

ING. ROBERTO CRAPANZANO

cell. 329/9808596

e-mail: robertocivil88@gmail.com

pec: roberto.crapanzano@ordine.ingegnerienna.it

TRIBUNALE DI ENNA
ESECUZIONI IMMOBILIARI
Giudice: Dott. Davide Palazzo

R.G. Es. Imm. n.69/2015 (Giudice: Dott. Nunzio Noto)

PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE n.69/2015 PROMOSSO DA U [REDACTED]
(AVV. [REDACTED]
PRESSO LA CANCELLERIA)

R.G. Es. Imm. n.64/2022 (Giudice: Dott. Davide Palazzo)

[REDACTED]

**INTEGRAZIONE DELLA PERIZIA DI STIMA IN ATTI DI CUI AL PROCEDIMENTO
n.69/2015 CON LA STIMA DEL COSTO PER LA DEMOLIZIONE DELLE OPERE
ABUSIVE DI CUI AL PROCEDIMENTO n.64/2022**

Data deposito telematico, 01/04/2023



PREMESSA.

Il sottoscritto ing.Crapanzano Roberto, regolarmente iscritto all'albo A dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Enna settore civile ambientale al n. A 738 a, era stato nominato esperto per la stima dei beni pignorati in data 10/02/2016 dal Giudice Dott.Nunzio Noto nella causa individuata al n.69/2015 del R.G.E. e prestava giuramento dinnanzi al Cancelliere dell'Ufficio in data 11/02/2016 con contestuale al conferimento dell'incarico. In data 09/04/2016 depositava la relativa perizia di stima.

In data 24/02/2023, ricevuto a mezzo p.e.c., il Giudice Dott.Davide Palazzo ha disposto il richiamo del sottoscritto affinché, sotto il vincolo del già prestato giuramento, integrasse la perizia di stima in atti di cui sopra secondo il seguente quesito:

"[...] l'esperto integri la perizia indicando il costo della sanatoria/demolizione delle opere abusive e, al contempo, riformuli l'indicazione del prezzo dei beni gravato da tali oneri sottraendovi, appunto, l'importo quantificato (oltre alla percentuale del 10% per l'assenza di garanzia per vizi)".

Per ulteriori informazioni sulle disposizioni del Giudice Esecutore si faccia riferimento al verbale di udienza del 23/02/2023 (R.G.E. 69/2015 + 64/2022).



SVOLGIMENTO DELL'INCARICO.

Il sottoscritto Esperto nella perizia di stima in atti depositata il 09/04/2016 riportava, in risposta al quesito h) del Giudice Esecutore relativo all'accertamento del fabbricato in oggetto alla conformità o meno alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia, che "Le piccole difformità [...] non sono sostanziali ai fini urbanistico-edilizi, ad eccezione di quanto riportato per il balcone al primo piano: la sua continuità lungo il perimetro tra le vie F.de Roberto e M.Luther King non è riportata nelle concessioni/autorizzazioni n.123/94 pratica n.92/1994 e n.05/2007 pratica n.265/2006 (dove è rappresentato non comunicante tra i due lati, separato, in contrasto a quanto realizzato e riscontrato in sopralluogo) e ciò rappresenta una difformità importante perchè è in contrasto con l'art.34 "Aggetti e Sporgenze" del vigente Programma di Fabbricazione del Comune di Barrafranca [...]".

Nella stessa perizia, in risposta al quesito k) del Giudice Esecutore, relativo alla stima del valore dell'immobile complessivo pignorato con riferimento ai prezzi di mercato, il sottoscritto stimava cautelativamente i seguenti valori, da utilizzare come prezzo a base d'asta:

- **il locale pertinenziale (box auto) al piano terra: 4.500,00 €;**
- **l'appartamento al piano terra: 37.500,00 €;**
- **l'appartamento al piano primo: 63.000,00 €.**

Il valore totale dei beni pignorati ammonta a 105.000,00 €.

