

## **Arch. De Risi Silvia**

Via Sciesa, 40/c – 21013 Gallarate (VA) – Tel. 0331 780468 – Fax 0331 734869  
Email: [silviaderisi@libero.it](mailto:silviaderisi@libero.it) – Pec: [silviacelestina.derisi@archiworldpec.it](mailto:silviacelestina.derisi@archiworldpec.it)

---

### **TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO**

#### **Sezione Fallimentare**

**Fallimento n 68 / 2009**

**TECSAM DI FULVIO MERINDIANI & C. Snc**

GD: dott.ssa Elisa Tosi

Curatore: Dott.ssa Silvana Lo Giudice

CTU: Arch. Silvia De Risi

**ELABORATO PERITALE**

## Arch. De Risi Silvia

Via Sciesa, 40/c – 21013 Gallarate (VA) – Tel. 0331 780468 – Fax 0331 734869

Email: [silviaderisi@libero.it](mailto:silviaderisi@libero.it) – Pec: [silviacelestina.derisi@archiworldpec.it](mailto:silviacelestina.derisi@archiworldpec.it)

La sottoscritta Arch. De Risi Silvia, libero professionista con studio in Gallarate, Via Sciesa n° 40/c, codice fiscale DRSSVC72A52D869P, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Varese al n° 1568, in data 21.09.2021 ha ricevuto – dall'Ill.ma Sig.ra Giudice Elisa Tosi - l'incarico di procedere ad una “*valutazione di congruità della stima dell'Arch. Fagioli*”.

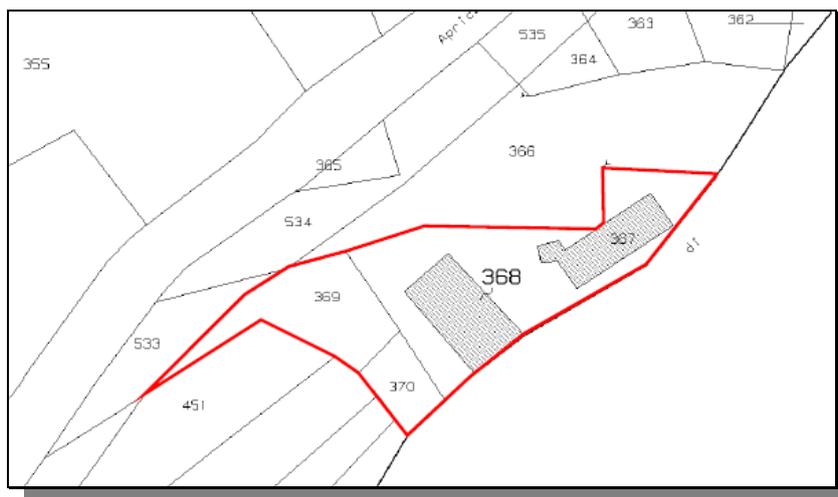
La presente relazione è pertanto redatta in risposta al quesito posto e precisamente è tesa alla valutazione di congruità della RELAZIONE DI STIMA a firma arch. ROBERTO FAGIOLI in data 19/04/2021.

### 1 – BENI IMMOBILI E DATI CATASTALI

I beni immobili oggetto della presente perizia sono siti nel Comune di Villa di Tirano (SO), con accesso pedonale e carroia da Via del Dosso s.n.c., e consistono in un:

- nr. 3 UNITA' ABITATIVE e precisamente:
  - ❑ Appartamento a piano seminterrato 1°;
  - ❑ Appartamento a piano primo;
  - ❑ Appartamento a piano secondo.
- nr. 1 AUTORIMESSA al piano interrato 1°.

La proprietà si completa con un'area di pertinenza identificata al C.T. ai mappali 367, 368, 369 e 370 (fg. 49).



