



Tribunale di Civitavecchia
Settore esecuzioni immobiliari
Integrazione alla Perizia tecnica di stima del Maggio 2024
R.G. 198/2023

Premessa:

Il Sottoscritto, Arch. Fernando Oronzi, con studio in via Lombardia n° 2, 00063, Campagnano di Roma, iscritto all' Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Roma e Provincia al n° 16857, su incarico del G.E. Dott. Stefano Palmaccio del 09/12/2025 (all 1), redige la presente perizia tecnica integrativa a quella depositata a Maggio 2024 inerente l' esecuzione immobiliare R.G. 198/2023.

L' integrazione riguarda il pignoramento successivo della particella censita all' UPT di Roma dell' Agenzia delle Entrate al:

- F 51, Plla 516

Per la quale Lo Scrivente risponderà ai quesiti del decreto di nomina del 4/12/2023, (all 2). Una volta determinato il valore della particella in questione, si procederà alla determinazione del valore totale dei beni pignorati.

Tale valore è dato dalla somma del valore della stima della perizia del Maggio 2024 e quello della particella oggetto di perizia integrativa.

Infine verrà quantificato il costo della demolizione della p.lla 511 e verranno precisate con schema grafico le modalità di accesso all' immobile.

1)

1) verifichi, prima di ogni altra attività, la **completezza della documentazione** di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

Il fascicolo, a parere dello Scrivente, risulta essere completo;(da all 3 ad all 3e).

2)

2) effettui, di concerto con il custode, l'**esame preliminare della documentazione** di cui all'art 567, co.2°, c.p.c., avendo cura di precisare:

-In primo luogo,

se il creditore precedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato.

In questo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati **se** la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti

proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

oppure:

se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

In questo caso l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se questa risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

-In secondo luogo, se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

- In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Il creditore ha optato per il deposito della relazione notarile sostitutiva.

La suddetta è ultraventennale.

I dati catastali riportati in relazione al momento del pignoramento sono esatti.

[REDACTED]

- F 51, Plla 516: Ente Urbano mq 2.255, (all 3e);

Non è necessario effettuare lo stato civile dell' esecutato [REDACTED] in quanto al momento in cui viene in possesso dei beni, atto di Divisione Notaio Votta, del 06/07/2009, rep 19481, racc 7447, [REDACTED] benché coniugato, in comunione

legale dei beni, i diritti derivanti dal rogito sono da intendersi come beni personali, (all 4).

3)

3) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'**elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli** (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

Si conferma il contenuto della relazione notarile e dell' ispezione ipotecaria (all 3,3b).

FORMALITA'

* **Ipoteca giudiziale** iscritta a Civitavecchia in data **6 settembre 2013** ai n.ri **7697/903** per la somma complessiva di Euro **34.000,00** (trentaquattromila e zero centesimi), di cui Euro **19.604,55** (diciannovemilaseicentoquattro e cinquantacinque centesimi) per capitale, Euro **6.395,45** (seimilatrecentonovantacinque e quarantacinque centesimi) per interessi ed Euro **6.000,00** (seimila e zero centesimi) per spese, contro il predetto signor [REDACTED] ed a favore della "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA SOC. COOP. A R.L.", con sede in Roma, Codice Fiscale [REDACTED], con domicilio ipotecario eletto in Fiumicino (RM), località Maccarese, via della Corona Australe n.22 (presso l'avvocato Claudio Coppacchioli), gravante "inter alia" il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili censiti con i mappali 512/1 e 514 del Foglio 51 di Catasto Fabbricati, in dipendenza di decreto ingiuntivo in data 28 ottobre 2012 n.848/2012 di repertorio Tribunale di Civitavecchia (RM);

* **Ipoteca legale** iscritta a Civitavecchia in data **2 novembre 2016** ai n.ri **10235/1539** per la somma complessiva di Euro **200.008,10** (duecentomilaotto e dieci centesimi), di cui Euro **100.004,05** (centomilaquattro e cinque centesimi) in linea capitale, contro il predetto signor [REDACTED] ed a favore di "EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA", con sede in Roma, Codice Fiscale 13756881002, con domicilio ipotecario eletto in Roma, via Cristoforo Colombo n.271, gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili censiti con i mappali 512/1 e 514 del Foglio 51 di Catasto Fabbricati, in dipendenza di ruolo e avviso di addebito esecutivo in data 28 ottobre 2016 n.6.873/9716 di repertorio "EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA";

