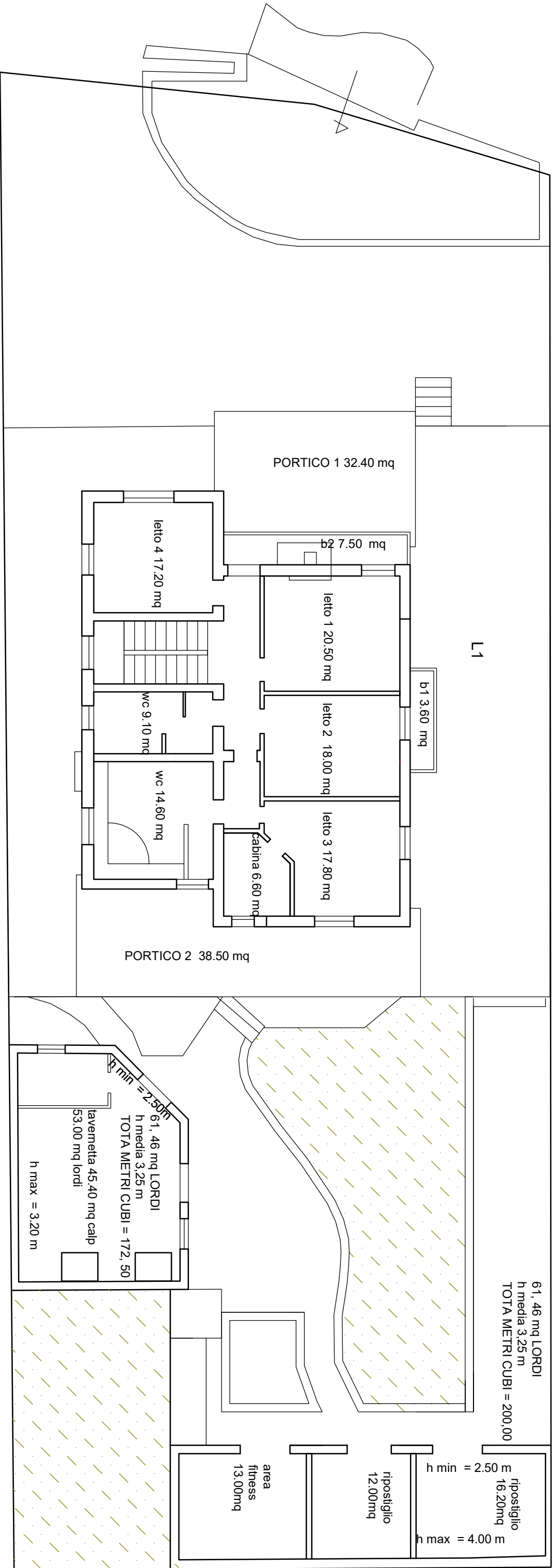




ESTENSIONE LOTTO 1014, 00 mq

SUPERFICIE LORDA 163. 10 mq

SUPERFICIE CALPESTABILE 121. 40 mq

L1_lastricato esterno pavimentato
263.90 mq

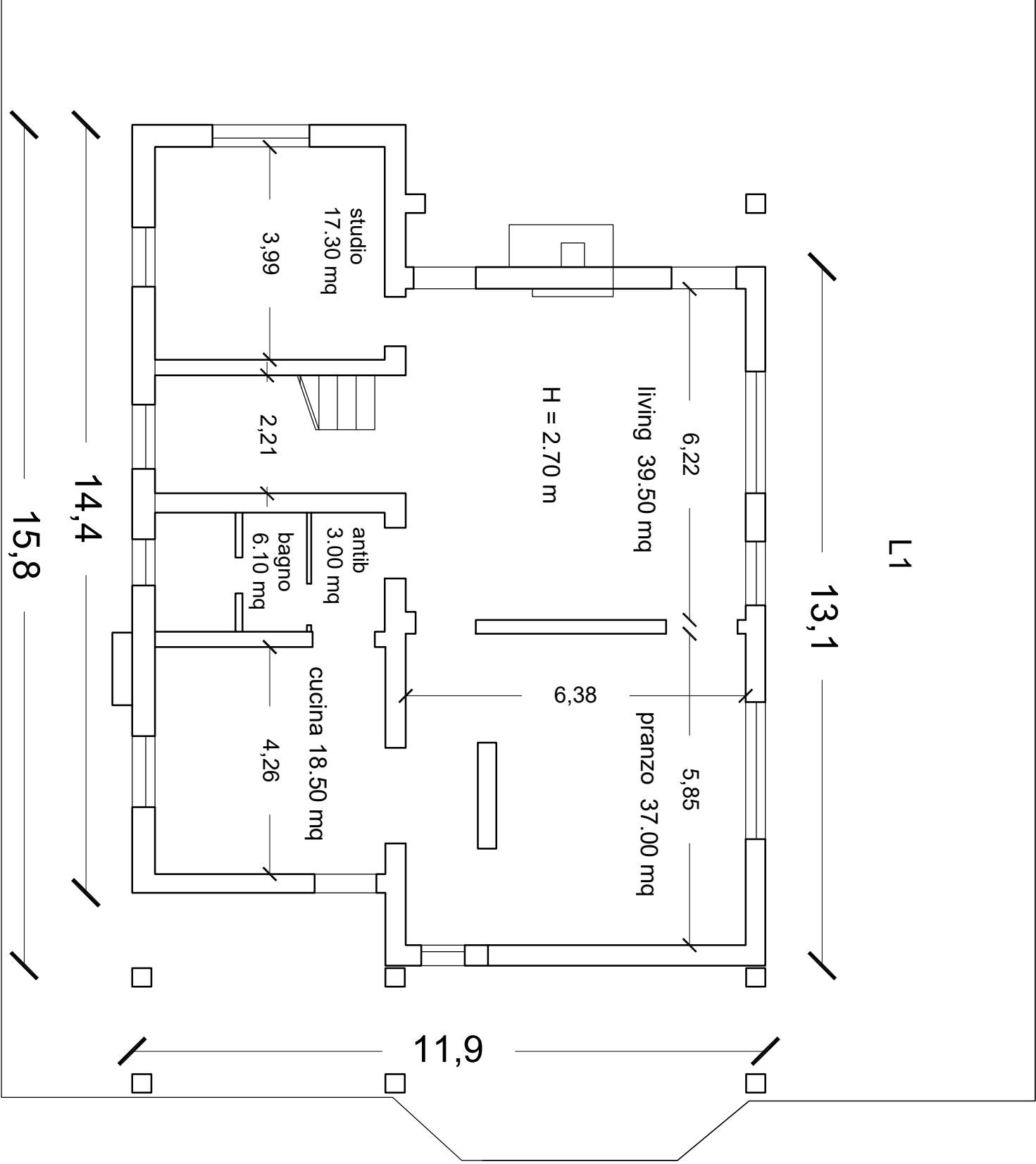
di cui 32.40 mq di PORTICO 1

38.50 mq PORTICO 2

ALLEGATO TECNICO AT.1.1_ PLANIMETRIA ESTERNA
STATO DI FATTO scala 1:100

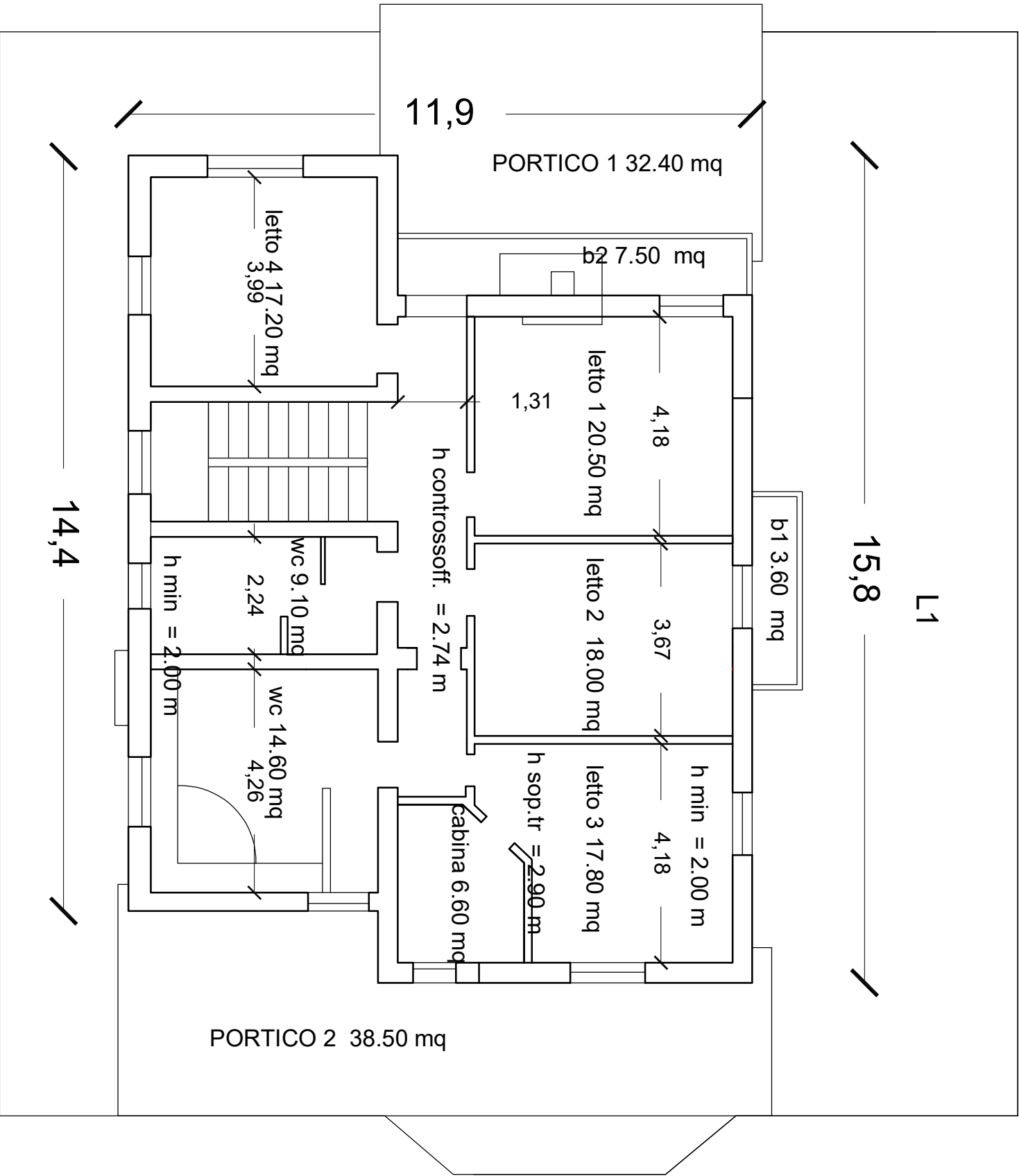
ESTENSIONE LOTTO 1014, 00 mq
SUPERFICIE LORDA 163. 30 mq
SUPERFICIE CALPESTABILE 121. 40 mq

