

STUDIO TECNICO GEOMETRI PATRIZIO SARACENI E LUCIANO FELICI
VIALE BRUNO BUOZZI N. 17 00049 VELLETRI – TEL. 069641225 FAX 069641228

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI

Esecuzioni immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione immobiliare n° 348/06

Esecutati: [REDACTED]

Creditore procedente: CAPITALIA SERVICE J.V. s.r.l. sede Roma

Creditore intervenuto: GERIT S.p.a. sede Roma

Giudice dell'esecuzione : Dott. Riccardo AUDINO

Custode giudiziario: Avvocato Perla FERRI

Esperto: Geom. Patrizio SARACENI, con incarico in data 2 aprile 2009

CHIARIMENTI E INTEGRAZIONI

QUESITO: "Quali siano i costi della riduzione in pristino del lotto "1" vista

l'insanabilità delle costruzioni esistenti"

ASTE
GIUDIZIARIE.it



La riduzione in pristino del lotto “1”, vista l’insanabilità delle costruzioni insistenti, si realizzerà riportando allo stato quo-ante le aree di sedime delle sei (6) “costruzioni”.

Pertanto ritengo che dall’intervento vada escluso il laghetto artificiale tenendo anche presente che la sua soppressione comporterebbe notevoli spese per gli accertamenti nei sondaggi di rilevazione e nella successiva colmatatura, con bonifica dell’area.

Le demolizioni totali delle costruzioni dovrà avvenire assicurando la incolumità a persone e cose (facendo preventivamente asportare “tutti i mobili”), con ogni onere e magistero per assicurare l’esecuzione dell’opera a regola d’arte secondo le normative esistenti, eseguita con mezzi meccanici, e con intervento manuale ove occorrente. Compreso il carico e il trasporto del materiale di risulta a discarica controllata con successivo scarico ed oneri di discarica.

La stima avverrà applicando il costo di demolizione, e successivi adempimenti al volume, di ogni singolo corpo edificato, vuoto per pieno considerando la quota di sommità al piano di calpestio dei terrazzi di copertura o ai sottotetti considerato il particolare tipo di strutture.

Gli importi saranno riferiti alla “Tariffa dei prezzi per opere edili” della Regione Lazio, edizione 2012, tenendo anche presenti alcuni particolari.

A tale tariffa usualmente le imprese per l’esecuzione di opere pubbliche applicano una detrazione percentuale ma nel nostro caso si dovrà tenere presente la non comoda viabilità di accesso all’immobile.



Al costo per le demolizioni e trasporto allo scarico, ed oneri conseguenti, vanno aggiunte altre spese vive per la direzione lavori (può stabilirsi nel 5% della spesa), nel coordinamento del Piano di Sicurezza in fase di esecuzione (3%), nella redazione del progetto (Euro 8.000,00) per il nulla osta del Comune con l'obbligo di acquisizione del parere favorevole relativo al vincolo paesaggistico, nella variazione catastale per la soppressione dei fabbricati con "DOC.FA".

Passo alla stima di quanto necessario per riportare alla esatta situazione dei luoghi priva di corpi edilizi, e sistemazione del terreno.

1) Demolizione totale dei corpi edilizi, con riferimento alle quantità risultanti dal grafico, allegato unico alla presente:

1) Ristorante	mc.	1.185,10
2) Bar con portico	mc.	221,96
3) Servizi (spogliatoio e due wc con portico)	mc.	93,70
4) Tettoia a piano terra	mc.	231,66
5) Piccolo magazzino in muratura	mc.	17,87
6) Localetto in legno con portico	mc.	<u>62,84</u>
Totale	mc.	1.813,13