Estratto mappa – fg 49

### Dati catastali

La proprietà risulta censita al Catasto Fabbricati della provincia di Sondrio, nel comune di Villa di Tirano, nel seguente modo, fg. 49:

## Arch. De Risi Silvia

Via Sciesa, 40/c – 21013 Gallarate (VA) – Tel. 0331 780468 – Fax 0331 734869

Email: [silviaderisi@libero.it](mailto:silviaderisi@libero.it) – Pec: [silviacelestina.derisi@archiworldpec.it](mailto:silviacelestina.derisi@archiworldpec.it)

- ❑ mappale 367, sub. 1, Via Dosso, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 39, rendita € 48,34 (autorimessa);
- ❑ mappale 367, sub. 2, Via Dosso, piano S1, categoria C/6, classe 6, consistenza mq. 12, rendita € 7,44 (locale caldaia);
- ❑ mappale 367, sub. 3, Via Dosso, piano T, categoria C/2, classe 8, consistenza mq. 3, rendita € 3,56 (ripostiglio);
- ❑ mappale 368, sub. 1, Via Dosso, piano S1, categoria A/2, classe 1, vani 5,5, rendita € 340,86 (appartamento piano seminterrato 1°);
- ❑ mappale 368, sub. 2, Via Dosso, piano 1, categoria A/2, classe 2, vani 5, rendita € 361,52 (appartamento piano primo);
- ❑ mappale 368, sub. 3, Via Dosso, piano 2, categoria A/2, classe 1, vani 4, rendita € 247,90 (appartamento piano secondo).

I terreni che completano la proprietà risultano censiti al Catasto Terreni della provincia di Sondrio, nel comune di Villa di Tirano, nel seguente modo:

- ❑ foglio 49, mappale 369, qualità seminativo, classe 4, are 01 ca 60, R.D. € 0,21 R.A. € 0,41;
- ❑ foglio 49, mappale 370, qualità seminativo, classe 4, are 00 ca 57, R.D. € 0,07 R.A. € 0,15;
- ❑ foglio 49, mappale 367, qualità ente urbano, are 00 ca 62;
- ❑ foglio 49, mappale 368, qualità ente urbano, are 03 ca 60.

La proprietà risulta intestata come di seguito:

Intestazione catastale	Cod fisc.	Proprietà
MERINDIANI Alberto nato a GALLARATE il 16/04/1965	MRNLRT65D16D869D	1/9
MERINDIANI Fulvio nato a GENOVA il 28/10/1932	MRNFLV32R28D969S	6/9
██████████ nata a ██████████	██████████	1/9
██████████ nata a ██████████	██████████	1/9

### Confini

La proprietà confina, in corpo unico, a Nord con il mappale 366, a Est con la strada comunale di S. Cristina, a Sud con i mappali 456, 454, 452, 451, a Ovest con il mappale 533.

## Arch. De Risi Silvia

Via Sciesa, 40/c – 21013 Gallarate (VA) – Tel. 0331 780468 – Fax 0331 734869

Email: [silviaderisi@libero.it](mailto:silviaderisi@libero.it) – Pec: [silviacelestina.derisi@archiworldpec.it](mailto:silviacelestina.derisi@archiworldpec.it)

I dati sopra esposti, corrispondono a quelli riportati nella RELAZIONE DI STIMA a firma arch. ROBERTO FAGIOLI in data 19/04/2021.



Foto 1 – Fronte principale



Foto 2 – Fronte posteriore

### 2 – GIUDIZIO DI CONGRUITA'

A pg. 6 della RELAZIONE DI STIMA a firma arch. ROBERTO FAGIOLI in data 19/04/2021, si legge: *“Durante una visita effettuata in data 08.02.2021 nell’unità immobiliare di cui al Fg. 49, Mapp. 368 Sub. 1, il Sig. Merindiani Alberto constatava la fuoriuscita di una cospicua quantità d’acqua dal piano mansarda, a causa della rottura di una tubazione di raccordo ad un apparecchio sanitario.*

*Il danno occorso è, con molta probabilità, dovuto ad un forte ed inatteso abbassamento delle temperature nei primi giorni del mese di Febbraio 2021.*

*La fuoriuscita di acqua dal predetto raccordo ha coinvolto, per gravità, anche le sottostanti unità immobiliari del fabbricato al piano primo e terra.”*

In data 13.11.2021 la Scrivente ha esperito sopralluogo al fine di riscontrare quanto esposto nell’elaborato dell’arch. Fagioli e le condizioni degli immobili rispetto la situazione che era stata riscontrata nei precedenti sopralluoghi in occasione della perizia redatta in data 11.05.2011 e della perizia redatta in data 20.02.2012. In merito, la Scrivente, esporrà di seguito.

