



TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'- CESENA

Es. Imm. R.G.E. n. **72/2022**

Giudice: **Dott. Fabio Santoro**



contro

***** ***** e

***** *****



AGGIORNAMENTO

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

PER DANNI DA INCENDIO



Fabbricato destinato ad attività agrituristica composto di locali ad uso ristorazione e servizi, di n.8 camere per gli ospiti con bagno privato e di una piscina esterna al grezzo realizzata nella grande corte comune del complesso pignorato - sito in comune di Borghi, loc. Lo Stradone, Via Provinciale Uso n. 164





INDICE

PREMESSA

1. **IDENTIFICAZIONE DEL BENE DANNEGGIATO**
2. **DESCRIZIONE DEI DANNI**
3. **FOTO DEL FABBRICATO**
4. **QUANTIFICAZIONE E STIMA DEI DANNI**

4.1. **STIMA DEI COSTI DIRETTI DI RICOSTRUZIONE**

4.1.1. **TOTALE DEI COSTI DIRETTI DI RIPRISTINO A NUOVO**

4.1.2. **RICERCA E DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE DI VETUSTA'**

4.1.3. **TOTALE DEI COSTI DIRETTI IN RAPPORTO ALLA VETUSTA' E ALLO STATO DI CONSERVAZIONE DEL FABBRICATO AL MOMENTO DEL SINISTRO**

4.2. **STIMA DEI COSTI INDIRETTI DI RICOSTRUZIONE**

4.2.1. **TOTALE DEI COSTI INDIRETTI**

4.3. **STIMA TOTALE DEI DANNI** (COSTI DIRETTI + COSTI INDIRETTI)

5. **VALORE ATTUALE DEL FABBRICATO DANNEGGIATO**

5.1. **CALCOLO DEL VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE DANNEGGIATO**

6. **VALORE DI STIMA DELL'INTERO COMPLESSO DI IMMOBILI PIGNORATI**

7. **VALORE DI STIMA DELLA QUOTA PIGNORATA**

RIEPILOGO



Io sottoscritto Morandi Arch. Elia, libero professionista con studio tecnico in Cesena in Subb. F. Comandini, 50, sono stata incaricata nella procedura in oggetto di stimare l'entità dei danni subiti in data 18.02.2024, a causa di un incendio, dal fabbricato ad uso agriturismo oggetto dell'Es. Imm. R.G. n. 72/2022 del Tribunale di Forlì-Cesena e di determinarne il valore attuale.

L'incendio, che ha richiesto l'intervento dei Vigili del Fuoco del Comando Prov.le di Forlì - Cesena e delle forze dell'ordine (Carabinieri della Stazione di Sogliano), ha gravemente danneggiato l'edificio ad uso agriturismo senza però coinvolgere gli altri immobili del complesso di fabbricati e terreni pignorato. Complesso che comprende anche terreni agricoli di mq 3.880 e un centro di equitazione costituito da un maneggio coperto e uno scoperto, un "tondino" per l'allenamento e una scuderia con n. 33 box per cavalli, alcuni servizi (in parte al grezzo) e una abitazione per il custode.

Al termine delle operazioni di stima dei danni da incendio rilevati nell'agriturismo espongo come segue i risultati ai quali sono pervenuta.

PREMESSA

Ho eseguito sopralluoghi nel fabbricato danneggiato nelle seguenti date: 30 luglio 2024, 13 settembre 2024, 28 novembre 2024, 24 gennaio 2025, 11 febbraio 2025 e 25 febbraio 2025 assistita da tecnici e da professionisti miei collaboratori, con l'ausilio dei Vigili del Fuoco e delle forze dell'ordine e alla presenza del custode e dei periti incaricati dalle assicurazioni coinvolte nella procedura.

Il fabbricato in oggetto è stato posto sotto sequestro dalle autorità competenti dall'evento sino quasi la fine del 2024. In questo periodo l'esecuzione dei rilievi si è rilevato difficoltoso a causa del breve tempo concesso durante i sopralluoghi dalle forze dell'ordine. La misurazione vera e propria dei danni è stata possibile solo dopo il dissequestro del fabbricato ed è stata fatta a partire dal 24 gennaio 2025 con termine il 25 febbraio u.s.

