



Arch. Antonio Calderaio



TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento N° 41/2018 L.M.



Giudice Delegato:



Curatore: Avv. CORRADO BALDO

STIMA COSTI E DETTAGLIO DELLE OPERE

Arch. Antonio Calderaio

Oggetto: Integrazioni relative alla perizia sull'immobile sito in Salaparuta (TP)
individuato al NUCEU f.27 p. 1770 sub 2 e 3 -Fallimento n. 41/2018 [REDACTED]

In ordine alla perizia relativamente alla valutazione di stima dell'edificio sito in Salaparuta (TP) via Roma 7, ed individuato al NUCEU del comune di Salaparuta al foglio 27 part. 1770 sub. 2 e 3, facente parte del Fallimento n. 41/2018 [REDACTED] e redatta dal sottoscritto, su richiesta del curatore fallimentare avv. Corrado Baldo, si è provveduto al conteggio di massima delle spese necessarie per ripristinare allo stato di progetto le opere che secondo lo scrivente non possono essere sanate, come specificato nella stessa relazione di stima, ed alle spese per la predisposizione della sanatoria delle opere sanabili.

Per quanto riguarda le opere non sanabili, cambio destinazione d'uso del locale di sgombero e del garage, e quindi il costo per il ripristino dello stato di progetto si può ipotizzare una spesa pari a circa **4.850,00 euro**.

Le lavorazioni occorrenti per il ripristino dello stato di progetto consistono in:

- a) demolizione del tramezzo creato nel vano garage con relativa rimozione della porta di collegamento tra i due vani ricavati;
- b) taglio della muratura esterna al vano garage per ripristino apertura con saracinesca e rimozione della finestra;
- c) ripristino della pavimentazione e dei muri nei tratti interessati della demolizione del tramezzo e del taglio della muratura esterna;
- d) fornitura ed installazione di saracinesca per accesso garage;
- e) ripristino locale di sgombero con demolizione della vano cucina, il vano destinato a bagno si ritiene possa rimanere;
- f) trasporto in discarica;
- g) spese varie (ripristino impianto elettrico, coloritura pareti, ecc..)

Il costo delle lavorazioni può essere così ripartito:

punto a)	euro	250,00
punto b)	euro	800,00
punto c)	euro	800,00
punto d)	euro	1.500,00
punto e)	euro	1.000,00
punto f)	euro	200,00
punto g)	euro	300,00
Totale	euro	4.850,00

Per tali lavorazioni si è fatta una stima dei costi, facendo riferimento ai prezzi unitari presenti nel prezzario regionale 2022, e non un computo metrico di dettaglio vista l'esiguità delle lavorazioni.

Per quanto riguarda: spese tecniche relativamente alle opere edilizie per il ripristino dello stato di progetto delle opere non sanabili, pratica di sanatoria edilizia per le opere sanabili riguardanti le difformità della copertura (come specificato nella relazione di stima), si può ipotizzare una spesa pari a **1.200,00 euro**.

In conclusione si può affermare che la somma occorrente per le opere di ripristino allo stato di progetto, delle competenze tecniche e della pratica di sanatoria edilizia, sia pari ad **euro 6.050,00** corrispondente a circa il 15% del valore dell'immobile. Tale percentuale era stata già calcolata nella perizia di stima come coefficiente correttivo ($\alpha_5 = -15\%$).

Palermo 11/01/2023

Arch. Antonio Calderaio