
TRIBUNALE DI SPOLETO
SEZIONE FALLIMENTARE

CONCORDATO PREVENTIVO N. 15/2016

07/15/815

[REDACTED]

[REDACTED]

Giudice Delegato: Dott.ssa Sara TRABALZA

Commissario Giudiziale: Dott. Carlo DUCCI

Commissario Liquidatore: Dott. Gianni CIANETTI

Elaborato Peritale
Stima porzioni immobiliari site in
Spello, Via Vitale Rosi

Tecnico incaricato: Geom. Raponi Andrea

iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia al n° 4553

iscritto all'albo dei CTU del Tribunale di Perugia al n° 2365

Cod. Fisc. RPNNDR72D10D653I – Part. IVA 02639350541

Via G. Oberdan n. 49 – Foligno (PG)

Tel. 3389241437

E-mail: geom.raponi@gmail.com

E-mail Pec: andrea.raponi@geopec.it

PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Andrea Raponi, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia al n. 4553 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Perugia al n. 2365, con studio in Foligno Via Oberdan n. 49, con nota del 30/10/2017 veniva nominato stimatore nella procedura di Concordato Preventivo in epigrafe. La suddetta nomina veniva onorata con il deposito telematico della perizia sui beni immobili e beni strumentali della Società ^{ORTISSIS} [REDACTED] in data 26/02/2018 e con successive integrazioni peritali.

In data 29/03/2022 veniva aggiudicato uno degli immobili di proprietà della Società ^{ORTISSIS} [REDACTED] e precedentemente oggetto di analisi estimativa; tuttavia nelle fasi di trasferimento della proprietà venivano segnalate alcune criticità tecniche che di fatto producevano, con Dispositivo del G.D., l'annullamento dell'iter di vendita in parte già espletato, previo avvio di tutte le sanatorie necessarie al fine di ricollocare il bene con analoga procedura competitiva.

Successivamente allo studio delle problematiche edilizie e catastali che erano state evidenziate in fase di trasferimento di proprietà, valutati i costi a carico della procedura per le sanatorie edilizia e catastale, con provvedimento finale del 27/03/2023 il Giudice Delegato autorizzava il Commissario Liquidatore alla modifica del Piano di Liquidazione ed alla vendita dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, dando mandato al sottoscritto di rielaborare una nuova stima del complesso che tenga conto della mutata epoca di collocazione del bene sul mercato ed al contempo quantifichi in modalità analitica i

costi per la rimessa in pristino allo stato legittimo delle difformità rilevate all'interno dei locali oggetto di cessione. Acquisita tutta la documentazione necessaria, eseguiti i sopralluoghi ed i rilievi del caso, acquisita altresì la documentazione abilitativa presso il Comune di Spello, il sottoscritto procedeva all'elaborazione, che terminava con l'invio della relativa perizia in data odierna.

OPERAZIONI PERITALI

Dopo il provvedimento del Giudice Delegato del 28/05/2022 che di fatto annullava l'aggiudicazione dei beni oggetto della presente relazione poiché gli stessi risultavano difformi dai titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Spello per le motivazioni che di seguito si tratteranno, il sottoscritto procedeva ad una richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Spello, al fine di reperire tutta la documentazione edilizia relativa al fabbricato in questione, anche risalente ad epoca antecedente la data del 17/01/1997, data di primo acquisto del compendio da parte della Sig.ra [REDACTED] ⁰¹¹⁵⁸¹⁵ successivamente conferito in [REDACTED] ⁰¹¹⁵⁸¹⁵. Al contempo, al fine di valutare analiticamente le difformità poi effettivamente riscontrate, eseguiva un rilievo plano-altimetrico dei locali di proprietà [REDACTED] ⁰¹¹⁵⁸¹⁵. Il confronto tra quanto graficizzato negli elaborati costituenti l'ultimo titolo abilitativo, (Concessione Edilizia n. 361 Prot. 1261 del 29/11/1993) rilasciato ai Sigg.ri [REDACTED] ⁰¹¹⁵⁸¹⁵ [REDACTED] (proprietari precedenti), evidenziava l'esecuzione di opere interne mai assentite, delle quali si tratterà con dettaglio nei capitoli che seguono. Si procede di seguito alla redazione dell'elaborato

peritale integrativo per l'immobile oggetto di analisi.

A. VALUTAZIONE BENI IMMOBILI

1. INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Come attestato dalle analisi catastali effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Perugia – Territorio e Conservatoria dei RR.II. – Ufficio Provinciale di Perugia, il complesso immobiliare risulta costituito come in appresso dettagliato:

- 1) Porzioni di edificio ad uso commerciale/artigianale ricomprese ai piani interrato e terra della palazzina di maggiore consistenza sita nel Comune di Spello in Via Vitale Rosi n. 46;

1.1.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Le unità immobiliari costituenti il complesso edilizio oggetto di stima, sono ricomprese nel più ampio fabbricato sito in Spello Via Vitale Rosi n. 46, come di seguito catastalmente identificate:

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CL.	CONSIST.	SUP.	RENDITA
57	321	9	C/2	5	-	172 Mq	€ 159,89
57	321	11	C/1	7	-	125Mq	€ 1484,81
57	321	12	C/3	6	-	154 Mq	€ 238,60

Bene comune alle sole tre unità immobiliari (corte comune):

57	2033	-	Bcnc	-	-	133 Mq	-
----	------	---	------	---	---	--------	---

Beni comuni con le altre proprietà costituenti l'edificio:

57	321	13	Bcnc	-	Vano scala	-	-
57	326		b.c.n.c.	-	Rampa est.	-	

1.2 Localizzazione ed inquadramento urbanistico

Il complesso immobiliare in analisi si compone di tre porzioni immobiliari ricomprese in un edificio costruito su lotto singolo in una zona a destinazione residenziale satura. L'area in esame risulta essere posta in zona periferica ma comunque ben servita dai servizi principali.