Nelle comunicazioni ricevute via mail per l'organizzazione dei sopralluoghi, risultavano interessati ai rilievi i seguenti periti incaricati dalle assicurazioni: ***** e *****
***** per ***** SRL con sedi a Roma e a Grosseto; ***** per studio ***** SRL; ***** per ***** SRL di Modena e *****



***** - studio ***** .

I tecnici e i professionisti ausiliari del CTU che hanno eseguito uno o più sopralluoghi e prodotto gli allegati alla presente relazione sono: l'ingegnere ***** per gli interventi necessari sulle strutture danneggiate; il geom. ***** per i rilievi nel fabbricato, la restituzione grafica dello stato dei luoghi e la documentazione fotografica eseguiti con varia strumentazione; il geom. ***** per il computo metrico estimativo per le opere edili; il p.i. ***** per il computo metrico estimativo per l'impianto termo-idraulico; il p.i. ***** per il progetto dei quadri di servizio da sostituire e il computo metrico estimativo per l'impianto elettrico.

Hanno inoltre effettuato un sopralluogo nel fabbricato i tecnici delle due seguenti ditte operanti nella bonifica dei fabbricati dai fumi da incendio: ***** di Udine (UD) e ***** di Milano che hanno predisposto un preventivo ciascuno per gli interventi da eseguire nell'immobile in oggetto.

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE DANNEGGIATO

Fabbricato destinato ad attività agrituristica composto di locali ad uso ristorazione e servizi, di n. 8 camere per gli ospiti con bagno privato e di una piscina esterna al grezzo realizzata nella grande corte comune del complesso pignorato - sito in comune di Borghi, loc. Lo Stradone, Via Provinciale Uso n. 164.

Fabbricato intestato a:

- ***** n. ***** - proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con ***** ,

- ***** n. ***** - proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con ***** .

Distinto al Catasto Fabbricati con:

Fg 20 del Comune di Borghi, **part.IIa 172** sub 1 Via Prov.le Uso n. 146 [ora n. 164] P.S1-T-1-2, cat. D/10, R.C. 8.316,00.

2. DESCRIZIONE DEI DANNI

Nel loro rapporto di intervento i Vigili del Fuoco del Comando Provinciale di Forlì-Cesena



scrivono che l'incendio che ha interessato il fabbricato destinato ad attività di agriturismo è stato "di notevoli proporzioni nel pianterreno, di alta propagazione e di difficile spegnimento".

Si evidenzia che **le fiamme** hanno riguardato in particolare gran parte del piano terra e del porticato, mentre **i fumi dell'incendio** hanno interessato - oltre al piano terra - il piano primo e i suoi soppalchi in legno e la **grande quantità d'acqua** utilizzata dai Vigili del fuoco si è riversata soprattutto nel piano seminterrato.

Il **fuoco e le alte temperature** raggiunte durante l'incendio hanno seriamente lesionato l'agriturismo. Gravi danneggiamenti da combustione sono infatti evidenti nel porticato e nei vani sala da pranzo e cucina del ristorante al piano terra. In entrambi i locali le pignatte del solaio in latero-cemento sono collassate al suolo mentre la struttura in legno dei tetti di gran parte della sala ristorante risulta completamente distrutta insieme al sovrastante pacchetto di copertura del tipo autoventilato, all'isolante e al manto di copertura.

L'incendio ha distrutto anche gli impianti di gran parte del fabbricato (in particolare quello elettrico e quello termo-idraulico) e tutte le rifiniture della parte destinata alla ristorazione (intonaci, porte, serramenti, rivestimenti, pavimentazioni, ecc.) che devono essere completamente ricostruiti o sostituiti. **I fumi dell'incendio**, che contengono sostanze tossiche e corrosive, hanno danneggiato le scale di collegamento tra i piani, alcuni locali di servizio e tutta la parte del fabbricato destinata al pernottamento sia al piano terra che al piano primo dove le camere sono in larga parte dotate di soppalchi in legno.

