

STUDIO TECNICO
GEOM. MICHELANGELO PACE
VIA RAGUSA N°17, P.2°
95041 - CALTAGIRONE

COD. FISC. PCAMHL 72E06 B428Q
PARTITA IVA 03338050879

Caltagirone li, 6/03/2019

- TRIBUNALE DI CALTAGIRONE -

----- CONSULENZA TECNICA -----

SUPPLEMENTO DI C.T.U.

- ESECUZIONE IMMOBILIARE N°216/1996 -

PROMOSSA DALLA SICILCASSA S.P.A.

CONTRO

“DEBITORI ESECUTATI”

IL C.T.U.

Geom. Pace Michelangelo

G.E. dott.ssa Cavallaro



ILL.MO GIUDICE DEL TRIBUNALE DI

CALTAGIRONE



ESECUZIONE IMMOBILIARE N°216/96, promossa dalla



SICILCASSA S.P.A.

CONTRO



“DEBITORE ESECUTATO” + 1

SUPPLEMENTO DI C.T.U.



Oggetto: calcolo costi di demolizione di un fabbricato relativo al lotto n°3



Il sottoscritto geometra Michelangelo Pace, con studio a Caltagirone in via Ragusa n°17, già nominato C.T.U. nell'esecuzione immobiliare indicata in epigrafe, a mezzo PEC ha ricevuto l'incarico di cui all'Ordinanza del G.E. del 02/10/2018 all'udienza del 2/07/2013 ha ricevuto l'incarico di calcolare i costi di demolizione relativi al Lotto n°2, (pag. 41) della precedente C.T.U.



Accettato l'incarico ed eseguiti i necessari accertamenti tecnici, verificati i rilievi metrici e fotografici degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, nonché acquisiti gli strumenti necessari per il calcolo dei costi di demolizione, si può riferire con la seguente relazione.



RELAZIONE

Preliminarmente si fa presente che, il lotto interessato dal calcolo dei costi di demolizione e conseguente detrazione di detto costo dal prezzo a base d'asta, è il lotto 3 e non il lotto 2; precisamente trattasi di uno dei manufatti che fanno parte del lotto 3, in particolare la struttura in c.a. intelaiata, totalmente allo stato rustico, composta dal piano terra, piano 1° e piano secondo, senza alcuna tramezzatura interna e tompagnatura esterna.

Si fa rilevare altresì che, la stima del lotto n°3, relativa al capannone ed al locale deposito, fu elaborata tenendo conto delle caratteristiche oggettive dei manufatti, e pertanto il valore di stima ha tenuto conto delle caratteristiche costruttive accertate al momento del sopralluogo.

Per quanto riguarda i costi di demolizione da detrarre dal prezzo a base d'asta, come giustamente fa rilevare il G.E., vanno calcolati; tale calcolo in effetti è stato dimenticato dal C.T.U.

Per tale calcolo, lo scrivete ha ritenuto opportuno utilizzare come strumento di calcolo dei costi di demolizione (ove possibile), il Prezziario Regionale Unico Regionale per i Lavori Pubblici in Sicilia, vigente per l'anno 2019 (attualmente in vigore).

In sintesi per il calcolo di tale costo, vanno prese in considerazione le seguenti voci di prezziario e non:

- demolizione vuoto per pieno e trasporto alla discarica sino a 5 Km;
- trasporto alla discarica da 5 Km ad 11 Km circa, dove esiste una discarica autorizzata;
- oneri di conferimento alla discarica;
- spese tecniche per comunicazione all'UTC e direzione lavori;
- spese tecniche per coordinamento della sicurezza.