L1_lastricato esterno pavimentato
263.90 mq
di cui 32.40 mq di PORTICO 1
38.50 mq PORTICO 2



ALLEGATO TECNICO AT1.2_ PLANIMETRIA P TERRA
STATO DI FATTO scala 1:100

ESTENSIONE LOTTO 1014, 00 mq
SUPERFICIE LORDA 163. 30 mq
SUPERFICIE CALPESTABILE 103, 80mq



L1_ lastricato esterno pavimentato
263.90 mq
di cui 32.40 mq di PORTICO 1
38.50 mq PORTICO 2

ALLEGATO TECNICO AT1.3_ PLANIMETRIA P PRIMO
STATO DI FATTO scala 1:100

REPORT FOTOGRAFICO



VISTA 1



VISTA 2



VISTA 3







VISTE INTERNE_ PIANO TERRA





STUDIO QUADRO FESSURATIVO



VISTA INTERENA TAVERNETTA



VISTI AMBIENTI ESTERNI_ DEPOSITO E FITNES



Computo Metrico Estimativo

LAVORO

COMMITTENTE

Data 12/03/2026

Computo Metrico Estimativo

Pag. 1

N.	L A V O R I	Num	Lung	Larg	H/peso	Quant	Prezzo	Importo
	0 -							
	COMPUTO 1_ STIMA DEI COSTI RIPARAZIONE DANNO ANGOLO 1							
	(zero)							
	Sommano							
	TOTALE categoria (0 -)							0,00
1	1 - CAL24_01.A04.011.001) Cat. 1 Scavo a sezione ristretta obbligata continuo (larghezza fino a m 1,50) eseguito con mezzi meccanici, in terreni sciolti, compresi carico trasporto e scarico dei rifiuti agli impianti autorizzati ai fini del loro recupero o del loro smaltimento. fino alla profondità di m 1,50 [Lungh. = 5+6] (ventitre/9100)	1 3,79	11	1	0,80	8,80 3,79		
	Sommano m³					12,59	23,91	301,03
	TOTALE categoria (1 -)							301,03
2	3 - CAL24_02.B10.012.001) Cat. 3 Rinfianco di fondazione esistente mediante creazione di trave in c.a. (incidenza acciaio 1 80/mc) gettata in opera, opportunamente ammorsato alla struttura esistente, compreso il magrone di sottofondazione dello spessore cm 10 ed il puntellamento della sovrastante struttura eseguito con tavole e puntoni in legno a sezione circolare posti ad un interasse di 2,00 su una sola facciata della parete; escluso lo scavo ed il rinterro in conglomerato cementizio C25/30 [Lungh. = 5+6] (seicentosettantasette/7100)	1	11	0,40	0,40	1,76		
	Sommano m³					1,76	677,71	1 192,77
	Manodopera: incidenza 30,02% costo 358,07							
	TOTALE categoria (3 -)							1 192,77
3	1 - CAL24_01.B02.002.001) Cat. 1							
	a Riportare euro							1 493,80

N.	L A V O R I	Num	Lung	Larg	H/peso	Quant	Prezzo	Importo
	Riporto euro							1 493,80
	Casseforme in legno per opere di fondazioni plinti, travi rovesce [Lungh. = 5+6] (ventotto/7200)	1	11	0,40		4,40		
	Sommano m²					4,40	28,72	126,37
	Manodopera: incidenza 53,93% costo 68,15							
	TOTALE categoria (1 -)							126,37
4	14 - CAL24_16.E03.018.001) Cat. 14 Fornitura e posa in opera di geomembrana impermeabile tessuta rinforzata, costituita da un'anima in geotessile tessuto in polietilene alta densità (HDPE) laminato da entrambi i lati con un film di polietilene a bassa densità (LDPE), resistente ai raggi UV, ai microrganismi ed alle sostanze chimiche normalmente presenti nei terreni con massa areica non inferiore 0,300 kg/m² (EN ISO 9864) e resistenza a trazione longitudinale e trasversale non inferiore a kN/m (UNI EN ISO 10319) [Lungh. = 5+6] Sfrido (diciassette/5900)	5	11	0,60		6,60 5		
	Sommano m²					11,60	17,59	204,04
	Manodopera: incidenza 10,54% costo 21,51							
	TOTALE categoria (14 -)							204,04
5	18 - CAL24_PR.P01.002.030) Cat. 18 Sabbie, ghiaie ed inerti vari Ghiaia vagliata lavata, pezzatura mm 25-40 Parte fuori trave [Lungh. = 5+6] (trentadue/4100)	1	11	0,60	0,80	5,28		
	Sommano m³					5,28	32,41	171,12
6	CAL24_PR.P01.002.029) Cat. 18 Sabbie, ghiaie ed inerti vari Ghiaia di ca lavata e vagliata pezzatura mm 10-15 [Lungh. = 5+6] (ventisei/6700)	1	11	0,60	0,80	5,28		
	Sommano m³					5,28	26,67	140,82
7	CAL24_PR.P01.002.030) Cat. 18 Sabbie, ghiaie ed inerti vari Ghiaia vagliata lavata, pezzatura mm 25-40 parte sopra trave [Lungh. = 5+6] (trentadue/4100)	1	11	0,40	0,20	0,88		
	a Riportare euro							2 136,15

N.	L A V O R I	Num	Lung	Larg	H/peso	Quant	Prezzo	Importo
	Riporto euro							2 136,15
	Sommano m³					0,88	32,41	28,52
8	CAL24_PR.P01.002.029) Cat. 18 Sabbie, ghiaie ed inerti vari Ghiaia di ca lavata e vagliata pezzatura mm 10-15 [Lungh. = 5+6] (ventisei/6700)	1	11	0,40	0,20	0,88		
	Sommano m³					0,88	26,67	23,47
	TOTALE categoria (18 -)							363,93
	1 -							
9	CAL24_01.E05.002.002) Cat. 1 Massetto armato dello spessore di cm 5 conglomerato cementizio con resisten caratteristica C16/20 tirato a regolo, con ret elettrosaldato in acciaio B450C, maglia 10x10; tutto per dare il titolo compiuto e finito a rego d'arte comprensivo di eventuale pompa betonpompa. con rete Ø 6 [Lungh. = 5+6] (trentaquattro/1200)	1	11	1	0,05	0,55		
	Sommano m²					0,55	34,12	18,77
	Manodopera: incidenza 41,44% costo 7,78							
10	CAL24_01.E02.004.003) Cat. 1 Posa in opera di pavimento in ceramica, gre klinker o prodotti similari, posate su sottofondo di malta cementizia dosata a 4 q.li di cemen 32,5 R per mc di sabbia di spessore 4 c compreso sigillature a cemento dei giun distanziatori (se necessari) e pulizia final secondo la UNI 11493:2013. piastrelle rettangola o quadrate multiformato da comporre ti mosaico [Lungh. = 5+6] (ventinove/0200)	1	11	1		11		
	Sommano m²					11	29,02	319,22
	Manodopera: incidenza 63,93% costo 204,08							
	TOTALE categoria (1 -)							337,99
	18 -							
11	CAL24_PR.P22.051.001) Cat. 18 Pavimento autobloccante in cotto/lateriz (mattoni e sestini), ad alta resistenza p pavimentazioni esterne marcato CE conformità a UNI EN 1344:2013. Mattone estrus (trafilato) 24-25 x 12-12,5 cm, sp. 5,5 - 6 cm pe posa flessibile o rigida.							
	a Riportare euro							2 526,13