1.3 DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

1.3.1. EDIFICIO VIA VITALE ROSI

(C.F. foglio 57, Particella 321 Sub. 9-11-12 Part. 2033)

DESCRIZIONE SINTETICA

Le porzioni immobiliari in questione sono poste ai piani interrato e piano terra di un edificio di maggiore consistenza sito in Via Rosi ai civici 42-44-46. Ai piani superiori sono presenti due appartamenti di proprietà di terzi che risultano tuttavia condividere con le unità oggetto di stima, degli spazi comuni quali il vialetto di ingresso, la rampa scale e la rampa garage. L'edificio risulta realizzato intorno alla fine degli anni 1970 costituito struttura portante in calcestruzzo armato, tamponatura con mattoncino del tipo a faccia vista; gli ambienti sono dotati di pavimenti in gres porcellanato, impianti tecnologici di recente realizzazione, infissi in alluminio e costituiscono il negozio dotato di n. 3 vetrine con esposizione su Via V. Rosi, laboratorio posto nella zona retrostante e magazzino posto al piano interrato.

2. PROPRIETA' E DIRITTI

2.1 TITOLARI DEI DIRITTI

EDIFICIO VIA VITALE ROSI

(C.F. foglio 57, Particella 321 Sub. 9-11-12 Part. 2033)

L'immobile in analisi risulta di proprietà della Società ^{OMISSIS} [REDACTED]

con sede in [REDACTED]

la quota di 1/1 in forza dei seguenti titoli:

- 1) Atto di Compravendita del 04/05/1996 Notaio Luigi Napolitano in Foligno Rep. [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria R.R.I.I. di Perugia il 08/05/1996 al R.P. [REDACTED]
- 2) Atto di Compravendita del 28/02/1997 Notaio Luigi Napolitano in Foligno Rep. [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria R.R.I.I. di Perugia il 14/03/1997 al R.P. [REDACTED]
- 3) Conferimento in Società del 24/12/2001 con Atto del Notaio Giuseppe Brunelli in Perugia Rep. [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria R.R.I.I. di Perugia il 11/01/2002 al [REDACTED]
- 4) Fusione di Società mediante incorporazione con Atto a rogito Notaio Antonio Fabi in Spello del 23/12/2005 Rep. [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria R.R.I.I. di Perugia il 03/01/2006 al R.P. [REDACTED]
- 5) Trasformazione di Società a rogito Notaio Fabi Antonio in Foligno del 18/12/2007 Rep. 68 [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria R.R.I.I. di Perugia il 21/12/2007 al P. [REDACTED]
- 6) Mutamento della denominazione o ragione sociale a rogito Notaio Elisabetta Carbonari in Foligno del 22/01/2015 Rep. 1 [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria R.R.I.I. di Perugia il 28/01/2015 al R.P. [REDACTED]
- 7) Trasformazione di Società a rogito Notaio Elisabetta Carbonari in

Foligno del 30/06/2016 Rep. [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria R.R.I.I. di Perugia il 05/07/2016 al R.P. [REDACTED]

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

A seguito dell'analisi delle verifiche ipo-catastali effettuate dal sottoscritto, presso la Conservatoria dei RR. II. – Ufficio Provinciale di Perugia, onde aggiornare all'attualità la situazione ipocatastale del bene immobile inserito nel Concordato Preventivo risultano gravare sulle singole porzioni immobiliari, oggetto della presente verifica, le seguenti iscrizioni pregiudizievoli:

3.1 EDIFICIO VIA VITALE ROSI

(C.F. foglio 57, Particella 321 Sub. 9-11-12 Part. 2033)

- Trascrizione contro n. 3292 R.P. del 22/02/2018 – Atto Giudiziario Tribunale di Spoleto Rep. 15 del 23/08/2017 – Decreto di Ammissione a Concordato Preventivo.

4. INDAGINI URBANISTICHE E CATASTALI

REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE

Dagli accertamenti effettuati presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Spello a seguito della richiesta di accesso agli atti amministrativi inoltrata in data 13/11/2017 e successiva richiesta inoltrata in data 03/06/2022, si evidenzia quanto segue:

4.1 EDIFICIO VIA VITALE ROSI

(C.F. foglio 57, Particella 321 Sub. 9-11-12 Part. 2033)

L'edificio risulta edificato sulla base di:

1) Concessione Edilizia n. 17 del 17/03/1974;

2) Concessione Edilizia (variante) n. 54 del 31/03/1977.

3) Concessione in sanatoria n. 602 del 21/06/1990.

4) Concessione Edilizia n. 361 del 29/11/1993

Sulla base delle risultanze tecniche, derivanti dalla sovrapposizione del rilievo dello stato di fatto degli ambienti oggetto di analisi, rispetto agli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo abilitativo, si evidenziano due tipologie distinte di difformità. Prima di entrare nel dettaglio tecnico della qualificazione della tipologia di difformità occorre, anche ai fini della eventuale redazione della futura istanza di sanatoria, precisare che le opere difformi rilevate sono certamente state eseguite dall'odierna proprietà, in epoca chiaramente successiva rispetto alla data di acquisto. Tale valutazione si basa sull'assunto che in fase di compravendita, avvenuta nell'anno 1996 e 1997, parte venditrice ^{OMISSIS} [redacted] e parte acquirente ^{OMISSIS} [redacted] dichiaravano la piena conformità dei locali rispetto al titolo edilizio del 1993 ed anche le planimetrie catastali agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Territorio Perugia, rappresentavano perfettamente la medesima conformazione interna. Appare quindi evidente, che le opere difformi siano state eseguite "in assenza di titolo edilizio" dalla proprietà ^{OMISSIS} [redacted]

^{OMISSIS} [redacted] Chiarita questa circostanza, si evidenziano di seguito le difformità edilizie e strutturali di fatto rilevate.

La prima interessa i locali posti al piano terra costituenti il subalterno 11 (locale commerciale) ed il subalterno 12 (laboratorio artigianale).