## Arch. De Risi Silvia

Via Sciesa, 40/c – 21013 Gallarate (VA) – Tel. 0331 780468 – Fax 0331 734869

Email: [silviaderisi@libero.it](mailto:silviaderisi@libero.it) – Pec: [silviacelestina.derisi@archiworldpec.it](mailto:silviacelestina.derisi@archiworldpec.it)

A pg. 7 della RELAZIONE DI STIMA a firma arch. ROBERTO FAGIOLI in data 19/04/2021, si legge: “Durante il sopralluogo al fabbricato, effettuato in data 18.02.2021, lo scrivente Tecnico incaricato ha rilevato le seguenti criticità:

Unità immobiliare di cui al Fg. 49 Mapp. 368 Sub. 3 (piano secondo):

- Sollevamento della pavimentazione in laminato nella zona giorno in conseguenza del ristagno di acqua al di sotto di essa.

- Formazione di consistenti macchie di umidità in corrispondenza dell'intradosso della struttura del balcone sulla facciata Sud-Ovest.”

In data 13.11.2021, la Scrivente ha riscontrato l'alloggio a piano secondo in discrete condizioni: la pavimentazione appariva pressochè integra essendosi asciugata l'acqua fuoriuscita durante l'evento di allagamento descritto. L'intradosso della struttura del sotto-balcone mostrava tracce d'umidità come denunciato ed in merito si veda foto 5.



Foto 3 – Interno (alloggio a piano 2°)



Foto 4 – Interno (alloggio a piano 2°)



Foto 5 – Sotto-Balcone

## Arch. De Risi Silvia

Via Sciesa, 40/c – 21013 Gallarate (VA) – Tel. 0331 780468 – Fax 0331 734869

Email: [silviaderisi@libero.it](mailto:silviaderisi@libero.it) – Pec: [silviacelestina.derisi@archiworldpec.it](mailto:silviacelestina.derisi@archiworldpec.it)

Proseguendo, a pg. 7 della RELAZIONE DI STIMA a firma arch. ROBERTO FAGIOLI in data 19/04/2021, si legge: “Unità immobiliare di cui al Fg. 49 Mapp. 368 Sub. 2 (piano primo):

- *Formazione di consistenti macchie di umidità in corrispondenza dell'intradosso del solaio a copertura dei vari locali ed in particolare sulle pareti perimetrali interne dei locali della facciata Sud-Ovest.*

- *Formazione di consistenti macchie di umidità in corrispondenza dell'intradosso del balcone sulla facciata Sud-Ovest.*

- *Potenziale degrado dell'impianto elettrico, che si dovrà verificare quando l'umidità sarà totalmente scomparsa dai cavidotti.”*

In data 13.11.2021, la Scrivente ha riscontrato l'alloggio a piano primo nelle condizioni descritte dall'arch. Fagioli.

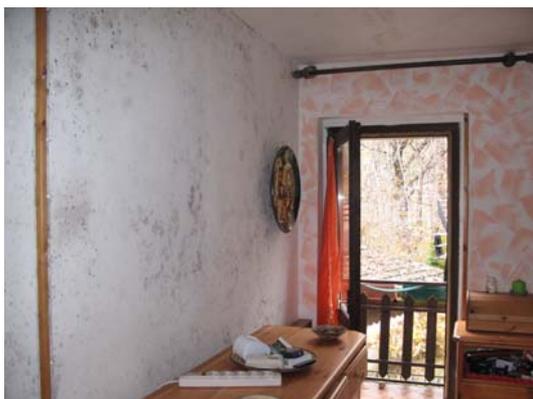


Foto 6 – Interno (alloggio a piano 1°)



Foto 7 – Interno (alloggio a piano 1°)



Foto 8 – Interno (alloggio a piano 1°)



Foto 9 – Sotto-Balcone

## Arch. De Risi Silvia

Via Sciesa, 40/c – 21013 Gallarate (VA) – Tel. 0331 780468 – Fax 0331 734869

Email: [silviaderisi@libero.it](mailto:silviaderisi@libero.it) – Pec: [silviacelestina.derisi@archiworldpec.it](mailto:silviacelestina.derisi@archiworldpec.it)

Proseguendo, a pg. 7 della RELAZIONE DI STIMA a firma arch. ROBERTO FAGIOLI in data 19/04/2021, si legge: “Unità immobiliare di cui al Fg. 49 Mapp. 368 Sub. 1 (piano terra):

- *Formazione di consistenti macchie di umidità in corrispondenza dell'intradosso del balcone sulla facciata Sud-Ovest.*

- *Potenziale degrado dell'impianto elettrico, che si dovrà verificare quando l'umidità sarà totalmente scomparsa dai cavidotti.”*

In data 13.11.2021, la Scrivente ha riscontrato l'alloggio a piano terra nelle condizioni descritte dall'arch. Fagioli.



