

## 2. PRECISAZIONI

1) Nuovo computo del valore di stima del bene considerando i costi per la demolizione dell'abuso non sanabile (tettoia)

Ho calcolato il nuovo valore di stima decurtando da quello precedentemente stimato sia il costo per la demolizione della tettoia e sia il valore della tettoia (precedentemente considerato).

I costi per la demolizione della tettoia vengono valutati come sommatoria dei costi amministrativi e dei costi tecnico gestionali (progettuali e di coordinamento operativo) di un professionista per poter eseguire l'operazione di demolizione. Non vengono considerate eventuali possibili sanzioni che allo stato attuale non risultano emesse. Da cui:

- I costi amministrativi e tecnico gestionali progettuali sono i costi per la gestione della pratica di demolizione dell'opera abusiva con il comune (il Testo Unico Edilizia non prevede una procedura per le demolizioni spontanee di abusi edilizi) e sono i costi per il coordinamento della sicurezza (progettazione e coordinamento operativo) per la fase di demolizione e per la direzione lavori.

I costi vengono valutati forfettariamente in 3.000 euro.

- I costi operativi di demolizione vengono stimati in modo approssimativo, considerando che non esiste agli atti un progetto di riferimento della tettoia e che non esiste un rilievo di dettaglio della stessa.

I costi sono stimati come da computo metrico di seguito, con riferimento al Prezziario Regione Abruzzo:

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO									
N°	Rif. Prezziario Regione Abruzzo - Anno 2023	Descrizione lavori	Dimensioni			spessore [cm]	Quantità	Prezzo [€]	
			U.M.	Lunghezza [m]	Altezza / Larghezza [m]			unitario	totale
<b>Opere Provvisoriale e sicurezza</b>									
1	10.20.25.g	Piattaforma telescopica autocarrata articolata, compreso gli oneri per il trasporto, l'impianto in campo, l'operatore e quant'altro occorre per fornire l'uso con le normali dotazioni di sicurezza, nel rispetto delle vigenti normative Piattaforma semovente altezza 18 m	ora				50	44,11	2.205,50
2	10.5.5.m	Autocarro con gru da 8500 kg	ora				10	73,02	730,20
3	10.5.96.a	Gruppo elettrogeno monofase fino a 5 Kw.	ora				50	12,71	331,00
4	5.01.10.30	Recinzione provvisoriale modulare a pannelli ad alta visibilità con maglia di dimensioni non inferiore a mm 20 di larghezza e non inferiore a mm 50 di altezza, con irrigidimenti nervati e paletti di sostegno composti da tubolari metallici zincati di diametro non inferiore a mm 40, completa con blocchi di cls di base, morsetti di collegamento ed elementi cernierati per modulo porta e terminali; dal peso totale medio non inferiore a 20 kg/ m <sup>2</sup> - Fornitura e posa - Montaggio e nolo per i primi 3 mesi compreso smontaggio a lavori ultimati						11,65	
		<b>Totale</b>	m2				150	2,93	14,58
									<b>2.187,20</b>