Entrambe le due destinazioni d'uso (e di conseguenza entrambe le

tipologie catastali) risultano interessate dalla difformità in quanto la stessa si palesa nello spostamento del muro divisorio tra le due distinte destinazioni d'uso rispetto alla posizione legittimata. Tale spostamento provoca di fatto un cambio d'uso edilizio e catastale (da laboratorio artigiano a negozio) con un incremento una superficie utile netta pari a Mq 21,00 a favore della porzione commerciale. La difformità rilevata risulta attualmente sanabile ai sensi della L.R. 1/2015 Art. 154 comma 2, in quanto l'opera eseguita dispone della doppia conformità, ovvero risultava autorizzabile sia al momento dell'esecuzione (astrattamente databile dopo il 04/05/1996), che alla data odierna. La difformità rilevata può essere anche oggetto di rimessa in pristino allo stato legittimo. Nel capitolo che segue, saranno quantificati tutti i costi a carico dell'aggiudicatario sia relativi all'ipotesi di sanatoria e mantenimento che all'ipotesi di rimessa in pristino.

La seconda tipologia di difformità rilevata è relativa all'esecuzione di opere di sezionamento di una porzione di solaio in laterocemento per l'inserimento di una scala prefabbricata. L'inserimento della scala risulta finalizzato al collegamento tra gli ambienti con destinazione d'uso artigianale posti al piano terra, ed i sottostanti locali ad uso magazzino (posti al piano interrato). Dal punto di vista edilizio urbanistico tale collegamento di fatto non inciderebbe sul rispetto dei prescrittivi standards urbanistici, tuttavia l'esecuzione delle opere descritte ha di fatto prodotto un intervento di tipo strutturale non autorizzato, non calcolato e non verificato ai sensi della normativa sulle costruzioni in zona sismica vigente al momento dell'esecuzione stessa.

La procedura di sanatoria attuabile ai sensi dell'Art 154 comma 2 della L.R.1/2015, in presenza di opere eseguite in assenza dell'idoneo titolo abilitativo (edilizio e strutturale), prevede oltre l'iter istruttorio edilizio, anche la Valutazione della Sicurezza, così come introdotta dalla D.G.R. 990 del 20/10/2021. Tale valutazione tecnica, demandata a professionista abilitato, implica una valutazione sulla sicurezza dell'opera di carattere prettamente strutturale. Le risultanze della suddetta valutazione si riverberano poi sulla sanabilità edilizia o meno dell'abuso accertato; una valutazione sulla sicurezza positiva consentirebbe il rilascio, previo pagamento della giusta oblazione, del titolo in sanatoria. Una valutazione della sicurezza negativa provocherebbe l'impossibilità di procedere al rilascio della sanatoria e di conseguenza l'obbligo di esecuzione di opere di adeguamento strutturale, finalizzate all'ottenimento del risultato positivo della valutazione stessa. Dall'esame dello stato dei luoghi è emerso che il solaio "sezionato" è attualmente sorretto (sul tratto ove è stato tagliato) da un setto murario realizzato in blocchi di laterizio e cemento sulla testa del quale è stato realizzato un cordolo di collegamento in calcestruzzo armato. L'esame dettagliato del setto murario ha evidenziato che lo stesso risulta privo di idoneo impianto fondale (risulta realizzato addirittura sopra le piastrelle del pavimento del locale sottostante), il cordolo sommitale di collegamento con il solaio sezionato risulta gettato in opere con calcestruzzo non idoneo (al posto dell'inerte è stata utilizzata argilla espansa) e con armatura in acciaio certamente non sufficiente (mancano alcune staffe ed i ferri

correnti risultano sottodimensionati). Sulla base di quanto sin qui evidenziato, si configurano due distinte possibilità di risoluzione. La prima, volta al generale ripristino dello stato legittimo, prevedrebbe la rimessa in pristino della posizione originaria del muro divisorio tra le due destinazioni d'uso adiacenti del piano terra e l'esecuzione di opere di ripristino strutturale del solaio sezionato al fine di ricostruire l'intera campata dello stesso, riportando l'assetto planimetrico in perfetta conformità con l'originario titolo. La seconda possibilità riguarda il mantenimento dello stato rilevato e dell'assetto planimetrico attuale, mediante l'attivazione di una procedura di sanatoria edilizia e strutturale, con esecuzione di opere di adeguamento sismico delle porzioni vulnerabili. Appare evidente che in entrambe i casi, la sanabilità delle opere difformi rilevate non possa essere posta a carico della procedura di Concordato per ovvi motivi di carattere economico e pratico. Inoltre l'eventuale scelta tecnica volta al mantenimento dello stato rilevato (con mantenimento della scala e della posizione del muro divisorio al piano terra) potrebbe astrattamente provocare un minore interesse in capo ad eventuali acquirenti. Sulla base di questo assunto e nel pieno rispetto delle disposizioni del Giudice Delegato, nel capitolo che segue saranno quantificati sia i costi di ripristino che i costi di sanatoria per il mantenimento delle porzioni difformi. Tali costi per lavorazioni edili, calcolati con apposito Computo Metrico Estimativo elaborato sulla base degli attuali costi desunti dal Prezzario Umbria 2022, saranno sommati agli onorari tecnici ed ai costi previsti per oblazioni, sanzioni e diritti di segreteria al fine della quantificazione del

prezzo di collocazione dei beni sul mercato.