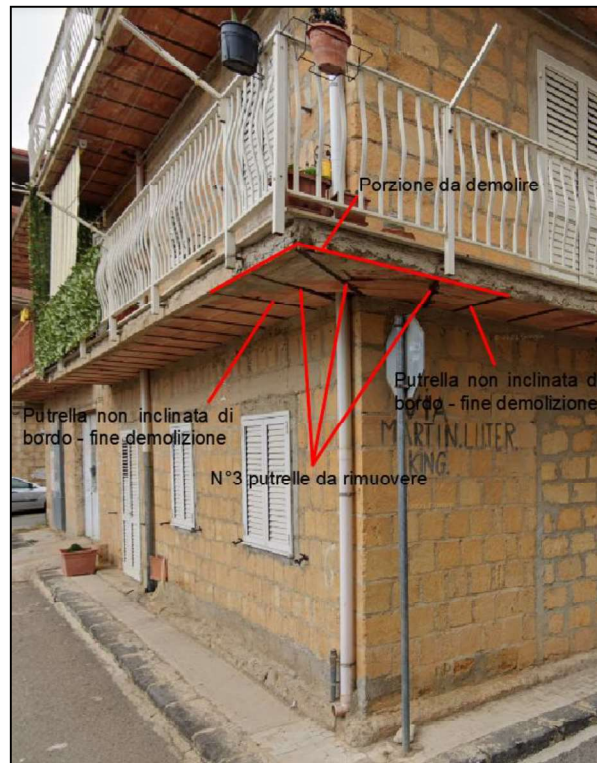
Il richiamato articolo 34 del vigente P.d.F. recita: "[...] *E' vietato costruire balconi che si prospettano ad angolo su due strade, limitatamente al primo piano. L'aggetto in ogni suo punto non può essere ad altezza inferiore a mt. 3,50 dal piano del marciapiede e a mt. 4,50 dal piano stradale. [...]*".

Dal piano del marciapiede e, a maggior ragione, dal piano stradale fino all'intradosso del balcone, le altezze indicate non sono rispettate per cui tale difformità non può essere oggetto di sanatoria e dovrà essere necessariamente ripristinata, il tutto come correttamente rappresentato nei titoli edilizi richiamati nella perizia in atti. In particolare, dovrà essere demolita la porzione di spigolo del balcone interrompendone la continuità e arretrandosi dallo spigolo del fabbricato di circa 75 cm.

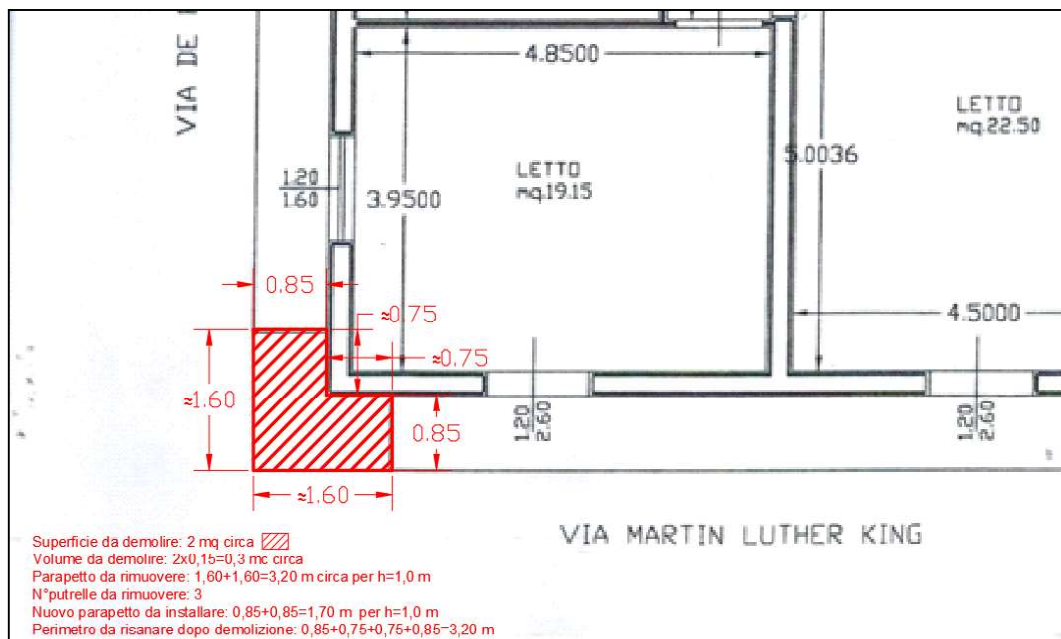
Al fine di eseguire una demolizione a regola d'arte con il minimo impatto sulla statica dello sbalzo costituente il balcone, anche con riferimento alle lavorazioni di rifinitura, si è **stimato** che la **superficie di spigolo** dello sbalzo **da rimuovere** sia pari a circa **2,00 mq**. In questo modo si potrà demolire tutta la porzione angolare dello sbalzo fino alla prima putrella in acciaio non inclinata, per ognuno dei due lati dell'angolo; ciò consente, inoltre, di ottenere una distanza dallo spigolo del fabbricato di circa 75 cm per lato (come detto prima), oltre a lasciare integro e ortogonale al fabbricato il primo elemento utile portante (putrella).