* **Ipoteca legale** iscritta a Civitavecchia in data **8 aprile**

2019 ai n.ri 3419/554 per la somma complessiva di Euro 107.612,84 (centosettemilaseicentododici e ottantaquattro centesimi), di cui Euro 53.806,42 (cinquantatremilaottocentosei e quarantadue centesimi) in linea capitale, contro il predetto signor [REDACTED] ed a favore di "AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE", con sede in Roma, Codice Fiscale 13756881002, con domicilio ipotecario eletto in Roma, via Cristoforo Colombo n.271, gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili censiti con i mappali 512/1 e 514 del Foglio 51 di Catasto Fabbricati, in dipendenza di ruolo e avviso di addebito esecutivo in data 4 aprile 2019 n.13.754/9719 di repertorio "AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE";

* Pignoramento trascritto a Civitavecchia in data 31 ottobre 2023 ai n.ri 11095/8468 contro il predetto signor [REDACTED] ed a favore della "[REDACTED] SPV S.R.L.", con sede in Milano, Codice Fiscale [REDACTED], gravante "inter alia" il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili censiti con i mappali 512/1 e 514 del Foglio 51 di Catasto Fabbricati;

* Pignoramento trascritto a Civitavecchia in data 17 luglio 2025 ai n.ri 7899/5941 contro il predetto signor [REDACTED] a favore della "[REDACTED] SPV S.R.L.", con sede in Milano, Codice Fiscale [REDACTED] gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile in oggetto.

4)

4) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco sintetico dei differenti trasferimenti di proprietà nel ventennio: es. tizio ha acquistato il bene da caio con atto di compravendita/donazione/ eredità (accettazione trascritta o meno); Caio ha acquistato il bene da Sempronio con atto di trascritto il-...

Esecutato [REDACTED] nato a Roma il 5/08/1971, CI [REDACTED]

- F 51, Plla 516: Ente Urbano mq 2.255, (all 3e);

PROVENIENZA NEL VENTENNIO

*** Anteriormente al ventennio il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile all'epoca censito con il mappale 94, di Ha.3.54.80, del Foglio 51 di Catasto Terreni era di titolarità del signor [REDACTED] nato [REDACTED] (RM) [REDACTED] in forza di:

* contratto di assegnazione e vendita di terreno con patto di riservato dominio in data 29 maggio 1953 n.59.709/11.081 di repertorio Notaio Raffaello Napoleone di Roma, trascritto a Civitavecchia il 9 luglio 1953 al n.1142 R.P., in virtù del quale il suddetto immobile veniva assegnato dall'"ENTE PER LA COLONIZZAZIONE DELLA MAREMMA TOSCO-LAZIALE E DEL TERRITORIO DEL FUCINO" al signor MASSIMI LUIGI fu Domenico;

* deliberazione dell'"ENTE MAREMMA - ENTE DI SVILUPPO IN TOSCANA E LAZIO" in data 24 dicembre 1976 n.1.229/CS/01198, trascritta a Civitavecchia il 4 marzo 1977 ai n.ri 1377/1092, in virtù della quale il medesimo Ente, a seguito del decesso del predetto signor [REDACTED] autorizzava il subentro nella titolarità del suddetto fondo del figlio signor [REDACTED], il quale accettava di succedere nel rapporto di assegnazione del fondo;

*** in dipendenza di successione ex lege in morte del predetto signor [REDACTED] apertasi in data 12 novembre 1995 (dichiarazione di successione registrata all'Ufficio del Registro di Civitavecchia il 13 maggio 1996 al n.31 vol.298 e trascritta a Civitavecchia il 5 maggio 1997 ai n.ri 2885/1969, e successiva dichiarazione registrata il 7 luglio 2004 al n.31 vol.367/4 e trascritta a Civitavecchia il 27 ottobre 2008 ai n.ri 11952/7147), il diritto di piena ed esclusiva proprietà del suddetto immobile all'epoca censito con il mappale 94, di Ha.3.54.80, del Foglio 51 di Catasto Terreni veniva devoluto a favore dei signori [REDACTED]