5 VALUTAZIONE DEI COSTI DI SANATORIA O DI RIMESSA IN PRISTINO ALLO STATO LEGITTIMO.

La valutazione dei costi di ripristino allo stato legittimo, implica un'analisi economica delle opere edilizie necessarie alla riconformazione planimetrica degli ambienti rispetto a quanto legittimato dalla Concessione Edilizia n. 361 del 29/11/1993. Il ripristino della posizione originaria del muro di separazione tra le due distinte destinazioni d'uso del piano terra, implica costi di demolizione e smaltimento dell'attuale setto murario, di smontaggio della porta e del relativo controtelaio con successiva ricostruzione del setto nella giusta posizione planimetrica. Diverso approccio metodico deve essere utilizzato per la rimessa in pristino del solaio sezionato per l'inserimento della scala. Infatti, verificata l'inidoneità del setto murario presente, risulta necessario procedere alla rimozione dell'intera campata di solaio interessata dal taglio (tratto ricompreso tra le travi portanti) ed alla successiva realizzazione di nuova porzione di solaio, previa demolizione del muro sottostante. L'esecuzione delle opere di ripristino dovrà essere oggetto di specifica istanza al Comune di Spello, il quale procederà ad emettere apposita Ordinanza Sindacale volta alla rimodulazione planimetrica ed al ripristino dello stato legittimo. Sarà necessario anche l'intervento un tecnico abilitato al calcolo strutturale ed alla relativa verifica finale, per l'esecuzione del deposito strutturale presso la Regione dell'Umbria Servizio Controllo Costruzioni. Le sole

opere edilizie previste, così come desumibile dal Computo Metrico Estimativo allegato alla presente, risultano complessivamente quantificate in Euro 10.856,69 oltre Iva. Gli onorari tecnici previsti per la presentazione dell'istanza di sanatoria sono quantificati in Euro 2.000,00 (oltre iva e accessori di Legge), gli onorari tecnici per le verifiche strutturali sono quantificati in Euro 2.500,00 (oltre iva e accessori di Legge). L'intervento di ripristino, non producendo sanatoria, non prevede pagamento di somme a titolo di Oblazione.

I costi totali nell'ipotesi di ripristino (prima soluzione) risultano quantificabili in circa Euro 19.000,00.

Per quanto attiene invece all'ipotesi di mantenimento delle opere difformi ed alla loro sanatoria, il calcolo dei costi di adeguamento strutturale dell'elemento difforme (solaio ed asola scala) è stato quantificato nel Computo Metrico allegato alla presente in Euro 9.069,21 oltre Iva. Gli onorari tecnici per la presentazione dell'istanza di sanatoria sono quantificabili in Euro 3.500,00, gli onorari tecnici per le verifiche strutturali sono quantificati in Euro 3.000,00 (oltre iva e accessori di Legge), gli onorari tecnici per le verifiche geologiche e geotecniche sono quantificati in Euro 1.200,00 (oltre iva e accessori di Legge), gli onorari tecnici per l'adeguamento delle planimetrie catastali ai nuovi assetti planimetrici sono quantificati in Euro 1.500,00 (oltre iva e accessori di Legge). I costi per Oblazioni e diritti di segreteria sono quantificati in Euro 3.500,00 e riguardano il pagamento del doppio degli oneri concessori sulla superficie oggetto a cambio d'uso e l'applicazione forfetaria della sanzione per l'esecuzione delle opere

strutturali eseguite in assenza di titolo.

Il totale dei costi previsti per mantenimento delle difformità rilevate (seconda soluzione) pari ad Euro 22.900,00 circa.

Ai valori di stima successivamente calcolati verranno sottratte, ai fini della quantificazione del prezzo di collocazione sul mercato dei beni in analisi, le spese ed i costi necessari alla sanatoria e legittimazione dello stato planimetrico rilevato. La definizione del più probabile valore di mercato sarà analogamente basata sulla conformazione planimetrica rilevata, posto che le difformità riscontrate risultano tutte sanabili ed i relativi costi di sanatoria risultano tutti quantificati.

6 VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

CRITERI ESTIMATIVI

L'oggetto della valutazione risulta essere la determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità, delle unità immobiliari identificate e descritte nei paragrafi che precedono.

Il procedimento estimativo ritenuto più congruo, considerando la presenza di beni simili, oggetto di recenti valutazioni, sia nella medesima zona che in zone attigue è, nel rispetto del principio dell'ordinarietà, quello "sintetico comparativo".

Tale procedimento si articola nelle seguenti fasi:

individuazione della natura, della destinazione e delle caratteristiche dei beni;

conoscenza di recenti prezzi di mercato realizzatisi nella zona per beni simili;

individuazione di un parametro tecnico di comparazione tra il bene da stimare e quelli presi a confronto;

definizione di un valore medio unitario, determinato dall'acquisizione di una serie di prezzi di vendita di beni similari realizzatisi di recente nel luogo di analisi;

definizione delle maggiorazioni e/o detrazioni, per portare il bene oggetto di valutazione nelle condizioni reali ed oggettive in cui si trova all'attualità. Quindi, al fine di individuare il valore di mercato maggiormente corrispondente alle caratteristiche delle unità immobiliare in analisi, il sottoscritto si è basato, oltre alla personale esperienza professionale, su ulteriori indagini esperite presso l'Agenzia delle Entrate- Servizio di Pubblicità Immobiliare al fine di acquisire i dati di scambio di entità immobiliari similari a quelle oggetto di analisi nel periodo attuale. Il sottoscritto si è basato anche sull'ausilio di operatori immobiliari referenziati della zona e sui valori riportati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate 2° Semestre 2022 e della Camera di Commercio della Provincia di Perugia riferite al 4° trimestre 2022, valori acquisiti al solo fine della valutazione dei trend di mercato. Quale parametro tecnico-estimativo di raffronto, si è ritenuto opportuno assumere il metro quadrato (mq), riferito alla superficie commerciale. Sulla base della conoscenza dei prezzi di mercato più significativi, assunti per il confronto, si è poi definito il valore medio unitario espresso in €/mq per le singole tipologie oggetto di stima. Nella valutazione che segue, si è tenuto altresì conto di ogni ulteriore elemento di rilievo che potesse influire

sul valore del bene, ed in particolare:

- dello stato di manutenzione dell'immobile;
- della collocazione urbana e della relativa commerciabilità dello stesso.
- Dell'andamento degli esperimenti di vendita già effettuati sui medesimi cespiti.