Le parti interessate dai fumi, oltre ad aver subito danni di tipo edile, abbisognano di una speciale pulizia per eliminare la fuliggine e gli altri residui della combustione. Tale procedimento di pulizia dalla caligine produce rifiuti liquidi e solidi considerati tossici e le lavorazioni e lo smaltimento dei rifiuti devono essere eseguiti da ditte specializzate.

Nel fabbricato vi sono stati, oltre a quelli creati dall'incendio, **danneggiamenti dovuti all'indispensabile intervento dei Vigili del Fuoco**, come si può rilevare anche nel loro rapporto, nel quale si legge che per interrompere il percorso della combustione tra la parte bruciata e quella ancora sana, sono stati effettuati **tagli con le motoseghe sul tetto dei porticati** sul fronte est e sul fronte ovest e per spegnere l'incendio è stata usata una **notevole quantità d'acqua** che ha inzuppato le strutture e le murature del fabbricato.

L'acqua usata per lo spegnimento si è infiltrata nelle strutture e nelle murature e, oltre ad aver provocato danni già manifesti, potrebbe aver creato deterioramenti destinati a manifestarsi nel tempo ai ferri delle strutture, oltre a sfogliamenti, rigonfiamenti e muffe nelle rifiniture, in particolare al piano seminterrato nelle zone contro-terra nelle quali è più difficile e lenta la sua evaporazione.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

3. FOTO DEL FABBRICATO PRIMA E DOPO L'INCENDIO

La documentazione fotografica dettagliata dello stato attuale dei luoghi (interni ed esterni) è raccolta in uno degli allegati (v. all.2).

Si inseriscono di seguito, a titolo esemplificativo, alcune delle foto del bene danneggiato scattate prima e dopo l'evento.



Vista esterna del fabbricato prima dell'incendio



Vista esterna del fabbricato dopo l'incendio

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
ZONAA (da ricostruire)

ASTE GIUDIZIARIE®



Sala da pranzo e cucina prima dell'incendio



Sala da pranzo dopo l'incendio



Cucina dopo l'incendio



Firmato Da: ELIA MORANDI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATEES CA G1 Serial#: 75347e449992a2c97f86b090e25cd14b



ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE



Ingresso alla sala ristorante prima e dopo l'incendio

ASTE
GIUDIZIARIE

ZONE B C D (da bonificare)

ASTE
GIUDIZIARIE



Camera per gli ospiti e bagni privati prima dell'incendio

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



Camere per gli ospiti e bagni privati dopo l'incendio

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



4. QUANTIFICAZIONE E STIMA DEI DANNI

Il **criterio di valutazione** prevalente nella stima dei danni in fabbricati è quello del **costo di ricostruzione**; il perito ricerca la spesa necessaria per ricostruire a nuovo le parti distrutte e per riparare le parti danneggiate.

Per la ricerca del costo di ricostruzione e stimare i danni subiti dal fabbricato sono stati predisposti **computi metrici estimativi** strutturati in modo da elencare, in modo chiaro e dettagliato, tutte le lavorazioni previste per l'opera, le relative quantità e i prezzi unitari per ciascuna voce

Il costo totale di ricostruzione, in edilizia, è **dato dalla somma** di vari elementi, tra cui i **costi diretti** per opere edili e per gli impianti (materiali, mezzi, manodopera, trasporti, macchinari, cantiere, sicurezza, ecc.) e i **costi indiretti** (onorari professionali, spese generali, eventuali oneri concessori) e di tutto quanto necessario per dare un'opera finita.

L'ammontare del **danno** in un edificio di non recente realizzazione **risulterà dal costo** di ricostruzione delle parti distrutte e di riparazione di quelle danneggiate, **adeguatamente deprezzato**. Al fine di riferire i danni delle varie parti alle loro effettive condizioni al momento del sinistro l'importo risultante va quindi moltiplicato per un coefficiente di vetustà.