Schematicamente si indica:





L'attività complessiva (demolizione e successive ricostruzioni e rifiniture) comporta, stimato, il seguente computo metrico:



Sulla base dei prezzi unitari riportati nel Prezzario Unico Regionale LL.PP. Sicilia anno 2022 aggiornato ai sensi del c.2 art.26 D.L. n.50 del 17/05/2022, si è redatto il seguente computo metrico estimativo, distinguendo la stima degli oneri per la sicurezza dalla stima dei costi delle lavorazioni:



GIUDICE DOTT. DAVIDE PALAZZO

FASE DI LAVORO	CODICE PREZZO	LAVORAZIONE	PREZZO UNITARIO	U.M.	QUANTITA'	PREZZO (€)
ONERI SICUREZZA						
	26.1.1	<p>Approntamento di ponteggio in elementi portanti metallici (sistema a telaio), compreso il nolo, manutenzione e controllo per i primi 30 giorni, realizzato per interventi ad altezze superiori a m 3,50, costituito in opera compreso il carico al deposito, il trasporto sul posto, lo scarico in cantiere, il montaggio, i pianali in legno o metallo, le tavole ferma piede, i parapetti, le scale interne di collegamento tra pianale e pianale, gli ancoraggi affinché il ponteggio sia efficacemente assicurato al manufatto almeno in corrispondenza ad ogni due piani dello stesso e ad ogni due montanti, con disposizione di ancoraggio a rombo, compreso la redazione del P.I.M.U.S., la segnaletica ed ogni altro onere e magistero per dare la struttura installata nel rispetto della normativa di sicurezza vigente, escluso l'illuminazione, i teli di protezione e le mantovane.</p> <p>1) munito dell'autorizzazione ministeriale di cui all'art. 131 del D.Lgs. 81 /2008, per ogni m² di ponteggio in opera misurato dalla base e per i primi 30 giorni a decorrere dall'utilizzazione del montaggio m².</p> <p>ALTEZZA 5m E LUNGHEZZA 2m PER LATO ANGOLO.</p>	8,27	€/mq	20,00	165,40 €
	26.1.15	<p>Schermatura di ponteggi e castelletti, con stuoie o reti di qualsiasi natura fornita e posta in opera con ogni onere e magistero, misurata per ogni m² di facci a vista. Valutata per tutta la durata dei lavori e compresa la manutenzione ed eventuale sostituzione.</p> <p>ALTEZZA 5m E LUNGHEZZA 2m PER LATO ANGOLO.</p>	2,95	€/mq	20,00	59,00 €
	26.6.1	<p>Elmetto di sicurezza, con marchio di conformità e validità di utilizzo non scaduta, in polietilene ad alta densità, con bardatura regolabile di plastica e ancoraggio alla calotta, frontalino antisudore, fornito dal datore di lavoro e usato continuativamente dall'operatore durante le lavorazioni interferenti. Sono compresi: l'uso per la durata dei lavori; la verifica e la manutenzione durante tutto il periodo dell'utilizzo del dispositivo in presenza di lavorazioni interferenti previste dal Piano di Sicurezza e Coordinamento.</p> <p>PER N.3 PERSONALE</p>	11,51	cad	3,00	34,53 €
