



TRIBUNALE DI TIVOLI



SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 569 c.p.c. Arch. Ignazio Bernardini, nell'Esecuzione Immobiliare
R.G.E. 249/2017



promossa da

DOBANK S.P.A

contro



INTEGRAZIONE PERIZIA



INCARICO

Con provvedimento notificato a mezzo pec dall'intestato Tribunale il 17/10/2023, il Giudice dell'Esecuzione, nel procedimento di esecuzione in epigrafe, ha designato il sottoscritto Arch. Ignazio Bernardini, con studio in Palestrina, via Anicia n.16, PEC: i.bernardini@pec.archrm.it, tel.3483386506, Esperto ex art. 569 c.p.c. ai fini dell'integrazione della perizia già depositata in atti come da istanza del 28/06/2023 avanzata dal Custode nominato per **“..... l'aggiornamento della perizia di stima, anche al fine di indicare i costi da sostenere per il ripristino del tetto di copertura;”**

PREMESSA

Le operazioni peritali si sono svolte nel giorno 23-11-2023 presso i luoghi per cui è causa congiuntamente al Custode designato.

In tale circostanza si provvedeva ad una ricognizione dei luoghi prendendone rilievo metrico (**all.1**, rilievo) e fotografico (**all.2**, documentazione fotografica).

Letti gli atti del procedimento, ed espletate tutte le pratiche d'uso, lo scrivente è in grado di sottoporre al Sig. Giudice i risultati delle operazioni contenuti nella presente relazione.

INTEGRAZIONE DI PERIZIA

➤ Valore dei lotti determinato nella precedente perizia da aggiornare

Lotto 1

Appartamento in Via della Stazione n. 20 Piano Primo, in catasto al Fg. 70 p.Ila 277 **sub 509.**

Indicazione del prezzo abbattuto del 10% per assenza della garanzia per vizi:

€ 60.700 – 10% (€ 6.070) = **€ 54.630,00**

Lotto 2

Appartamento in Via della Stazione n. 20 Piano Primo, in catasto al Fg. 70 p.Ila 277 **sub 511.**

Indicazione del prezzo abbattuto del 10% per assenza della garanzia per vizi:

€ 63.400 – 10% (€ 6.340,00) = **€ 57.060,00**

➤ **Stima dei lavori occorrenti per il ripristino del tetto di copertura (all.3, schema).**

Prezzario Regione Lazio approvato D.G.R. n. 101/2023

Tariffa	Descr. Estesa	Unità Misura	Prezzo 1
A03.02.002	Rimozione totale di manto di copertura a tetto comprendente tegole e piccola orditura in legno compresi smontaggio di converse e di canali di gronda, cernita del materiale riutilizzabile, pulitura ed avvicinamento al luogo di deposito provvisorio; escluso il solo calo in basso	mq	35,22

Mq 250 x 35,22 = **€ 8.805,00**

Tariffa	Descr. Estesa	Unità Misura	Prezzo 1
A03.02.004.a	Smontaggio della grossa armatura in legno compresi ferramenta, smuratura delle strutture stesse, cernita del materiale riutilizzabile e avvicinamento al luogo di deposito provvisorio; escluso il solo calo in basso: per strutture semplici quali arcarecci, travi, ecc.	mc	116,08

Mc 10 x 116,08 = **€ 1.160,80**

Tariffa	Descr. Estesa	Unità Misura	Prezzo 1
A03.02.004.b	Smontaggio della grossa armatura in legno compresi ferramenta, smuratura delle strutture stesse, cernita del materiale riutilizzabile e avvicinamento al luogo di deposito provvisorio; escluso il solo calo in basso: per strutture composte quali capriate	mc	268,17

Mc 2,5 x 268,17 = **€ 670,425**Oneri conferimento in discarica autorizzata a corpo: **€ 2.000,00**

Tariffa	Descr. Estesa	Unità Misura	Prezzo 1
A08.01.009.a	Tavolato piallato e battentato fornito dello spessore di 22-30 mm, lavorato e posto in opera per appoggio del manto di tegole, compresa la necessaria chiodatura, forniture accessorie ed ogni onere e magistero: abete e pino	mq	105,95

Mq 250 x 105,95 = **€ 26.487,50**

Tariffa	Descr. Estesa	Unità Misura	Prezzo 1
A10.01.005.d	Manto impermeabile con armatura in vetrovelo rinforzato costituito da una membrana prefabbricata formata da bitumi polimeri-elastomeri e flessibilità a freddo -10 °C; i teli posati con sovrapposizione di almeno 80 mm longitudinalmente e 100 mm trasversalmente, verranno saldati a fiamma di gas propano e successiva suggellatura con ferro caldo al piano di posa, quindi risvoltati ed incollati sui verticali per 0,20 m, misurato in orizzontale ed in dello spessore di 4,5 mm autoprotetta da scaglie di ardesia	mq	21,60

Mq 250 x 21,60 = **5.400,00**

Tariffa	Descr. Estesa	Unità Misura	Prezzo 1
A08.01.010.a	Struttura prefabbricata in travi lineari con legno lamellare in conformità alla normativa, utilizzando legname appartenente alla I e II classe di qualità prevista dalla normativa, incollato con prodotti a base di resine sintetiche ed impregnato; compresi i giunti, gli attacchi metallici e il ferramenta necessaria per dare la struttura in opera: dello spessore fino a 100 mm	mc	2 811,24

