.894 €

Spese tecniche: 500 €

Valore di Mercato (VM) = 130.000 € - 10% - (3.894 + 500) = **112.606,00 €**

❖ **Part. 105 sub. 566:**

VM da tabella MCA: 10.000,00 €

Margine di trattativa commerciale: 10%

Detrazioni per regolarizzazioni e/o completamento/ripristino: 0,00 €

Spese tecniche: 500 €

Valore di Mercato (VM) = 10.000 € - 10% - (500) = **8.500,00 €**

❖ **Part. 105 sub. 567:**

VM da tabella MCA: 23.000,00 €

Margine di trattativa commerciale: 10%

Detrazioni per regolarizzazioni e/o completamento/ripristino: 0,00 €

Spese tecniche: 500 €

Valore di Mercato (VM) = 23.000 € - 10% - (500) = **20.200,00 €**

❖ **Part. 105 sub. 570:**

VM da tabella MCA: 23.000,00 €

Margine di trattativa commerciale: 10%



Detrazioni per regolarizzazioni e/o completamento/ripristino: 3.025 €

Spese tecniche: 2.000 €

Valore di Mercato (VM) = 23.000 € - 10% - (3.025 + 2.000) = **15.675,00 €**

❖ **Part. 105 sub. 575:**

VM da tabella MCA: 158.000,00 €

Margine di trattativa commerciale: 10%

Detrazioni per regolarizzazioni e/o completamento/ripristino: 46.740,83 €

Spese tecniche: 2.000 €

Valore di Mercato (VM) = 158.000 € - 10% - (46.740,83 + 2.000) = **93.459,17 €**

❖ **Part. 105 sub. 576:**

VM da tabella MCA: 206.000,00 €

Margine di trattativa commerciale: 10%

Detrazioni per regolarizzazioni e/o completamento/ripristino: 54.820,25 €

Spese tecniche: 2.000 €

Valore di Mercato (VM) = 206.000 € - 10% - (54.820,25 + 2.000) = **128.579,75 €**

❖ **Part. 105 sub. 577:**

VM da tabella MCA: 42.000,00 €

Margine di trattativa commerciale: 10%

Detrazioni per regolarizzazioni e/o completamento/ripristino: 4.323 €

Spese tecniche: 500 €

Valore di Mercato (VM) = 42.000 € - 10% - (4.323 + 500) = **32.977,00 €**

VALORE DI MERCATO

INTERO CESPITE – TOTALE € 1.116.918,82. (euro)

unmilione centosedicimilanovecentodiciotto/82 €).



Si può attribuire un **giudizio di vendibilità buono**, considerando soprattutto l'appetibilità della localizzazione del bene posto nella vicinanza dei primari servizi e la recente costruzione del complesso edilizio.

Vista la fase attuale del mercato immobiliare in regime di recessione nonché la tipologia della vendita mediante asta giudiziaria (immobile venduto nello stato in cui si trova senza alcuna garanzia), il sottoscritto esperto ritiene si possa tuttavia considerare altrettanto congruo un valore realizzabile con ribasso del 10% circa rispetto al valore di mercato.

VALORE DI REALIZZO CAUTELATIVO

pari a **€. 1.005.227,00.** (euro unmilione cinquemiladuecentoventisette/00 €).

VALORE DI REALIZZO CAUTELATIVO: SUDDIVISIONE IN 8 LOTTI

LOTTO A) part. 520 = 27.900 € - 10% = 25.110 €

LOTTO B) part. 577 + part. 532 = (32.977 + 0,00) – 10% = 29.679,30 € arr. 29.679 €

LOTTO C) part. 557 + part. 526 + part. 566 = (112.527,22 + 27.900 + 8.500) – 10% = 134.034,50 € arr. 134.035 €

LOTTO D) part. 545 + part. 563 + part. 567 = (249.419,79 + 112.606 + 20.200) -10% = 344.003,21 € arr. 344.003 €

LOTTO E) part. 534 + part. 518 = (95.584,89 + 24.300) – 10% = 107.896,40 € arr. 107.896 €

LOTTO F) part. 575 + part. 514 = (93.459,17 + 21.600) – 10% = 103.553,25 € arr. 103.553 €

LOTTO G) part. 576 + part. 554 = (128.579,75 + 19.800) – 10% = 133.541,78 € arr. 133.542 €

LOTTO H) part. 537 + part. 570 = (125.890 + 15.675) – 10% = 127.408,50 € arr. 127.409 €

SOMMATORIA LOTTI = 1.005.227,00 €

Si suggeriscono forme di vendibilità ordinarie ovvero pubblicità sui mezzi d'informazione (quotidiani locali), via internet (immobiliare.it, casa.it) o posa di cartellonistica in loco.



12. Precisioni finali.

- **Ritiene maggiormente conveniente la vendita del compendio immobiliare in n. 8 lotti**, al fine di agevolare la vendita di tutte le unità immobiliari oggetto di esecuzione. La suddivisione adottata dallo scrivente tiene conto dello stato dei luoghi e delle caratteristiche peculiari riscontrate in sede di sopralluogo. Si è scelto di proposito, la creazione di lotto singolo per il sub. 520 (autorimessa), in quanto tale unità risultava in sede di sopralluogo occupata da un condomino (già proprietario di alloggio e pertinenza all'interno dello stabile condominiale) interessato all'acquisto. Le altre unità immobiliari ad uso box auto e posto auto scoperto sono state incorporate agli appartamenti per la vendita in singoli lotti. Discorso a sé stante vale per il sub. 532 (lastrico solare cat. F/5) ed il sub. 577 (locale deposito cat. C/2), valutato lo stato dei luoghi e quanto già indicato al paragrafo n. 2 "descrizione degli immobili".
- Le unità immobiliari oggetto d'esecuzione sono tuttora **libere da cose e/o persone**.
- Sugli immobili oggetto d'esecuzione **gravano i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato (pari a 436,13 millesimi)**, a sensi dall'articolo 1117 del Codice Civile. Dall'esame della contabilità gestionale del condominio fornita dall'amministratore per mail in data 26 e 27 settembre 2022, emerge la seguente situazione debitoria: consuntivo spese per la gestione 01.01.2021-31.12.2021 pari ad € 2.348,04. Al 31.12.2021 vi sono passività complessive di € 14.798,53. Le spese preventivate per la gestione 01.01.2022-31.12.2022 sono pari ad euro 52.082,74 comprensive delle passività della gestione 2021 in base ai millesimi della Società (vedasi in allegato la Lettera dell'Amministratore Arch. Fappani Federica datata 26.09.2022).
- **Non vi sono cause o vertenze in corso** (ovviamente esclusa la presente E.I.) che gravano sull'immobile in oggetto.



13. Allegati.

- 1) *Schede sintetiche dei lotti.*
- 2) *Copia del titolo di provenienza.*
- 3) *Tabelle di calcolo MCA.*
- 4) *Documentazione fotografica.*
- 5) *Estratto di mappa catastale.*
- 6) *Estratti di consultazione catastale storica per immobile.*
- 7) *Estratti di consultazione ipotecaria.*
- 8) *Planimetrie catastali delle unità immobiliari.*
- 9) *Attestati di prestazione energetica (APE).*
- 10) *Documentazione urbanistica rilasciata.*

In fede.

Cremona (CR), 21 ottobre 2022.