[REDACTED] in ragione della quota indivisa di 1/2 (un mezzo) ciascuno, con precisazione che i predetti eredi accettavano tacitamente l'eredità devoluta a loro favore in forza di atto in data 21 novembre 2006

n.1.357/565 di repertorio Notaio Maria Cristina Casale di Roma, trascritto a Civitavecchia il 27 novembre 2006 ai n.ri 13524/7545 quale accettazione tacita, nonché in forza di atto in data 6 luglio 2009 n.19.481/7.447 di repertorio Notaio Natale Votta di Roma, trascritto a Civitavecchia il 21 luglio 2009 ai n.ri 9238/5516 quale accettazione tacita;
*** con atto di divisione in data 6 luglio 2009 n.19.481/7.447 di repertorio Notaio Natale Votta di Roma, trascritto a Civitavecchia il 21 luglio 2009 ai n.ri 9239/5517, il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili censiti con i mappali 512/1 e 514 del Foglio 51 di Catasto Fabbricati - e pertanto anche dell'immobile in oggetto - veniva assegnato al predetto signor [REDACTED]

5)

5) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).;

Dalla documentazione in atti l'atto di provenienza ultraventennale è sostituito dalla relazione notarile ultraventennale,(all 3).

6)

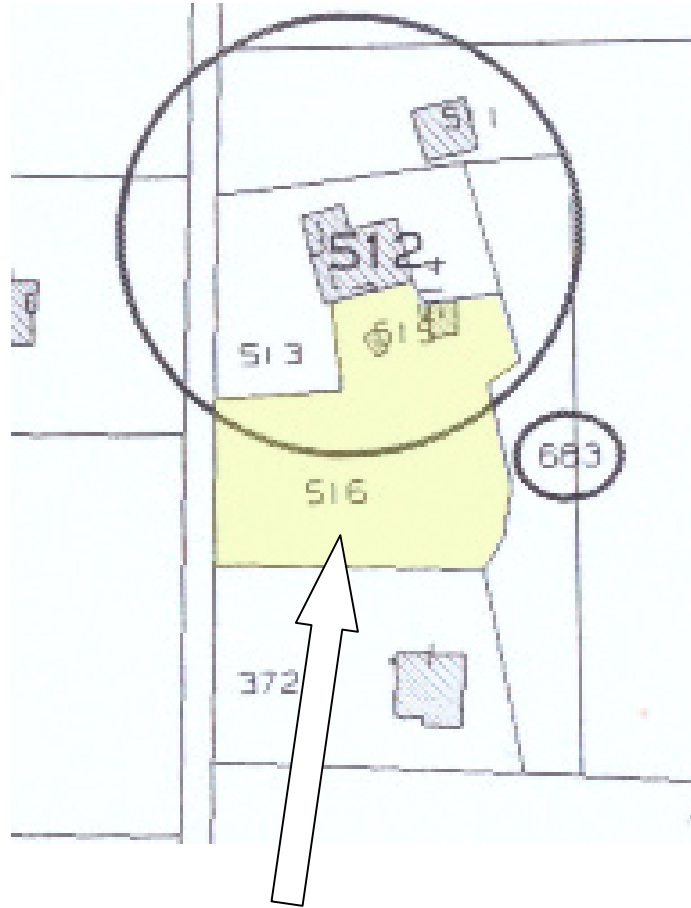
6) descriva, previo necessario accesso insieme al custode, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

A seguito di sopralluogo effettuato in data 25/01/2024, (all 5), presso i beni oggetto di pignoramento, l'unità censita al:

- Foglio 51, plla 516: Ente Urbano di mq 2.255.