Computo Metrico Estimativo

[illegible]

N.	L A V O R I	Num	Lung	Larg	H/peso	Quant	Prezzo	Importo
	RIEPILOGO Totale Computo Metrico euro di cui per la sicurezza euro e per la manodopera euro Somme a disposizione IVA sui lavori Competenze Professionista Contributo Cassa IVA sul compenso Totale 11/03/2026							3 757,71 7,20 782,22

RELAZIONE DI STIMA ANALITICA

per la determinazione del più probabile valore di mercato

Comune di PIANE CRATI

Oggetto

**Il fine ultimo è quello di stimare i beni individuati al catasto fabbricati foglio 5
particella 103 sub 1,2, 3 del comune di Piane Crati_cs**

Committente

Consulente Tecnico

Ingegnere ILDE MARIA NOTARIANNE

Metodo di Stima:

**Confronto Diretto
Capitalizzazione del Reddito
Valore di Costruzione**



Data incarico

11/03/2026



OGGETTO

Perizia di stima analitica tesa ad individuare il più probabile valore di mercato del/dei seguente/i bene immobiliare/beni immobiliari:

- Stima Immobile - Fabbricato sito nel comune di PIANE CRATI (CS) CORSO GARIBALDI ,SNC

COMMITTENTE E PROPRIETARIO

Nuovo soggetto, nato a il , residente in (), , , codice fiscale .

CONSULENTE TECNICO

Ingegnere ILDE MARIA NOTARIANNE, nato a COSENZA il 27/04/1982 e residente nel Comune di (), , codice fiscale NTRLMR82D67D086P, con studio in , , iscritto all'Albo al numero il .

METODO DI STIMA UTILIZZATO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con i metodi:

- **Confronto Diretto**
- **Capitalizzazione del Reddito**
- **Valore di Costruzione**

PREMESSA

Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto Ingegnere ILDE MARIA NOTARIANNE, avendo ricevuto incarico da , in data 11/03/2026, di redigere perizia di Confronto Diretto-Capitalizzazione del Reddito-Valore di Costruzione-, al fine di individuare il più probabile valore di mercato degli immobili indicati in oggetto, si è recato in sopralluogo agli stessi, ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

Metodo di accertamento e di stima

Lo stato degli immobili è stato rilevato mediante specifici sopralluoghi, con accesso agli stessi.

Poiché la valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo Confronto Diretto-Capitalizzazione del Reddito-Valore di Costruzione-, si ha:

Il fine ultimo è quello di stimare i beni individuati al catasto fabbricati foglio 5 particella 103 sub 1,2, 3 del comune di Piane Crati_ cs

Le procedure di stima sono conformi ai principi e procedimenti funzionali delle norme UNI/PdR 53:2019 e UNI 11612/2015.



OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

Descrizione della stima immobiliare:

La stima è stata effettuata con uno o più metodi tra confronto diretto, capitalizzazione del reddito e valore di costruzione con media finale dei valori per l'ottenimento del più probabile valore di mercato.

Ubicazione

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in

Denominazione cespite: Stima Immobile

Comune: PIANE CRATI (CS), 87050

Indirizzo: CORSO GARIBALDI , SNC

Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Il sottoscritto, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo all'immobile in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso.

Elenco sopralluoghi effettuati:

Stima Immobile - Fabbricato sito nel comune di PIANE CRATI (CS) CORSO GARIBALDI ,SNC

- 12/03/2026

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

Individuazione catastale

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire:

- estratti di mappa catastale
- visure catastali attuali
- planimetrie catastali attuali

SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE:

Stima Immobile - Fabbricato sito nel comune di PIANE CRATI (CS) CORSO GARIBALDI ,SNC.

Ubicazione

Comune:	PIANE CRATI (CS), 87050
Indirizzo:	CORSO GARIBALDI , SNC

foto10



foto17



foto1



foto4



foto9



foto11



Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
Nuovo soggetto	Piena proprietà	1/1

Dati catastali

Tipo catasto:	Fabbricati
Ubicazione:	CORSO GARIBALDI SNC
Sezione:	5
Foglio:	103
Mappale:	1
Categoria:	A/7
Consistenza:	5
Rendita catastale:	405,00 €

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Ville e Villini	NORMALE	490,00	700,00	Lorda	1,80	2,50	Lorda

Atti di provenienza

Atto di compravendita a rogito Notaio FABIO POSTERARO di COSENZA in data 10/03/2004, repertorio 51695, raccolta 15527, registrato a AGENZIA DELLE ENTRATE in data 15/03/2004 al n. 2202, vol. 1T e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di in data al n. .

Certificazioni

ASSENZA DI CERTIFICAZIONI NEGLI ULTIMI 20 ANNI, redatta da in data 12/03/2026.

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE:

Stima Immobile

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte calpestabili (100%)	Superficie totale	119,80
	Superficie commerciale	119,80
Superfici pareti perimetrali esterne (100%)	Superficie totale	19,50
	Superficie commerciale	19,50
Superfici pareti interne (100%)	Superficie totale	5,10
	Superficie commerciale	5,10
Superfici pareti in comunione (100%)	Superficie totale	4,10
	Superficie commerciale	4,10
Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e simili comunicanti (30%)	Superficie totale	93,10
	Superficie commerciale	27,93
Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e simili non comunicanti (15%)	Superficie totale	37,00
	Superficie commerciale	5,55
Superfici scoperte - Giardini di ville / villini (10%)	Superficie totale	188,20
	Superficie commerciale	18,82
Superficie commerciale		201,00

CONFRONTO DIRETTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

N°	Descrizione	Coefficiente
1	ARREDAMENTO - Di lusso	1,10
2	DISPONIBILITA' - Libero o occupato dal proprietario	1,00
3	FINITURA - Superiore	1,10
4	FINISTRATURA - Con vetri a tenuta termica ed acustica	1,02
5	IMPIANTO CITOFOONICO - Citofono apriporta	1,00
6	IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA - Privo di impianto	1,00
7	IMPIANTO DI ANTENNA TV - Senza parabola satellitare	1,00
8	LUMINOSITA' - Maggiore della norma	1,05
9	ORIENTAMENTO PREVALENTE - Sud Est	0,98
10	PAVIMENTAZIONI PREVALENTI - Marmo	1,04
11	QUALITA' EDIFICIO - Signorile	1,05
12	SERRAMENTI ESTERNI - Con persiane o scuri in condizioni normali	0,97

13	TIPOLOGIA EDILIZIA - Villino a schiera in posizione laterale	1,02
14	VETUSTA' - Età da 21 a 40 anni	0,80
15	ESPOSIZIONE - Giardini di pregio	1,10
16	PARCHEGGI COMUNI - Nessun parcheggio	0,98
17	LIVELLI DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piano terreno con giardino privato	1,00
Coefficiente globale		1,18

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€/m ²)
Valore minimo OMI (1° semestre 2025)	490,00 €
Valore massimo OMI (1° semestre 2025)	700,00 €
Valore medio unitario di mercato (€/m ²)	595,00 €
Valore medio unitario stimato (€/m ²)	600,00 €

CALCOLO DEL VALORE OMI

Per la determinazione del valore normale unitario OMI, trattandosi di destinazione residenziale, si fa riferimento alla seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI minimo} + (\text{valore OMI max} - \text{Valore OMI minimo}) * K$$

Essendo $K = (K1 + 3 * K2) / 4$

K1 dipende dal taglio di superficie secondo la seguente tabella

Taglio superficie	K1
Fino a 45 mq	1
Oltre 45 fino a 70 mq	0,8
Oltre 70 fino a 120 mq	0,5
Oltre 120 finì a 150 mq	0,3
Oltre 150 mq	0

K2 dipende dal livello di Piano secondo la seguente tabella

Livello Piano	K2
Seminterrato	0
Terra	0,2
Primo	0,4
Intermedio	0,5
Ultimo	0,8
Attico	1

Nel caso in esame si avrà:

$$K1 = 0,30$$

$$K2 = 0,40$$

$$K = 0,38$$

$$C = 1,000$$

Valore normale unitario OMI = 569,80 €
 Coefficiente riduttivo OMI = 1,000
 Valor corretto OMI = 569,80 €
 Valore OMI = 82.677,98 €
 Valore medio di mercato = 140.981,68 €
 Valore per confronto diretto = 142.166,40 €

CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "capitalizzazione dei redditi", basato sulla capitalizzazione del reddito medio annuo ricavabile (o ricavato) dal proprietario dell'immobile oggetto di stima in base ad un opportuno saggio di capitalizzazione rilevato nel mercato immobiliare locale.

Per il calcolo del saggio di capitalizzazione si fa ricorso alla seguente formula:

$$r = rm + \Sigma I + \Sigma D$$

Scelta di rm	Valore migliore	Valore peggiore	Valore
--------------	-----------------	-----------------	--------

Ne deriva un tasso r pari a 0,00

Il reddito netto annuale accertato è risultato pari ad 0,00 €

Ne deriva un valore per capitalizzazione pari a:

$$\text{Valore per capitalizzazione} = (0,00 \text{ €} / 0,00) \times 100 = 0,00 \text{ €}$$

VALORE DI COSTRUZIONE

Questo metodo consente di stimare il valore dell'immobile mediante la somma del valore di mercato del terreno edificato e del costo di ricostruzione dell'immobile considerato nel suo stato di vetustà.