Per definire i costi unitari diretti e indiretti sono stati consultati i prezzi recenti del "Prezzario Regionale dell'Emilia di Romagna pubblicato dalla Regione E.R.", del "Listino dei prezzi delle opere edili in Forlì-Cesena e Rimini" della Camera di Commercio dell'Emilia Romagna, della "Guida Orientativa di Riferimento alle Prestazioni del Comparto Casa" distribuita dalle Associazioni Artigiane CNA e Confartigianato di Forlì e Cesena e dei prezzari divulgati da Ordini e Collegi professionali. Inoltre è stato necessario definire prezzi aggiuntivi, predisposti direttamente dal tecnico estimatore, per l'assenza, nei prezzari consultati, di alcune delle lavorazioni previste in progetto. Tali prezzi sono stati determinati tramite l'analisi dei costi per i materiali, i mezzi necessari e la manodopera e il confronto dei risultati ottenuti con quelli dichiarati da artigiani o ditte specializzate del territorio.

Nella determinazione dei **costi unitari diretti** si è tenuto conto:



- della considerazione che per gli interventi di recupero del patrimonio immobiliare esistente i prezzi delle lavorazioni da compiere riportati nei prezzari possono essere incrementati sino ad un massimo del 10%.

- dei preventivi forniti da due ditte specializzate nella pulizia delle parti danneggiate dai fumi degli incendi (**v. all. 6**). I prezzi unitari utilizzati nel computo metrico derivano dal confronto tra quelli contenuti nei due preventivi, mentre le quantità sono state misurate sul rilievo grafico dello stato dei luoghi eseguito dal geom. ***** e qui allegato (**v. all. 1**).

- del progetto dei quadri generali dell'impianto elettrico (**v. all. 5**) eseguito dal p.i. ***** ***** che è stato incaricato di predisporli perché la composizione di quelli presenti nell'agriturismo, completamente fusi dall'incendio, non è più rilevabile.

- della relazione sulle strutture danneggiate predisposta dall'ing. ***** ***** (**v. all. 7**).

Per il calcolo dei **costi indiretti** (nel nostro caso onorari e spese dei professionisti da coinvolgere per le pratiche edilizie):

- è stato applicato il DM 140/2012 che contiene i parametri che i giudici impiegano per determinare i compensi professionali per le professioni di area tecnica (architetti, ingegneri, geometri, ecc.) in caso di controversie.

- sono state aggiunte spese pari al 10%.

4.1. TOTALI DEI COSTI DIRETTI DI RICOSTRUZIONE

I costi diretti sono stimati in **tre** distinti **computi metrici estimativi** allegati - uno per le **opere edili** (v. all.3), uno per l'**impianto termo-idraulico** (v. all.4) e uno per l'**impianto elettrico** (v. all.5) - eseguiti da tecnici ausiliari e qui allegati, mentre gli onorari e le spese per i professionisti sono riportati direttamente nella presente relazione.

I prezzi indicati nei computi metrici estimativi comprendono le quote per spese generali (15-16%) ed utili d'impresa (10%), le quote per il compenso per l'impianto, per la manutenzione e per l'illuminazione dei cantieri, per sfridi, per spese provvisionali e per tutti gli oneri attinenti all'esecuzione delle diverse categorie di lavoro applicando la migliore tecnica, idonea mano d'opera e materiali di qualità, in modo che il lavoro o il servizio risultino compiuti a perfetta regola d'arte per forniture e lavori normali di una certa consistenza.

Le **quantità utilizzate** nei computi metrici estimativi dei lavori di ripristino, sono state **ricavate** dal **rilievo fotografico e grafico** dettagliato del fabbricato (v. all. 1 e all 2) e dal **rilievo dei danni** provocati dall'incendio, dal suo spegnimento e dalla messa in sicurezza dei luoghi.

Per la corretta lettura del computo metrico per i lavori edili (**v. all. 3**) sono stati predisposti e riportati in calce allo stesso alcuni schemi grafici relativi alla suddivisione del fabbricato in zone di intervento per piano e tipologia di danno.