5	S.01.30.10.g	Fornitura di estintore a polvere, omologato secondo DM del 07/01/2005, con valvola a pulsante, valvola di sicurezza a molla e manometro di indicazione di carica e sistema di controllo della pressione tramite valvola di non ritorno, e cartello indicatore Da 6 kg, classe 113BC	cad			2	53,48	106,96	
6	S.02.20.05.a	Bagno chimico portatile, realizzato in materiale plastico antiurto, delle dimensioni di 110 x 110 x 230 cm, peso 75 kg, allestimento in opera e successivo smontaggio a fine lavori, manutenzione settimanale comprendente il risucchio del liquame, lavaggio con lancia a pressione della cabina, immissione acqua pulita con disgregante chimico, fornitura carta igienica, trasporto e smaltimento rifiuti speciali, costo di utilizzo mensile Bagno chimico portatile, realizzato in materiale plastico antiurto.	cad			1	199,87	199,87	
7	S.02.20.100.a	Monoblocco prefabbricato per mense, spogliatoi, guardiole, uffici e locali infermeria, costituito da struttura in acciaio zincato a caldo e pannelli di tamponatura. Pareti in pannelli sandwich non inferiore a mm 40, con due lamiere d'acciaio zincate e pre-verniciate da 5/10 con poliuretano espanso autoestinguente, pavimenti in lastre di legno truciolare idrofugo rivestito in pvc, serramenti in alluminio anodizzato, impianto elettrico canalizzato rispondente al DM 37 del 22/01/2008, interruttore generale magneto-termico differenziale, tubazioni e scatole in materiale termoplastico autoestinguente con vaso, finestrino a vasistas e lavabo, completo di rubinetterie e scaldia acqua, su basamento predisposto. Soluzione: con una finestra e portoncino esterno semivetrato (esclusi gli arredi). Nolo mensile, compreso gli oneri di manutenzione e tenuta in esercizio Dimensioni 450 x 240 cm con altezza pari a 240 cm	cad/mese			1	246,76	246,76	
8	S.03.10.10.i	Dispositivi per la prevenzione da cadute, dotati di marcatura CE ai sensi del DLgs 10-1997. Assorbitore UNI EN 355 con fune e moschettoni sistemi ad attacco dorsale	cad/mese			2	6,92	13,84	
9	S.03.20.10.a	Cassetta di pronto soccorso - Specialità medicinali conforme al DM 15-02-2003 n° 388 per interventi di pronto soccorso su luogo di lavoro, con sostituzione o ripristino dei medicinali utilizzati o scaduti. Valigetta per cantieri mobili fino a 6 addetti	cad/mese			1	4,31	4,31	
10	S.04.10.10.a	Cartelli di divieto, conformi ai DLgs 493/96, attuazione della direttiva 92/58 CEE e simbologia a norme UNI in lamiera di alluminio, con pellicola adesiva rifrangente grandangolare Sfondo bianco 125 x 125 mm visibilità 4 m	cad			4	6,23	24,92	
11	S.04.10.20.a	Cartelli di pericolo, conformi ai DLgs 493/96, attuazione della direttiva 92/58 CEE e simbologia a norme UNI in lamiera di alluminio, con pellicola adesiva rifrangente grandangolare Sfondo giallo triangolare con lato da 140 mm visibilità 4 m	cad			4	4,57	18,28	
12	S.04.10.30.a	Cartelli di obbligo, conformi ai DLgs 493/96, attuazione della direttiva 92/58 CEE e simbologia a norme UNI in lamiera di alluminio, con pellicola adesiva rifrangente grandangolare Sfondo bianco 125 x 125 mm visibilità 4 m	cad			4	5,96	23,84	
<b>A sommare</b>								<b>6.092,48</b>	
<b>Demolizioni</b>									
13	E.01.60.70.d	Demolizione di struttura in calcestruzzo con ausilio di martello demolitore meccanico. Compreso l'avvicinamento al luogo di deposito provvisorio in prossimità del cantiere, in attesa del trasporto allo scarico; escluso carico, trasporto e scarico a discarica controllata Fondazioni: calcestruzzo armato di spessore oltre cm 10	mc			2	309,62	619,24	
14	E.01.130.100.c	Demolizione di coperture a lastre o sottocoppo, compreso l'avvicinamento al luogo di deposito provvisorio, in attesa del trasporto allo scarico, ed escluso il solo calo in basso. Tetto: Rimozione di lastre in materiale plastico	mq			310	4,83	1.497,30	

15	E.01.160.10.b	Rimozione di opere in ferro, completi di pezzi speciali e collari di ancoraggio alla muratura e alle strutture, di qualsiasi dimensione e spessore e con qualsiasi sviluppo, in opera a qualsiasi altezza anche in posizioni non facilmente accessibili. Compreso l'onere per ponteggi, tagli, carico trasporto e accatastamento dei materiali riutilizzabili e/o di risulta fino ad una distanza di 50 m Struttura: Rimozione di elementi strutturali con profili NP, HEA, UPN, L, C e similari	Kg					7000	0,64	4.480,00
<b>A sommare</b>										<b>6.596,54</b>
Smaltimento ed analisi										
16	E.01.200.20.a	Trasporto a discarica autorizzata controllata, fino alla distanza di 10 km, di materiali di risulta, provenienti da movimenti terra o da demolizioni eseguiti a mano o in zone disagiate, con autocarro di portata inferiore ai 50 qli, compresi carico, anche a mano, viaggio di andata e ritorno e scarico con esclusione degli oneri di discarica.	mc					2,6	27,73	72,10
17	E.01.210.05.a	Campionamento ed analisi di rifiuti sia allo stato liquido che solido, con rilascio di certificazione da parte di laboratorio autorizzato indicante il codice CER e la relativa classificazione ai fini dello smaltimento.	cad					1	480,3	480,30
18	E.01.210.20.z	Compenso per il conferimento di materia di risulta proveniente da demolizioni per rifiuti inerti presso impianti di recupero ed eventualmente c/o le discariche autorizzate e comprensivo di tutti gli oneri, tasse e contributi. L'attestazione dello smaltimento dovrà essere attestato a mezzo dell'apposito formulario di identificazione rifiuti debitamente compilato e firmato in ogni sua parte. La quarta copia del formulario completa della sottoscrizione del soggetto autorizzato al recupero/smaltimento dei rifiuti una volta restituita all'impresa produttrice del rifiuto e da questa trasmessa in copia a committente tramite la D.L. autorizzerà la corresponsione degli oneri. Codici C.E.R. secondo la normativa vigente. Rifiuti misti dell'attività di costruzione e demolizione	t					12,42	18,99	235,36
<b>A sommare</b>										<b>788,75</b>
<b>Totale somme</b>										<b>13.477,27</b>

