

Giudice: Dott.ssa Giulia Orefice

INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Procedura Esecutiva n. 66/2021 R.G.E.

– Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vibo Valentia –

Perito

Ing. Alessandro Nunnari

1. Premessa pag. 3

2. Descrizione del muro pag. 3

3. Costo degli interventi sul muro pag. 4

1. PREMESSA

Con Ordinanza del 28 marzo 2024, l'Ill.ma Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Giulia Orefice, nell'ambito dell'Esecuzione Immobiliare 66/2021 R.G.E., promossa [REDACTED] ed a scioglimento della riserva all'esito dell'udienza 12 marzo 2024, rilevando che *“attesa la tipologia di vincolo imposto al bene, appare opportuno, per come relazionato dall'ausiliario, quantificare il costo per il ripristino del muro in questione, così come richiamato nel provvedimento di restituzione dei beni del 25.11.2021, decurtandolo dal valore di stima e dandone pubblicità nel relativo avviso di vendita...”*, invitava il C.T.U. a “quantificare il valore del muro in questione per come disposto in parte motiva”, rinviando all'udienza del 7 maggio 2024 e successivamente, visto il differimento chiesto dal debitore, all'udienza del 15 maggio 2024.

2. DESCRIZIONE DEL MURO

Il muro di cui è stato chiesto il valore al sottoscritto – stando agli atti processuali di cui alla presente Esecuzione Immobiliare, e richiamato anche il Procedimento Penale 343/2020 R.G.N. della Procura della Repubblica di Vibo Valentia per denuncia di abusivismo edilizio e per falsa rappresentazione grafica negli elaborati del progetto di demolizione e ricostruzione del fabbricato oggetto di pignoramento, nonché il divieto di prosecuzione dell'opera nel procedimento cautelare R.G. 814/2020 ed il successivo reclamo iscritto al R.G. 1147/2020 del Tribunale di Vibo Valentia – non è altro che il muro già comune alle limitrofe proprietà [REDACTED].

Infatti, prima della demolizione e ricostruzione del fabbricato oggetto di pignoramento, le proprietà [REDACTED] avrebbero formato, dal punto di vista strutturale, un unico organismo edilizio, avente in comune una porzione di muratura in pietra (foto 1 e 2).

Tale muratura portante, che univa quindi le due proprietà, sarebbe stata in parte distrutta a seguito dei lavori di demolizione del fabbricato [REDACTED] ed avrebbe subito delle lacerazioni, nella parte residua, talmente elevate da provocare addirittura l'inagibilità della intera proprietà [REDACTED]

3. COSTO DEGLI INTERVENTI SUL MURO

Il valore da attribuire ipoteticamente al muro equivale al costo degli eventuali lavori da realizzare al fine di ottenere il completo ripristino dello stesso, visti i danneggiamenti che sarebbero stati effettuati a seguito della demolizione.

Poiché non è possibile intervenire dall'esterno, essendo presente la costruzione di proprietà Leccese a pochi centimetri di distanza dal muro in esame, con impedimento quindi dell'accesso alle maestranze, si dovrà necessariamente provvedere alla demolizione completa del muro ed all'esecuzione di tutti i lavori dall'interno.

Tali lavori consistono in:

- posa in opera di puntelli e di opere di protezione al fine di impedire danni alla parte residua della struttura ed al solaio superiore;
- demolizione della muratura gravemente lesionata;
- ricostruzione della muratura portante, senza intonacatura esterna;
- interventi impiantistici (dovuti alla demolizione/ricostruzione della parete), come ad esempio quelli sugli impianti elettrici;
- intonacatura e pitturazione della sola parte interna.

I lavori, riguardando una struttura portante, dovranno essere coordinati da un ingegnere o da un architetto e per essi dovrà essere depositato un progetto presso gli Uffici del Servizio Tecnico Regionale di Vibo Valentia (ex Genio Civile).

Per la stesura del computo metrico si è utilizzato il Prezzario della Regione Calabria aggiornato al 2024 (come da Delibera G.R. n. 20 del 31 gennaio 2024), nonché i prezzi correnti in uso tra le ditte locali per le voci residuali non comprese nei listini ufficiali.