Il fabbricato danneggiato è stato così suddiviso:

ZONA A: sala, banco bar, cucina e disimpegno al piano terra. La parte di fabbricato individuata nella planimetria Zona "A" è stata interessata direttamente dal fuoco e necessita di demolizioni e ricostruzioni e/o consolidamenti.

ZONA B C D: La parte di fabbricato al piano terra individuata nella planimetria Zona "B" comprende hall, vani di servizio, camera con bagno privato e vano scala, la parte di fabbricato al piano primo individuata nella planimetria Zona "C" comprende l'intero piano e la parte di fabbricato al piano soppalchi individuata nella planimetria Zona "D" comprende tutti i soppalchi in legno delle camere per gli ospiti. Queste tre zone sono state interessate da contaminazione con formazione di una matrice di imbrattamento da fumi di incendio con aggressione chimica nei confronti dei materiali. In queste zone è necessario procedere anche con opere di bonifica come evidenziate dalle due ditte specializzate nel settore.

ZONA E: La parte di fabbricato al piano seminterrato individuata nelle planimetrie Zona "E" è invece stata interessata dalla notevole quantità d'acqua usata dai Vigili del Fuoco per estinguere l'incendio e deve essere oggetto di opere di ripristino delle finiture.

Le diverse tipologie di danno ai solai del fabbricato e al tetto del portico sono riportate in calce al computo dopo la suddivisione in zone. Negli schemi dei tetti e dei solai, corredati di particolari costruttivi della parte di tetto in legno, sono riportate le zone da demolire e ricostruire, da consolidare o da riattare. Inoltre sono stati predisposti abachi di porte e finestre.

4.1.1. TOTALE DEI COSTI DIRETTI DI RIPRISTINO A NUOVO Il totale dei costi diretti di ripristino a nuovo del fabbricato è data dalla somma dei tre computi metrici estimativi per i lavori necessari e risulta:

- Computo metrico estimativo per le opere edili	€ 224.760,15
- Computo metrico estimativo per l'impianto termoidraulico	€ 29.485,14



- Computo metrico estimativo per l'impianto elettrico



€ 111.944,10

TOTALE

€ 366.189,39

=====

Il totale dei costi diretti di ripristino a nuovo ammonta a **€ 366.189,39** (esclusa IVA)

(Euro trecentosessantaseimilacentottantanove/39)

4.1.2 RICERCA E DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE DI VETUSTA'

Al fine di riferire i danni delle varie parti alle loro effettive condizioni al momento del sinistro, al totale dei costi di ripristino delle parti distrutte e di riparazione di quelle danneggiate, risultante dai computi metrici estimativi, va applicato un coefficiente di vetustà che ne diminuisce l'ammontare in rapporto allo stato di manutenzione.

Per calcolare gli anni di vetustà si è fatto riferimento all'epoca della costruzione del fabbricato, alla fine lavori e/o alla data della sua abitabilità.

Il certificato di abitabilità del fabbricato in oggetto è stato rilasciato dal Comune di Borghi il 23 dicembre 2004 e riguarda il permesso di costruire n. 420/2003 per la "demolizione e ricostruzione di un edificio esistente per la realizzazione di un agriturismo". Rispetto alla data di agibilità, la **vetustà del fabbricato** danneggiato ammonta a **21 anni**.

Per determinare il **coefficiente di vetustà** da applicare si può fare riferimento a quanto stabilito dalle tabelle pubblicate dall'Agenzia delle Entrate per le Categorie Catastali D e E. (la categoria del fabbricato danneggiato è la D/10) o dalla normativa (Legge:27-07-1978 n.392 Artt. 20 e 21).

I coefficienti stabiliti dalla legge 27-07-1978 n.392 vanno applicati a valori relativi a edifici residenziali e, per gli altri tipi di fabbricati, sono utilizzati per lo più come dati di controllo o per la stima complementare.

Lo **stato di manutenzione** al momento del sinistro, come si può evincere nella descrizione e valutazione del fabbricato destinato ad attività agrituristica riportata nella perizia eseguita per l'es. imm RG n. 72/2022, non utilizzato da anni, non può rientrare nella definizione di buono riportata nelle tabelle di legge ma piuttosto in quella di mediocre.