Determinazione del Valore di mercato dei beni in stima

6.1 EDIFICIO VIA VITALE ROSI

(C.F foglio 57, Particella 321 Sub. 9-11-12 Part 2033)

Il Valore del diritto di piena proprietà per l'intero in capo alla  *OMISSA*

 sarà pertanto determinato secondo la seguente tabella:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE	VALORE	VALORE
PARTE DI EDIFICIO	COMMERCIALE	UNITARIO	TOTALE
	m ²	€ / m ²	€
Magazzino (P.s.1 sub 9)	172	230,00	39.560,00
Negoziò (P.T. sub 11)	146(*)	750,00	109.500,00
Laboratorio (P.T. sub 12)	153(**)	350,00	53.550,00
Totale Valori			202.610,00

(*) (125Mq assentiti + 21Mq oggetto di cambio d'uso) = Mq 146

(**) (174Mq assentiti - 21Mq oggetto di cambio d'uso) = Mq 153

Nei singoli valori immobiliari espressi sono considerati anche i valori delle parti comuni. Alla luce di quanto sopra esposto ed elaborato, il valore di vendita delle unità immobiliari nello stato di fatto in cui si trovano, quindi nella conformazione planimetrica attuale, al netto dei

costi per la sanatoria e la legittimazione definitiva delle porzioni
difformi è pari ad Euro (202.610,00-€ 22.900,00)= € 179.710,00.

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico affidato.

Foligno, 15 Maggio 2023

IL PERITO ESTIMATORE

(Geom. Andrea)



Documentazione allegata :

Allegato 1 Documentazione fotografica Fabbricato con dettagli difformità;

Allegato 2 Visure catastali e planimetriche – Visure ipotecarie;

Allegato 3 Documentazione edilizio/urbanistica dei beni immobili.

Allegato 5 Computo Metrico Estimativo dei lavori.

TRIBUNALE DI SPOLETO

SEZIONE FALLIMENTARE

CONCORDATO PREVENTIVO N. 15/2016

01/18/15

[REDACTED]

[REDACTED]

Giudice Delegato: Dott.ssa Sara TRABALZA

Commissario Giudiziale: Dott. Carlo DUCCI

Commissario Liquidatore: Dott. Gianni CIANETTI

Computo Metrico Estimativo

delle opere necessarie alla rimessa in pristino
delle difformità rilevate e/o delle opere
necessarie al mantenimento e sanatoria

Tecnico incaricato: Geom. Raponi Andrea

iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Perugia al n° 4553

iscritto all'albo dei CTU del Tribunale di Perugia al n° 2365

Cod. Fisc. RPNDR72D10D653I – Part. IVA 02639350541

Via G. Oberdan n. 49 – Foligno (PG)

Tel. 3389241437

E-mail: geom.raponi@gmail.com

E-mail Pec: andrea.raponi@geopec.it

Comune di Spello
Provincia di Perugia

OGGETTO: Opere di rimessa in pristino allo stato assentito delle ^{01/15/11} porzioni immobiliari di proprietà della [redacted] in C.P. ricomprese nell'edificio di maggiore consistenza sito in Spello Via Vitale Rosi 42-44-46

COMMITTENTE: ^{01/15/11} [redacted] Dott. Gianni Cianetti
(Commissario Liquidatore); Dott. Carlo Ducci
(Commissario Giudiziale)

COMPUTO METRICO

Foligno, li 15/05/2023

Il Progettista:

Geom. Andrea Raponi



COMPUTO METRICO								
N.R.	ARTICOLO	DESCRIZIONE E COMPUTO	U.M.	FATTORI				QUANTITA'
				Parti Uguali	Lunghezza	Larghezza	Altezza	
1	2.4.120.CA M	LM LAVORI A MISURA RIMOZIONE DI INFISSI. Rimozione di inf...ltro occorre per dare il lavoro finito. Rimozione porta, telaio e controtelaio Sommano 2.4.120.CAM	mq	3,00	0,80		2,10	5,04 5,04
2	2.3.80.0 2.3.80.2	DEMOLIZIONE DI TRAMEZZI. Demolizione...ltro occorre per dare il lavoro finito. Per spessori oltre cm 11 fino a cm 14. Demolizione muratura Sommano 2.3.80.2	mq		4,27		3,22	13,75 13,75
3	3.2.362	MURATURA IN BLOCCHI FORATI IN LATERIZI... altro occorre per dare l'opera finita. Nuova parete da collocare nella posizione idonea secondo la C.E. 361/1993 Sommano 3.2.362	mc		4,27	0,12	3,32	1,70 1,70
4	9.6.40.0 9.6.40.1	CONTROTELAI PER PORTE IN LEGNO. Contr... altro occorre per dare l'opera finita. Per larghezza del controtelaio fino a cm 8,5. controtelaio Sommano 9.6.40.1	cad	1,00				1,00 1,00
5	6.1.10	RIPRESA DI INTONACI INTERNI. Ripresa ... altro occorre per dare l'opera finita. Intonaco su nuova parete a detrarre aperture Sommano 6.1.10	mq	2,00 -2,00	4,27 0,90		3,32 2,10	28,35 -3,78 24,57
6	9.1.211	RIMONTAGGIO INFISSI IN LEGNO. Rimontag...lavoro finito a perfetta regola d'arte. Rimontaggio porta interna Sommano 9.1.211	cad	1,00				1,00 1,00
7	6.4.350	ZOCCOLETTO BATTISCOPA IN LEGNO DI QUAL... altro occorre per dare l'opera finita.						