1	26.6.2	<p>Occhiali protettivi con marchio di conformità per la lavorazione di metalli con trapano, mola, smerigliatrici, tagli con l'uso del flessibile (frullino), della sega circolare, lavori insudicianti, ecc, forniti dal datore di lavoro e usati dall'operatore durante i e lavorazioni interferenti. Sono compresi: l'uso per la durata dei lavori; la verifica e la manutenzione durante tutto il periodo dell'utilizzo del dispositivo in presenza di lavorazioni interferenti previste dal Piano di Sicurezza e Coordinamento.</p> <p>PER N.3 PERSONALE</p>	18,95	cad	3,00	56,85 €
	26.6.6	<p>Maschera di protezione contro le polveri non nocive fornita dal datore di lavoro e usata dall'operatore durante le lavorazioni interferenti. Sono compresi: l'uso per la durata dei lavori; la verifica e la manutenzione durante tutto il periodo dell'utilizzo del dispositivo in presenza di lavorazioni interferenti previste dal Piano di Sicurezza e Coordinamento. Costo di utilizzo mensile.</p> <p>PER N.3 PERSONALE</p>	1,18	cad	3,00	3,54 €
	26.6.7	<p>Ganti di protezione termica, con resistenza ai tagli, alle abrasioni ed agli strappi, rischi termici con resistenza al calore da contatto, forniti dal datore di lavoro e usati dall'operatore durante le lavorazioni interferenti. Sono compresi: l'uso per la durata dei lavori; la verifica e la manutenzione durante tutto il periodo dell'utilizzo del dispositivo in presenza di lavorazioni interferenti previste dal Piano di Sicurezza e Coordinamento. Costo di utilizzo al paio.</p> <p>PER N.3 PERSONALE</p>	4,29	cad	3,00	12,87 €
	26.6.13	<p>Cuffia antirumore con archetto regolabile, con marchio di conformità, a norma UNI EN 352/01 fornita dal datore di lavoro e usata dall'operatore durante le lavorazioni interferenti. Sono compresi: l'uso per la durata dei lavori; la verifica e la manutenzione durante tutto il periodo dell'utilizzo del dispositivo in presenza di lavorazioni interferenti previste dal Piano di Sicurezza e Coordinamento.</p> <p>PER N.3 PERSONALE</p>	4,65	cad	3,00	13,95 €
	26.1.3	<p>Smontaggio ad opera ultimata di ponteggio di cui alla voce 26.1.1, compreso il carico in cantiere, il trasporto e lo scarico al deposito.</p> <p>per ogni m² di ponteggio in opera misurato dalla base</p>	3,64	€/mq	20,00	72,80 €
STIMA ONERI PER LA SICUREZZA						418,94 €
ONERI PER LA SICUREZZA (+20%) VARIE ED EVENTUALI NON COMPUTATE						502,73 €



