

TRIBUNALE DI PISTOIA

SEZIONE EE.II.

INTEGRAZIONE alla Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Milione Andrea, relativa ai chiarimenti richiesti dal G.E. all'udienza del 17/04/2025.

Esecuzione Immobiliare 222/2024 del R.G.E.

promossa da



contro

**Premessa:**

All'udienza del 17/04/2025, il G.E. Dott.ssa Nicoletta Maria Caterina Curci invitava il sottoscritto Geom. Andrea Milione, a fornire i seguenti chiarimenti:

- a) fornisca il perito una nota di dettaglio dei costi occorrenti per la ristrutturazione del bene, sinteticamente quantificati in € 750,00 al mq e detratti dalla stima del bene n.2, pur riguardando anche il rifacimento e il ripristino del tetto dell'intero fabbricato, se del caso sviluppando un computo metrico-estimativo;
- b) chiarisca se per "precarie condizioni di stabilità del tetto" abbia inteso riferirsi a potenziali rischi di crollo, se del caso rivedendo il valore di stima conclusivo.

Ciò premesso il sottoscritto, dopo aver verificato gli accertamenti eseguiti ed effettuate le ulteriori ricerche, si è posto in grado di rispondere ai chiarimenti richiesti.

Per quanto riguarda il primo punto a): Lo Scrivente ha studiato nel dettaglio l'intervento edilizio da effettuare e dopo essersi confrontato con alcune ditte operanti in zona, ha sviluppato i calcoli necessari ad eseguire un Computo Metrico Estimativo riferito ad un intervento di ristrutturazione complessivo, così come previsto, in modo sommario, nella Perizia di Stima depositata. Nei costi previsti sono stati calcolati anche gli oneri fiscali, le spese tecniche e gli oneri dovuti al Comune per il relativo permesso edilizio necessario ad eseguire l'intervento. La spesa complessiva totale, così come risultante nel Computo Metrico Estimativo redatto ed allegato in calce alla presente sotto la lettera A), è di euro 132.968,83 che genera un costo di ristrutturazione al MQ pari a circa euro 764,00 che, a parere del sottoscritto, permette di confermare la valutazione dei costi riportati in perizia (euro 750,00/MQ).

Per quanto riguarda il secondo punto b): Il sottoscritto conferma quanto presente nell'Elaborato Peritale depositato precisando che non vi sono rischi di crollo in quanto sono state già effettuate, come dichiarato dal personale dell'ISVEG al momento del sopralluogo, nell'ambito della precedente Esecuzione Immobiliare che ha portato il Bene in proprietà all'attuale società esecutata, opere di rafforzamento e di messa in sicurezza che hanno tolto i possibili rischi di crolli e cedimenti. Resta inteso che le opere effettuate, come visibili anche nella documentazione fotografica allegata alla Perizia, sono di carattere temporaneo e la loro esecuzione non permette l'uso dei locali in maniera libera, limitandone notevolmente la disponibilità. Si conferma inoltre che il solaio di copertura è interessato, in varie zone, da infiltrazione che con il passare del tempo potrebbero causare altre criticità alla struttura essendo costituita da travi e travicelli in legno. A miglior chiarimento si allega in calce alla presente sotto la lettera B), un'ulteriore documentazione fotografica a dimostrazione delle opere presenti per il puntellamento del tetto e dello stato del solaio di copertura.

CONCLUSIONI:

In base a quanto sopra chiarito, il sottoscritto conferma quanto riportato nell'Elaborato Peritale depositato, convalidando i valori di stima e le valutazioni in esso presenti.

Il sottoscritto deposita l'integrazione alla relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Monsummano Terme, li 27/05/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Andrea Milione

ELENCO ALLEGATI:

- A)** Computo Metrico Estimativo per la ristrutturazione edilizia del Bene n. 2 (comprensivo del solaio di copertura dell'intero fabbricato);
- B)** Documentazione fotografica relativa alle opere presenti per la sicurezza del tetto e per lo stato attuale dello stesso.