COMPUTO METRICO

N.R.	ARTICOLO	DESCRIZIONE E COMPUTO	U.M.	FATTORI				QUANTITA'
				Parti Uguali	Lunghezza	Larghezza	Altezza	
8	2.4.160	Nuovo battiscopa	m	2,00	3,37			6,74
		Lunghezza: 4,27-0,90						6,74
		Sommano 6.4.350						
		RIMOZIONE DI OPERE IN FERRO. Rimozion...ltro occorre per dare il lavoro finito.						
9	2.3.100.0	Rimozione scala prefabbricata con ringhiere	kg		450,00			450,00
		Sommano 2.4.160						450,00
		DEMOLIZIONE DI PAVIMENTI E RIVESTIMENT...timento delle superfici portate a nudo.						
		2.3.100.3 Pavimento e rivestimento in piastrelle di gres, di ceramica, di cotto, etc.						
10	2.3.60.0	Demolizione pavimento	mq		3,60	1,60		5,76
		Lunghezza: 5,05-1,45						5,76
		Sommano 2.3.100.3						
		DEMOLIZIONE DI MASSETTO. Demolizione ...ltro occorre per dare il lavoro finito.						
11	2.3.60.1	Per spessori fino a cm 8.	mq		3,60	1,60		5,76
		Demolizione massetto						5,76
		Lunghezza: 5,05-1,45						
		Sommano 2.3.60.1						
12	2.3.60.2	DEMOLIZIONE DI MASSETTO. Demolizione ...ltro occorre per dare il lavoro finito.	mq	3,00	3,60	1,60		17,28
		Per spessori oltre cm 8 e per ogni centimetro in più.						17,28
		Demolizione massetto						
		Lunghezza: 5,05-1,45						
13	2.3.20.0	Sommano 2.3.60.2						
		DEMOLIZIONE DI SOLAIO MISTO IN LATERIZ...ogni centimetro di spessore del solaio.	mqxcm		3,35	1,60	24,00	128,64
		Demolizione solaio da sostituire						128,64
		Lunghezza: 5,05-1,45-0,25						

COMPUTO METRICO								
N.R.	ARTICOLO	DESCRIZIONE E COMPUTO	U.M.	FATTORI				QUANTITA'
				Parti Uguali	Lunghezza	Larghezza	Altezza	
14	2.3.20.2	Eseguito a mano o con altro mezzo manuale. Demolizione setto murario Altezza: 2,65-0,35 Sommano 2.3.20.2	mc		1,70	0,40	2,30	1,56
								1,56
	2.3.40.0	DEMOLIZIONE DI CALCESTRUZZO ARMATO. D...ltro occorre per dare il lavoro finito.						
	2.3.40.2	Eseguito a mano o con altro mezzo manuale. Demolizione cordolo Lunghezza: 1,70+1,45 Sommano 2.3.40.2	mc		3,15	0,25	0,25	0,20
15								0,20
	5.2.100.0	PIANELLATO O TAVELLONATO. Pianellato ... altro occorre per dare l'opera finita.						
	5.2.100.2	Realizzato con tavelloni. Tavellonato poggiato su ala inferiore HEA 160 Sommano 5.2.100.2	mq		5,05	1,60		8,08
								8,08
16	4.4.40.0	ESECUZIONE DI FORI CON TRAPANO ELETTRI... diametro, per ogni metro di lunghezza.						
	4.4.40.3	Fori in murature di pietrame e/o conglomerati cementizi non armati. Ancoraggfio UPN perimetrali Lunghezza: 5,05+5,05+1,60+1,60 Sommano 4.4.40.3	mxcm	6,00	13,30	0,30	2,50	59,85
								59,85
17	4.4.115.0	INIEZIONI DI RESINA PER ANCORAGGIO CHI... altro occorre per dare l'opera finita.						
	4.4.115.1	Iniezioni in fori del diametro fino a mm. 25 Ancoraggfio UPN perimetrali Lunghezza: 5,05+5,05+1,60+1,60 Sommano 4.4.115.1	m	6,00	13,30	0,30		23,94
								23,94
18	4.4.130	BARRE IN ACCIAIO B450C PER CONSOLIDAME... altro occorre per dare l'opera finita. Ancoraggfio UPN perimetrali Lunghezza: 5,05+5,05+1,60+1,60 A Riportare:		6,00	13,30	0,60	1,58	75,65
								75,65

COMPUTO METRICO								
N.R.	ARTICOLO	DESCRIZIONE E COMPUTO	U.M.	FATTORI				QUANTITA'
				Parti Uguali	Lunghezza	Larghezza	Altezza	
		Riporto:						75,65
		Sommano 4.4.130	kg					75,65
19	11.1.22.0	MANUFATTI IN ACCIAIO PER TRAVATURE RET...ciature che verranno computati a parte.						
	11.1.22.3	In acciaio S275 JR - Classe di esecuzione EXC1 o EXC2						
		Travi Upn 180 perimetrali						
		Lunghezza: 5,05+1,60		2,00	6,65		22,00	292,60
		Travi HEA160		8,00	1,55		30,40	376,96
		Sommano 11.1.22.3	kg					669,56
20	3.5.30.CAM	RETE IN ACCIAIO ELETTROSALDATA. Rete ... altro occorre per dare l'opera finita.						
		Rete di ripartizione			5,05	1,60	7,90	63,83
		Sommano 3.5.30.CAM	kg					63,83
21	3.3.27.0	CALCESTRUZZO SPECIALE ALLEGGERITO CON ...ra finita. Sono escluse: le casseforme.						
	3.3.27.4	Massa volumica 700 kg/mc.						
		Getto sopra tavellonato poggiato su ala inferiore HEA 160			5,05	1,60	0,18	1,45
		Sommano 3.3.27.4	mc					1,45
22	3.3.12.0	CALCESTRUZZO STRUTTURALE DURABILE A PR...ra finita. Sono escluse: le casseforme.						
	3.3.12.2	C28/35 (Rck 35 N/mmq).						
		Getto soletta solaio			5,05	1,60	0,06	0,48
		Sommano 3.3.12.2	mc					0,48
23	3.3.130.0	CASSEFORME. Fornitura e realizzazione...i casseri a diretto contatto del getto.						
	3.3.130.2	Per strutture in elevazione quali pila...i m. 10, pareti anche sottili e simili.						
		Casseratura solaio						
		Lunghezza: 5,05+0,50+0,20						
		Larghezza: 1,60+0,50+0,20			5,75	2,30		13,23
		Sommano 3.3.130.2	mq					13,23
24	3.1.49.CAM	MASSETTO FIBRORINFORZATO RISPONDENTE A...I D.M.11/10						