Morali 10x10, mc 6,5 x 2811,24 = **18.273,06**

Tariffa	Descr. Estesa	Unità Misura	Prezzo 1
A08.01.010.d	Struttura prefabbricata in travi lineari con legno lamellare in conformità alla normativa, utilizzando legname appartenente alla I e II classe di qualità prevista dalla normativa, incollato con prodotti a base di resine sintetiche ed impregnato; compresi i giunti, gli attacchi metallici e la ferramenta necessaria per dare la struttura in opera: dello spessore da 190 mm a 220 mm	mc	3 331,85

Capriate, trave di colmo, falsi puntoni, terzere, mc 8 x 3331,85 = **26.654,80**

Tariffa	Descr. Estesa	Unità Misura	Prezzo 1
A08.01.014.d	Copertura a tetto spiovente o a padiglione su esistente pianellato, tavellinato, tavolato o solaio, comprese la muratura dei filari di gronda e di colmo, la formazione dei colmi, diagonali, la predisposizione delle bocchette e delle converse, con impiego della malta fina di calce e pozzolana o di malta bastarda per le parti incastrate a muratura, ogni altra fornitura accessoria, oneri e magisteri. Escluso il tiro in alto ed il calo in basso dei materiali da compensare con gli specifici articoli della tariffa. con tegole portoghesi o olandesi	mq	64,32

Manto di copertura, mq 250 x 64,32 = **16.080,00**

Tariffa	Descr. Estesa	Unità Misura	Prezzo 1
A08.01.032.b	Canale di gronda in rame o lamiera di ferro zincato, comunque sagomato, di spessore 6/10 mm a bordo a cordone, in opera, comprese lavorazioni e saldature, cicogne dello stesso materiale murate o chiodate alla distanza di un metro fra una e l'altra, legature con filo di ferro zincato o rame: in lamiera zincata dello sviluppo della sezione di 330 mm	m	87,60

Canale di gronda ml 66 x 87,60 = **5.781,60**

Realizzazione cordolo in C.A. 20x40 = ml 66 x € 150,00 = **9.900,00**



Tariffa	Descr. Estesa	Unità Misura	Prezzo 1
S01.01.003.03.a	Ponteggio metallico a telaio prefabbricato realizzato in tubolari metallici in acciaio zincato o verniciato, compresi i pezzi speciali, impalcato piani di lavoro o di protezione con tavole metalliche, doppio parapetto con fermapiEDE, mantovana, ancoraggi ed ogni altro onere e magistero occorrente per dare l'opera finita a perfetta regola d'arte, eseguita secondo le norme di sicurezza vigenti in materia, per altezze fino a m 20. Valutato a metro quadro di prospetto del ponteggio. Noleggio, montaggio e smontaggio comprensivo di trasporto, approvvigionamento, scarico e tiro in alto dei materiali, per il primo mese o frazione.	m ²	18,32

Mq 600 x 18,32 = **10.992,00**

Costo noleggio gru di sollevamento a corpo : **€ 10.000,00**

Sommano totale lavori in cifra tonda € 142.000,00 +

Costi della sicurezza 5% = € 7.100,00+

Progettazione, direzione lavori e coordinamento della sicurezza 10% = **14.200,00=**

Totale stima costi € 163.300,00

➤ Ripartizione dei costi tra i vari subalterni.

Le unità immobiliari sono facenti parte di un maggior fabbricato con più immobili.

Non risulta costituito un condominio per cui non si hanno a disposizione le tabelle millesimali di proprietà.

Dovendosi comunque ripartire i costi tra le varie unità immobiliari interessate dai lavori, gli stessi sono stati ripartiti in funzione delle rendite catastali (**all.4**, documentazione catastale) come da tabella allegata (**all.5**, ripartizione dei costi).

Per gli immobili in questione detti costi sono pari:

- Lotto 1, sub 509 = **€ 6.352,65**
- Lotto 2, sub 511 = **€ 6.352,65**

➤ **Aggiornamento del valore di stima con la detrazione dei costi per il ripristino del tetto di copertura**

Lotto 1

Appartamento in Via della Stazione n. 20 Piano Primo, in catasto al Fg. 70 p.la 277 **sub 509.**

Indicazione del prezzo abbattuto del 10% per assenza della garanzia per vizi:

€ 60.700 – 10% (€ 6.070) = € 54.630,00 - € 6.352,65 = in cifra tonda

€ 48.300,00 STIMA AGGIORNATA

Lotto 2

Appartamento in Via della Stazione n. 20 Piano Primo, in catasto al Fg. 70 p.la 277 **sub 511.**

Indicazione del prezzo abbattuto del 10% per assenza della garanzia per vizi:

€ 63.400 – 10% (€ 6.340,00) = € 57.060,00 - € 6.352,65 = in cifra tonda

€ 50.700,00 STIMA AGGIORNATA

Tanto dovevasi per l'espletamento dell'incarico affidato, si resta a disposizione della S.V. ill.ma.

Arch. Ignazio Bernardini

ELENCO ALLEGATI:

In allegato si rimette la seguente documentazione:

1. Rilievo;
2. Documentazione fotografica;
3. Schema;
4. Documentazione catastale;
5. Ripartizione dei costi;