- 1. Coefficienti di vetustà** pubblicati dall'**Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio** per le categorie D e E:



- Coefficienti per vetustà:

Età del fabbricato	Coefficiente rispetto allo stato di conservazione		
	Buono (manutenzione ordinaria)	Mediocre	Scarso (nessuna manutenzione)
da 0 a 15 anni Fabb. nuovo o recente	0.95	0.92	0.90
da 15 a 30 anni Fabb. vecchio	0.85	0.80	0.75
oltre 30 anni Fabb. vetusto	da 0.80 a 0.75	da 0.75 a 0.70	da 0.70 a 0.60

¹ Degrado ordinario di un fabbricato rispetto all'epoca censuaria (88/89) che deve tenere conto anche dello stato di manutenzione dello stesso

Nel nostro caso (21 anni di vetustà e stato mediocre di manutenzione) **il coefficiente risulta**

0,80.

2. Coefficienti di vetustà stabiliti dalla Legge 27-07-1978 n.392 -

Art. 20 Vetustà

"In relazione alla vetustà si applica un coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di costruzione dell'immobile e stabilito nel modo seguente:

a) 1 % per i successivi quindici anni;

b) 0,50 % per gli ulteriori trenta anni.

Se si è proceduto a lavori di integrale ristrutturazione o di completo restauro dell'unità immobiliare, anno di costruzione è quello della ultimazione di tali lavori comunque accertato."

Nel nostro caso (**21 anni di vetustà**) il coefficiente di degrado risulta:

$$21 \text{ anni} - 6 \text{ anni} * 1\% = 15\% (0,85)$$

Art. 21 Stato di conservazione e manutenzione

"In relazione allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile si applicano i seguenti coefficienti:

a) 1,00 se lo stato è normale;

b) 0,80 se lo stato è mediocre;

c) 0,60 se lo stato è scadente."

Coefficiente risultante dal prodotto tra 0,85 x vetustà e 0,80 x stato di conservazione è **0,68.**

Visti gli indici di entrambe le proposte (tabelle dell'Agenzia delle Entrate e legge 27-07-1978 n.392) il coefficiente di vetustà da applicare in funzione della vetustà e dello stato di manutenzione del fabbricato, trattandosi di stima di un immobile destinato all'attività agrituristica

- che tra i fabbricati compresi nel gruppo catastale "D" risulta quello che, dal punto di vista tipologico, più si avvicina agli immobili residenziali del gruppo "A"- si ritiene opportuno utilizzare la **media tra i due metodi**:

$$(0,80 + 0,68) / 2 = \mathbf{0,74.}$$

4.1.3. TOTALE DEI COSTI DIRETTI DI RICOSTRUZIONE IN RAPPORTO ALLA VETUSTA' E ALLO STATO DI CONSERVAZIONE DEL FABBRICATO AL MOMENTO DEL SINISTRO

Applicando il coefficiente di vetustà al totale dei costi di ripristino a nuovo si ottiene il totale dei costi diretti riferiti alla vetustà e alle effettive condizioni del fabbricato al momento del sinistro che ammonta a

$$€ 366.189,39 \times 0,74 = \mathbf{€ 270.980,15}$$
 al netto di IVA.

(duecentosettantamilanovecentottanta/15)

4.2. STIMA DEI COSTI INDIRETTI DI RICOSTRUZIONE

Onorari per i professionisti

La pratica edilizia da far predisporre a tecnici abilitati per poter eseguire le opere di ripristino dello stato dei luoghi è la **SCIA** (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) per la **ristrutturazione edilizia** con opere strutturali in zona sismica.

La **ristrutturazione edilizia** è un insieme di interventi finalizzati a modificare, migliorare o **ripristinare le caratteristiche** di un edificio, che possono includere lavori di manutenzione straordinaria, ampliamento, modifica della distribuzione interna o adeguamento alle normative vigenti. Rientrano nella ristrutturazione edilizia anche gli **interventi di ricostruzione di edifici crollati o demoliti**, purché sia possibile verificarne la consistenza preesistente.