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

Oggetto: **ESECUZIONE IMMOBILIARE 222/2024 DEL R.G.E. COSTI PER LA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ATTRIBUITI AL BENE 2**

Rif.	Descrizione	Importo
1	Allestimento cantiere , comprensivo di: recinzione di cantiere di altezza di ML 1,80 completo di cancello d'ingresso, provvista e posizionamento di box spogliatoio e w.c. provvisorio, richiesta di fornitura elettrica di cantiere, quadro elettrico con relativa denuncia di messa a terra dell'impianto e tutto l'occorrente per l'avvio del cantiere.	
	A corpo	€ 2000,00
2	Esecuzione di ponteggi da effettuarsi lungo il perimetro della porzione di fabbricato in oggetto, in conformità alle normative in materia di sicurezza, con l'attuazione di tutte le opere provvisorie al fine di evitare danni a persone o cose. Compreso: fornitura di tutta la documentazione tecnica (libretto ponteggi, Pimus, ecc.), montaggio e smontaggio e quant'altro necessario per la corretta esecuzione.	
	MQ 426,00 X € 18,00	€ 7668,00
3	Demolizione solaio di copertura , costituito da una struttura composta da travi e travicelli in legno, con sovrastante scempiato in tavole di laterizio, eseguito a mano con l'utilizzo di martelli demolitori, compreso: tagli con il flessibile, pulitura, carico, trasporto e scarico dei materiali di risulta alla discarica ed ogni altro onere necessario per dare l'opera finita.	
	MQ 122,00 X € 42,00	€ 5124,00
4	Demolizione di pavimenti , eseguito a mano con ausilio di martelli demolitori, compreso: demolizione del massetto, tagli con il flessibile, pulitura, carico, trasporto e scarico dei materiali di risulta alla discarica ed ogni altro onere necessario per dare l'opera finita.	
	MQ 129,60 X € 23,00	€ 2980,80
5	Demolizione del rivestimento del bagno al piano primo , eseguito a mano con ausilio di martelli demolitori, compreso: tagli con il flessibile, pulitura, carico, trasporto e scarico dei materiali di risulta alla discarica ed ogni altro onere necessario per dare l'opera finita.	
	MQ 18,50 X € 17,00	€ 314,50
6	Rimozione e smaltimento, degli apparecchi sanitari del bagno , eseguito a mano, compreso: rimozione delle tubazioni, tagli con il flessibile, pulitura, carico, trasporto e scarico dei materiali di risulta alla discarica ed ogni altro onere necessario per dare l'opera finita.	
	N° 8,00 X € 45,00 per ogni apparecchio sanitario	€ 360,00
7	Consolidamento del solaio piano primo e piano secondo , con la realizzazione di una soletta in conglomerato cementizio tipo C 25/30 di spessore cm 5, compreso: rete elettrosaldata Ø 6 maglia cm 20 X cm 20 (ferro tipo B450C), casseforme, puntellature, chioderia, getto, disarmo, ed ogni altro onere per dare l'opera finita a perfetta regola d'arte.	
	MQ 129,60 X € 35,00	€ 4536,00
8	Realizzazione di cordoli in C.A. lungo il perimetro del tetto con sezione indicativa di cm 30 X cm 30, eseguito con conglomerato cementizio tipo C 25/30 dato in opera ben battuto e pestonato entro casseforme, compreso: casseforme, puntellature, disarmo e disarmante, chioderia, ferro B 450 C dimensionato e sagomato come da disegno esecutivo con incidenza di 165 Kg/MC, formazione di smussi, sagomature, paraspigoli ed ogni altro onere per dare l'opera finita.	
	MC 4,50 X € 550,00	€ 2475,00
9	Realizzazione di solaio di copertura , eseguito con struttura in legno lamellare in essenza di abete con classe di resistenza GLH24, composto da: travi, travicelli e scempiato di tavole di spessore di cm 3 e soletta portante in CLS di cm 5, con rete elettrosaldata 20 x 20 Ø 6. Compreso: esecuzione di gronde con l'aggetto dei travicelli e delle travi, tagli, tagli, sagomature, viti, ferramenta, collanti ed ogni altro onere per dare l'opera finita.	
	MQ 122,00 X € 160,00	€ 19520,00