Foto 10 – Interno (alloggio a piano T)



Foto 11 – Interno (alloggio a piano T)



Foto 12 – Sotto-Balcone

A pg. 9 della RELAZIONE DI STIMA a firma arch. ROBERTO FAGIOLI in data 19/04/2021, si legge: “2.2 Modalità di calcolo della superficie commerciale

## Arch. De Risi Silvia

Via Sciesa, 40/c – 21013 Gallarate (VA) – Tel. 0331 780468 – Fax 0331 734869

Email: [silviaderisi@libero.it](mailto:silviaderisi@libero.it) – Pec: [silviacelestina.derisi@archiworldpec.it](mailto:silviacelestina.derisi@archiworldpec.it)

*Per il calcolo della superficie commerciale del fabbricato si utilizzano i criteri suggeriti dall’Agenzia delle Entrate - Settore Territorio, che adotta i principi facenti riferimento al D.P.R. 23 Marzo 1998 N. 138 ed in particolare all’Allegato Tecnico n. 2, che assume il metro quadrato di superficie quale unità di misura della consistenza degli immobili a destinazione ordinaria.”*

La modalità di calcolo adottata dall’arch. Fagioli, consiste nelle “- Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria”, al fine di determinare la superficie catastale appunto.

La Scrivente, nell’espletamento dei propri precedenti incarichi riferiti alle unità immobiliari in oggetto, ha precedentemente considerato le seguenti superfici:

	sup. comm. (mq.)
<b><u>Appartamento piano seminterrato</u></b> <b>(mapp. 368 sub. 1)</b>	<b>72,56</b>
<b><u>Appartamento piano 1°</u></b> <b>(mapp. 368 sub. 2)</b> <b>* Sup. comm. balconi computata al 25%</b>	<b>71,94</b>
<b><u>Appartamento a piano 2°</u></b> <b>(mapp. 368 sub. 3)</b> <b>* Sup. comm. balcone computata al 25%</b>	<b>70,96</b>
<b><u>Autorimessa a piano interrato</u></b> <b>(mapp. 367)</b> <b>* Sup. comm. autorimessa computata al 70%</b> <b>** Sup. comm. loc. caldaia e rip. computata al 50%</b>	<b>40,61</b>
<b><u>Spazi comuni</u> (scale)</b> <b>* Sup. comm. computata al 25%</b>	<b>7,63</b>
<b><u>Area di pertinenza</u></b>	<b>a corpo</b>

La Scrivente, nell’espletamento della propria attività di Stimatrice, preferisce fare riferimento alla norma UNI, pubblicata nel 1998, norma nazionale n 10750 che dettava le regole per l’attività dell’agente immobiliare. La norma è stata modificata nel 2005 e sostituita nel 2011 dalla UNI EN 15733 armonizzata europea. La 10750 conteneva le definizioni per tipologie di superfici dei fabbricati oltre alle percentuali di ponderazione per le superfici secondarie e accessorie. Ove mancanti dette indicazioni, la Scrivente fa riferimento alla prassi consolidata dell’estimo.

La tabella di seguito pone a confronto le superfici utilizzate, dalla Scrivente e dall’arch. Fagioli, evidenziando le differenze derivate dall’applicazione dei due differenti metodi.

## Arch. De Risi Silvia

Via Sciesa, 40/c – 21013 Gallarate (VA) – Tel. 0331 780468 – Fax 0331 734869

Email: [silviaderisi@libero.it](mailto:silviaderisi@libero.it) – Pec: [silviacelestina.derisi@archiworldpec.it](mailto:silviacelestina.derisi@archiworldpec.it)

La Scrivente ritiene che le differenze riscontrate si compensino tra loro nella stima della globalità del compendio immobiliare.

