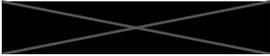


**Ing. Elisa Martinelli**



[martinelli.elisa@gmail.com](mailto:martinelli.elisa@gmail.com)

[elisa.martinelli@ingpec.eu](mailto:elisa.martinelli@ingpec.eu)

Soliera (Mo), 11/11/2024

Testo

**ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N . 299/2023**

Promossa da



Contro



**OGGETTO: INTEGRAZIONI ALLA PERIZIA DI STIMA DEPOSITATA IN DATA 02-11-2024**

Con la presente la sottoscritta, perito estimatore, inoltra la seguente documentazione in allegato alla perizia di stima depositata in data 02/11/2024:

- verbale dell'assemblea straordinaria del condominio Gobetti tenutasi il 30/10/2024 e copia dei preventivi di spesa forniti ai condomini in assemblea, nonché il preventivo presentato dall'arch. [REDACTED] (documentazione ricevuta dall'amministratore del condominio)
- copia del bonifico di avvenuto pagamento delle spese condominiali dell'anno 2023 eseguito da [REDACTED]

Distinti saluti

Il CTU incaricato

Ing. Elisa Martinelli



**VERBALE DI ASSEMBLEA  
Straordinaria  
(C.c., art. 1136)**

**- Condominio GOBETTI -**

*Verbale di assemblea*

Oggi **30/10/2024** alle ore 18,00, presso l'atrio del condominio Gobetti, si è radunata in seconda convocazione, l'Assemblea dei condomini dello stabile GOBETTI sito in Mirandola (MO) via Gobetti n° 23, indetta con regolare avviso comunicato a tutti i condomini, per discutere e deliberare sul seguente:

*Ordine del Giorno*

1. Alla luce dell'ultima assemblea condominiale, l'amministratore rammostra ai condomini il preventivo di spesa per la realizzazione di lavori straordinari di manutenzione e conservazione dell'edificio condominiale consistenti nella rasatura e tinteggiatura dell'edificio condominiale. Eventuale delibera in merito
2. In caso di delibera di affidamento dei lavori straordinari indicati al punto n. 2, l'assemblea dovrà conferire incarico al tecnico, già presente in assemblea, per il deposito della pratica edilizia e la direzione lavori, con eventuale nomina del coordinatore alla sicurezza.
3. Approvazione di un piano di riparto straordinario con il prospetto delle spese costituente fondo speciale ai sensi della nuova regolamentazione in materia condominiale ed approvazione del compenso all'amministratore quale responsabile dei lavori e per la predisposizione dei documenti di invio della pratica di detrazione fiscale.
4. varie ed eventuali

L'assemblea elegge a Presidente **[REDACTED]**, che chiama a fungere da segretario **[REDACTED]**. Il Presidente verifica le prove della regolare convocazione di tutti gli aventi diritto; constatato che gli stessi sono stati convocati con il preavviso previsto dall'art. 66 disp.att. del codice civile, e/o con il preavviso eventualmente previsto dal Regolamento di Condominio contrattuale, ove esistente, procede all'appello degli intervenuti con l'ausilio del segretario.

Fatto l'appello alle ore 19:12, risultano presenti o rappresentati per delega, i Signori:

Nominativo	Delegato	Mill.
<b>[REDACTED]</b>	<b>[REDACTED]</b>	24,995
<b>[REDACTED]</b>	<b>[REDACTED]</b>	168,048
<b>[REDACTED]</b>		166,278
<b>[REDACTED]</b>	<b>[REDACTED]</b>	169,376
<b>[REDACTED]</b>		171,125
<b>[REDACTED]</b>		25,513

Risultano assenti, invece, i Signori:

Nominativo	Mill.
<b>[REDACTED]</b>	170,047
<b>[REDACTED]</b>	104,618



Essendo intervenuti o rappresentati per delega nr. 6 condòmini su un totale di nr. 8 convocati, per complessivi millesimi 725,335 del valore totale, si può procedere con la discussione e la votazione dei punti all'OdG.

Il Presidente dichiara validamente costituita l'assemblea ed apre la discussione sull'O.D.G.