Geom. Luigi Marigliano



SUB. 534 - (Appartamento al piano terra)**COMPUTO METRICO ESTIMATIVO INTERVENTO in via del Giordano 119 - Cremona**

Art.	DESCRIZIONE LAVORI	U.M.	Quantità'	IMPORTI DITTA	
				Unitario	TOTALE
	CANTIERISTICA				
1	IMPIANTO DI CANTIERE adeguato alla portata del lavoro, compresi gli oneri per l'impianto e lo spianto delle attrezzature fisse e dei macchinari di normale uso, delle attrezzature certificate e rispondenti alla normativa vigente e del quadro elettrico a norma. Compresi, inoltre, il carico, il trasporto, le eventuali recinzioni di cantiere con il relativo ripristino. I ponteggi e quanto altro previsto in materia di sicurezza secondo le vigenti normative. Compresi gru/autogru adeguate alla portata del lavoro, box, attrezzature fisse e mobili. Saranno messi a disposizione dal committente dei locali per lo stoccaggio di materiali e attrezzature chiusi. Pulizia area di cantiere e trasporto alle discariche pubbliche. Redazione Pos e Pimus.	a.c.	1,00	€ 500,00	€ 500,00
	DEMOLIZIONI ABITAZIONE				
2	Demolizione di massetto in malta cementizia compreso carico, trasporto in discarica autorizzata del materiale di risulta con relativi oneri di smaltimento.	mq	55,19	€ 13,00	€ 717,47
3	Rimozione impianto di riscaldamento a pavimento, compreso carico, trasporto in discarica autorizzata del materiale di risulta con relativi oneri di smaltimento.	mq	55,19	€ 12,50	€ 689,88
4	Rimozione attuali pannelli prefabbricati del controsoffitto, compreso carico, trasporto in discarica autorizzata del materiale di risulta con relativi oneri di smaltimento.	a corpo	1,00	€ 300,00	€ 300,00
	DEMOLIZIONI AREA ESTERNA				
5	Demolizione di pavimento in piastrelle di ceramica, compreso il sottofondo dello spessore fino a 5 cm compreso, carico, trasporto in discarica autorizzata del materiale di risulta con relativi oneri di smaltimento.	mq	6,25	€ 32,00	€ 200,00
6	Rimozione di strato impermeabile costituito da manto bituminoso monostrato compreso, carico, trasporto in discarica autorizzata del materiale di risulta con relativi oneri di smaltimento. (compreso sguisce sui perimetrali).	mq	20,00	€ 35,00	€ 700,00
7	Rimozione zoccolino battiscopa in gres compreso ,carico, trasporto in discarica autorizzata del materiale di risulta con relativi oneri di smaltimento. Esecuzione di eventuali rappezzi di intonaco a seguito della rimozione degli zoccolini.	a corpo	1,00	€ 100,00	€ 100,00
8	Rimozione canaline di raccolata acqua compreso relativo massetto, carico, trasporto in discarica autorizzata del materiale di risulta con relativi oneri di smaltimento.	cad	2,00	€ 100,00	€ 200,00
	NUOVE OPERE ABITAZIONE				
9	Massetto di sottofondo in conglomerato cementizio, dello spessore non inferiore a 5 cm.	mq	55,19	€ 28,00	€ 1.545,32



COMPUTO METRICO ESTIMATIVO INTERVENTO in via del Giordano 119 - Cremona

Art.	DESCRIZIONE LAVORI	U.M.	Quantità'	IMPORTI DITTA	
				Unitario	TOTALE
10	Pavimento in gres porcellanato formato 30x30 colorato in massa in piastrelle rettificate, ottenute per pressatura, rispondenti alla norma UNI EN 14411, classe assorbimento acqua Bla UGL, posto in opera con idoneo collante, previa preparazione del piano superiore del massetto di sottofondo da pagarsi a parte, compresi tagli, sfridi, pulitura finale e sigillatura dei giunti.	mq	55,19	€ 85,00	€ 4.691,15
11	Zoccolino di legno preverniciato, dimensioni 75 x 10 mm, posto in opera mediante inchiodatura.	ml	36,72	€ 30,00	€ 1.101,60
12	Impermeabilizzazione pareti doccia con malta cementizia bicomponente tipo Mapelastic.	mq	3,52	€ 35,00	€ 123,20
13	Rivestimento di gres porcellanato formato 30x0 colorato in massa in piastrelle rettificate, ottenute per pressatura, rispondenti alla norma UNI EN 14411, classe assorbimento acqua Bla UGL, in opera con idoneo collante, compresi tagli, sfridi e stuccature dei giunti.	mq	18,97	€ 70,00	€ 1.327,90
14	Controsoffittatura ispezionabile fonoassorbente eseguita con pannelli dimensioni 60x60, posati su armatura metallica esistente, in agglomerato di trucioli di legno legati con cemento tipo Populit-Eraclit, spessore mm 25.	mq	7,46	€ 30,00	€ 223,80
15	Raschiatura di vecchie tinteggiature a calce, a tempera o lavabile da pareti e soffitti.	mq	189,26	€ 4,00	€ 757,04
16	Stuccatura saltuaria e parziale di superfici interne, compresa scartavetratura delle parti stuccate.	mq	189,26	€ 5,00	€ 946,30
17	Fondo impregnante all'acqua a base di silicati, per interni e esterni, a base di una combinazione di legante e sol di silicato, trasparente, ad alta penetrazione, applicato in una mano a pennello, a rullo o a spruzzo.	mq	189,26	€ 3,00	€ 567,78
18	Tinteggiatura con idropittura di superfici interne a due mani a coprire, applicata a pennello o a rullo.	mq	189,26	€ 12,00	€ 2.271,12
NUOVE OPERE AREA ESTERNA					
19	Manto impermeabile costituito da uno strato di membrana applicata a fiamma su idoneo piano di posa orizzontale o inclinato, compresa imprimitura a base bituminosa del fondo, formazione di colli perimetrali di raccordo, sfridi, sormonti e assistenze murarie.	mq	25,00	€ 30,00	€ 750,00
20	Massetto di sottofondo in conglomerato cementizio, dello spessore non inferiore a 5 cm.	mq	21,00	€ 28,00	€ 588,00
21	Fornitura e posa di canaletta raccolta acqua completa di griglia e collegamenti allo scarico esistente.	cad	2,00	€ 250,00	€ 500,00
22	Pavimento di gres porcellanato smaltato in piastrelle formato 15x30, resistente agli sbalzi termici, al gelo e agli acidi, a norma UNI EN 14411 gruppo Bla GL, posto in opera con idoneo collante, previa preparazione del piano superiore del massetto di sottofondo da pagarsi a parte, compresi tagli, sfridi, pulitura finale e sigillatura dei giunti.	mq	21,00	€ 70,00	€ 1.470,00



COMPUTO METRICO ESTIMATIVO INTERVENTO in via del Giordano 119 - Cremona

Art.	DESCRIZIONE LAVORI	U.M.	Quantità'	IMPORTI DITTA	
				Unitario	TOTALE
23	Zoccolino di gres porcellanato smaltato, resistente agli sbalzi termici posto in opera con idoneo collante, compresi tagli, sfridi, pulitura finale e sigillatura dei giunti.	a corpo	1,00	€ 400,00	€ 400,00
	INFISSI				
24	Porta interna in legno con anta mobile tamburata e con bordi impiallacciati, completa di telaio maestro in listellare impiallacciato dello spessore di 8/11 mm, coprifili ad incastro in multistrato e tutta la ferramenta necessaria per il fissaggio, movimento e chiusura, delle dimensioni standard di 210 x 60 ÷ 90 cm: con anta cieca liscia.	cad	2,00	€ 500,00	€ 1.000,00
25	Porta in legno scorrevole interno muro con anta tamburata e bordi impiallacciati, spessore 8/11 mm, coprifili ad incastro in multistrato, serratura a gancio con nottolino e maniglia ad incasso, dimensioni 210 x 60 ÷ 90 cm: cieca liscia, anta singola.	cad	1,00	€ 700,00	€ 700,00
26	Sostituzione serratura del portoncino di ingresso blindato, fornitura e posa di maniglia e di pannello di finitura interno.	cad	1,00	€ 650,00	€ 650,00
27	Regolazione cerniere di chiusura dei serramenti esterni.	cad	5,00	€ 70,00	€ 350,00
28	Completamento e sistemazione degli avvolgibili dei serramenti esterni.	cad	5,00	€ 120,00	€ 600,00
	IMPIANTO ELETTRICO				
29	Impianto elettrico per stabili di nuova costruzione, completo di conduttori e messa a terra in tubazioni termoplastiche sottotraccia, calcolati secondo le norme CEI-UNEL, comandi in scatola rettangolare ad incasso completi di frutti modulari in plastica (con numero come da predisposizione esistente) e placche in tecnopolimero base.	a corpo	1,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00
	IMPIANTO RISCALDAMENTO				
30	Posa nuovo impianto di distribuzione autonomo per unità immobiliare con pannelli a pavimento da collegarsi al collettore posto nella parte condominiale collegato a sua volta alla centrale termica comune.	a corpo	1,00	€ 5.500,00	€ 5.500,00
	IMPIANTO IGIENICO-SANITARIO				
31	Impianto igienico sanitario costituito da: lavabo, bidet, vaso a sedere, tutti in porcellana bianca di prima scelta completi di ogni accessorio compresa l'incidenza delle tubazioni di distribuzione dell'acqua calda/fredda all'interno del locale e dello scarico fino alla colonna discendente. Compreso piatto doccia e relativi accessori.	a.c.	1,00	€ 2.500,00	€ 2.500,00
	IMPIANTO VENTILAZIONE MECCANICA				
32	Manutenzione/completamento della canalizzazione della ventilazione meccanica controllata.	a.c.	1,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00
	ASSISTENZE				
33	Assistenza edile all'impianto elettrico.	%	4000,00	€ 0,45	€ 1.800,00
34	Assistenza edile all'impianto di riscaldamento.	%	5500,00	€ 0,35	€ 1.925,00
35	Assistenza edile all'impianto idro sanitario.	%	2500,00	€ 0,20	€ 500,00
				Totale	€ 42.195,56
				iva 10%	€ 46.415,11