Da accertamenti sul luogo ed in base a personali indagini di mercato si sono riscontrati i seguenti valori:

Valore unitario area edificata: 0,00 € Superficie area edificata: 0,00 Costo unitario di costruzione: 0,00 €

Poiché la superficie dell'immobile risulta pari a mq 201, ne deriva un valore complessivo pari a:

$$\text{Valore di costruzione} = 0,00 \text{ €} \times 0,00 \text{ m}^2 + 0,00 \text{ € al m}^2 \times 200,80 \text{ m}^2 \times 1,18 = 0,00 \text{ €}$$

MEDIA DEI VALORI E RIEPILOGO

TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore OMI		82.677,98 €
Valore medio di mercato	= 595,00 € x 1,18 x 200,80 m ²	140.981,68 €
Valore per confronto diretto	= 600,00 € x 1,18 x 200,80 m ²	142.166,40 €
Valore per capitalizzazione	= (0,00 € / 0,00) x 100	0,00 €
Valore di costruzione	= 0,00 € x 0,00 m ² + 0,00 € al m ² x 200,80 m ² x 1,18	0,00 €

Valore stimato 121.942,02 €

Valore stimato (Arrotondato All'euro): 121.942,00 €

CONCLUSIONI

Il sottoscritto Ingegnere ILDE MARIA NOTARIANNE, con studio in (), , iscritto all'Albo al numero , dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

D I C H I A R A

che il più probabile valore di mercato dei cespiti sopra descritto è attualmente pari a 121.942,00 € (diconsi euro centoventunmilanovecentoquarantadue/00).

Tanto doveva relazionare il sottoscritto per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

, 12/03/2026

IL TECNICO

Ingegnere ILDE MARIA NOTARIANNE

ALLEGATI

Si allegano alla presente relazione di stima immobiliare:

Fabbricato sito nel comune di PIANE CRATI (CS) CORSO GARIBALDI ,SNC



RIEPILOGO CESPITI

N°	Tipo	Comune	PR.	Indirizzo	Sez.	Fogl.	Mapp.	Sub.	Civico	Piano	Scala	Interno	Tot. Stima	Sup. Commerciale
1	Stima Immobile													
	Fabbricato	PIANE CRATI	CS	CORSO GARIBALDI	5	103	1		SNC				121.942,00 €	200,80 m²
													121.942,00€	200,80 m²

RELAZIONE DI STIMA ANALITICA

per la determinazione del più probabile valore di mercato

Comune di PIANE CRATI

Oggetto

Il fine ultimo è quello di stimare i beni individuati al catasto fabbricati foglio 5 particella 103 sub 1,2, 3 del comune di Piane Crati_cs

Committente

Consulente Tecnico

Ingegnere ILDE MARIA NOTARIANNE

Metodo di Stima:

**Confronto Diretto
Capitalizzazione del Reddito
Valore di Costruzione**



Data incarico

11/03/2026



OGGETTO

Perizia di stima analitica tesa ad individuare il più probabile valore di mercato del/dei seguente/i bene immobiliare/beni immobiliari:

- Stima Immobile - Fabbricato sito nel comune di PIANE CRATI (CS) CORSO GARIBALDI ,SNC

COMMITTENTE E PROPRIETARIO

Nuovo soggetto, nato a il , residente in (), , , codice fiscale .

CONSULENTE TECNICO

Ingegnere ILDE MARIA NOTARIANNE, nato a COSENZA il 27/04/1982 e residente nel Comune di (), , codice fiscale NTRLMR82D67D086P, con studio in , , iscritto all'Albo al numero il .

METODO DI STIMA UTILIZZATO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con i metodi:

- **Confronto Diretto**
- **Capitalizzazione del Reddito**
- **Valore di Costruzione**

PREMESSA

Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto Ingegnere ILDE MARIA NOTARIANNE, avendo ricevuto incarico da , in data 11/03/2026, di redigere perizia di Confronto Diretto-Capitalizzazione del Reddito-Valore di Costruzione-, al fine di individuare il più probabile valore di mercato degli immobili indicati in oggetto, si è recato in sopralluogo agli stessi, ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

Metodo di accertamento e di stima

Lo stato degli immobili è stato rilevato mediante specifici sopralluoghi, con accesso agli stessi.

Poiché la valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo Confronto Diretto-Capitalizzazione del Reddito-Valore di Costruzione-, si ha:

Il fine ultimo è quello di stimare i beni individuati al catasto fabbricati foglio 5 particella 103 sub 1,2, 3 del comune di Piane Crati_ cs

Le procedure di stima sono conformi ai principi e procedimenti funzionali delle norme UNI/PdR 53:2019 e UNI 11612/2015.



OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

Descrizione della stima immobiliare:

La stima è stata effettuata con uno o più metodi tra confronto diretto, capitalizzazione del reddito e valore di costruzione con media finale dei valori per l'ottenimento del più probabile valore di mercato.

Ubicazione

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in

Denominazione cespite: Stima Immobile

Comune:	PIANE CRATI (CS), 87050
Indirizzo:	CORSO GARIBALDI , SNC

Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Il sottoscritto, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo all'immobile in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso.

Elenco sopralluoghi effettuati:

Stima Immobile - Fabbricato sito nel comune di PIANE CRATI (CS) CORSO GARIBALDI ,SNC

- 12/03/2026

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

Individuazione catastale

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire:

- estratti di mappa catastale
- visure catastali attuali
- planimetrie catastali attuali

SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE:

Stima Immobile - Fabbricato sito nel comune di PIANE CRATI (CS) CORSO GARIBALDI ,SNC.

Ubicazione

Comune:	PIANE CRATI (CS), 87050
Indirizzo:	CORSO GARIBALDI , SNC

foto10



foto17



foto1



foto4



foto9



foto11



Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
Nuovo soggetto	Piena proprietà	1/1

Dati catastali

Tipo catasto:	Fabbricati
Ubicazione:	CORSO GARIBALDI SNC
Sezione:	5
Foglio:	103
Mappale:	2
Categoria:	A/7
Consistenza:	5
Rendita catastale:	405,00 €

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Ville e Villini	NORMALE	490,00	700,00	Lorda	1,80	2,50	Lorda

Atti di provenienza

Atto di compravendita a rogito Notaio FABIO POSTERARO di COSENZA in data 10/03/2004, repertorio 51695, raccolta 15527, registrato a AGENZIA DELLE ENTRATE in data 15/03/2004 al n. 2202, vol. 1T e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di in data al n. .

Certificazioni

ASSENZA DI CERTIFICAZIONI NEGLI ULTIMI 20 ANNI, redatta da in data 12/03/2026.

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE:

Stima Immobile

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte calpestabili (100%)	Superficie totale	119,80
	Superficie commerciale	119,80
Superfici pareti perimetrali esterne (100%)	Superficie totale	19,50
	Superficie commerciale	19,50
Superfici pareti interne (100%)	Superficie totale	5,10
	Superficie commerciale	5,10
Superfici pareti in comunione (100%)	Superficie totale	4,10
	Superficie commerciale	4,10
Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e simili comunicanti (30%)	Superficie totale	94,20
	Superficie commerciale	28,26
Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e simili non comunicanti (15%)	Superficie totale	37,00
	Superficie commerciale	5,55
Superfici scoperte - Giardini di ville / villini (10%)	Superficie totale	196,70
	Superficie commerciale	19,67
Superficie commerciale		202,00

CONFRONTO DIRETTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

N°	Descrizione	Coefficiente
1	ARREDAMENTO - Di lusso	1,10
2	DISPONIBILITA' - Libero o occupato dal proprietario	1,00
3	FINITURA - Superiore	1,10
4	FINISTRATURA - Con vetri a tenuta termica ed acustica	1,02
5	IMPIANTO CITOFOONICO - Citofono apriporta	1,00
6	IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA - Privo di impianto	1,00
7	IMPIANTO DI ANTENNA TV - Senza parabola satellitare	1,00
8	LUMINOSITA' - Maggiore della norma	1,05
9	ORIENTAMENTO PREVALENTE - Sud Est	0,98
10	PAVIMENTAZIONI PREVALENTI - Marmo	1,04
11	QUALITA' EDIFICIO - Signorile	1,05
12	SERRAMENTI ESTERNI - Con persiane o scuri in condizioni normali	0,97

13	TIPOLOGIA EDILIZIA - Villino a schiera in posizione laterale	1,02
14	VETUSTA' - Età da 21 a 40 anni	0,80
15	ESPOSIZIONE - Giardini di pregio	1,10
16	PARCHEGGI COMUNI - Nessun parcheggio	0,98
17	LIVELLI DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piano terreno con giardino privato	1,00
Coefficiente globale		1,18

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€/m ²)
Valore minimo OMI (1° semestre 2025)	490,00 €
Valore massimo OMI (1° semestre 2025)	700,00 €
Valore medio unitario di mercato (€/m ²)	595,00 €
Valore medio unitario stimato (€/m ²)	600,00 €

CALCOLO DEL VALORE OMI

Per la determinazione del valore normale unitario OMI, trattandosi di destinazione residenziale, si fa riferimento alla seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI minimo} + (\text{valore OMI max} - \text{Valore OMI minimo}) * K$$

Essendo $K = (K1 + 3 * K2) / 4$

K1 dipende dal taglio di superficie secondo la seguente tabella

Taglio superficie	K1
Fino a 45 mq	1
Oltre 45 fino a 70 mq	0,8
Oltre 70 fino a 120 mq	0,5
Oltre 120 finì a 150 mq	0,3
Oltre 150 mq	0

K2 dipende dal livello di Piano secondo la seguente tabella

Livello Piano	K2
Seminterrato	0
Terra	0,2
Primo	0,4
Intermedio	0,5
Ultimo	0,8
Attico	1

Nel caso in esame si avrà:

$$K1 = 0,30$$

$$K2 = 0,20$$

$$K = 0,23$$

$$C = 1,000$$

Valore normale unitario OMI = 538,30 €
 Coefficiente riduttivo OMI = 1,000
 Valor corretto OMI = 538,30 €
 Valore OMI = 78.107,33 €
 Valore medio di mercato = 141.810,16 €
 Valore per confronto diretto = 143.001,84 €

CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "capitalizzazione dei redditi", basato sulla capitalizzazione del reddito medio annuo ricavabile (o ricavato) dal proprietario dell'immobile oggetto di stima in base ad un opportuno saggio di capitalizzazione rilevato nel mercato immobiliare locale.