	Arch DE RISI sup. comm. (mq.)	Arch FAGIOLI sup. comm. (mq.)	differenza %
<b><u>Appartamento piano seminterrato</u></b> (mapp. 368 sub. 1)	72,56	72,49	<b>0,00</b>
<b><u>Appartamento piano 1°</u></b> (mapp. 368 sub. 2)	71,94	73,67	<b>-2,34</b>
<b><u>Appartamento a piano 2°</u></b> (mapp. 368 sub. 3)	70,96	65,79	<b>+7,28</b>
<b><u>Autorimessa a piano interrato</u></b> (mapp. 367)	40,61	47,04	<b>-13,66</b>
<b><u>Spazi comuni</u></b> (scale)	7,63	non calcolata	--
<b><u>Area di pertinenza</u></b>	a corpo	non calcolata	--

A Pg. 11 della RELAZIONE DI STIMA a firma arch. ROBERTO FAGIOLI in data 19/04/2021 si legge:

*“Si è ritenuto idoneo adottare il procedimento di stima diretto per punti di merito con confronto del valore medio, il quale consente di individuare in modo sufficientemente chiaro il più probabile valore di mercato, stabilito in €/mq. avendo come riferimento il prezzo di mercato unitario praticato nella zona, desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Sondrio, Anno 2020 2° semestre in quanto non sono ancora disponibili i valori per l'anno 2021.*

*... omissis ...*

*Comune di Villa di Tirano (SO), Fascia Extraurbana – Località S. Cristina (Dosso) - Zona R5, Microzona 1, abitazioni ad uso residenziale e ad uso garage.*

<b>Estratto - Agenzia del Territorio della Provincia di Sondrio</b>							
<b>Banca dati Quotazioni immobiliari – Anno 2020 Semestre 2</b>							
Tipo	Stato conserv.	Valore di mercato €/mq.		Tipo di superficie	Valore locazione €/mq. x mese		Tipo di superficie
A/2	Normale	700	900	Commerciale €/mq.	2,2	2,9	Utile Lorda €/mq. x mese
C/6	Normale	350	450		1,1	1,5	

## Arch. De Risi Silvia

Via Sciesa, 40/c – 21013 Gallarate (VA) – Tel. 0331 780468 – Fax 0331 734869

Email: [silviaderisi@libero.it](mailto:silviaderisi@libero.it) – Pec: [silviacelestina.derisi@archiworldpec.it](mailto:silviacelestina.derisi@archiworldpec.it)

*Il valore del prezzo medio unitario rappresenta quindi una media tra il valore minimo e massimo per le unità immobiliari oggetto di stima in un normale stato conservativo ...”*

La Scrivente rileva che la disciplina estimativa ha approntato alcuni “strumenti” per la valutazione di beni che, pur peculiari e non del tutto ordinari, rientrano comunque in categorie di beni assimilabili. Uno di questi è il procedimento di stima del “valore di mercato ponderato attraverso l’ausilio di punti di merito”, che si usa generalmente per quegli immobili con caratteristiche “peculiari”, per i quali è pur sempre possibile effettuare una comparazione con beni dal prezzo noto aventi caratteristiche in qualche modo assimilabili a quello oggetto di stima.

Si può allora ricorrere al procedimento “per punti di merito”, il quale consiste nell’individuazione di un unico immobile dalle caratteristiche “ottime”, assimilabile a quello oggetto di stima: questo immobile, di cui sia noto il prezzo di compravendita verificatosi di recente, è tale da massimizzare la qualità di tutte le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Individuato il prezzo di vendita unitario (espresso a mq di superficie lorda vendibile) dell’immobile ottimo, si stima il valore di mercato unitario dell’immobile oggetto di valutazione applicando al prezzo “ottimo” un coefficiente di deprezzamento che rapporti il prezzo “ottimo” al livello qualitativo del bene in oggetto. Tale coefficiente di deprezzamento può essere individuato in via sintetica in base alla capacità ed all’esperienza professionale dell’estimatore. Più precisamente, questo coefficiente può essere determinato quale sommatoria di una serie di coefficienti relativi alle 4 tipologie di caratteristiche peculiari dei fabbricati: caratteristiche estrinseche posizionali, intrinseche ambientali, tecnologiche e produttive. I coefficienti relativi all’immobile “ottimo”, sommati, danno ovviamente un valore pari ad 1.

Confrontando, invece, caratteristica per caratteristica, il bene “ottimo” con quello oggetto di stima (facendo riferimento alla tabella sotto riportata) si individuano i coefficienti di ciascuna caratteristica del bene oggetto di stima che potranno essere minori o al massimo uguali a quelli del bene ottimo.