COMPUTO METRICO							
N.R.	ARTICOLO	DESCRIZIONE E COMPUTO	U.M.	FATTORI			
				Parti Uguali	Lunghezza	Larghezza	Altezza
25	3.1.52	/2017 (sostanze pericolose).	mq		5,05	1,60	
		Nuovo massetto					8,08
		Sommano 3.1.49.CAM					8,08
		COMPENSO PER MASSETTO FIBRORINFORZATO....rinforzato, per ogni centimetro in più.					
26	6.4.121.0.CAM	Nuovo massetto	mq	5,00	5,05	1,60	
		Sommano 3.1.52					40,40
							40,40
		PAVIMENTO IN GRES PORCELLANATO RISPOND...a.					
27	6.4.121.1.CAM	È escluso il massetto di sottofondo.	mq				
		Piastrelle per interni o esterni, opache, delle dimensioni di cm 10x20 e 20x20.					
		Nuovo pavimento	mq		5,35	1,90	
		Lunghezza: 5,05+0,20+0,10					10,17
28	2.4.160	Larghezza: 1,60+0,20+0,10	kg				
		Sommano 6.4.121.1.CAM					10,17
		RIMOZIONE DI OPERE IN FERRO. Rimozion...ltro occorre per dare il lavoro finito.			450,00		
		Rimozione scala prefabbricata con ringhiere					450,00
29	2.6.11.CAM	Sommano 2.4.160					450,00
		PUNTELLATURE RISPONDENTE AI C.A.M. Rea...I D.M. 11/10/2017 (sostanze pericolose)	mc	5,00	5,05	0,20	
		Puntellatura solaio durante le fasi di demolizione del muro e cordolo in c.a.					1,26
		Parti Uguali: 5x4		20,00	0,20	0,25	2,50
29	2.3.100.0	Sommano 2.6.11.CAM					3,76
		DEMOLIZIONE DI PAVIMENTI E RIVESTIMENT...timento delle superfici portate a nudo.					
		Pavimento e rivestimento in piastrelle di gres, di ceramica, di cotto, etc.					
		Demolizione pavimento Piano interrato per realizzazione di idonea fondazione del muro di sostegno del soprastante solaio oggetto di taglio			5,10	2,00	10,20
		A Riportare:					10,20

COMPUTO METRICO								
N.R.	ARTICOLO	DESCRIZIONE E COMPUTO	U.M.	FATTORI				QUANTITA'
				Parti Uguali	Lunghezza	Larghezza	Altezza	
30	2.3.60.0	Riporto:	mq					10,20
		Sommano 2.3.100.3						10,20
		DEMOLIZIONE DI MASSETTO. Demolizione ...ltro occorre per dare il lavoro finito.						
31	2.3.60.0	2.3.60.1 Per spessori fino a cm 8. Demolizione pavimento Piano interrato per realizzazione di idonea fondazione del muro di sostegno del soprastante solaio oggetto di taglio	mq		5,10	2,00		10,20
		Sommano 2.3.60.1						10,20
		DEMOLIZIONE DI MASSETTO. Demolizione ...ltro occorre per dare il lavoro finito.						
32	2.3.60.0	2.3.60.2 Per spessori oltre cm 8 e per ogni centimetro in più. Demolizione pavimento Piano interrato per realizzazione di idonea fondazione del muro di sostegno del soprastante solaio oggetto di taglio	mq	3,00	5,10	2,00		30,60
		Sommano 2.3.60.2						30,60
		DEMOLIZIONE DI MURATURE. Demolizione ...ltro occorre per dare il lavoro finito.						
33	2.3.40.0	2.3.20.2 Eseguito a mano o con altro mezzo manuale. Demolizione setto murario Altezza: 2,65-0,35	mc		1,70	0,40	2,30	1,56
		Sommano 2.3.20.2						1,56
		DEMOLIZIONE DI CALCESTRUZZO ARMATO. D...ltro occorre per dare il lavoro finito.						
34	2.1.60	2.3.40.2 Eseguito a mano o con altro mezzo manuale. Demolizione cordolo di chiusura per successivo rifacimento Lunghezza: 1,70+1,45	mc		3,15	0,25	0,25	0,20
		Sommano 2.3.40.2						0,20
		SCAVO PER LAVORI DI SOTTOFONDAZIONE ES...lando il volume effettivamente scavato. Scavo per realizzazione nuova fondazione del muro Altezza: 0,30+0,90						
A Riportare:								5,51
								5,51

COMPUTO METRICO								
N.R.	ARTICOLO	DESCRIZIONE E COMPUTO	U.M.	FATTORI				QUANTITA'
				Parti Uguali	Lunghezza	Larghezza	Altezza	
35	4.4.40.0	Riporto:	mc					5,51
		Sommano 2.1.60						5,51
		ESECUZIONE DI FORI CON TRAPANO ELETTRI... diametro, per ogni metro di lunghezza.	mxcm					
		4.4.40.3 Fori in murature di pietrame e/o conglomerati cementizi non armati.						
		Ancoraggi nuovo cordolo in c.a.						
36	4.4.115.0	Parti Uguali: 6x2		12,00		0,30	2,50	9,00
		Ancoraggi ferri nuova fondazione muro						
		Parti Uguali: 8x2		16,00		0,30	2,50	12,00
		Sommano 4.4.40.3						21,00
36	4.4.115.1	INIEZIONI DI RESINA PER ANCORAGGIO CHI... altro occorre per dare l'opera finita.	m					
		4.4.115.1 Iniezioni in fori del diametro fino a mm. 25						
		Ancoraggi nuovo cordolo in c.a.						
		Parti Uguali: 6x2		12,00		0,30		3,60
		Ancoraggi ferri nuova fondazione muro						
37	4.4.130	Parti Uguali: 8x2		16,00		0,30		4,80
		Sommano 4.4.115.1						8,40
		BARRE IN ACCIAIO B450C PER CONSOLIDAME... altro occorre per dare l'opera finita.						
		Ancoraggi nuovo cordolo in c.a.						
		Parti Uguali: 6x2		12,00		1,00		12,00
		Ancoraggi ferri nuova fondazione muro						
		Parti Uguali: 8x2		16,00		1,00		16,00
		Armatura trave di fondazione						
		Parti Uguali: 8x2						
		Lunghezza: 5,10+0,35+0,35		16,00	5,80		1,60	148,48
		Larghezza: 0,66+0,46+0,66+0,46+0,10		5,00	5,80	2,34	0,39	26,47
		Armatura cordolo sommitale						
		Parti Uguali: 4+4						
		Lunghezza: 1,70+1,50		8,00	3,20		1,60	40,96
		Lunghezza: 1,70+1,35						
		Larghezza: 0,26+0,20+0,26+0,20		5,00	3,05	0,92	0,39	5,47
		A Riportare:						249,38