SUB. 537 - (Appartamento piano primo)

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO INTERVENTO in via del Giordano 119 - Cremona

Art.	DESCRIZIONE LAVORI	U.M.	Quantità'	IMPORTI DITTA	
				Unitario	TOTALE
	IMPIANTI				
1	Verifica completezza degli impianti presenti ed eventuale allaccio alla rete condominiale.	corpo	1,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00
	ASSISTENZE				
2	Verifica e pulizia della pileta di scarico del balcone	corpo	1,00	€ 100,00	€ 100,00
				Totale	€ 2.100,00
				iva 10%	€ 2.310,00



SUB. 545 - (Attico grande)

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO INTERVENTO in via del Giordano 119 - Cremona

Art.	DESCRIZIONE LAVORI	U.M.	Quantità'	IMPORTI DITTA	
				Unitario	TOTALE
	CANTIERISTICA				
1	IMPIANTO DI CANTIERE adeguato alla portata del lavoro, compresi gli oneri per l'impianto e lo spianto delle attrezzature fisse e dei macchinari di normale uso, delle attrezzature certificate e rispondenti alla normativa vigente e del quadro elettrico a norma. Compresi, inoltre, il carico, il trasporto, le eventuali recinzioni di cantiere con il relativo ripristino. I ponteggi e quanto altro previsto in materia di sicurezza secondo le vigenti normative. Compresi gru/autogru adeguate alla portata del lavoro, box, attrezzature fisse e mobili. Saranno messi a disposizione dal committente dei locali per lo stoccaggio di materiali e attrezzature chiusi. Pulizia area di cantiere e trasporto alle discariche pubbliche. Redazione Pos e Pimus.	a corpo	1,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00
	DEMOLIZIONI ABITAZIONE				
2	Demolizione di massetto in malta cementizia compreso carico, trasporto in discarica autorizzata del materiale di risulta con relativi oneri di smaltimento.	mq	136,64	€ 13,00	€ 1.776,32
3	Rimozione impianto di riscaldamento a pavimento, compreso il carico ed il trasporto in discarica autorizzata del materiale di risulta con relativi oneri di smaltimento.	mq	136,64	€ 12,50	€ 1.708,00
4	Rimozione attuali pannelli prefabbricati del controsoffitto, compreso il carico ed il trasporto in discarica autorizzata del materiale di risulta con relativi oneri di smaltimento.	a corpo	1,00	€ 300,00	€ 300,00
5	Battitura dei soffitti per la rimozione delle porzioni di intonaco in fase di stacco, compreso il carico, trasporto in discarica autorizzata del materiale di risulta con relativi oneri di smaltimento.	a corpo	1,00	€ 1.500,00	€ 1.500,00
	DEMOLIZIONI AREA ESTERNA				
6	Demolizione di pavimento in piastrelle di ceramica, compreso il sottofondo dello spessore fino a 5 cm compreso, carico, trasporto in discarica autorizzata del materiale di risulta con relativi oneri di smaltimento.	mq	34,73	€ 32,00	€ 1.111,36
7	Rimozione di strato impermeabile costituito da manto bituminoso monostrato compreso, carico, trasporto in discarica autorizzata del materiale di risulta con relativi oneri di smaltimento. (compreso sgusce su muretti).	mq	40,00	€ 35,00	€ 1.400,00
8	Rimozione zoccolino battiscopa in gres compreso ,carico, trasporto in discarica autorizzata del materiale di risulta con relativi oneri di smaltimento. Esecuzione di eventuali rappezzi di intonaco a seguito della rimozione degli zoccolini.	ml	29,03	€ 5,00	€ 145,15
9	Rimozione del terreno vegetale eseguito a mano con accatastamento in loco per il successivo riutilizzo.	mc	20,72	€ 95,00	€ 1.968,40
10	Rimozione attuali bocchette di scolo della terrazza compreso il trasporto in discarica autorizzata e relativi oneri di smaltimento.	cad	4,00	€ 40,00	€ 160,00
	NUOVE OPERE ABITAZIONE				
11	Massetto di sottofondo in conglomerato cementizio, dello spessore non inferiore a 5 cm.	mq	136,64	€ 28,00	€ 3.825,92



COMPUTO METRICO ESTIMATIVO INTERVENTO in via del Giordano 119 - Cremona

Art.	DESCRIZIONE LAVORI	U.M.	Quantità'	IMPORTI DITTA	
				Unitario	TOTALE
12	Pavimento in gres porcellanato formato 30x30 colorato in massa in piastrelle rettificate, ottenute per pressatura, rispondenti alla norma UNI EN 14411, classe assorbimento acqua Bla UGL, posto in opera con idoneo collante, previa preparazione del piano superiore del massetto di sottofondo da pagarsi a parte, compresi tagli, sfridi, pulitura finale e sigillatura dei giunti.	mq	136,64	€ 85,00	€ 11.614,40
13	Zoccolino di legno preverniciato, dimensioni 75 x 10 mm, posto in opera mediante inchiodatura.	ml	60,00	€ 30,00	€ 1.800,00
14	Impermeabilizzazione pareti doccia con guaina cementizia bicomponente tipo Mapelastatic.	mq	7,04	€ 35,00	€ 246,40
15	Rivestimento di gres porcellanato formato 30x0 colorato in massa in piastrelle rettificate, ottenute per pressatura, rispondenti alla norma UNI EN 14411, classe assorbimento acqua Bla UGL, in opera con idoneo collante, compresi tagli, sfridi e stuccature dei giunti.	mq	38,22	€ 70,00	€ 2.675,40
16	Controsoffittatura ispezionabile fonoassorbente eseguita con pannelli dimensioni 60x60, posati su armatura metallica esistente, in agglomerato di trucioli di legno legati con cemento tipo Populit-Eraclit, spessore mm 25.	mq	10,00	€ 30,00	€ 300,00
17	Formazione di rappezzi di intonaco al civile per interni ove rimosso.	a corpo	1,00	€ 750,00	€ 750,00
18	Raschiatura di vecchie tinteggiature a calce, a tempera o lavabile da pareti e soffitti.	mq	445,23	€ 4,00	€ 1.780,92
19	Stuccatura saltuaria e parziale di superfici interne, compresa scartavetratura delle parti stuccate.	mq	445,23	€ 5,00	€ 2.226,15
20	Fondo impregnante all'acqua a base di silicati, per interni e esterni, a base di una combinazione di legante e sol di silicato, trasparente, ad alta penetrazione, applicato in una mano a pennello, a rullo o a spruzzo.	mq	445,23	€ 3,00	€ 1.335,69
21	Tinteggiatura con idropittura di superfici interne a due mani a coprire, applicata a pennello o a rullo.	mq	445,23	€ 12,00	€ 5.342,76
22	Fornitura e posa di scala a giorno autoportante costituita da struttura in ferro e pedate in legno, compreso fissaggi, ringhiera, verniciatura ed assistenze murarie.	a corpo	1,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00
NUOVE OPERE AREA ESTERNA					
23	Membrana impermeabile bituminosa plastomerica (BPP) antiradice armata con tessuto non tessuto di poliestere rinforzato, marcata CE, rispondente alla norma tecnica europea EN 13707 con destinazioni d'uso idonee all'applicazione specifica in copertura come sottostrato o strato a finire se ardesiata, munita di dichiarazione di prestazione DoP. spessore 4 mm.	mq	40,00	€ 35,00	€ 1.400,00
24	Massetto di sottofondo in conglomerato cementizio, dello spessore non inferiore a 5 cm.	mq	34,73	€ 28,00	€ 972,44