10	Impermeabilizzazione della copertura , con uno strato di guaina elastomero-bituminosa di tipo adesiva, spessore mm. 4, le guaine saranno al poliestere armate con fibre di vetro. Il tutto eseguito a perfetta regola d'arte includendo stesura, sagomature, carico e scarico dei materiali ed ogni altro onere per dare l'opera finita.	
MQ	122,00 X € 15,00	€ 1830,00
11	Realizzazione di coibentazione sul solaio di copertura, mediante provvista posa in opera di pannelli in poliuretano espanso di spessore cm 10, compreso: realizzazione di battente lungo il perimetro del tetto, posizionamenti, fissaggi, tagli, ed ogni altro onere per dare l'opera finita.	
MQ	122,00 X € 47,00	€ 5734,00
12	Realizzazione di Manto di copertura costituito da tegole tipo portoghese, compreso: colmi, pezzi speciali, muratura della prima fila in gronda, muratura dei colmi, ecc. Ed ogni altro onere per dare l'opera finita.	
MQ	122,00 X € 39,00	€ 4758,00
13	Realizzazione di massetto per pavimenti interni , eseguito a base di sabbia e cemento, per uno spessore medio di circa cm 5, compreso: stesura, livellamento, pendenze, piallettatura e tutto l'occorrente per dare l'opera finita.	
MQ	131,00 X € 37,00	€ 4847,00
14	Provvista e posa in opera di pavimenti interni , costituiti da mattonelle in gress porcellanato (prezzo medio d'acquisto €/mq 22,00), formato indicativo cm 60 X cm 60, messi a colla in modo lineare su massetto, compreso: colla, carico e scarico dei materiali fino al piano di posa, pulitura delle superfici su cui posare, fornitura e posa in opera di distanziatori autolivellanti, tagli, stuccatura, pulitura, sagomature, raccordi ed ogni altro onere per dare l'opera finita.	
MQ	131,00 X € 55,00	€ 7205,00
15	Fornitura e posa in opera di rivestimenti per bagni e cucina , costituiti da mattonelle in gress porcellanato (prezzo medio d'acquisto €/mq 22,00) formato indicativo di cm 30 x cm 60, messi in opera a colla in modo lineare, per un'altezza di ML 2,00 per i bagni ed un'altezza di ML 1,60 per la cucina. Compreso: colla, pulitura delle superfici da rivestire, tagli, stuccature, pulitura ed ogni altro onere per dare l'opera finita.	
MQ	49,00 X € 62,00	€ 3038,00
16	Fornitura e posa in opera di zoccolino per interni , costituiti da elementi in gress porcellanato (prezzo medio d'acquisto €/ml 6,50), messi a colla, compreso: colla, carico e scarico dei materiali fino al piano di posa, pulitura delle pareti, tagli, battitura, stuccatura, pulitura, sagomature, raccordi ed ogni altro onere per dare l'opera finita a perfetta regola d'arte.	
ML	103,00 X € 14,50	€ 1493,50
17	Opere murarie per assistenza alla realizzazione dell'impianto elettrico, impianto idrico-sanitario, impianto di riscaldamento, compreso: esecuzione di tracce nelle murature e chiusura delle stesse, esecuzione di attraversamenti nel solaio per il passaggio delle tubazioni e chiusura degli stessi, carico, trasporto e scarico dei materiali di risulta alla pubblica discarica, fornitura di tutto il materiale necessario (cemento a pronta, gesso, calce, cemento, sabbia, ghiaia ecc), eventuali noli, martelli demolitori, viaggi con camion ecc.. Il tutto eseguito con macchinario e maestranze specializzate e regolarmente assicurate. Stimato 8 giorni di lavoro con due operai	
		A corpo € 4200,00
TOTALE OPERE EDILI		78083,80