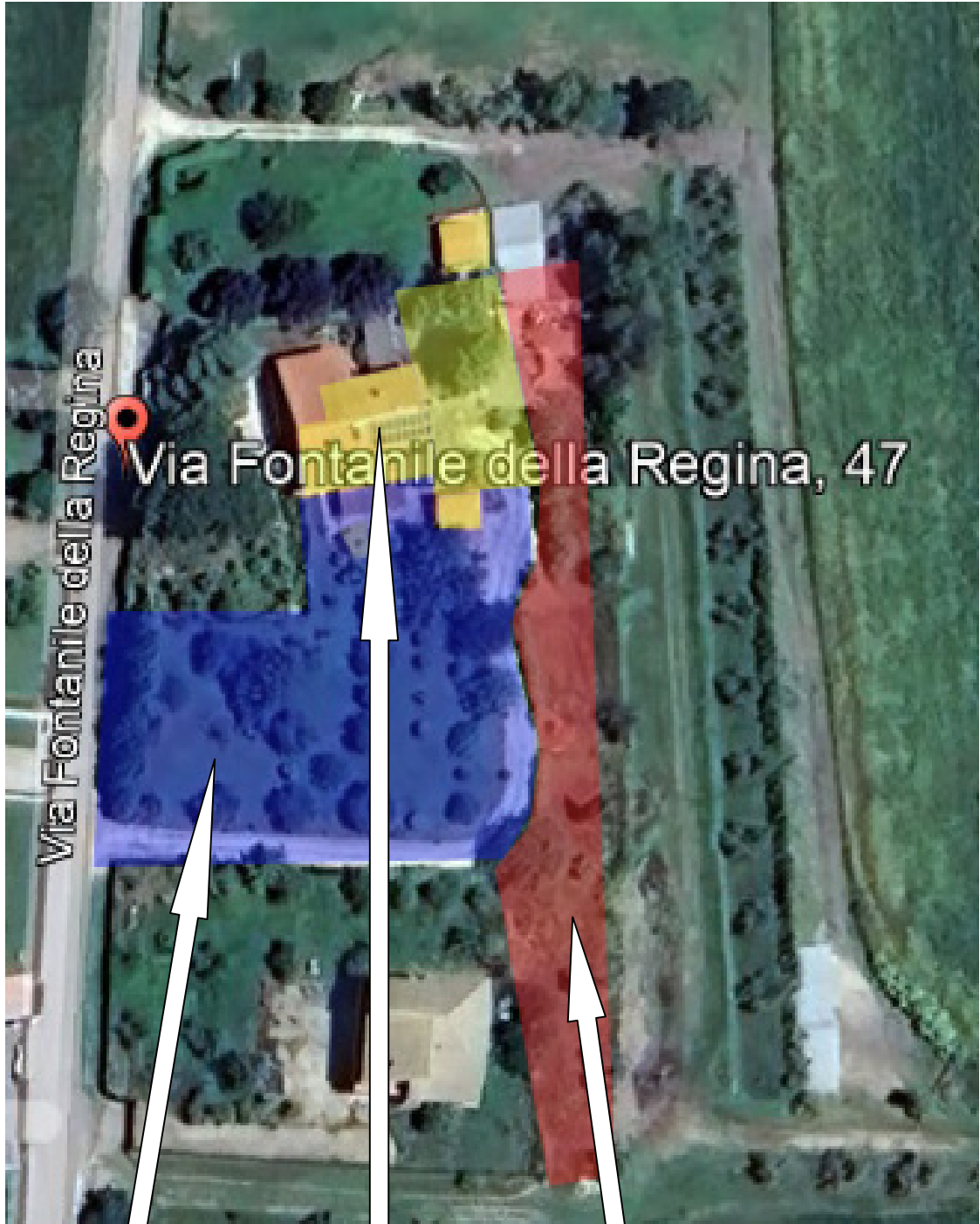
Evidenziazione schematica su estratto di mappa catastale della particella 516



F 51, Plla 516: Ente urbano di 2.255 mq, (all 3u)

Infine ai sensi dell' art 10 D.P.R. 633/1972 non è possibile esercitare l' opzione I.V.A.

Evidenziazione schematica su base satellitare delle proprietà oggetto di esecuzione della loro accessibilità pedonale e veicolare



St.Arch. Studio di Architettura di Fernando Oronzi
 Via Lombardia 2, 00063 Campagnano di Roma, tel. 0690154347, Cell. 3384177912, e-mail: st.arch.oronzi@gmail.com

- [Redacted]
- F 51, Plla 516



Accesso pedonale da Via Fontanile della Regina 47



Accesso Carrabile dalla Plla 516



Come si evince dall' elaborato planimetrico si possono avere due accessi al compendio pignorato:

- Carrabile e pedonale dalla Plla 516 che consente anche l' accesso al garage, Plla 515;
- Pedonale dal BCNC part 513, sub 501, di Via Fontanile della Regina 47, che all' attualità è, impropriamente, in uso esclusivo della proprietà del primo piano del medesimo fabbricato.

7)

7) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato; comunale; acquisisca, ove non depositate le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene

I dati del pignoramento, (all 6), identificano i beni e sono conformi a quanto accertato.

8)

8) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie **variazioni per l'aggiornamento del catasto** provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua **correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate** (salvo le ipotesi di modifiche non conformi agli strumenti urbanistici);

Non necessita di aggiornamento catastale.

9) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico ed acquisisca, ove non depositati, i certificati di **destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;**

Il certificato di destinazione urbanistica è allegato all'atto di divisione del Notaio Natale Votta del 6/7/2009. Rep 19481, racc 7447, (all 4).

Da ricerche effettuate presso il Comune di Cerveteri lo Strumento Urbanistico non è stato variato.

P.R.G. approvato con deliberazioni della Giunta Regionale del Lazio n. 3505 del 7.6.1980 e successive.