FASE DI LAVORO	CODICE PREZZO	LAVORAZIONE	PREZZO UNITARIO	U.M.	QUANTITA'	PREZZO (€)
DEMOLIZIONE PORZIONE SBALZO						
2	21.1.14	Rimozione di opere in ferro, quali ringhiere, grate, cancelli, ecc., compresi l'accatastamento del materiale utilizzabile ed il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, esclusi il trasporto a rifiuto ed eventuali opere di ripristino connesse. LUNGHEZZA 1,60x1,60m PER H=1m.	8,04	€/mq	3,20	25,73 €
3	21.1.6	Demolizione di pavimenti e rivestimenti interni od esterni quali piastrelle, mattoni in graniglia di marmo, e simili, compresi la demolizione e la rimozione dell'eventuale sottostrato di collante e/o di malta di allettamento fino ad uno spessore di cm 2, nonché l'onere per il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto. SUPERFICIE 2 mq.	11,11	€/mq	2,00	22,22 €
4	21.1.9	Demolizione di massetti di malta, calcestruzzi magri, gretonati e simili, di qualsiasi spessore, compreso il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto. SUPERFICIE 2 mq PER SPESSORE MASSETTO POSTO 3 cm.	2,06	€/mq x cm	6,00	12,36 €
5	21.1.5	Demolizione di muratura di qualsiasi tipo, compresi gli eventuali rivestimenti e intonaci, l'onere del carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto. 2) eseguito a mano. SUPERFICIE 2 mq PER SPESSORE MURATURA 10 cm.	460,78	€/mc	0,20	92,16 €
6	21.1.15	Rimozione di opere in ferro quali travi, mensole e simili, compresi l'accatastamento del materiale utilizzabile ed il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, esclusi il trasporto a rifiuto ed eventuali opere di ripristino connesse. N°3 PUTRELLE LUNGHEZZA 0,85x2+1,20m PER PESO POSTO 6 kg/m.	0,483	€/kg	17,40	8,40 €
7	21.1.12	Scomposizione di solai in ferro e tavelloni di laterizio di qualsiasi luce e spessore ed il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto. SUPERFICIE 2 mq.	38,6	€/mq	2,00	77,20 €
8	21.1.25	Trasporto alle pubbliche discariche del comune in cui si eseguono i lavori o nella discarica del comprensorio di cui fa parte il comune medesimo o su aree autorizzate al conferimento, di sfabbricidi classificabili non inquinanti provenienti da lavori eseguiti all'interno del perimetro del centro edificato, per mezzo di autocarri a cassone scarrabile, compreso il nolo del cassone, esclusi gli oneri di conferimento a discarica. SUPERFICIE 2 mq PER SPESSORE 15 cm totale.	38,71	€/mc	0,30	11,61 €

FASE DI LAVORO	CODICE PREZZO	LAVORAZIONE	PREZZO UNITARIO	U.M.	QUANTITA'	PREZZO (€)
RICOSTRUZIONE E RIFINITURA PORZIONI E SPIGOLI DEMOLITI						
	21M0134	Malta tixotropica fibrorinforzata antiritiro	1,25	€/kg	15,00	18,75 €
	09M0030	Intonaco premiscelato per esterni a base cementizia	0,17	€/kg	15,00	2,55 €
9	9.1.7	Intonaco civile per esterni dello spessore complessivo non superiore a 2,5 cm, costituito da un primo strato di rinzaffo e da un secondo strato sestato e traversato con malta bastarda additivata con idrofuogo, dosata con 150 + 200 kg. di cemento e 200 kg di calce grassa per ogni metro cubo di sabbia, il tutto dato su pareti verticali od orizzontali, compreso l'onere per spigoli e angoli, ed ogni altro onere e magistero per dare il lavor o finito a perfetta regola d'arte. RICOSTRUZIONE E RIFINITURA DEI BORDI, SUPERFICIE 1 mq.	26,74	€/mq	1,00	26,74 €
10	21.3.1	Risanamento di strutture intelaiate in cemento armato per ricostituzione della malta copri ferro con conservazione della sezione originaria mediante: asportazione della parte degradata del calcestruzzo con i contorni dell'intervento tagliati verticalmente e per una profondità che consenta un riporto di malta di almeno 1 cm di spessore; irruvidimento della superficie dell'intervento, anche mediante bocciardatrice o altri mezzi idonei, per la creazione di asperità di circa 5 mm; asportazione della ruggine dell'armatura e successivo trattamento della stessa con malta passivante; energica spazzolatura per la pulitura della superficie d'intervento e rifacimento del copri ferro con malta tixotropica antiritiro, avendo cura di realizzare un copri ferro di almeno 2 cm. 1) per ogni m² d'intervento e per i primi 2 cm di spessore RICOSTRUZIONE E RIFINITURA PARETE CORDOLO: SUPERFICIE 1 mq.	105,42	€/mq	1,00	105,42 €
11	10.1.1	Fornitura e collocazione di lastre di marmo di ottima qualità dello spessore di 2 cm, con superfici a coste in vista levigate, poste in opera con malta bastarda o idonei collanti, previo livellamento del piano di posa ed esecuzione di ogni opera muraria necessaria, etuccatura e stuccatura dei giunti, su superfici orizzontali e verticali escluse le pavimentazioni, comprese anche di ancoraggio o perni di fissaggio, l'eventuale predisposizione o esecuzione di fori per il fissaggio, la pulitura ed ogni altro onere e magistero per dare l'opera completa a perfetta regola d'arte. 3) bianco di Carrara. LASTRE DI MARMO RIFINITURA ESTREMITA' BALCONE. N.2 LASTRE 0,85x0,20 cm.	125,61	€/mq	0,34	42,71 €