IMPIANTI E INFISSI						
18	Realizzazione di impianto elettrico formato da tubazioni di tipo corrugato completamente sottotraccia di diametro adeguato, scatole porta apparecchiature e di derivazione di tipo da incasso come il quadro comando, condutture di varie sezioni a seconda dell'utilizzo, apparecchiature di tipo VIMAR PLANA per il comando dei vari punti luce, punti prese e quanto altro necessario per rendere l'opera completa e rispondente alle vigenti normative di legge in materia.					
N.	58	X €	52,00	punti presa 10/16A	€	3016,00
N.	4	X €	50,00	punto luce	€	200,00
N.	8	X €	85,00	punti luce deviato	€	680,00
N.	6	X €	53,00	punti presa tv	€	318,00
N.	6	X €	55,00	punti presa telefono	€	330,00
N.	1	X €	150,00	impianto messa a terra	€	150,00
N.	1	X €	680,00	quadro elettrico generale	€	680,00
N.	1	X €	320,00	quadro elettrico contatore	€	320,00
N.	1	X €	270,00	impianto citofono	€	270,00
TOTALE IMPIANTO ELETTRICO						€ 5964,00
19	Realizzazione dell' impianto idrico sanitario per due bagni e una cucina eseguito a collettori di distribuzione, con tubazioni in multistrato rivestito per adduzione acqua fredda e calda, compreso realizzazione di tubazioni di scarico fino alla colonna principale, il tutto completo di apparecchi sanitari serie base e rubinetteria serie base e tutto quanto altro necessario per rendere l'opera completa e rispondente alle vigenti normative di legge in materia.					
N.	2	X €	630,00	lavandini	€	1260,00
N.	2	X €	620,00	bidet	€	1240,00
N.	2	X €	590,00	vaso w.c.	€	1180,00
N.	2	X €	650,00	doccia	€	1300,00
N.	1	X €	320,00	attacco e scarico lavello cucina	€	320,00
TOTALE IMPIANTO IDRICO SANITARIO						€ 5300,00
20	Realizzazione dell' impianto di riscaldamento , con le seguenti caratteristiche: tubazione per l'adduzione del gas partente dal contatore fino alla caldaia ed al punto gas cucina provvisto di valvola di intercettazione. Caldaia murale a gas del tipo a condensazione rapida, combinata per la produzione di acqua calda, di potenzialità calcolata a norma di legge, complete di collettori, raccordi, tubazione in rame ricotto rivestito, radiatori in alluminio pressofuso a piastra preassemblati e preverniciati in fabbrica delle dimensioni adeguate secondo le disposizioni di legge.					
N.	103	X €	28,00	elem. radiatori in alluminio compreso installaz.	€	2884,00
N.	1	X €	2100,00	caldaia gas a conden. compreso installaz.	€	2100,00
ML	20	X €	12,00	tubazione gas fino al contatore	€	240,00
TOTALE IMPIANTO RISCALDAMENTO						€ 5224,00
21	Fornitura e posa in opera di finestre in legno di pino lamellare a 3 strati lista intera, morderzate a noce, mediante ciclo completo all'acqua per esterni, sezione anta 68x90 mm, sezione telaio 68x75mm, con 3 battenti doppia guarnizione su anta +guarnizione su telaio, cerniere doppio gambo di 15 mm. registrabili sui 3 assi, vetro camera climalt 6/7+15+6/7 BE mm. con gas argon, listraggio interno, maniglia commerciale a corredo					
N.	8	X €	830,00	dimensioni ML 0,90 x ML 1,50 due ante	€	6640,00
22	Fornitura e posa in opera di persiane tipo alla "fiorentina" in legno di pino lamellare verniciate colore verde mediante ciclo completo all'acqua per esterni, sezione anta 68x90 mm, complete di cerniere e maniglia a torcetto.					
N.	8	X €	770,00	dimensioni ML 0,90 x ML 1,50 due ante	€	6160,00

23	Fornitura e posa in opera di porte interne del tipo tamburato liscio, in melaminico con struttura perimetrale in abete, il tutto rivestito in laminato finitura di colore rovere sbiancato, complete di maniglia in alluminio argento anodizzato					
	N. 8	X €	380,00	dimensioni ML 0,80 x ML 2,10	€	3040,00
TOTALE IMPIANTI E INFISSI						32328,00
TOTALE LAVORI (opere edili + impianti + infissi) €						110411,80
IVA 10%						€ 11041,18
TOTALE SPESA OPERE DI RISTRUTTURAZIONE €						121452,98

24	Prestazioni professionali, per il conseguimento di tutte le autorizzazioni necessarie per poter eseguire i lavori di ristrutturazione, e sinteticamente: Permisso edilizio e direzione dei lavori; € 4.000,00 (compreso oneri fiscali) - Progetto strutturale, con deposito al genio civile; € 2.800,00 (compreso oneri fiscali) - Redazione piano di sicurezza e coordinamento. € 2.500,00 (compreso oneri fiscali)					
	N°	Totale prestazioni professionali				€ 9300,00
25	Contributo costo di costruzione, da corrispondere al comune per conseguire il titolo edilizio, calcolato sull'importo dei lavori relativo alle opere di ristrutturazione (rif. Voce 3, 7,8,9)					
	€	31655,00	X €	7%	€	2215,85

TOTALE SPESA COMPLESSIVA (opere di ristrutturaz.+ prestazioni professionali+ oneri comunali)	132968,83
---	------------------

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 1 - PUNTELLAMENTO SOLAIO DI COPERTURA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n. 2 - PUNTELLAMENTO SOLAIO DI COPERTURA

ASTE
GIUDIZIARIE®





Foto n. 3 – SOLAIO DI COPERTURA RINFORZATO CON FILTRAZIONI D'ACQUA



Foto n.4 – INFILTRAZIONI D'ACQUA DAL TETTO