COMPUTO METRICO ESTIMATIVO INTERVENTO in via del Giordano 119 - Cremona

Art.	DESCRIZIONE LAVORI	U.M.	Quantità'	IMPORTI DITTA	
				Unitario	TOTALE
25	Fornitura e posa in opera di georete dreno-protettiva in Polietilene ad alta densità (HDPE), a struttura tridimensionale a 3 ordini di fili paralleli, sovrapposti e incrociati, accoppiata, per termosaldatura, a due geotessili non tessuti in Polipropilene (PP) da 120 g/m ² e 140 g/m ² , per la realizzazione di un geocomposito filtro-drenante, con caratteristiche: - resistenza a trazione > 28 kN/m; portata idraulica a 100 kPa non inferiore a 1,30 l/m s.	mq	40,00	€ 15,00	€ 600,00
26	Riposizionamento del terreno vegetale precedentemente accantonato.	mc	20,72	€ 50,00	€ 1.036,00
27	Fornitura e posa di nuove bocchette di scolo, compreso collegamenti vari e pezzi speciali.	cad	4,00	€ 85,00	€ 340,00
28	Pavimento di gres porcellanato smaltato in piastrelle formato 15x30, resistente agli sbalzi termici, al gelo e agli acidi, a norma UNI EN 14411 gruppo Bla GL, posto in opera con idoneo collante, previa preparazione del piano superiore del massetto di sottofondo da pagarsi a parte, compresi tagli, sfridi, pulitura finale e sigillatura dei giunti.	mq	34,73	€ 70,00	€ 2.431,10
29	Fornitura e posa di zoccolatura in marmo serizzo h.15 cm.	ml	29,04	€ 40,00	€ 1.161,60
30	Fornitura e posa di copertine su muretti in marmo serizzo, spessore cm 3, a spigoli vivi con piano visto e coste levigate, sporgenti sui due lati, con gocciolatoi. Compresa la malta di legante idraulico o idonei collanti, le assistenze murarie, la protezione in corso lavori, la pulizia finale e quanto altro necessario per dare l'opera finita in ogni sua parte.	ml	26,70	€ 70,00	€ 1.869,00
31	Vasca piscina e vasca accessori: rifacimento completo dell'impermeabilizzazione compreso le necessarie finiture, bocchette, aspiratori, motore ricircolo acqua, impianto elettrico, ecc.	a corpo	1,00	€ 12.000,00	€ 12.000,00
32	Fornitura e posa di grigliati di adeguata portanza compreso struttura di sostegno a chiusura intercapedine impianti a bordo piscina.	a corpo	1,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00
	INFISSI				
33	Porta interna in legno con anta mobile tamburata e con bordi impiallacciati, completa di telaio maestro in listellare impiallacciato dello spessore di 8/11 mm, coprifili ad incastro in multistrato e tutta la ferramenta necessaria per il fissaggio, movimento e chiusura, delle dimensioni standard di 210 x 60 ÷ 90 cm: con anta cieca liscia.	cad	3,00	€ 450,00	€ 1.350,00
34	Porta in legno scorrevole interno muro con anta tamburata e bordi impiallacciati, spessore 8/11 mm, coprifili ad incastro in multistrato, serratura a gancio con nottolino e maniglia ad incasso, dimensioni 210 x 60 ÷ 90 cm: cieca liscia, anta singola.	cad	5,00	€ 700,00	€ 3.500,00
35	Sostituzione delle serrature del portoncino di ingresso compreso la fornitura e posa di pannelli di finitura.	cad	1,00	€ 950,00	€ 950,00
36	Regolazione cerniere di chiusura dei serramenti esterni.	cad	14,00	€ 70,00	€ 980,00
37	Completamento e sistemazione degli avvolgibili dei serramenti esterni.	cad	5,00	€ 120,00	€ 600,00



SUB. 557 - (Attico piccolo)

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO INTERVENTO in via del Giordano 119 - Cremona

Art.	DESCRIZIONE LAVORI	U.M.	Quantità'	IMPORTI DITTA	
				Unitario	TOTALE
	CANTIERISTICA				
1	<p>IMPIANTO DI CANTIERE adeguato alla portata del lavoro, compresi gli oneri per l'impianto e lo spianto delle attrezzature fisse e dei macchinari di normale uso, delle attrezzature certificate e rispondenti alla normativa vigente e del quadro elettrico a norma. Compresi, inoltre, il carico, il trasporto, le eventuali recinzioni di cantiere con il relativo ripristino. I ponteggi e quanto altro previsto in materia di sicurezza secondo le vigenti normative. Compresi gru/autogru adeguate alla portata del lavoro, box, attrezzature fisse e mobili.</p> <p>Saranno messi a disposizione dal committente dei locali per lo stoccaggio di materiali e attrezzature chiusi. Pulizia area di cantiere e trasporto alle discariche pubbliche. Redazione Pos e Pimus.</p>	a corpo	1,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00
	DEMOLIZIONI ABITAZIONE				
2	Demolizione di massetto in malta cementizia compreso carico, trasporto in discarica autorizzata del materiale di risulta con relativi oneri di smaltimento.	mq	64,03	€ 13,00	€ 832,39
3	Rimozione impianto di riscaldamento a pavimento, compreso il carico ed il trasporto in discarica autorizzata del materiale di risulta con relativi oneri di smaltimento.	mq	64,03	€ 12,50	€ 800,38
4	Rimozione attuali pannelli prefabbricati del controsoffitto, compreso il carico ed il trasporto in discarica autorizzata del materiale di risulta con relativi oneri di smaltimento.	a corpo	1,00	€ 300,00	€ 300,00
5	Battitura dei soffitti per la rimozione delle porzioni di intonaco in fase di stacco, compreso il carico, trasporto in discarica autorizzata del materiale di risulta con relativi oneri di smaltimento.	a corpo	1,00	€ 450,00	€ 450,00
	DEMOLIZIONI AREA ESTERNA				
6	Demolizione di pavimento in piastrelle di ceramica, compreso il sottofondo dello spessore fino a 5 cm compreso, carico, trasporto in discarica autorizzata del materiale di risulta con relativi oneri di smaltimento.	mq	26,08	€ 32,00	€ 834,56
7	Rimozione di strato impermeabile costituito da manto bituminoso monostrato compreso, carico, trasporto in discarica autorizzata del materiale di risulta con relativi oneri di smaltimento. (compreso sgusce sui muretti)	mq	30,00	€ 35,00	€ 1.050,00
8	Rimozione zoccolino battiscopa in gres compreso ,carico, trasporto in discarica autorizzata del materiale di risulta con relativi oneri di smaltimento. Esecuzione di eventuali rappezzi di intonaco a seguito della rimozione degli zoccolini.	ml	24,57	€ 5,00	€ 122,85
9	Rimozione del terreno vegetale eseguito a mano con accatastamento in loco per il successivo riutilizzo.	mc	11,57	€ 95,00	€ 1.099,15
10	Rimozione attuali bocchette di scolo della terrazza compreso il trasporto in discarica autorizzata e relativi oneri di smaltimento.	cad	4,00	€ 40,00	€ 160,00
	NUOVE OPERE ABITAZIONE				



COMPUTO METRICO ESTIMATIVO INTERVENTO in via del Giordano 119 - Cremona

Art.	DESCRIZIONE LAVORI	U.M.	Quantità'	IMPORTI DITTA	
				Unitario	TOTALE
11	Massetto di sottofondo in conglomerato cementizio, dello spessore non inferiore a 5 cm.	mq	64,03	€ 28,00	€ 1.792,84
12	Pavimento in gres porcellanato formato 30x30 colorato in massa in piastrelle rettificate, ottenute per pressatura, rispondenti alla norma UNI EN 14411, classe assorbimento acqua Bla UGL, posto in opera con idoneo collante, previa preparazione del piano superiore del massetto di sottofondo da pagarsi a parte, compresi tagli, sfridi, pulitura finale e sigillatura dei giunti.	mq	64,03	€ 85,00	€ 5.442,55
13	Zoccolino di legno preverniciato, dimensioni 75 x 10 mm, posto in opera mediante inchiodatura.	ml	54,49	€ 30,00	€ 1.634,70
14	Rivestimento di gres porcellanato formato 30x0 colorato in massa in piastrelle rettificate, ottenute per pressatura, rispondenti alla norma UNI EN 14411, classe assorbimento acqua Bla UGL, in opera con idoneo collante, compresi tagli, sfridi e stuccature dei giunti.	mq	3,02	€ 70,00	€ 211,40
15	Controsoffittatura ispezionabile fonoassorbente eseguita con pannelli dimensioni 60x60, posati su armatura metallica esistente, in agglomerato di trucioli di legno legati con cemento tipo Populit-Eraclit, spessore mm 25	mq	6,60	€ 30,00	€ 198,00
16	Formazione di rappezzi di intonaco al civile per interni ove rimosso.	a corpo	1,00	€ 750,00	€ 750,00
17	Raschiatura di vecchie tinteggiature a calce, a tempera o lavabile da pareti e soffitti.	mq	224,63	€ 4,00	€ 898,52
18	Stuccatura saltuaria e parziale di superfici interne, compresa scartavetratura delle parti stuccate.	mq	224,63	€ 5,00	€ 1.123,15
19	Fondo impregnante all'acqua a base di silicati, per interni e esterni, a base di una combinazione di legante e sol di silicato, trasparente, ad alta penetrazione, applicato in una mano a pennello, a rullo o a spruzzo.	mq	224,63	€ 3,00	€ 673,89
20	Tinteggiatura con idropittura di superfici interne a due mani a coprire, applicata a pennello o a rullo.	mq	224,63	€ 12,00	€ 2.695,56
21	Fornitura e posa di scala a giorno autoportante costituita da struttura in ferro e pedate in legno, compreso fissaggi, ringhiera, verniciatura ed assistenze murarie.	a corpo	1,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00
NUOVE OPERE AREA ESTERNA					
22	Membrana impermeabile bituminosa plastomerica (BPP) antiradice armata con tessuto non tessuto di poliestere rinforzato, marcata CE, rispondente alla norma tecnica europea EN 13707 con destinazioni d'uso idonee all'applicazione specifica in copertura come sottostrato o strato a finire se ardesiata, munita di dichiarazione di prestazione DoP. spessore 4 mm.	mq	30,00	€ 35,00	€ 1.050,00
23	Massetto di sottofondo in conglomerato cementizio, dello spessore non inferiore a 5 cm.	mq	26,08	€ 28,00	€ 730,24