COMPUTO METRICO								
N.R.	ARTICOLO	DESCRIZIONE E COMPUTO	U.M.	FATTORI				QUANTITA'
				Parti Uguali	Lunghezza	Larghezza	Altezza	
38	3.3.12.0	Riporto:						249,38
		Sommano 4.4.130	kg					249,38
		CALCESTRUZZO STRUTTURALE DURABILE A PR...ra finita. Sono escluse: le casseforme.						
39	3.3.12.1	3.3.12.1 C25/30 (Rck 30 N/mmq).						
		Getto magrone di pulizia su scavo a mano			5,10	0,80	0,10	0,41
		Sommano 3.3.12.1	mc					0,41
40	3.3.12.2	3.3.12.2 C28/35 (Rck 35 N/mmq).						
		Getto trave di fondazione			5,05	0,70	0,50	1,77
		Getto cordolo su nuova muratura						
41	3.2.181	Lunghezza: 1,70+1,50			3,20	0,30	0,24	0,23
		Sommano 3.3.12.2	mc					2,00
		MURATURA IN LATERIZIO DI BLOCCHI PORT... altro occorre per dare l'opera finita.						
42	6.1.10	Realizzazione nuovo setto portante			1,80	0,35	2,30	1,45
		Sommano 3.2.181	mc					1,45
		RIPRESA DI INTONACI INTERNI. Ripresa ... altro occorre per dare l'opera finita.						
43	3.1.49.CAM	Intonaco su nuovo setto murario						
		Lunghezza: 1,70+0,35		2,00	2,05		2,30	9,43
		Sommano 6.1.10	mq					9,43
44	3.1.52	MASSETTO FIBRORINFORZATO RISPONDENTE A...I D.M.11/10 /2017 (sostanze pericolose).						
		Nuovo massetto		2,00	2,00	1,00		4,00
		a detrarre			-1,70	0,30		-0,51
45	3.1.52	Sommano 3.1.49.CAM	mq					3,49
		COMPENSO PER MASSETTO FIBRORINFORZATO....rinforzato, per ogni centimetro in più.						
		Nuovo massetto						
46	3.1.52	Parti Uguali: 2x5		10,00	2,00	1,00		20,00
		A Riportare:						20,00

COMPUTO METRICO							
N.R.	ARTICOLO	DESCRIZIONE E COMPUTO	U.M.	FATTORI			
				Parti Uguali	Lunghezza	Larghezza	Altezza
44	6.4.121.0.C AM	Riporto:					20,00
		a detrarre			-1,70	0,30	-0,51
		Sommano 3.1.52	mq				19,49
		PAVIMENTO IN GRES PORCELLANATO RISPOND...a. È escluso il massetto di sottofondo.					
45	6.4.121.1.CAM	Piastrelle per interni o esterni, opache, delle dimensioni di cm 10x20 e 20x20.					
		Nuovo massetto		2,00	2,00	1,00	4,00
		a detrarre			-1,70	0,30	-0,51
		Sommano 6.4.121.1.CAM	mq				3,49
46	10.1.120	RICOLLOCAMENTO IN OPERA DI RINGHIERE E...lavoro finito a perfetta regola d'arte.					
		Ricollocamento di scala in ferro e ringhiere		15,00			15,00
		Sommano 10.1.120	mq				15,00
		OS ONERI PER LA SICUREZZA (Allegato XV § 4 D.Lgs. 81/08)					
47	S1.3.10.0	Altro					
		NUCLEO ABITATIVO PER SERVIZI DI C...a, la salute e l'igiene dei lavoratori.					
		1) Nucleo abitativo per servizi di cantiere, per il primo mese o frazione.		1,00			1,00
		Sommano S1.3.10.1	mese				1,00
48	S1.1.90.0	TRABATTELLO IN METALLO.Costo ...in opera, per il primo giorno di lavoro					
		1) Fornitura per uso all'este...n opera, per il primo giorno di lavoro.			1,00		1,00
		Apprestamenti minimi per la sicurezza		1,00			1,00
		Sommano S1.1.90.1	cad /giorno				2,00
48	S1.3.70.0	BAGNO CHIMICO PORTATILE. Costo ...re la salute e l'igiene dei lavoratori.					

COMPUTO METRICO								
N.R.	ARTICOLO	DESCRIZIONE E COMPUTO	U.M.	FATTORI				QUANTITA'
				Parti Uguali	Lunghezza	Larghezza	Altezza	
49	S1.3.70.1	1) Bagno chimico portatile senza lavabo, per il primo mese o frazione. Apprestamenti minimi per la sicurezza Sommano S1.3.70.1	mese	1,00				1,00
								1,00
	S1.1.111.0	PARAPETTO PROVVISORIO CLASSE ... metro lineare di parapetto installato.	m	6,75				6,75
	S1.1.111.1	1) Per il primo mese o frazione di mese di impiego. Parti Uguali: 5,05+1,70 Sommano S1.1.111.1						6,75

Indice categorie

LM - LAVORI A MISURA

OS - ONERI PER LA SICUREZZA (Allegato XV § 4 D.Lgs. 81/08)

Altro

pag.	1
pag.	9
pag.	9