Per il calcolo del saggio di capitalizzazione si fa ricorso alla seguente formula:

$$r = rm + \Sigma I + \Sigma D$$

Scelta di rm	Valore migliore	Valore peggiore	Valore
--------------	-----------------	-----------------	--------

Ne deriva un tasso r pari a 0,00

Il reddito netto annuale accertato è risultato pari ad 0,00 €

Ne deriva un valore per capitalizzazione pari a:

$$\text{Valore per capitalizzazione} = (0,00 \text{ €} / 0,00) \times 100 = 0,00 \text{ €}$$

VALORE DI COSTRUZIONE

Questo metodo consente di stimare il valore dell'immobile mediante la somma del valore di mercato del terreno edificato e del costo di ricostruzione dell'immobile considerato nel suo stato di vetustà.

Da accertamenti sul luogo ed in base a personali indagini di mercato si sono riscontrati i seguenti valori:

Valore unitario area edificata: 0,00 € Superficie area edificata: 0,00 Costo unitario di costruzione: 0,00 €

Poiché la superficie dell'immobile risulta pari a mq 202, ne deriva un valore complessivo pari a:

$$\text{Valore di costruzione} = 0,00 \text{ €} \times 0,00 \text{ m}^2 + 0,00 \text{ € al m}^2 \times 201,98 \text{ m}^2 \times 1,18 = 0,00 \text{ €}$$

MEDIA DEI VALORI E RIEPILOGO

TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore OMI		78.107,33 €
Valore medio di mercato	= 595,00 € x 1,18 x 201,98 m ²	141.810,16 €
Valore per confronto diretto	= 600,00 € x 1,18 x 201,98 m ²	143.001,84 €
Valore per capitalizzazione	= (0,00 € / 0,00) x 100	0,00 €
Valore di costruzione	= 0,00 € x 0,00 m ² + 0,00 € al m ² x 201,98 m ² x 1,18	0,00 €

Valore stimato 120.973,11 €

Valore stimato (Arrotondato All'euro): 120.973,00 €

CONCLUSIONI

Il sottoscritto Ingegnere ILDE MARIA NOTARIANNE, con studio in (), , iscritto all'Albo al numero , dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

D I C H I A R A

che il più probabile valore di mercato dei cespiti sopra descritto è attualmente pari a 120.973,00 € (diconsi euro centoventimilanovecentosettantatre/00).

Tanto doveva relazionare il sottoscritto per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

, 12/03/2026

IL TECNICO

Ingegnere ILDE MARIA NOTARIANNE

ALLEGATI

Si allegano alla presente relazione di stima immobiliare:

Fabbricato sito nel comune di PIANE CRATI (CS) CORSO GARIBALDI ,SNC

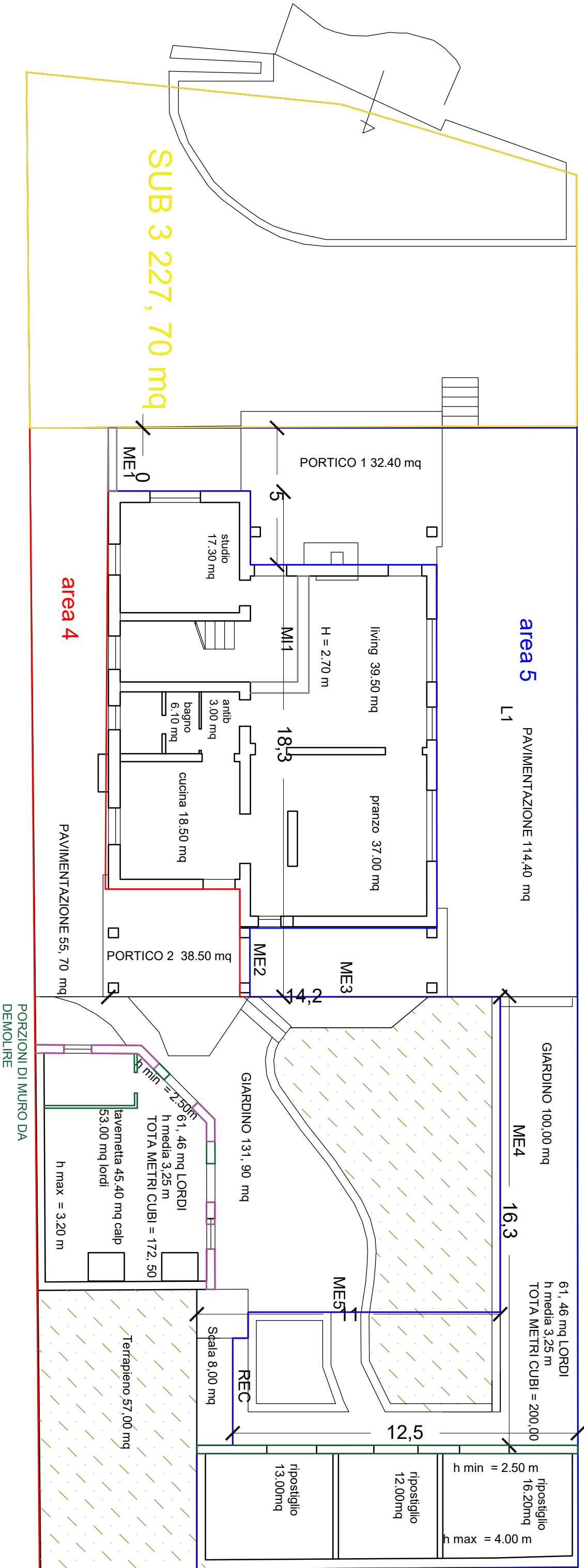


RIEPILOGO CESPITI

N°	Tipo	Comune	PR.	Indirizzo	Sez.	Fogl.	Mapp.	Sub.	Civico	Piano	Scala	Interno	Tot. Stima	Sup. Commerciale
1	Stima Immobile													
	Fabbricato	PIANE CRATI	CS	CORSO GARIBALDI	5	103	2		SNC				120.973,00 €	201,98 m²
													120.973,00€	201,98 m²