mc. 1.813,13 x € 11,00 =

€ 19.944,43

2) Carico e trasporto dei materiale di risulta a

discarica controllata con scarico ed oneri

tonnellate (circa) 360,00 x € 12,00 =

€ 4.320,00

3) Reinterro e riempimento di cavi o di buche con mezzi meccanici, con terreno proveniente da scavi fuori cantiere (mq.750,00x0.50) = mc. 375,00 x € 18,00 =	€ <u>6.750,00</u>
Sommatoria degli importi per gli adempimenti tecnici necessari più sopra specificati (arroton.)	€ 31.014,43
4) Per direzione lavori 5%	€ 1.550,72
5) Coordinamento Piano di Sicurezza 3%	€ 930,43
6) Progetti	€ 8.000,00
7) Variazioni catastali per arroton.	€ <u>3.000,00</u>
Totale	€ 44.495,56

e per arrotondamento € 45.000,00 (quarantacinquemila/00)

Dopo la risposta al quesito ritengo opportuno far presente al Giudice alcune circostanze riguardanti soltanto il Lotto 1.

Nella mia relazione originaria, e quindi nel Bando d'Asta, ho stimato il valore del solo terreno, con il laghetto artificiale, di complessivi mq 31.975 in Euro 447.650,00.

Oltre alla porzione prettamente agricola di mq. 10.000 in Euro 85.000,00, con soprastante piccolo manufatto stimato Euro 4.480,00.

Inoltre ho stimato in Euro 341.565,50 i sei corpi edilizi di ristorazione, e accessori e così per complessivi Euro (perarrotondamento) 878.700,00 (ottocentosestantottomila-settecento/00).

Con i richiesti chiarimenti ed integrazioni, ai quali ho risposto, avviene che al solo

terreno gli si somma “automaticamente” il valore dei fabbricati (non più considerabili esistenti) detratto soltanto il costo della demolizione e oneri, conseguenti, pari ad Euro 45.000,00 (quarantacinquemila/00) per cui residua l’importo di Euro 833.700,00.

Mentre se di fosse voluto considerare il valore del solo terreno “urbanizzato”, di cui all’elaborato iniziale, di Euro 447.650,00 (quattrocentoquarantasettemilaseicentocinquanta/00) detratte le spese di demolizione e relativi oneri pari ad Euro 45.000,00 (quarantacinquemila/00) residuano Euro 402.650,00 (quattrocentoduemilaseicentocinquanta/00).

Come più sopra espresso ho ritenuto opportuno far presente alcuni aspetti ma alla base di tutto va, sempre a mio giudizio personale, tenuto presente quanto appresso: il Bando d’Asta non può, per ipotesi, prevedere che l’aggiudicatario dovrà demolire entro il termine prefissato, e quindi c’è l’aspettativa della utilizzazione (anche per la locazione sino a quando resta invariato) chissà per quanti anni ancora (forse decenni, con la prospettiva di condoni edilizi), tenute presenti le difficoltà che hanno i Comuni in Italia a procedere secondo legge. Basti considerare che proprio mercoledì u.s. i giornali hanno dato la notizia che il Comune di Ciampino **per la prima volta nella storia ha acquisito un piccolo edificio per demolirlo(!!!???)**.

Dopo aver fatto presente alcuni aspetti particolari ritengo che a questo punto posso allegare il Bando d’Asta in risposta al quesito così come formulato.

A prescindere dai descritti dati catastali attuali, dei fabbricati, che comunque debbono essere indicati nell’atto traslativo, tali sei fabbricati dovranno essere demoliti, quanto prima, dall’aggiudicatario – e di ciò è stato tenuto conto nella

stima – per riportare allo stato “quo-ante” il terreno, considerata la insanabilità delle costruzioni.



Tanto doveva il sottoscritto in adempimento all’incarico conferitogli.



Velletri, 8 giugno 2013

Il Tecnico Esperto

(Geom. Patrizio Saraceni)



Geometra
PATRIZIO SARACENI
Viale B. Buozzi, 15
00049 VELLETRI (RM)

Allegato unico (oltre il Bando d’Asta): Tavola dei grafici