Punti di merito relativi al fabbricato ottimo con destinazione residenziale		peso	
Caratteristiche posizionali	estrinseche	Accessibilità	7
		Servizi	7
		Inquinamento	6

## Arch. De Risi Silvia

Via Sciesa, 40/c – 21013 Gallarate (VA) – Tel. 0331 780468 – Fax 0331 734869

Email: [silviaderisi@libero.it](mailto:silviaderisi@libero.it) – Pec: [silviacelestina.derisi@archiworldpec.it](mailto:silviacelestina.derisi@archiworldpec.it)

	Disponibilità di verde	6
	Qualità al contorno	4
<b>Caratteristiche intrinseche posizionali</b>	Orientamento	6
	Soleggiamento e luminosità	7
	Panoramicità	7
<b>Caratteristiche produttive</b>	Oneri manutentivi	3
	Suscettività di vendita	5
	Suscettività di locazione	7
<b>Caratteristiche tecnologiche</b>	Finiture	10
	Impianti	8
	Stato di degrado fisico	10
	Stato d'obsolescenza	7
<b>TOTALE</b>		<b>100</b>

La Scrivente non ritiene che i beni in questione abbiano caratteristiche tali da essere considerati beni “*peculiari e non del tutto ordinari*” e pertanto non ritiene appropriato il metodo utilizzato dall’arch. Fagioli.

Volendo comunque seguire la metodologia utilizzata dall’arch. Fagioli, la Scrivente non condivide il prezzo medio unitario utilizzato che, come dallo Stesso asserito, “*rappresenta quindi una media tra il valore minimo e massimo per le unità immobiliari oggetto di stima in un normale stato conservativo*”.

Si ribadisce, come sopra riportato, la stima per punti di merito, metodologia impiegata dall’arch. Fagioli, prevede che “*il prezzo di vendita unitario (espresso a mq di superficie lorda vendibile) dell’immobile ottimo, si stima il valore di mercato unitario dell’immobile oggetto di valutazione applicando al prezzo “ottimo” un coefficiente di deprezzamento che rapporti il prezzo “ottimo” al livello qualitativo del bene in oggetto.*”

In conclusione, secondo la Scrivente, volendo applicare il metodo di stima per punti di merito, il valore base non può essere la media di un bene in stato conservativo normale ma deve necessariamente essere il valore ottimo.

La Scrivente ha adottato, nelle proprie precedenti stime in data 11.05.2011 ed in data 20.02.2012, stime riferite ai beni in questione, il procedimento di stima “comparativo diretto”, che consiste nel confronto del bene oggetto di stima con una serie di altri beni

## Arch. De Risi Silvia

Via Sciesa, 40/c – 21013 Gallarate (VA) – Tel. 0331 780468 – Fax 0331 734869

Email: [silviaderisi@libero.it](mailto:silviaderisi@libero.it) – Pec: [silviacelestina.derisi@archiworldpec.it](mailto:silviacelestina.derisi@archiworldpec.it)

simili di cui sia noto il prezzo di scambio. La stima del valore di mercato di un immobile effettuata attraverso il procedimento comparativo diretto si riconduce, quindi, alla determinazione di un valore medio unitario effettuando la media ponderata dei prezzi storici (di recente acquisizione) di immobili simili a quello oggetto di stima, o effettuando la più semplice media aritmetica, espresse entrambe in relazione alla superficie lorda commerciale.

Tale operazione si riconduce alla tipologia di stime cosiddette “monoparametriche”, in quanto il valore complessivo del bene viene ottenuto attraverso il prodotto del valore di mercato appena stimato per la quantità attribuibile al parametro, che normalmente è la superficie lorda commerciale.

### 3 – VALORE DEI BENI

La Scrivente, in data 11.05.2011 aveva attribuito un valore ai beni oggetto della presente ed, in data 20.01.2012, aveva attribuito delle decurtazioni per quota indivisa e per adeguamento dovuto all’andamento del mercato immobiliare. Non considerando la decurtazione per quota indivisa (situazione ormai superata) e considerando il mercato immobiliare pressochè invariato dal 2012 ad oggi, la Scrivente ritiene di confermare i valori attribuiti nel 2012 come nella tabella che di seguito si riporta.