PROCEDURA CATASTALE PROPOSTA PER
EVENTUALE FRAZIONAMENTO POST
SANATORIA

FACCIATA OGGETTO DI
DEMOLIZIONE

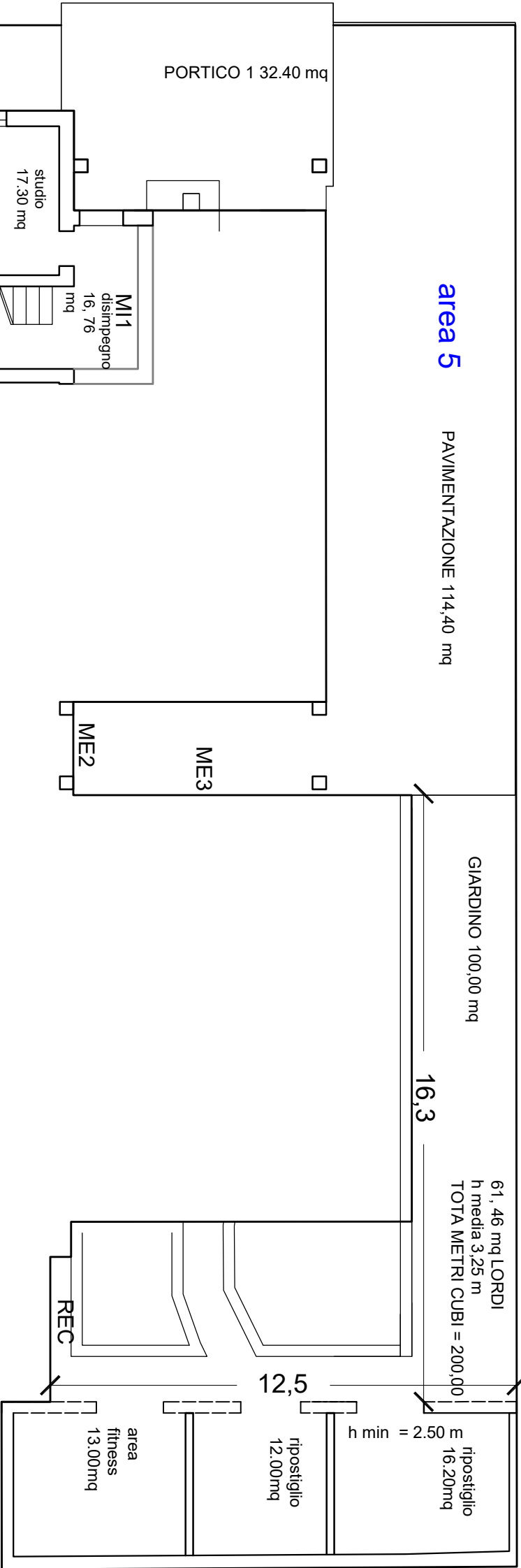


ESTENSIONE LOTTO 1014, 00 mq
SUPERFICIE LORDA 163. 30 mq

SUB 3 AREA DI ACCESSO/DEFLUSSO COMUNE
AREA _4 CORTE A SERVIZIO SUB 2 319,00 mq area lorda
61,46 mq lorda di cui 24,5 mq abitabile_36.96 portici
AREA 5 CORTE A SERVIZIO SUB 1
ALLEGATO TECNICO AT5.1_ PLANIMETRIA ESTERNA
STATO DI PROGETTO scala 1:100

PROCEDURA CATASTALE PROPOSTA

NUOVO SUB1



PIANO TERRA SCALA 1:100

ESTENSIONE LOTTO 1014, 00 mq

SUPERFICIE LORDA 163. 30 mq + 47,20 mq (pt) =210, 55 mq

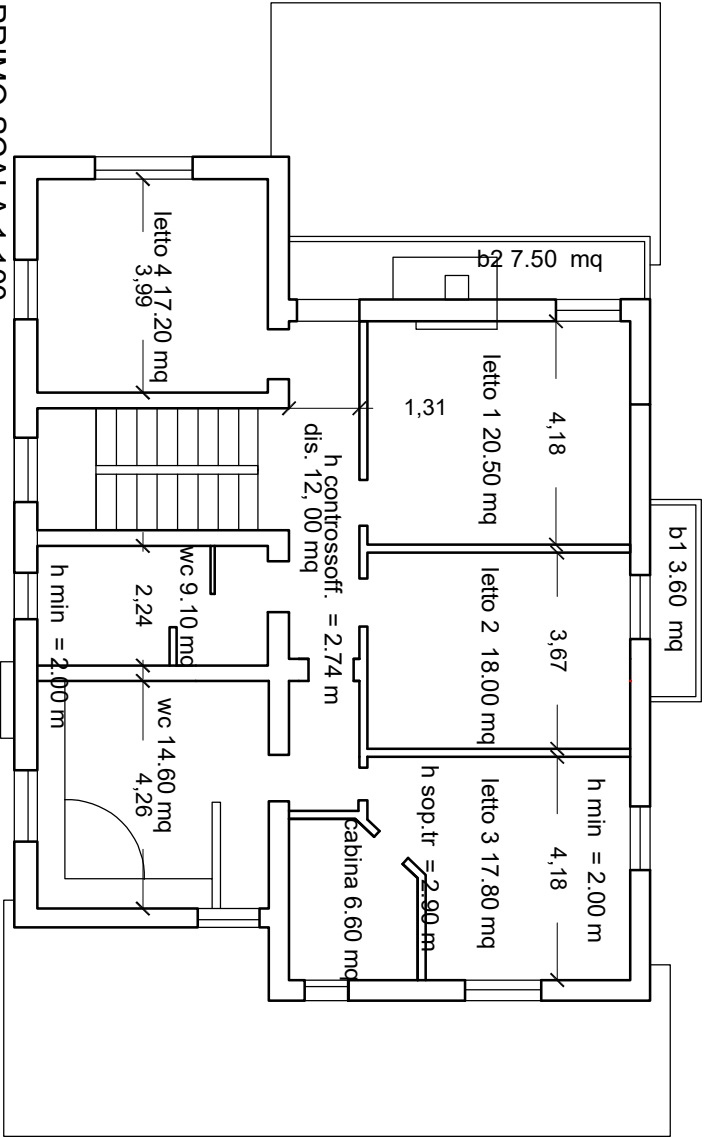
SUPERFICIE CALPESTABILE 115, 80 (PI) mq + 34,06 (PT) mq = mq 149, 86

PAVIMENTAZIONE 114,40 mq

PORTICO 1 _ 32.40 mq

GIARDINO 100,00 mq

altri ambienti_ 61,40 mq



PIANO PRIMO SCALA 1:100

SUB 3 AREA DI ACCESSO/DEFLUSSO COMUNE

AREA 4 CORTE A SERVIZIO SUB 2

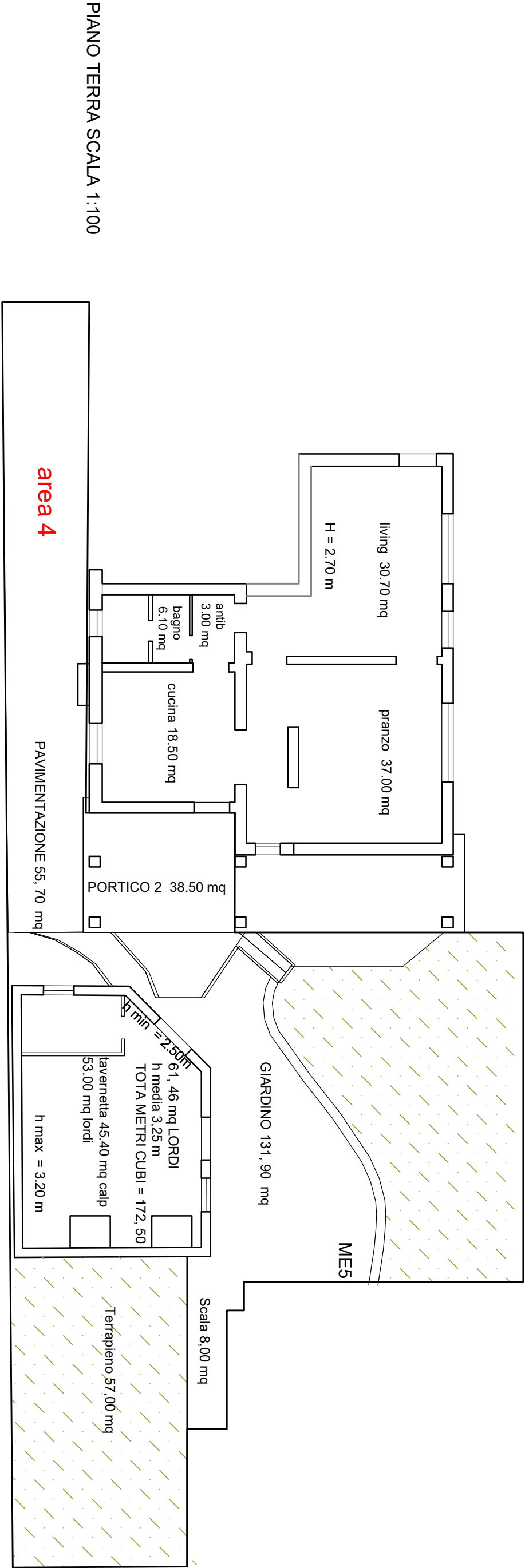
AREA 5 CORTE A SERVIZIO SUB 1

ALLEGATO TECNICO AT5.2_ nuovo sub 1

STATO DI PROGETTO scala 1:100

PROCEDURA CATASTALE PROPOSTA

NUOVO SUB 2



ESTENSIONE LOTTO 1014, 00 mq

SUPERFICIE LORDA_ingombro immobile 163. 30 mq

SUPERFICIE CALPESTABILE SUB 2 = 119,80 mq
(comprensivi di 24,50 mq di sanatoria)