Il conteggio analitico è il seguente,

tenuto conto che il volume (vuoto per pieno) della costruzione da demolire, è :

$$p.t : mq\ 342,00 \times mt\ (1,00 + 3,25 + 0,25) = mc\ 1.539,00$$

$$p.1^{\circ}: mq\ 342,00 \times mt\ (3,10 + 0,25) = mc\ 1.145,70$$

$$p.2^{\circ}: mq\ 215,00 \times mt\ (3,10 + 0,25) = mc\ 720,25$$

$$totale\ mc\ 3.404,95$$

si ha :

- 1.3.2 *Demolizione vuoto per pieno di fabbricati o residui di fabbricati, in ambito extraurbano, la cui superficie laterale libera o accessibile ai mezzi meccanici risulti superiore al 50% dell'intera superficie laterale, da eseguirsi a mano o con l'ausilio di martello demolitore, escluso le mine, e compresi i seguenti oneri: trasporto a rifiuto con qualsiasi mezzo dei materiali di risulta alle pubbliche discariche del Comune in cui si eseguono i lavori o alla discarica del comprensorio di cui fa parte il Comune medesimo per distanze non superiori a 5 km, compreso inoltre, l'onere di demolire con ogni cautela a piccoli tratti le strutture collegate o a ridosso dei fabbricati o parti di fabbricati da non demolire, riparazioni di danni arrecati a terzi, interruzione e ripristino di condutture*

pubbliche e private. (La misurazione del volume vuoto per pieno sarà fatta computando le superfici dei vari piani e moltiplicando dette superfici per le altezze dei vari piani da solaio a solaio; per l'ultimo piano demolito sarà preso come limite superiore di altezza il piano di calpestio del solaio di copertura, o dell'imposta del piano di gronda del tetto; per il piano più basso si farà riferimento alla quota inferiore di demolizione, intesa fino all'estradosso della fondazione). L'adozione di tutti gli accorgimenti atti a tutelare l'incolumità degli operai e dei passanti, segnalazioni diurne e notturne, opere di recinzione provvisoria, ponti di servizio interni ed esterni, anche con stuoie, lamiere, ripari, dovranno computarsi con gli oneri della sicurezza. Escluso l'eventuale onere di accesso alla discarica, da compensarsi a parte.

- per ogni m³ vuoto per pieno **m³ € 11,70**

mc 3.404,95 x € 11,87 =

€ 40.416,76

1.3.5 *trasporto di materie provenienti dalle demolizioni di cui alla voce 1.3.1 – 1.3.2 – 1.3.3 a rifiuto alle discariche del Comune in cui si eseguono i lavori o alla discarica del comprensorio di cui fa parte il Comune medesimo, autorizzate al conferimento di tali rifiuti, per distanze superiori a 5 km, escluso l'eventuale onere di accesso alla discarica da compensarsi a parte.*

- per ogni m³ e per ogni km **m³ x km € 0,42**

mc 3.404,95 x € 0,42 x 6 Km =

€ 8.580,47

N.P. Oneri di conferimento alla discarica: questi vanno computati al mc di volume di materiale effettivamente scaricato, considerato che trattasi di struttura intelaiata priva di tramezzi interni e tompagnatura esterna, si considera il 50 % del volume vuoto per pieno, calcolato per la demolizione.

- per ogni mc scaricato € 11,00

mc (3.404,95 : 2) x € 11,00 =

€ 18.727,23

Geom. Michelangelo Pace

- spese tecniche per comunicazione all'UTC e direzione lavori;
€ 1.000,00
- spese tecniche per coordinamento della sicurezza.
€ 1.000,00

Quindi complessivamente il costo da sostenere è il seguente:

- demolizione vuoto per pieno e trasporto	€ 40.416,76
- trasporto oltre 5 Km	€ 8.580,47
- oneri di conferimento alla discarica	€ 18.727,23
- spese tecniche per comunicazione all'UTC e D.L;	€ 1.000,00
- spese tecniche per coordinamento della sicurezza.	€ 1.000,00
Totale	€ 69.424,46
IVA al 22%	€ 15.273,38
Totale complessivo	€ 84.997,84

Che si arrotonda ad € 85.000,00

A questo punto, dal prezzo a base d'asta del lotto n°3, pari ad € 162.000,00, va detratto il costo calcolato, per cui si ha:

$€ 162.000,00 - € 85.000,00 = € 77.000,00$ (valore a base d'asta del lotto n°3, al netto dei costi di demolizione e dei costi di sanabilità per i fabbricati che si vogliono mantenere e regolarizzare)

Quanto scritto in espletamento del mandato conferitomi.

Caltagirone li, 6 marzo 2019

Il Consulente
Geom. Pace Michelangelo