Al totale delle spese di ristrutturazione risultanti dai computi metrici estimativi, occorre aggiungere quindi gli onorari e le spese dovuti ai professionisti di area tecnica da incaricare per l'esecuzione dei lavori.

I parametri utilizzati per il calcolo dei compensi sono stati determinati ai sensi dell'articolo 9 del decreto-legge 24 gennaio 2012, n. 1, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 2012, n. 27.

Calcolo dei compensi per le pratiche edilizie



1. PRATICA EDILIZIA DI RISTRUTTURAZIONE, DIREZIONE LAVORI PER LE OPERE EDILI DI RIPRISTINO, CONTABILITA', RICHIESTA DI ABITABILITA' E LA SICUREZZA

Valore delle opere (V): impianto termoidraulico € 29.485,14 + impianto elettrico € 111.944,10 + opere edili € 224.760,15,00 = **€ 366.189,39**

Parametro sul valore dell'opera (P) $0,03 + 10 / V^{0,4} = 8,950013\%$

Destinazione funzionale delle opere:

Industria alberghiera, turismo e commercio e servizi per la mobilità

Grado di complessità (G) **0,85** (media)

Prestazioni:

QbIII.01: Relazione generale e specialistiche, Elaborati grafici, Calcoli esecutivi (art 33, comma 1, lettere a), b), c), d), D.P.R. 207/2010) (QbIII.01|0.100)

Qcl.01: Direzione lavori, assistenza al collaudo, prove d'officina (art.148, D.P.R. 207/10) (Qcl.01|0.320)

Qcl.12: Coordinamento della sicurezza in esecuzione (Qcl.12|0.250)

Qdl.06: Attestato di certificazione energetica (Art.6 D.Lgs. 311/2006) —Attestato di collaudo e certificazioni di qualità (Qdl.06|0.050)

Totale incidenze ($\sum Q_i$) = **0.720**

Compenso al netto di spese ed oneri (CP)

$V * P * G * \sum Q$

€ 366.189,39 * **8,950013%** * 0,85 * 0,720 = € 20.057,66

Spese forfetarie:**10%**

€ 20.057,66 + 10% = **€ 22.063,43**

2. DIREZIONE LAVORI PER LE OPERE STRUTTURALI DI RIPRISTINO

Valore delle opere (V): **€ 33.086,00**

Parametro sul valore dell'opera (P) $0,03 + 10 / V^{0,4} = 18,564755\%$

Destinazione funzionale delle opere:

Strutture, opere infrastrutturali puntuali, verifiche soggette ad azione sismica

Grado di complessità (G) da 1,00 a 1,20:

Complessità ridotta = **1,00**

Prestazioni : Qcl.01





Qcl.01: Direzione lavori, assistenza al collaudo, prove d'officina (art.148, D.P.R. 207/10)
(Qcl.01|0.380)

Totale incidenze ($\sum Q_i$) = **0,380**

Compenso al netto di spese ed oneri (CP) $V * P * G * \sum Q$

€ 33.086,00 * 18,564755% * 0,380 = € 2.334,09

Spese forfetarie: **10%**

€ 2.334,09 + 10% = € **2.567,50.**

Totale compensi professionali:

€ 22.063,43 + € 2.567,50 = € **24.630,92**

(ventiquattromilaseicentotrenta/92)

al netto di cassa naz. ing e arch. 4% e IVA 22%.

4.3 STIMA TOTALE DEI DANNI (COSTI DIRETTI + COSTI INDIRETTI)

Totale costi diretti € 270.980,15 al netto di IVA

Totale costi indiretti € 24.630,92 al netto di oneri previdenziali e IVA

TOTALE DANNI € 295.611,07

=====

La **stima totale dei danni** ammonta a € **295.611,07**

(Euro duecentonovantacinquemilaseicentoundici/07)

5. VALORE ATTUALE DEL FABBRICATO DANNEGGIATO

Il valore del fabbricato danneggiato si ottiene valutando la diminuzione di valore del bene a seguito dell'evento dannoso, si tratta di determinare quanto il bene è diventato meno prezioso a causa del danno (valore attuale = prezzo a nuovo meno totale costi di ricostruzione diretti e indiretti)

Per la ricerca del valore attuale del fabbricato danneggiato, il perito ha utilizzato il valore determinato poco prima del sinistro nella perizia redatta per l'Es. Imm. 72/2022, calcolato in



relazione al grado di vetustà, allo stato di conservazione, all'uso e ad ogni altra causa influente sul valore del fabbricato stesso, detratto il totale dei danni sopra definiti.