	<b>stima arch. De Risi in data 20.02.212 (€)</b>	<b>stima arch. Manenti in data 16.05.2018 (€)</b>
Appartamento piano seminterrato (mapp. 368 sub. 1)	52.243,20	58.176,00
Appartamento piano 1° (mapp. 368 sub. 2)	51.796,80	59.344,80
Appartamento a piano 2° (mapp. 368 sub. 3)	51.091,20	58.432,80
Autorimessa a piano interrato (mapp. 367)	29.239,20	20.082,30
Spazi comuni (scale)	5.493,60	4.752,00
Area di pertinenza	16.000,00	1.535,52
<b><u>totale</u></b>	<b><u>205.864,00</u></b>	<b><u>202.323,42</u></b>

Nell’ambito del procedimento Tribunale di Sondrio – rg 1364/2016 il CTU, arch. Marco Manenti, in data 16.05.2018 assegnava ai beni in questione i valori sopra riportati in tabella che danno ulteriore conforto ai valori attribuiti e confermati dalla Scrivente.

## Arch. De Risi Silvia

Via Sciesa, 40/c – 21013 Gallarate (VA) – Tel. 0331 780468 – Fax 0331 734869

Email: [silviaderisi@libero.it](mailto:silviaderisi@libero.it) – Pec: [silviacelestina.derisi@archiworldpec.it](mailto:silviacelestina.derisi@archiworldpec.it)

L'allagamento verificatosi a febbraio 2021, ha causato danni che l'arch. Fagioli ha quantificato come di seguito:

N°	DESCRIZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI					Quantità	IMPORTI	
		unità	parti	lung.	larg.	H/peso		Unitario	TOTALE
<b>DANNI AL PIANO 2° (Mansarda)</b>									
1	Ripristino parziale sollevamento del pavimento	A.C.					1	600,00	600,00
2	Sostituzione anta a due battenti esterna uscita su terrazzo H. 2,10	A.C.					1	450,00	450,00
3	Sostituzione tubi flessibili collegamento sanitari	A.C.					1	150,00	150,00
4	Ricerca in parete e riparazione perdita H <sub>2</sub> O	A.C.					1	800,00	800,00
<b>SUB TOTALE</b>									<b>2.000,00</b>
<b>DANNI AL PIANO 1°</b>									
5	Sostituzione ante esterne a due battenti H. 2,10 uscita su terrazzo Est e Ovest	A.C.					2	450,00	900,00
6	Sostituzione ante esterne a due battenti (120x140)	A.C.					3	400,00	1.200,00
7	Sostituzione finestre a due battenti lato Est e Ovest con vetri	A.C.					2	650,00	1.300,00
8	Sostituzione porte interne con vetri H. 2,00	A.C.					3	300,00	900,00
9	Trattamento antimuffa alle pareti e ai soffitti di tutti i locali	mq.					4	240,00	960,00
10	Pitturazione a due riprese in tinta chiara con idropittura a base di resine viniliche	mq.					7	240,00	1.560,00
<b>SUB TOTALE</b>									<b>6.820,00</b>
<b>DANNI AL PIANO TERRA</b>									
11	Sostituzione ante finestra a due battenti H. 1,40	2					2	450,00	900,00
12	Sostituzione finestre a due battenti lato Est e Ovest con vetri	1					1	650,00	650,00
13	Sostituzione porte interne con vetri H. 2,00	3					3	300,00	900,00
9	Trattamento antimuffa alle pareti e ai soffitti di tutti i locali	mq.					240	4,00	960,00
10	Pitturazione a due riprese in tinta chiara con idropittura a base di resine viniliche	mq.					240	6,50	1.560,00
<b>SUB TOTALE</b>									<b>4.970,00</b>
<b>DANNI ALLE PARTI ESTERNE</b>									
11	Riparazione intonaco balconi lati Est ed Ovest	A.C.					1	350,00	350,00
12	Trattamento antimuffa e pitturazione Balconi lato Est ed Ovest	mq.					16	9,50	154,85
13	Riparazione pergolato lato Ovest	A.C.					1	350,00	350,00
<b>SUB TOTALE</b>									<b>854,85</b>
<b>TOTALI</b>									<b>14.644,85</b>

La Scrivente non può dare conferma a detto computo non essendo stati esperiti sopralluoghi con Tecnici competenti quali Idraulico ed Elettricista che possano dare puntuale risposta agli eventi verificatisi e ai lavori da eseguire e soprattutto non avendo potuto esperire prove di riapertura dell'impianto di adduzione acqua, prove che avrebbero creato nuovi danni.