Terrapieno 57,00 mq

GIARDINO 131, 90 mq

PORTICO 2 38.50 mq

PAVIMENTAZIONE 55, 70 mq

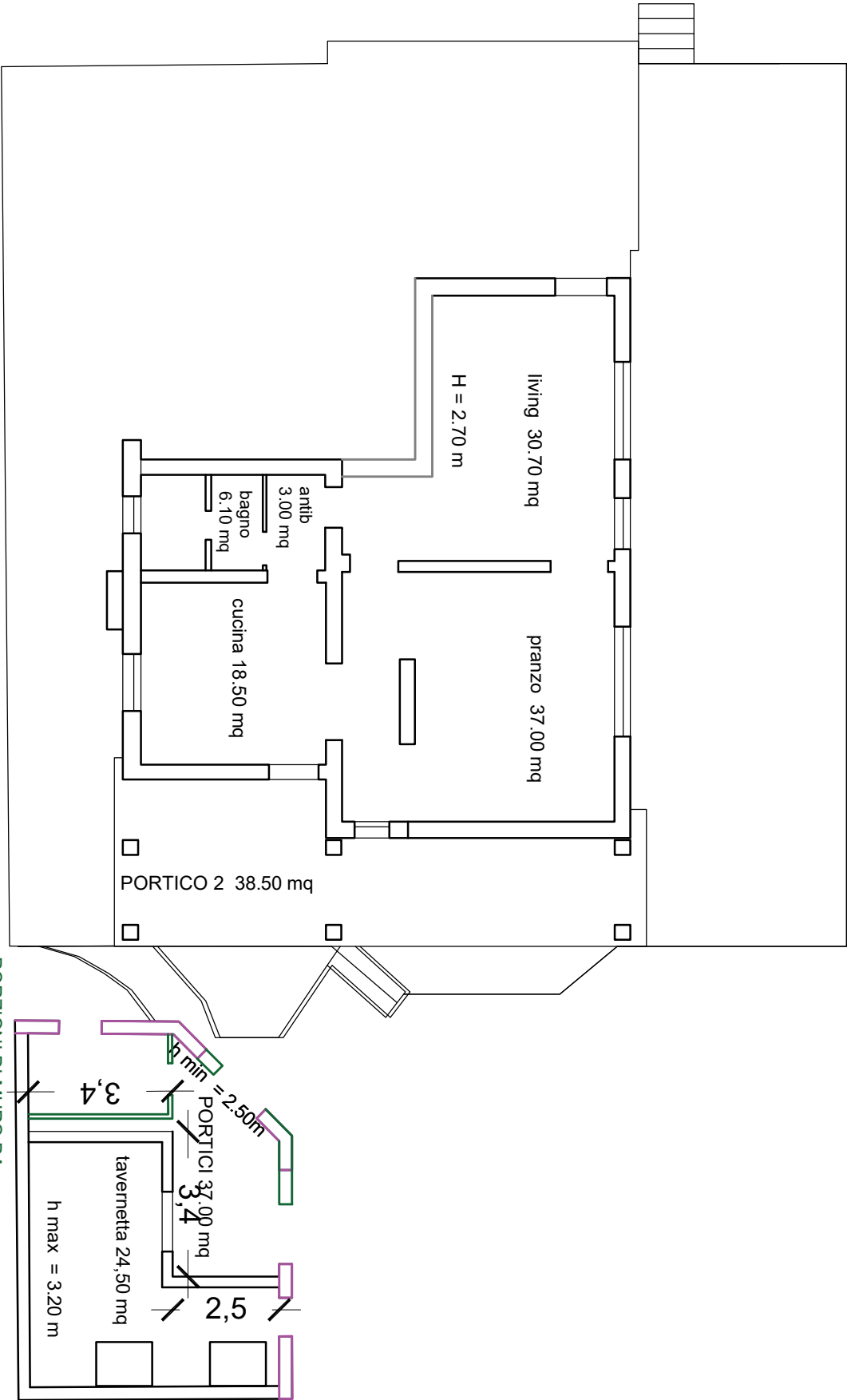
AREA 4 CORTE A SERVIZIO SUB 2

ALLEGATO TECNICO AT5.3_nuovo sub 2

STATO DI PROGETTO scala 1:100

PROCEDURA CATASTALE PROPOSTA

NUOVO SUB 2 PROPOSTA PROGETTUALE



ESTENSIONE LOTTO 1014, 00 mq

SUPERFICIE LORDA_ ingombro immobile 163. 30 mq

SUPERFICIE CALPESTABILE SUB 2 = 119,80 mq
(comprensivi di 24,50 mq di sanatoria)

- Terrapieno 57,00 mq
- GIARDINO 131, 90 mq
- PORTICO 2 38.50 mq
- PAVIMENTAZIONE 55, 70 mq

SUB 3 AREA DI ACCESSO/DEFLUSSO COMUNE

AREA 4 CORTE A SERVIZIO SUB 2

AREA 5 CORTE A SERVIZIO SUB 1

ALLEGATO TECNICO AT5.3B_ PLANIMETRIA ESTERNA

STATO DI FATTO scala 1:100

Computo Metrico Estimativo

LAVORO

COMMITTENTE

Data 12/03/2026

N.	L A V O R I	Num	Lung	Larg	H/peso	Quant	Prezzo	Importo
	0 -							
	M1_MURO INTERN							
	(zero)							
	Sommano							
1		1				1		
	(zero)							
	Sommano					1		
	TOTALE categoria (0 -)							0,00
	1 -							
2	CAL24_01.B07.004.002) Cat. 1 Muratura in elevazione di mattoni UNI pi (25x12x5.5), spessore 25 cm (a due teste) superiore eseguita con malta bastarda [Lungh. = (3,9+1,71)] (cinquecentoventotto/8500)		5,61	0,25	2,70	3,79		
	Sommano m²					3,79	528,85	2 004,34
	Manodopera: incidenza 26,79% costo 536,96							
3	CAL24_01.E01.003.001) Cat. 1 Intonaco grezzo per interni su pareti vertic eseguito a mano, formato da un primo strato rinzafo e da un secondo strato tirato in pia con regolo e fratazzo tra predisposte guide co malta di calce [Lungh. = (3,9+1,71)] (venticinque/9400)		5,61		2,70	15,15		
	Sommano m²					15,15	25,94	392,99
	Manodopera: incidenza 37,26% costo 146,43							
4	CAL24_01.E01.001.001) Cat. 1 Intonaco civile per interni su pareti vertic eseguito a mano, formato da un primo strato rinzafo e da un secondo strato tirato in pia con regolo e fratazzo tra predisposte guide compreso velo con malta di calce [Lungh. = (3,9+1,71)] (trentadue/4600)		5,61		2,70	15,15		
	Sommano m²					15,15	32,46	491,77
	Manodopera: incidenza 44,11% costo 216,92							
	TOTALE categoria (1 -)							2 889,10
	4 -							
5	CAL24_02CAM.F04.002.001) Cat. 4							
	a Riportare euro							2 889,10

N.	L A V O R I	Num	Lung	Larg	H/peso	Quant	Prezzo	Importo
	Riporto euro							2 889,10
	Preparazione di fondo da tinteggiare rispondente ai CAM, paragrafo 2.4.2.3 di cui decreto MATTM 11-10-2017 Criteri ambientali minimi per l'affidamento di servizi progettazione e lavori per la nuova costruzione, ristrutturazione e manutenzione di edifici pubblici. Mediante raschiatura, scartavetratura riprese di piccoli tratti di intonaco, per pareti interne ed esterne, altezza massima 2,00 da piano di calpestio [Lungh. = (3,9+1,71)] (sette/9000)		5,61		2,70	15,15		
	Sommano m²					15,15	7,90	119,69
	Manodopera: incidenza 73,54% costo 88,02							
	TOTALE categoria (4 -)							119,69
6	1 - CAL24_01.D05.006.001) Cat. 1 Applicazione di pittura protettiva epossidica bicomponente a base di resine epossidiche catrame naturale in due mani [Lungh. = (3,9+1,71)] [Lungh. = (3,9+1,71)] (venti/4700)		5,61 5,61		2,70 2,70	15,15 15,15		
	Sommano m²					30,30	20,47	620,24
	TOTALE categoria (1 -)							620,24
7	18 - CAL24_PR.P22.056.003) Cat. 18 Zoccolino o battiscopa in marmo prefin Battiscopa in gres fine porcellanato tinta unita granigliato naturale da cm 7,5 ad L [Lungh. = (3,9+1,71)] (quindici/0300)		5,61		2,70	15,15		
	Sommano m²					15,15	15,03	227,70
	TOTALE categoria (18 -)							227,70
8	1 - CAL24_01.E02.015.004) Cat. 1 Posa in opera di zoccolino battiscopa ceramica, gres o simili fissato a colla [Lungh. = (3,9+1,71)] (otto/7600)		5,61			5,61		
	Sommano m²					5,61	8,76	49,14
	Manodopera: incidenza 63,29% costo 31,10							
	a Riportare euro							3 905,87

N.	L A V O R I	Num	Lung	Larg	H/peso	Quant	Prezzo	Importo
	Riporto euro							3 905,87
	TOTALE categoria (1 -)							49,14
9	0 - SEPARAZIONI SU PORTIC MURI GIARDINO_M3_M4_M (zero)							
	Sommano							
	TOTALE categoria (0 -)							0,00
10	1 - CAL24_01.A04.005.001) Cat. 1 Scavo a larga sezione obbligata eseguito con mezzi meccanici, in terreni sciolti, compreso carico, trasporto e scarico dei rifiuti agli impianti autorizzati ai fini del loro recupero o del loro smaltimento. fino alla profondità di m 1,50 [Lungh. = (9,1+9,7+16,3)] (ventidue/7300)		35,10	0,40	0,40	5,62		
	Sommano m³					5,62	22,73	127,74
	Manodopera: incidenza 35,52% costo 45,37							
11	CAL24_01.B02.002.001) Cat. 1 Casseforme in legno per opere di fondazioni e plinti, travi rovesce Fondazione [Lungh. = (9,1+9,7+16,3)] (ventotto/7200)		35,10	0,40		14,04		
	Sommano m³					14,04	28,72	403,23
	Manodopera: incidenza 53,93% costo 217,46							
12	CAL24_01.B04.004.005) Cat. 1 Getto in opera di calcestruzzo ordinario, classe di esposizione ambientale XC1, esposto alla corrosione da carbonatazione, per ambienti secchi o permanentemente bagnati classe di resistenza caratteristica C28/35 - consistenza S3 [Lungh. = (9,1+9,7+16,3)] (centosettantanove/5000)		35,10	0,40	0,40	5,62		
	Sommano m³					5,62	179,50	1 008,79
	Manodopera: incidenza 5,85% costo 59,01							
13	CAL24_01.B03.001.005) Cat. 1 Fornitura e posa in opera di acciaio per cemento armato secondo le norme UNI in vigore barre presagomate ad aderenza migliorata (secondo nell'ambito di progettazione preliminare) (due/8700)	300				300		
	Sommano kg					300	2,87	861,00
	a Riportare euro							5 445,63