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO – LAVORI SUL MURO				
N.	Descrizione dei lavori	Quantità	Prezzo	
			Unitario	Totale
CAL24_02.A 03.001.001	Demolizione di muratura eseguita a qualsiasi piano, altezza o profondità esclusivamente a mano o con ausilio di piccoli mezzi meccanici, escluso lo scavo per ritrovamento della muratura al di sotto del piano di campagna. Articolo: 001 in pietra, mattoni pieni o mista, con malta idraulica, spessore minimo due teste. Capitolo: DEMOLIZIONI, SMONTAGGI, RIMOZIONI E PUNTELLAMENTI: per interventi di ristrutturazione edilizia compreso, ove non diversamente indicato, il calo, sollevamento e movimentazione dei materiali di risulta con qualsiasi mezzo (tranne a spalla) fino al piano di carico e/o fino al mezzo di trasporto, nell'ambito del cantiere; sono compresi i ponti di servizio con altezza massima m 2,00 e/o trabattelli a norma, anche esterni, mobili o fissi ed ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a regola d'arte. Sono esclusi il carico, trasporto e scarico, i costi di accesso per il conferimento dei rifiuti a impianto autorizzato ai fini del loro recupero o del loro smaltimento e gli eventuali tributi.	mc 11,4	€ 226,70	€ 2.584,38
CAL24_02.A 07.001.001	Carico, movimentazioni, scarriolate e scofanature, tiro in alto e calo in basso del materiale di risulta, trasporto e conferimento a discarica del materiale di demolizione, esclusi gli oneri di discarica.	mc 11,4	€ 62,20	€ 709,08
CAL24_PRR EC.P17.001.0 03	Conferimento a discarica del materiale demolito.	t 25,08	€ 26,65	€ 668,38
CAL24_01C AM.B07.044. 001 (CAM)	Muratura armata in blocchi di laterizio alleggerito in pasta portante in zona sismica (zona 1-2-3), percentuale di foratura inferiore al 45%, eseguita con malta di cemento, compreso acciaio: rispondente ai CAM, paragrafo 2.4.2.3 di cui al decreto MATTM 11-10-2017 Criteri ambientali minimi per l'affidamento di servizi di progettazione e lavori per la nuova costruzione, ristrutturazione e manutenzione di edifici pubblici. Articolo: 001 spessore cm 30.	mq 22,8	€ 139,35	€ 3.177,18
N.V.	Rifacimento impiantistico sulla muratura.	a corpo	€ 500,00	€ 500,00

CAL24_01.E 01.002.003	Intonaco civile per interni su pareti verticali eseguito a mano, formato da un primo strato di rinzafo e da un secondo strato tirato in piano con regolo e fratazzo tra predisposte guide, compreso velo Articolo: 003 con malta di cemento	mq 22,8	€ 30,15	€ 687,42
CAL24_01.F 04	TINTEGGIATURE E VERNICIATURE: compreso idonea preparazione delle superfici da pitturare, l'eventuale protezione di altre opere finite, la rimozione e la pulitura di tutte le superfici eventualmente intaccate; compreso i ponti di servizio con altezza massima m 2,00 e/o trabattelli a norma, anche esterni, mobili o fissi, il tutto per dare il titolo compiuto e finito a regola d'arte. Voce: 001 Preparazione di intonaco Articolo: 001 Rasierato con una mano di bianco	mq 22,8	€ 11,75	€ 267,90
CAL24_01.E 02.015.004	Rifacimento di zoccolino battiscopa in ceramica, gres o klinker fissato a colla.	ml 6,5	€ 8,48	€ 55,12
Complessivamente			€ 8.649,46	
IVA 10%			€ 864,95	
Totale			€ 9.514,41	

Le spese tecniche per la presentazione della pratica al Comune di Briatico (S.C.I.A. strutturale) ed al Servizio Tecnico Regionale di Vibo Valentia dovrebbero essere pari a:

- € 2.500,00 inclusi tributi da versare.

Di conseguenza, la spesa totale sarà pari a:

- € 12.014,41.

Con quanto sopra il Perito Stimatore, ringraziando la S.V. per la fiducia concessa, ritiene di aver esaurito il proprio compito e resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento e/o integrazione.

Vibo Valentia, lì 3 maggio 2024

Il Perito
Ing. Alessandro Nunnari



Foto 1 e 2 – Vista del fabbricato dal Corso Regina Margherita.