Ne consegue che, la Scrivente, ritiene di attribuire, ai valori riportati nella precedente tabella, una decurtazione del 20% (da applicare alla palazzina residenziale) per oneri di ricerca e riparazione del danno e ripristino delle finiture.

## Arch. De Risi Silvia

Via Sciesa, 40/c – 21013 Gallarate (VA) – Tel. 0331 780468 – Fax 0331 734869

Email: [silviaderisi@libero.it](mailto:silviaderisi@libero.it) – Pec: [silviacelestina.derisi@archiworldpec.it](mailto:silviacelestina.derisi@archiworldpec.it)

Ne deriva il valore come di seguito:

	<b>decurtazione del 20% per danni allagamento (€)</b>	<b>Valore degli immobili all'attualità (€)</b>
Appartamento piano seminterrato (mapp. 368 sub. 1)	10.448,64	41.794,56
Appartamento piano 1° (mapp. 368 sub. 2)	10.359,36	41.437,44
Appartamento a piano 2° (mapp. 368 sub. 3)	10.218,24	40.872,96
Autorimessa a piano interrato (mapp. 367)	0,00	29.239,20
Spazi comuni (scale)	1.098,72	4.394,88
Area di pertinenza	0,00	16.000,00
<b><u>totale</u></b>	<b><u>32.124,96</u></b>	<b><u>173.739,04</u></b>

La Scrivente, di seguito, ripartisce i valori come da sentenza 219/2019 pubbl. il 16/05/2019 rg 1364/2016 Tribunale di Sondrio.

	<b>Descrizione</b>	<b>Valore</b>
<b><u>LISTA N. 1</u></b> <b><u>Assegnata a:</u></b> <b><u>Fallimento "Tecsam di Fulvio Merindiani &amp; s.n.c."</u></b>	Appartamento piano 1° (mapp. 368 sub. 2)	41.437,44
	Appartamento a piano 2° (mapp. 368 sub. 3)	40.872,96
	Spazi comuni (in quota 2/3 rispetto valore di € 4.394,88 attribuito alle scale della palazzina)	2.929,92
	Quota area esterna mapp. 367 e 368 – quota locale caldaia e ripostiglio PT (mapp. 367)	8.434,03
	Area esterna mapp. 369 - 370 (in proporzione rispetto valore di € 16.000,00 attribuito all'area di pertinenza)	5.433,49
	<b><u>TOTALE</u></b>	<b><u>99.107,84</u></b>

	<b>Descrizione</b>	<b>Valore</b>
<b><u>LISTA N. 2</u></b>	Autorimessa a piano interrato (mapp. 367) al netto di locale caldaia e ripostiglio PT	22.937,65
	Quota area esterna mapp. 367 e 368 – quota locale caldaia e ripostiglio PT (mapp. 367)	4.217,02
	<b><u>TOTALE</u></b>	<b><u>27.154,66</u></b>

## Arch. De Risi Silvia

Via Sciesa, 40/c – 21013 Gallarate (VA) – Tel. 0331 780468 – Fax 0331 734869

Email: [silviaderisi@libero.it](mailto:silviaderisi@libero.it) – Pec: [silviacelestina.derisi@archiworldpec.it](mailto:silviacelestina.derisi@archiworldpec.it)

	Descrizione	Valore
<b><u>LISTA N. 3</u></b>	Appartamento piano seminterrato (mapp. 368 sub. 1)	41.794,56
	Spazi comuni (in quota 1/3 rispetto valore di € 4.394,88 attribuito alle scale della palazzina)	1.464,96
	Quota area esterna mapp. 367 e 368 – quota locale caldaia e ripostiglio PT (mapp. 367)	4.217,02
	<b><u>TOTALE</u></b>	<b><u>47.476,54</u></b>

### 4 - CONCLUSIONE

Ritenendo esaurientemente evaso il mandato conferito, la sottoscritta ritiene con ciò di aver risposto al quesito posto e rimane a disposizione dell'Ill.ma Sig.ra Giudice per eventuali chiarimenti.

Gallarate, 30 dicembre 2021.