N.	L A V O R I	Num	Lung	Larg	H/peso	Quant	Prezzo	Importo
	Riporto euro							5 445,63
	Manodopera: incidenza 27,89% costo 240,13							
14	CAL24_01.B04.004.005) Cat. 1 Getto in opera di calcestruzzo ordinario, classe di esposizione ambientale XC1, esposto a corrosione da carbonatazione, per ambienti secchi o permanentemente bagnati classe di resistenza caratteristica C28/35 - consistenza S3 Muro [Lungh. = (9,1+9,7+16,3)] (centosettantanove/5000)		35,10	0,40	1	14,04		
	Sommano m³					14,04	179,50	2 520,18
	Manodopera: incidenza 5,85% costo 147,43							
15	CAL24_01.B03.001.005) Cat. 1 Fornitura e posa in opera di acciaio per cemento armato secondo le norme UNI in vigore barre presagomate ad aderenza migliorata (secondo nell'ambito di progettazione preliminare) (due/8700)	600				600		
	Sommano kg					600	2,87	1 722,00
	Manodopera: incidenza 27,89% costo 480,27							
	TOTALE categoria (1 -)							6 642,94
	18 -							
16	CAL24_PR.P38.057.002) Cat. 18 Recinzione metallica di sicurezza in rete metallica a doppia torsione Recinzione metallica di sicurezza di altezza pari a 2,00 m in rete metallica a doppia torsione a maglie esagonale 6x8 con filo in lega eutettica Zinco Alluminio 5% - Cerio - Lantanio del diametro 2,0 mm e con rivestimento plastico di spessore 0,2 mm. Sono compresi pali con struttura reticolare a traliccio di forma tronco piramidale a base rettangolare rastremata con sezione di cm 10x14 e cm 10x10 alla sommità terminanti a cuspidi realizzati con filo in lega eutettica e rivestimento plastico avente altezza di cm 260 ed interasse di cm 3,00. [Lungh. = (9,1+9,7+16,3)] (quarantatre/5700)	1	35,10			35,10		
	Sommano m					35,10	43,57	1 529,31
	TOTALE categoria (18 -)							1 529,31
	0 -							
17	MURI PORTICO M2_ M1							
	a Riportare euro							12 078,12

N.	L A V O R I	Num	Lung	Larg	H/peso	Quant	Prezzo	Importo
	Riporto euro							12 078,12
	CORRIMANO scala ed area terrapien							
(zero)	Sommano							
	TOTALE categoria (0 -)							0,00
18	17 - CAL24_AT.N01.005.001) Cat. 17 Accessori per infissione Battipalo per infissioni pali in legno - 1 giorno VERIFICARE (quattordici/2300) Sommano ora		10			10		
	TOTALE categoria (17 -)					10	14,23	142,30
19	47 - 21CL.PR.U.0710.510.a) Cat. 47 Fornitura e posa in opera di staccionata realizzata a Croce di Sant'Andrea in pali castagno decortinati, costituita da corrimano diametro 10/12 cm, e diagonali, diametro 8/1 cm, posti ad interasse di 1,5 m, altezza fuc terra 1 m, con trattamento imputrescibile nell parte interrata, incluso ferramenta assemblaggio in acciaio zincato, plinto fondazione di sezione 30x30x30 cm, scavo riporto per la realizzazione del plinto stess materiali e attrezzature necessarie per dare i lavoro finito a perfetta regola d'arte; valutate m di lunghezza della staccionata: - fino a 100 m [Lungh. = (10+5,7+5,8)] (duecentoquattro) Sommano m Manodopera: incidenza 13,17% costo 577,64		21,50			21,50		
	TOTALE categoria (47 -)					21,50	204,00	4 386,00
20	0 - DEMOLIZIONI AREE ESTERNE E DELIMITAZI PORZIONE TAVERNETT (zero) Sommano							
	TOTALE categoria (0 -)							0,00
	3 -							
	a Riportare euro							16 606,42

N.	L A V O R I	Num	Lung	Larg	H/peso	Quant	Prezzo	Importo
	Riporto euro							16 606,42
21	CAL24_02.A03.001.003) Cat. 3 Demolizione di muratura eseguita a qualsiasi piano, altezza o profondità esclusivamente a mano o con ausilio di piccoli mezzi meccanici escluso lo scavo per ritrovamento della muratura al di sotto del piano di campagna in mattoni forati con malta idraulica, a due o più testate situata entro terra Demolizione facciate portici Detrazione fori [Lungh. = -(1,8+1,6+1,8)] (centodiciannove/3800) Somme positive m ² Somme negative m ² Sommano m ² Manodopera: incidenza 76,37% costo 499,61		12,50 -5,20	0,30 0,30	2,50 2,50	9,38 -3,90		
						9,38 -3,90 5,48	119,38	654,20
	TOTALE categoria (3 -)							654,20
22	21 - CAL24_PPREC.P20.001.001) Cat. 21 Campionatura e caratterizzazione analitica dei rifiuti da conferire in discarica. Oneri di campionatura ed analisi dei rifiuti prima del loro conferimento a discarica o recupero (duecentonovantasette/2800)	2				2		
	Sommano cad					2	297,28	594,56
23	CAL24_PPREC.P17.009.002) Cat. 21 Altri rifiuti dell'attività di costruzione demolizione rifiuti misti dell'attività di costruzione e demolizione, diversi da quelli cui alle voci codici CEER/EER 17 09 01, 17 09 02 e 17 09 03 (riferimento cod. CEER/EER 17 09 04) costituiti da materiale inerte (trentacinque/0200)	20				20		
	Sommano Tr					20	35,02	700,40
	TOTALE categoria (21 -)							1 294,96
24	3 - CAL24_02.A03.001.003) Cat. 3 Demolizione di muratura eseguita a qualsiasi piano, altezza o profondità esclusivamente a mano o con ausilio di piccoli mezzi meccanici escluso lo scavo per ritrovamento della muratura al di sotto del piano di campagna in mattoni forati con malta idraulica, a due o più testate situata entro terra							
	a Riportare euro							18 555,58

N.	L A V O R I	Num	Lung	Larg	H/peso	Quant	Prezzo	Importo
	Riporto euro							18 555,58
	situata entro terra							
	Demolizione tavernetta	2,50				2,50		
	(centodiciannove/3800)							
	Sommano m²					2,50	119,38	298,45
	Manodopera: incidenza 76,37% costo 227,93							
	TOTALE categoria (3 -)							298,45
25	1 - CAL24_01.B07.004.002) Cat. 1 Muratura in elevazione di mattoni UNI pi (25x12x5.5), spessore 25 cm (a due teste) superiore eseguita con malta bastarda [Lungh. = (2,5+3,4+2,5)] Detrazione fori [Lungh. = -(1.4*2.2)] (cinquecentoventotto/8500)		8,40	0,25	2,70	5,67		
			-3,08	0,25	2,20	-1,69		
	Somme positive m²					5,67		
	Somme negative m²					-1,69		
	Sommano m²					3,98	528,85	2 104,82
	Manodopera: incidenza 26,79% costo 563,88							
	TOTALE categoria (1 -)							2 104,82
26	3 - CAL24_02.B10.010.011) Cat. 3 Realizzazione di cordolo di collegamento solaio a terra in conglomerato cementiz c20/25, a sezione quadrata, armato con staff ogni 20 cm e quattro barre d'acciaio passant compreso l'onere delle casseforme; esclus riprese, regolarizzazioni e nuovi intonaci c staffe D. 10 mm e barre D. 16 mm per larghezz fino a 30 cm [Lungh. = (2,5+3,4+2,5)] (cinquecentosettantotto/5800)		8,40	0,30	0,30	0,76		
	Sommano m²					0,76	578,58	439,72
	Manodopera: incidenza 17,80% costo 78,27							
	TOTALE categoria (3 -)							439,72
27	18 - CAL24_PR.P41.024.002) Cat. 18 Portoni esterni e porte di caposcala in leg Portone esterno in legno pino russo (quattrocentottantasei/9100)	1	0,90	2,20		1,98		
	Sommano m²					1,98	486,91	964,08
28	CAL24_PR.P43.002.004) Cat. 18							
	a Riportare euro							22 362,65

Computo Metrico Estimativo

[illegible]

N.	L A V O R I	Num	Lung	Larg	H/peso	Quant	Prezzo	Importo
	RIEPILOGO Totale Computo Metrico euro di cui per la sicurezza euro e per la manodopera euro Somme a disposizione IVA sui lavori Competenze Professionista Contributo Cassa IVA sul compenso Totale 11/03/2026							22 449,84 30,22 4 175,57