Firmato Da: MARIGLIANO LUIGI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a8c78



COMPUTO METRICO ESTIMATIVO INTERVENTO in via del Giordano 119 - Cremona

Art.	DESCRIZIONE LAVORI	U.M.	Quantità'	IMPORTI DITTA	
				Unitario	TOTALE
24	Fornitura e posa in opera di georete dreno-protettiva in Polietilene ad alta densità (HDPE), a struttura tridimensionale a 3 ordini di fili paralleli, sovrapposti e incrociati, accoppiata, per termosaldatura, a due geotessili non tessuti in Polipropilene (PP) da 120 g/m ² e 140 g/m ² , per la realizzazione di un geocomposito filtro-drenante, con caratteristiche: - resistenza a trazione > 28 kN/m; portata idraulica a 100 kPa non inferiore a 1,30 l/m s.	mq	30,00	€ 15,00	€ 450,00
25	Riposizionamento del terreno vegetale precedentemente accantonato	mc	11,57	€ 50,00	€ 578,50
26	Fornitura e posa di nuove bocchette di scolo, compreso collegamenti vari e pezzi speciali	cad	4,00	€ 85,00	€ 340,00
27	Pavimento di gres porcellanato smaltato in piastrelle formato 15x30, resistente agli sbalzi termici, al gelo e agli acidi, a norma UNI EN 14411 gruppo Bla GL, posto in opera con idoneo collante, previa preparazione del piano superiore del massetto di sottofondo da pagarsi a parte, compresi tagli, sfridi, pulitura finale e sigillatura dei giunti.	mq	26,08	€ 70,00	€ 1.825,60
28	Fornitura e posa di zoccolatura in marmo serizzo h.15 cm	ml	24,57	€ 40,00	€ 982,80
29	Fornitura e posa di copertine su muretti in marmo serizzo, spessore cm 3, a spigoli vivi con piano visto e coste levigate, sporgenti sui due lati, con gocciolatoi. Compresa la malta di legante idraulico o idonei collanti, le assistenze murarie, la protezione in corso lavori, la pulizia finale e quanto altro necessario per dare l'opera finita in ogni sua parte.	ml	18,50	€ 70,00	€ 1.295,00
INFISSI					
30	Porta interna in legno con anta mobile tamburata e con bordi impiallicciati, completa di telaio maestro in listellare impiallacciato dello spessore di 8/11 mm, coprifili ad incastro in multistrato e tutta la ferramenta necessaria per il fissaggio, movimento e chiusura, delle dimensioni standard di 210 x 60 ÷ 90 cm: con anta cieca liscia.	cad	4,00	€ 500,00	€ 2.000,00
31	Sostituzione delle serrature del portoncino di ingresso compreso la fornitura e posa di pannello di finitura interno.	cad	1,00	€ 650,00	€ 650,00
32	Regolazione cerniere di chiusura dei serramenti esterni	cad	5,00	€ 70,00	€ 350,00
33	Completamento e sistemazione degli avvolgibili dei serramenti esterni	cad	3,00	€ 120,00	€ 360,00
34	Revisione dei serramenti di accesso alla copertura mediante il controllo delle cerniere e maniglie.	a corpo	1,00	€ 250,00	€ 250,00
IMPIANTO ELETTRICO					
35	Impianto elettrico per stabili di nuova costruzione, completo di conduttori e messa a terra in tubazioni termoplastiche sottotraccia, calcolati secondo le norme CEI-UNEL, comandi in scatola rettangolare ad incasso completi di frutti modulari in plastica (con numero come da predisposizione esistente) e placche in tecnopolimero base	a corpo	1,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00
IMPIANTO RISCALDAMENTO					



COMPUTO METRICO ESTIMATIVO INTERVENTO in via del Giordano 119 - Cremona

Art.	DESCRIZIONE LAVORI	U.M.	Quantità'	IMPORTI DITTA	
				Unitario	TOTALE
36	Posa nuovo impianto di distribuzione autonomo per unità immobiliare con pannelli a pavimento da collegarsi al collettore posto nella parte condominiale collegato a sua volta alla centrale termica comune.	a corpo	1,00	€ 5.500,00	€ 5.500,00
	IMPIANTO IGIENICO-SANITARIO				
37	Impianto igienico sanitario costituito da: lavabo, bidet, vaso a sedere, tutti in porcellana bianca di prima scelta completi di ogni accessorio compresa l'incidenza delle tubazioni di distribuzione dell'acqua calda/fredda all'interno del locale e dello scarico fino alla colonna discendente. Compreso piatto doccia e relativi accessori.	a.c.	1,00	€ 2.500,00	€ 2.500,00
	IMPIANTO VENTILAZIONE MECCANICA				
38	Manutenzione/completamento della canalizzazione della ventilazione meccanica controllata	a.c.	1,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00
	ASSISTENZE				
39	Assistenza edile all'impianto elettrico	%	4000,00	€ 0,45	€ 1.800,00
40	Assistenza edile all'impianto di riscaldamento	%	5500,00	€ 0,35	€ 1.925,00
41	Assistenza edile all'impianto idro sanitario	%	2500,00	€ 0,20	€ 500,00
				Totale	€ 61.157,08
				iva 10%	€ 67.272,78



SUB. 563 - (Autorimessa grande piano interrato)**COMPUTO METRICO ESTIMATIVO INTERVENTO in via del Giordano 119 - Cremona**

Art.	DESCRIZIONE LAVORI	U.M.	Quantità'	IMPORTI DITTA	
				Unitario	TOTALE
	CANTIERISTICA				
1	IMPIANTO DI CANTIERE adeguato alla portata del lavoro, compresi gli oneri per l'impianto e lo spianto delle attrezzature fisse e dei macchinari di normale uso, delle attrezzature certificate e rispondenti alla normativa vigente e del quadro elettrico a norma. Compresi, inoltre, il carico, il trasporto, le eventuali recinzioni di cantiere con il relativo ripristino. I ponteggi e quanto altro previsto in materia di sicurezza secondo le vigenti normative. Compresi gru/autogru adeguate alla portata del lavoro, box, attrezzature fisse e mobili. Saranno messi a disposizione dal committente dei locali per lo stoccaggio di materiali e attrezzature chiusi. Pulizia area di cantiere e trasporto alle discariche pubbliche. Redazione Pos e Pimus.	a.c.	1,00	€ 500,00	€ 500,00
	DEMOLIZIONI				
2	Rimozione di controparete in lastre di cartongesso con montanti verticali, guide a pavimento e soffitto ed eventuali strati di coibentazione nell'intercapedine, compreso carico, trasporto in di scarica autorizzata e relativi oneri di smaltimento.	corpo	1,00	€ 350,00	€ 350,00
	NUOVE OPERE				
3	Muratura di mattoni dello spessore superiore ad una testa, retta o curva, compresi oneri e magisteri per esecuzione a piccoli tratti, ripresa di paramenti, archi, spalle, ammorsature, colonne a tutto tondo, ecc., effettuati a perfetta regola d'arte, esclusi eventuali oneri di tiro in alto: con mattoni semipieni doppio UNI (12 x 12 x 25 cm). (calcolato per 1/2 con sub. 577).	corpo	1,00	€ 400,00	€ 400,00
4	Intonaco civile per interni costituito da arricciatura, rinzaffo con malta bastarda tirato a fratazzo stretto e successivo strato finale con colla di malta pozzolanica rifinito alla lama. (calcolato per 1/2 con sub. 563).	corpo	1,00	€ 150,00	€ 150,00
	INFISSI				
5	Smontaggio dell'attuale basculante di accesso all'autorimessa compreso telaio di fissaggio e successivo riposizionamento della stessa.	corpo	1,00	€ 400,00	€ 400,00
	IMPIANTI				
6	Revisione dell'attuale impianto elettrico.	corpo	1,00	€ 1.200,00	€ 1.200,00
	ASSISTENZE				
7	Assistenza edile all'impianto elettrico.	corpo	1,00	€ 540,00	€ 540,00
				Totale	€ 3.540,00
				iva 10%	€ 3.894,00