FASE DI LAVORO	CODICE PREZZO	LAVORAZIONE	PREZZO UNITARIO	U.M.	QUANTITA'	PREZZO (€)
12	7.1.1	Fornitura di opere in ferro lavorato in profilati scatolari per cancelli, ringhiere, parapetti, serramenti, mensole, cancelli e simili, di qualsiasi sezione e forma, composti a semplice disegno geometrico, completi di ogni accessorio, cerniere, zanche, tappi di chiusura ecc. comprese le saldature e relative molature, tagli, sfridi ed ogni altro onere e magistero per dare l'opera completa a perfetta regola d'arte. PARAPETTO LATERALE DI CHIUSURA BALCONE. N.2 PEZZI LUNGHEZZA 85 cm, PESO 15 kg CIASCUNO.	4,53	€/kg	30,00	135,90 €
13	7.1.3	Posa in opera di opere in ferro di cui agli artt. 7.1.1 e 7.1.2 a qualsiasi altezza o profondità comprese opere provvisorie occorrenti, opere murarie, la stesa di antiruggine nelle parti da murare e quanto altro occorre per dare il lavoro completo a perfetta regola d'arte. PARAPETTO LATERALE DI CHIUSURA BALCONE. N.2 PEZZI LUNGHEZZA 85 cm, PESO 15 kg CIASCUNO.	3,02	€/kg	30,00	90,60 €

TOTALE LAVORI DEMOLIZIONE E SUCCESSIVE RIFINITURE	672,35 €
EVENTUALI LAVORAZIONI IMPREVISTE O NON COMPUTATE O NON COMPUTABILI (30%)	201,70 €
COSTO TOTALE LAVORI DEMOLIZIONE E SUCCESSIVE RIFINITURE	874,05 €
COSTO TOTALE LAVORI+ONERI SICUREZZA	1.376,78 €
COSTO TOTALE LAVORI+ONERI SICUREZZA ARROTONDATO	1.400,00 €
VALORE LORDO STIMA IMMOBILE - quesito k)	105.000,00 €
VALORE STIMA IMMOBILE CON DEMOLIZIONE	103.600,00 €
ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI	10.360,00 €
VALORE FINALE NETTO STIMA IMMOBILE	93.240,00 €

In definitiva:

- 1) Il **costo totale della demolizione e successive rifiniture**, comprensivo di oneri per la sicurezza e delle lavorazioni, è stimato a **1.400,00 €**.
Si sono fatte alcune assunzioni forfettarie per tenere conto di eventuali imprevisi o costi aggiuntivi non esattamente computabili/computati (es. eventualmente il costo del conferimento in discarica dei residui di demolizione, l'occupazione di suolo pubblico, verniciatura e preparazione di superfici etc...).
- 2) Valore di stima immobile lordo: **105.000,00 €**.
- 3) Valore di stima immobile comprensivo della demolizione/rifiniture: **103.600,00 €**.
- 4) Assenza di garanzia per vizi nella misura del 10%: **10.360,00 €**.

Il **valore netto** dell'immobile, tenuto conto del costo delle demolizioni/rifiniture, nonché dell'assenza di garanzia per vizi, è stimato a **93.240,00 €**.