Computo = 13.477,27 euro  
 IVA (22%) = 2.965,00 euro  
 Costo con IVA (22%) = 16.442,27 euro

Totale costi demolizione (costi tecnico amministrativi + costi operativi): 3.000,00+16.442,27 = 19.442,27

Viene quindi calcolato il valore di stima della tettoia al fine di decurtarlo dal valore complessivo del bene, dove era stato incluso in precedenza:

superficie convenzionale stimata della tettoia: 15,5 mq  
 valore stimato della tettoia: 15,5 mq x 590,00 euro/mq = 9.145,00 euro

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Il valore calcolato mediante il computo metrico per la demolizione della tettoia ed il valore di stima della tettoia (prima incluso nel valore di stima complessivo dei beni), vengono così decurtati dal valore precedentemente calcolato:

Identificativo del bene	Valore precedente di stima	Deprezzamento 1 (valore di stima della Tettoia)	Deprezzamento 2 (costo demolizione della Tettoia)	Valore residuo di stima
Bene n.2: Terreno	82.320,00	-	-	82.320,00
Bene n.3: Azienda Agricola	911.909,90	9.145,00	19.442,27	883.322,63
Bene n.4: Fabbricato civile	144.600,00	-	-	144.600,00
<b>A. Sommare</b>	<b>1.138.829,90</b>			<b>1.110.342,63</b>
Abbattimento forfettario per vizi occulti ed eventuali oneri 5% su valore di stima dell'immobile				5%
Costi per la regolarizzazione catastale				1.600,00 euro
Costi di completamento e manutenzione fabbricato civile (sopralluogo del 2020)				25.029,65 euro
Costi di completamento terrazza azienda agricola (sopralluogo del 2020)				12.337,50 euro
Oneri Comunali in sospeso				131,00 euro
<b>Valore Finale di Stima</b>				<b>1.015.682,35</b>

## 2) Richiesta al Comune di rilasciare per iscritto le informazioni fornite al telefono

Il sottoscritto ha inviato una nuova richiesta via e-mail pec (allegata alla presente) in data 08/10/2010 all'Ufficio Tecnico del Comune di Scurcola Marsicana, con allegato il verbale relativo all'udienza del 03/10/2023 della presente Procedura.

Lo scopo di questa e-mail pec è di dare evidenza alla richiesta del Giudice di ricevere una forma scritta delle informazioni che avevo ricevuto telefonicamente.

In data 02/11/2023 mi è pervenuta per iscritto via e-mail pec la risposta completa ai quesiti che avevo posto (allegata alla presente) e di cui riporto un estratto:

dal quesito posto dal sottoscritto

"**quesito 2)** sul bene immobiliare identificato al Catasto Edilizio Urbano da Fg.12part.28 sub.1 risulta presente una Tettoia non regolarmente edificata. *Si richiede di chiarire se tale tettoia debba essere demolita ovvero se sanabile e gli eventuali costi.*"

dalla risposta dell'Ufficio Tecnico

"in relazione al **quesito n. 2**, occorre precisare che l'immobile ricade in zona agricola E2 che prevede un indice di utilizzazione pari mq. 0,015 per ha (ettaro) di superficie coperta fino ad un massimo di mq. 300 con esclusione delle serre stagionali. Pertanto in considerazione della presenza di altri manufatti, la sanatoria della tettoia non sembra essere conseguibile sia per eccedenza di superficie che per una distanza inferiore dalla strada statale."

### 3. DEPOSITO DELLA RELAZIONE

L'Esperto, grato per la fiducia accordatagli, con la presente integrazione alla relazione ritiene di aver assolto l'incarico conferitogli e resta a disposizione della S.V. per eventuali chiarimenti.

San Benedetto dei Marsi,  
03 Novembre 2023

L'Esperto  
ING. ROBERTO RAGLIONE

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it