SUB. 575 - (Appartamento al piano terra)**COMPUTO METRICO ESTIMATIVO INTERVENTO in via del Giordano 119 - Cremona**

Art.	DESCRIZIONE LAVORI	U.M.	Quantità'	IMPORTI DITTA	
				Unitario	TOTALE
	CANTIERISTICA				
1	IMPIANTO DI CANTIERE adeguato alla portata del lavoro, compresi gli oneri per l'impianto e lo spianto delle attrezzature fisse e dei macchinari di normale uso, delle attrezzature certificate e rispondenti alla normativa vigente e del quadro elettrico a norma. Compresi, inoltre, il carico, il trasporto, le eventuali recinzioni di cantiere con il relativo ripristino. I ponteggi e quanto altro previsto in materia di sicurezza secondo le vigenti normative. Compresi gru/autogru adeguate alla portata del lavoro, box, attrezzature fisse e mobili. Saranno messi a disposizione dal committente dei locali per lo stoccaggio di materiali e attrezzature chiusi. Pulizia area di cantiere e trasporto alle discariche pubbliche. Redazione Pos e Pimus.	a.c.	1,00	€ 500,00	€ 500,00
	DEMOLIZIONI ABITAZIONE				
2	Demolizione di massetto in malta cementizia compreso carico, trasporto in discarica autorizzata del materiale di risulta con relativi oneri di smaltimento.	mq	49,48	€ 13,00	€ 643,24
3	Rimozione impianto di riscaldamento a pavimento, compreso il carico ed il trasporto in discarica autorizzata del materiale di risulta con relativi oneri di smaltimento.	mq	49,48	€ 12,50	€ 618,50
4	Rimozione attuali pannelli prefabbricati del controsoffitto, compreso il carico ed il trasporto in discarica autorizzata del materiale di risulta con relativi oneri di smaltimento.	a corpo	1,00	€ 300,00	€ 300,00
	DEMOLIZIONI AREA ESTERNA				
5	Demolizione di pavimento in piastrelle di ceramica, compreso il sottofondo dello spessore fino a 5 cm compreso, carico, trasporto in discarica autorizzata del materiale di risulta con relativi oneri di smaltimento.	mq	23,60	€ 32,00	€ 755,20
6	Rimozione di strato impermeabile costituito da manto bituminoso monostrato compreso, carico, trasporto in discarica autorizzata del materiale di risulta con relativi oneri di smaltimento. (compreso sguscia sui perimetrali).	mq	25,00	€ 35,00	€ 875,00
7	Rimozione zoccolino battiscopa in gres compreso ,carico, trasporto in discarica autorizzata del materiale di risulta con relativi oneri di smaltimento. Esecuzione di eventuali rappezzi di intonaco a seguito della rimozione degli zoccolini.	mq	43,14	€ 5,00	€ 215,70
8	Rimozione canaline di raccolta compreso relativo massetto, carico, trasporto in discarica autorizzata del materiale di risulta con relativi oneri di smaltimento.	cad	1,00	€ 100,00	€ 100,00
	NUOVE OPERE ABITAZIONE				
9	Massetto di sottofondo in conglomerato cementizio, dello spessore non inferiore a 5 cm.	mq	49,48	€ 28,00	€ 1.385,44



COMPUTO METRICO ESTIMATIVO INTERVENTO in via del Giordano 119 - Cremona

Art.	DESCRIZIONE LAVORI	U.M.	Quantità'	IMPORTI DITTA	
				Unitario	TOTALE
10	Pavimento in gres porcellanato formato 30x30 colorato in massa in piastrelle rettificate, ottenute per pressatura, rispondenti alla norma UNI EN 14411, classe assorbimento acqua Bla UGL, posto in opera con idoneo collante, previa preparazione del piano superiore del massetto di sottofondo da pagarsi a parte, compresi tagli, sfridi, pulitura finale e sigillatura dei giunti.	mq	49,48	€ 85,00	€ 4.205,80
11	Zoccolino di legno preverniciato, dimensioni 75 x 10 mm, posto in opera mediante inchiodatura.	ml	35,66	€ 30,00	€ 1.069,80
12	Rivestimento di gres porcellanato formato 30x+0 colorato in massa in piastrelle rettificate, ottenute per pressatura, rispondenti alla norma UNI EN 14411, classe assorbimento acqua Bla UGL, in opera con idoneo collante, compresi tagli, sfridi e stuccature dei giunti.	mq	5,16	€ 70,00	€ 361,20
13	Controsoffittatura ispezionabile fonoassorbente eseguita con pannelli dimensioni 60x60, posati su armatura metallica esistente, in agglomerato di trucioli di legno legati con cemento tipo Populit-Eraclit, spessore mm 25.	mq	7,54	€ 30,00	€ 226,20
14	Raschiatura di vecchie tinteggiature a calce, a tempera o lavabile da pareti e soffitti.	mq	189,97	€ 4,00	€ 759,88
15	Stuccatura saltuaria e parziale di superfici interne, compresa scartavetratura delle parti stuccate.	mq	189,97	€ 5,00	€ 949,85
16	Fondo impregnante all'acqua a base di silicati, per interni e esterni, a base di una combinazione di legante e sol di silicato, trasparente, ad alta penetrazione, applicato in una mano a pennello, a rullo o a spruzzo.	mq	189,97	€ 3,00	€ 569,91
17	Tinteggiatura con idropittura di superfici interne a due mani a coprire, applicata a pennello o a rullo.	mq	189,97	€ 12,00	€ 2.279,64
NUOVE OPERE AREA ESTERNA					
18	Manto impermeabile costituito da uno strato di membrana applicata a fiamma su idoneo piano di posa orizzontale o inclinato, compresa imprimitura a base bituminosa del fondo, formazione di colli perimetrali di raccordo, sfridi, sormonti e assistenze murarie.	mq	25,00	€ 30,00	€ 750,00
19	Massetto di sottofondo in conglomerato cementizio, dello spessore non inferiore a 5 cm.	mq	23,60	€ 28,00	€ 660,80
20	Fornitura e posa di canaletta raccolta acqua completa di griglia e collegamenti allo scarico esistente.	cad	1,00	€ 250,00	€ 250,00
21	Pavimento di gres porcellanato smaltato in piastrelle formato 15x30, resistente agli sbalzi termici, al gelo e agli acidi, a norma UNI EN 14411 gruppo Bla GL, posto in opera con idoneo collante, previa preparazione del piano superiore del massetto di sottofondo da pagarsi a parte, compresi tagli, sfridi, pulitura finale e sigillatura dei giunti.	mq	23,60	€ 70,00	€ 1.652,00
22	Zoccolino di gres porcellanato smaltato, resistente agli sbalzi termici posto in opera con idoneo collante, compresi tagli, sfridi, pulitura finale e sigillatura dei giunti.	ml	43,14	€ 25,00	€ 1.078,50