5.1. CALCOLO DEL VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE DANNEGGIATO

Il Valore dell'intera proprietà dell'immobile danneggiato destinato all'attività di agriturismo, determinato **prima dell'incendio** nella perizia redatta per l'Es. Imm. RG n. 72/2022, ammonta a **€ 557.000,00**.

Il valore della precedente perizia di € 557.000,00 comprende le detrazioni per la regolarizzazione di abusi e difformità edilizie e per l'assenza della garanzia per vizi (nella misura forfettaria del 10% predeterminata dal giudice).

Il **valore attuale dell'agriturismo** è dato dal valore dell'immobile prima dell'evento dannoso meno le spese di ripristino e gli onorari e spese per le pratiche edilizie e risulta:

€ 557.000,00 - € 270.980,15 - € 24.630,92 = € 261.388,93 arrotondato a **€ 261.000,00**

(Euro duecentosessantunomila)

6. VALORE DI STIMA ATTUALE DELL'INTERO COMPLESSO DI IMMOBILI PIGNORATI

Gli immobili del complesso pignorato che non sono stati interessati dall'incendio (centro equitazione e terreni agricoli) conservano il valore indicato nella perizia immobiliare già depositata che risulta:

centro di equitazione

€ 473.000,00

terreni agricoli

€ 3.000,00

mentre il valore attuale dell'**agriturismo**, a causa dei danni prodotti dall'incendio, ammonta a:

€ 261.000,00

Sommando i differenti valori dei singoli beni che compongono il complesso immobiliare risulta:

agriturismo € 261.000,00 + centro di equitazione € 473.000,00 + terreno agricolo € 3.000,00 =
€ 737.000,00.



In conclusione il valore di **stima totale attuale** del complesso di immobili oggetto dell'es. imm.

R.G. n. 72/2022 ammonta a **€ 737.000,00.**

(Euro settecentotrentasettemila)

7. VALORE DI STIMA DELLA QUOTA PIGNORATA

E' stata pignorata l'intera proprietà.

RIEPILOGO

- STIMA TOTALE DEI DANNI (COSTI DIRETTI + COSTI INDIRETTI)	€ 295.611,07
- VALORE ATTUALE DEL FABBRICATO DANNEGGIATO	€ 261.000,00
- VALORE ATTUALE DELL'INTERO COMPLESSO DI IMMOBILI PIGNORATI	€ 737.000,00.

NOTE

- La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'Esperto;
- L'Esperto non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- L'Esperto ha ispezionato personalmente l'immobile oggetto di stima;
- Salvo diversa indicazione, la data della valutazione coincide con la data della relazione di stima, riportata in calce alla stessa;
- Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione;
- E' vietata la pubblicazione parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto.

Con osservanza.

L'E.S.

Arch. Elia Morandi

Cesena, 29 aprile 2025



ELENCO ALLEGATI:





1. TAVOLA ARCHITETTONICA DEL RILIEVO DELLO STATO DEI LUOGHI
2. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEGLI ESTERNI ED INTERNI
3. COMPUTO METRICO ESTIMATIVO DELLE OPERE EDILI
4. COMPUTO METRICO ESTIMATIVO PER L'IMPIANTO IDRICO SANITARIO
5. COMPUTO METRICO ESTIMATIVO PER L'IMPIANTO ELETTRICO E PROGETTO DEI QUADRI DI SERVIZIO
6. PREVENTIVI PER BONIFICA DANNI DA FUMI
7. RELAZIONE SULLE OPERE STRUTTURALI