B) DESTINAZIONE URBANISTICA

R:RURALE/Sottozona R1 - Ente Maremma.

C) PRESCRIZIONI

Si rimanda all'art. 18 delle N.T.A. del vigente P.R.G., ed alla Legge Regionale n. 38 del 22.12.1999 e successive modifiche.

D) VINCOLI

Il confinante "Fosso dei Prati" risulta da P.A.I. (L. 18.05.89, n. 183, art. 17 comma 6-ter) corso d'acqua principale classificato pubblico con D.G.R. n. 211 del 22.02.02 (artt. 9-26).

E' fatto salvo il nuovo Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25/07/2007 e n. 1025 del 21/12/2007, ai sensi degli artt. 21,22,23 della L.R. sul paesaggio n. 24/98.

10)

10) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; verifichi in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Non necessita di verifica di conformità urbanistica.

11)

11) verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Non risultano procedimenti giudiziari.

12)

12) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191. Qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; valuti la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore.

L' immobile risulta occupato dall' esecutato Massimo Massimi ,(all 5).

13)

13) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

Non necessario.

14)

14) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione, ovvero quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Non ci sono vincoli urbanistici puntuali sul bene.

Non esiste condominio.

15)

15) appuri, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro quota. Valuti se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione del **progetto di divisione, individuando i singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In caso contrario, proceda alla **stima dell'intero compendio pignorato esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità** eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;**

Non necessita di progetto di divisione.

16)

16) dica se è possibile vendere i beni pignorati **in uno o più lotti**; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleggi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Il bene deve essere venduto in un unico lotto.

17)

17) **determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore per metro quadro e il valore complessivo, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva:**
i soli contratti di locazione aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento o se contratti di durata superiore ai nove anni, opponibili nei limiti del novennio dall'inizio della locazione, ove non trascritti prima del pignoramento ai sensi dell'art 2923 c.c.;

i provvedimenti di assegnazione trascritti precedentemente all'iscrizione di ipoteca del creditore procedente o dei creditori intervenuti;

l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

La procedura estimativa adottata per la valutazione dell' immobile in oggetto della presente stima è quella diretta, essendo un terreno la valutazione è incentrata sui valori agricoli medi dell' Agenzia delle Entrate, , (all 7).

Regione Agraria n9

Seminativo: € 30.400,00 /ha

- F 51, Plla 516, Ente urbano di 2.255 mq



Valore medio di mercato: 2.255 mq X € 3,04 / mq = € 6.855,2 (Euro Seimilaottocentocinquantacinque/20)

Valore totale del compendio:

€ 295.046,91 + € 6.855,2 = € 301.902,11
(Trecentounmilanovecentodueeuro/11)

Spese di demolizione della Plla 511

F 51, Plla 511: Ente Urbano mq 100, sul quale c'è un casotto in legno



Tariffa dei prezzi (Lavori Pubblici)

La Giunta Regionale con Deliberazione del 14/04/2023, n. 101, ha approvato la "Tariffa dei prezzi per le opere pubbliche edili ed impiantistiche del Lazio - Edizione 2023"

Parte A: Opere Edili

3) DEMOLIZIONI - RIMOZIONI - PICCOLA MANUTENZIONE - TRASPORTI 3.01 DEMOLIZIONI

Demolizione totale di fabbricati, sia per la parte interrata che fuori terra, questa per qualsiasi altezza, comprese tutte le opere provvisorie, con esclusione dei ponteggi esterni, nonché gli oneri d'adempimento alle vigenti disposizioni per assicurare l'incolumità a persone e cose e ogni onere e magistero per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte secondo le normative esistenti, eseguita con mezzi meccanici e con intervento manuale ove occorrente. I materiali della demolizione dell'Amministrazione a giudizio della D.L. (la misurazione vuoto per pieno sarà fatta computando le superfici esterne dei vari piani, con esclusione di aggetti, cornici e balconi, e moltiplicando dette superfici per altezza dei vari piani da solaio a solaio, per l'ultimo demolito sarà preso come limite superiore di altezza il piano di calpestio del solaio di copertura, o dell'imposta del piano di copertura del tetto, per il piano inferiore si farà riferimento alla quota inferiore di demolizione). Compreso il carico e il trasporto del materiale di risulta a discarica controllata, con esclusione degli oneri di discarica:

3.01.1.b) per fabbricati in cemento armato, vuoto per pieno mc € 22,41

Spese di demolizione

100 mq x 3 m x € 22,41 = € 6.723

Roma 13 Marzo 2026

In Fede
Arch Fernando Oronzi