COMPUTO METRICO ESTIMATIVO INTERVENTO in via del Giordano 119 - Cremona

Art.	DESCRIZIONE LAVORI	U.M.	Quantità'	IMPORTI DITTA	
				Unitario	TOTALE
23	Rimozione erbe infestanti e fresatura terreno.	a corpo	1,00	€ 800,00	€ 800,00
	INFISSI				
24	Porta interna in legno con anta mobile tamburata e con bordi impiallacciati, completa di telaio maestro in listellare impiallacciato dello spessore di 8/11 mm, coprifili ad incastro in multistrato e tutta la ferramenta necessaria per il fissaggio, movimento e chiusura, delle dimensioni standard di 210 x 60 ÷ 90 cm: con anta cieca liscia.	cad	1,00	€ 500,00	€ 500,00
25	Porta in legno scorrevole interno muro con anta tamburata e bordi impiallacciati, spessore 8/11 mm, coprifili ad incastro in multistrato, serratura a gancio con nottolino e maniglia ad incasso, dimensioni 210 x 60 ÷ 90 cm: cieca liscia, anta singola.	cad	2,00	€ 700,00	€ 1.400,00
26	Sostituzione serratura del portoncino di ingresso blindato, fornitura e posa di maniglia e di pannello di finitura interno.	cad	1,00	€ 650,00	€ 650,00
27	Regolazione cerniere di chiusura dei serramenti esterni.	cad	5,00	€ 70,00	€ 350,00
28	Completamento e sistemazione degli avvolgibili dei serramenti esterni.	a.c.	3,00	€ 120,00	€ 360,00
	IMPIANTO ELETTRICO				
29	Impianto elettrico per stabili di nuova costruzione, completo di conduttori e messa a terra in tubazioni termoplastiche sottotraccia, calcolati secondo le norme CEI-UNEL, comandi in scatola rettangolare ad incasso completi di frutti modulari in plastica (con numero come da predisposizione esistente) e placche in tecnopolimero base.	a corpo	1,00	€ 4.000,00	€ 4.000,00
	IMPIANTO RISCALDAMENTO				
30	Posa nuovo impianto di distribuzione autonomo per unità immobiliare con pannelli a pavimento da collegarsi al collettore posto nella parte condominiale collegato a sua volta alla centrale termica comune.	a corpo	1,00	€ 5.500,00	€ 5.500,00
	IMPIANTO IGIENICO-SANITARIO				
31	Impianto igienico sanitario costituito da: lavabo, bidet, vaso a sedere, tutti in porcellana bianca di prima scelta completi di ogni accessorio compresa l'incidenza delle tubazioni di distribuzione dell'acqua calda/fredda all'interno del locale e dello scarico fino alla colonna discendente. Compreso piatto doccia e relativi accessori.	a corpo	1,00	€ 2.500,00	€ 2.500,00
	IMPIANTO VENTILAZIONE MECCANICA				
32	Manutenzione/completamento della canalizzazione della ventilazione meccanica controllata.	a corpo	1,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00
	ASSISTENZE				
33	Assistenza edile all'impianto elettrico.	%	4000,00	€ 0,45	€ 1.800,00
34	Assistenza edile all'impianto di riscaldamento.	%	5500,00	€ 0,35	€ 1.925,00
35	Assistenza edile all'impianto idro sanitario.	%	2500,00	€ 0,20	€ 500,00
				Totale	€ 42.491,66
				iva 10%	€ 46.740,83



SUB. 576 - (Appartamento al piano terra)**COMPUTO METRICO ESTIMATIVO INTERVENTO in via del Giordano 119 - Cremona**

Art.	DESCRIZIONE LAVORI	U.M.	Quantità'	IMPORTI DITTA	
				Unitario	TOTALE
	CANTIERISTICA				
1	IMPIANTO DI CANTIERE adeguato alla portata del lavoro, compresi gli oneri per l'impianto e lo spianto delle attrezzature fisse e dei macchinari di normale uso, delle attrezzature certificate e rispondenti alla normativa vigente e del quadro elettrico a norma. Compresi, inoltre, il carico, il trasporto, le eventuali recinzioni di cantiere con il relativo ripristino. I ponteggi e quanto altro previsto in materia di sicurezza secondo le vigenti normative. Compresi gru/autogru adeguate alla portata del lavoro, box, attrezzature fisse e mobili. Saranno messi a disposizione dal committente dei locali per lo stoccaggio di materiali e attrezzature chiusi. Pulizia area di cantiere e trasporto alle discariche pubbliche. Redazione Pos e Pimus.	a.c.	1,00	€ 500,00	€ 500,00
	DEMOLIZIONI ABITAZIONE				
2	Demolizione di massetto in malta cementizia compreso carico, trasporto in discarica autorizzata del materiale di risulta con relativi oneri di smaltimento.	mq	69,34	€ 13,00	€ 901,42
3	Rimozione impianto di riscaldamento a pavimento, compreso il carico ed il trasporto in discarica autorizzata del materiale di risulta con relativi oneri di smaltimento.	mq	69,34	€ 12,50	€ 866,75
4	Rimozione attuali pannelli prefabbricati del controsoffitto, compreso il carico ed il trasporto in discarica autorizzata del materiale di risulta con relativi oneri di smaltimento.	a corpo	1,00	€ 300,00	€ 300,00
	DEMOLIZIONI AREA ESTERNA				
5	Demolizione di pavimento in piastrelle di ceramica, compreso il sottofondo dello spessore fino a 5 cm compreso, carico, trasporto in discarica autorizzata del materiale di risulta con relativi oneri di smaltimento.	mq	28,67	€ 32,00	€ 917,44
6	Rimozione di strato impermeabile costituito da manto bituminoso monostrato compreso, carico, trasporto in discarica autorizzata del materiale di risulta con relativi oneri di smaltimento. (compreso sgusce sui perimetrali).	mq	32,00	€ 35,00	€ 1.120,00
7	Rimozione zoccolino battiscopa in gres compreso ,carico, trasporto in discarica autorizzata del materiale di risulta con relativi oneri di smaltimento. Esecuzione di eventuali rappezzi di intonaco a seguito della rimozione degli zoccolini.	ml	26,44	€ 5,00	€ 132,20
8	Rimozione canaline di raccolta compreso relativo massetto, carico, trasporto in discarica autorizzata del materiale di risulta con relativi oneri di smaltimento.	cad	1,00	€ 100,00	€ 100,00
	NUOVE OPERE ABITAZIONE				
9	Massetto di sottofondo in conglomerato cementizio, dello spessore non inferiore a 5 cm.	mq	69,34	€ 28,00	€ 1.941,52



COMPUTO METRICO ESTIMATIVO INTERVENTO in via del Giordano 119 - Cremona

Art.	DESCRIZIONE LAVORI	U.M.	Quantità'	IMPORTI DITTA	
				Unitario	TOTALE
10	Pavimento in gres porcellanato formato 30x30 colorato in massa in piastrelle rettificate, ottenute per pressatura, rispondenti alla norma UNI EN 14411, classe assorbimento acqua Bla UGL, posto in opera con idoneo collante, previa preparazione del piano superiore del massetto di sottofondo da pagarsi a parte, compresi tagli, sfridi, pulitura finale e sigillatura dei giunti.	mq	69,34	€ 85,00	€ 5.893,90
11	Zoccolino di legno preverniciato, dimensioni 75 x 10 mm, posto in opera mediante inchiodatura.	ml	53,36	€ 30,00	€ 1.600,80
12	Rivestimento di gres porcellanato formato 30x30 colorato in massa in piastrelle rettificate, ottenute per pressatura, rispondenti alla norma UNI EN 14411, classe assorbimento acqua Bla UGL, in opera con idoneo collante, compresi tagli, sfridi e stuccature dei giunti.	mq	5,15	€ 70,00	€ 360,50
13	Controsoffittatura ispezionabile fonoassorbente eseguita con pannelli dimensioni 60x60, posati su armatura metallica esistente, in agglomerato di trucioli di legno legati con cemento tipo Populit-Eraclit, spessore mm 25.	mq	10,88	€ 30,00	€ 326,40
14	Raschiatura di vecchie tinteggiature a calce, a tempera o lavabile da pareti e soffitti.	mq	255,00	€ 4,00	€ 1.020,00
15	Stuccatura saltuaria e parziale di superfici interne, compresa scartavetratura delle parti stuccate.	mq	255,00	€ 5,00	€ 1.275,00
16	Fondo impregnante all'acqua a base di silicati, per interni e esterni, a base di una combinazione di legante e sol di silicato, trasparente, ad alta penetrazione, applicato in una mano a pennello, a rullo o a spruzzo.	mq	255,00	€ 3,00	€ 765,00
17	Tinteggiatura con idropittura di superfici interne a due mani a coprire, applicata a pennello o a rullo.	mq	255,00	€ 12,00	€ 3.060,00
NUOVE OPERE AREA ESTERNA					
18	Manto impermeabile costituito da uno strato di membrana applicata a fiamma su idoneo piano di posa orizzontale o inclinato, compresa imprimitura a base bituminosa del fondo, formazione di colli perimetrali di raccordo, sfridi, sormonti e assistenze murarie.	mq	32,00	€ 30,00	€ 960,00
19	Massetto di sottofondo in conglomerato cementizio, dello spessore non inferiore a 5 cm.	mq	28,67	€ 28,00	€ 802,76
20	Fornitura e posa di canaletta raccolta acqua completa di griglia e collegamenti allo scarico esistente.	cad	1,00	€ 250,00	€ 250,00
21	Pavimento di gres porcellanato smaltato in piastrelle formato 15x30, resistente agli sbalzi termici, al gelo e agli acidi, a norma UNI EN 14411 gruppo Bla GL, posto in opera con idoneo collante, previa preparazione del piano superiore del massetto di sottofondo da pagarsi a parte, compresi tagli, sfridi, pulitura finale e sigillatura dei giunti.	mq	28,67	€ 70,00	€ 2.006,90
22	Zoccolino di gres porcellanato smaltato, resistente agli sbalzi termici posto in opera con idoneo collante, compresi tagli, sfridi, pulitura finale e sigillatura dei giunti.	ml	26,44	€ 25,00	€ 661,00



COMPUTO METRICO ESTIMATIVO INTERVENTO in via del Giordano 119 - Cremona

Art.	DESCRIZIONE LAVORI	U.M.	Quantità'	IMPORTI DITTA	
				Unitario	TOTALE
23	Rimozione erbe infestanti e fresatura terreno.	a corpo	1,00	€ 650,00	€ 650,00
	INFISSI				
24	Porta interna in legno con anta mobile tamburata e con bordi impiallicciati, completa di telaio maestro in listellare impiallacciato dello spessore di 8/11 mm, coprifili ad incastro in multistrato e tutta la ferramenta necessaria per il fissaggio, movimento e chiusura, delle dimensioni standard di 210 x 60 ÷ 90 cm: con anta cieca liscia.	cad	3,00	€ 500,00	€ 1.500,00
25	Porta in legno scorrevole interno muro con anta tamburata e bordi impiallacciati, spessore 8/11 mm, coprifili ad incastro in multistrato, serratura a gancio con nottolino e maniglia ad incasso, dimensioni 210 x 60 ÷ 90 cm: cieca liscia, anta singola.	cad	1,00	€ 700,00	€ 700,00
26	Sostituzione serratura del portoncino di ingresso blindato, fornitura e posa di maniglia e di pannello di finitura interno.	cad	1,00	€ 650,00	€ 650,00
27	Regolazione cerniere di chiusura dei serramenti esterni	cad	5,00	€ 70,00	€ 350,00
28	Completamento e sistemazione degli avvolgibili dei serramenti esterni	a.c.	5,00	€ 120,00	€ 600,00
	IMPIANTO ELETTRICO				
29	Impianto elettrico per stabili di nuova costruzione, completo di conduttori e messa a terra in tubazioni termoplastiche sottotraccia, calcolati secondo le norme CEI-UNEL, comandi in scatola rettangolare ad incasso completi di frutti modulari in plastica (con numero come da predisposizione esistente) e placche in tecnopolimero base	a corpo	1,00	€ 4.500,00	€ 4.500,00
	IMPIANTO RISCALDAMENTO				
30	Posa nuovo impianto di distribuzione autonomo per unità immobiliare con pannelli a pavimento da collegarsi al collettore posto nella parte condominiale collegato a sua volta alla centrale termica comune.	a corpo	1,00	€ 6.000,00	€ 6.000,00
	IMPIANTO IGIENICO-SANITARIO				
31	Impianto igienico sanitario costituito da: lavabo, bidet, vaso a sedere, tutti in porcellana bianca di prima scelta completi di ogni accessorio compresa l'incidenza delle tubazioni di distribuzione dell'acqua calda/fredda all'interno del locale e dello scarico fino alla colonna discendente. Compreso piatto doccia e relativi accessori.	a corpo	1,00	€ 2.500,00	€ 2.500,00
	IMPIANTO VENTILAZIONE MECCANICA				
32	Manutenzione/completamento della canalizzazione della ventilazione meccanica controllata	a corpo	1,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00
	ASSISTENZE				
33	Assistenza edile all'impianto elettrico	%	4500,00	€ 0,45	€ 2.025,00
34	Assistenza edile all'impianto di riscaldamento	%	6000,00	€ 0,35	€ 2.100,00
35	Assistenza edile all'impianto idro sanitario	%	2500,00	€ 0,20	€ 500,00
				Totale	€ 49.836,59
				iva 10%	€ 54.820,25



SUB. 577 - (Deposito piano interrato)**COMPUTO METRICO ESTIMATIVO INTERVENTO in via del Giordano 119 - Cremona**

Art.	DESCRIZIONE LAVORI	U.M.	Quantità'	IMPORTI DITTA	
				Unitario	TOTALE
	CANTIERISTICA				
1	IMPIANTO DI CANTIERE adeguato alla portata del lavoro, compresi gli oneri per l'impianto e lo spianto delle attrezzature fisse e dei macchinari di normale uso, delle attrezzature certificate e rispondenti alla normativa vigente e del quadro elettrico a norma. Compresi, inoltre, il carico, il trasporto, le eventuali recinzioni di cantiere con il relativo ripristino. I ponteggi e quanto altro previsto in materia di sicurezza secondo le vigenti normative. Compresi gru/autogru adeguate alla portata del lavoro, box, attrezzature fisse e mobili. Saranno messi a disposizione dal committente dei locali per lo stoccaggio di materiali e attrezzature chiusi. Pulizia area di cantiere e trasporto alle discariche pubbliche. Redazione Pos e Pimus.	a.c.	1,00	€ 500,00	€ 500,00
	DEMOLIZIONI				
2	Rimozione porta tagliafuoco con relativo telaio, compreso carico, trasporto in discarica autorizzata e relativi oneri di smaltimento.	corpo	1,00	€ 100,00	€ 100,00
3	Rimozione di apparecchi sanitari (vaso igienico e bidet) comprese le relative opere murarie e idrauliche compreso, carico, trasporto in discarica autorizzata e relativi oneri di smaltimento. (Prevedere la posa di tappi per la chiusura delle tubazioni di adduzione e scarico).	cad	2,00	€ 90,00	€ 180,00
4	Demolizione di rivestimento in ceramica, compreso la raschiatura di eventuali depositi di colla.	corpo	1,00	€ 350,00	€ 350,00
	NUOVE OPERE				
5	Rasatura di superfici rustiche già predisposte, con intonaco per interni, perfettamente levigato, dello spessore non inferiore a 5 mm su pareti verticali ed orizzontali.	corpo	1,00	€ 300,00	€ 300,00
6	Muratura di mattoni dello spessore superiore ad una testa, retta o curva, compresi oneri e magisteri per esecuzione a piccoli tratti, ripresa di paramenti, archi, spalle, ammorsature, colonne a tutto tondo, ecc., effettuati a perfetta regola d'arte, esclusi eventuali oneri di tiro in alto: con mattoni semipieni doppio UNI (12 x 12 x 25 cm). (calcolato per 1/2 con sub. 563).	corpo	1,00	€ 400,00	€ 400,00
7	Intonaco civile per interni costituito da arricciatura, rinzaffo con malta bastarda tirato a fratazzo stretto e successivo strato finale con colla di malta pozzolanica rifinito alla lama. (calcolato per 1/2 con sub. 563).	corpo	1,00	€ 150,00	€ 150,00
8	Raschiatura di vecchie tinteggiature a calce, a tempera o lavabile da pareti e soffitti, tuccatura saltuaria e parziale di superfici compresa scartavetratura delle parti stuccate, fondo impregnante all'acqua a base di silicati, per interni e esterni, a base di una combinazione di legante e sol di silicato, trasparente, ad alta penetrazione, applicato in una mano a pennello o a rullo, tinteggiatura con idropittura di superfici interne a due mani a coprire, applicata a pennello o a rullo.	corpo	1,00	€ 500,00	€ 500,00
	IMPIANTI				
9	Revisione dell'attuale impianto elettrico.	corpo	1,00	€ 1.000,00	€ 1.000,00



COMPUTO METRICO ESTIMATIVO INTERVENTO in via del Giordano 119 - Cremona

Art.	DESCRIZIONE LAVORI	U.M.	Quantità'	IMPORTI DITTA	
				Unitario	TOTALE
	ASSISTENZE				
10	Assistenza edile all'impianto elettrico.	corpo	1,00	€ 450,00	€ 450,00
				Totale	€ 3.930,00
				iva 10%	€ 4.323,00