E' presente l'architetto Angela Diegoli.

**Punto 1° - Alla luce dell'ultima assemblea condominiale, l'amministratore rammostra ai condòmini il preventivo di spesa per la realizzazione di lavori straordinari di manutenzione e conservazione dell'edificio condominiale consistenti nella rasatura e tinteggiatura dell'edificio condominiale.Eventuale delibera in merito (ordinaria amministrazione)**

L'amministratore, alla luce delle richieste dei condòmini manifestate nell'assemblea precedente riguardanti la necessità di tinteggiare l'edificio condominiale mediante la sistemazione anche delle cavillature in esso presenti, consegna ai condòmini presenti copia dei due preventivi di spesa inviati dall'impresa di costruzioni La [REDACTED] due preventivi prevedono due diversi interventi che vengono illustrati ai condòmini dall'arch. Diegoli.

Il primo preventivo comprende la raschiatura delle parti di intonaco ammalorate, la scrostatura della pittura staccata, la stesura dell'intonaco, della rete e del fissativo ed infine la stesura di due mani di pittura silossanica. Tale preventivo prevede che per la realizzazione di tali lavorazioni il costo sia pari ad € 18.676,00 oltre iva di legge.

Il secondo preventivo prevede, invece, la picchettatura della superficie, segue l'applicazione della rete su cui viene realizzato l'intonaco ed infine la stesura dell'intonachino silossanico. Tale preventivo prevede che per la realizzazione di tali lavorazioni il costo sia pari ad € 28.848,00 oltre iva di legge.

L'amministratore riferisce che l'impresa ha manifestato la propria disponibilità ad eseguire quanto prima le lavorazioni così da essere in grado di ultimarle entro il 31/12/2024, al fine di poter usufruire della detrazione fiscale al 50% come richiesto dai condòmini stessi.

Alle ore 18:40 entra [REDACTED]

Sono presenti o rappresentati per delega nr. 7 condòmini su un totale di nr. 8, per complessivi millesimi 895,382 del valore totale.

Alle ore 19:00 i condòmini presenti vengono chiamati a deliberare in merito alla necessità di realizzare dei lavori riguardanti la pittura dell'immobile e deliberano come segue:

- Favorevoli: [REDACTED] per delega [REDACTED] (mil.24,995), [REDACTED] (mil.170,047), [REDACTED] (mil.166,278), [REDACTED] (mil.171,125), [REDACTED] (mil.25,513).
- Contrari: [REDACTED] per delega [REDACTED] (mil.168,048), [REDACTED] per delega [REDACTED] (mil.169,376).
- Astenuti: nessuno.



Pertanto, la compagine assembleare delibera sin da ora di eseguire le lavorazioni di tinteggiatura dell'immobile, riservandosi, però, di adottare una decisione definitiva in ordine al preventivo di spesa da approvare a seguito della richiesta di un terzo preventivo anche ad una diversa impresa di costruzioni non essendo stata raggiunta la maggioranza a favore di nessuno dei due preventivi di spesa.

Inoltre, l'amministratore rende noto alla compagine assembleare che l'impresa si è resa disponibile ad applicare alla somma risultante dal preventivo di spesa uno sconto pari al 5% dell'importo. In ragione di ciò, l'assemblea condominiale concorda nel rinviare l'assunzione della decisione definitiva in ordine a quale preventivo approvare dopo aver valutato il complessivo importo delle lavorazioni in oggetto, tenuto conto anche della spesa relativa ai lavori di sistemazione delle tegole del tetto dell'edificio condominiale, delle gronde nonché dei pluviali nelle zone est ed ovest dell'edificio (intervento necessario e di manutenzione straordinaria). Lavorazioni che l'impresa [redacted] si è detta disponibile ad eseguire ma per i quali ha comunicato di non poter ad oggi presentare preventivo di spesa poiché si rende necessario un previo sopralluogo. Pertanto, l'impresa ha manifestato la propria disponibilità ad eseguire tali lavorazioni, previa proposizione di preventivo ad hoc a seguito del sopralluogo all'edificio condominiale.

Per questi motivi l'assemblea verrà riaggiornata.

**Punto 2° - In caso di delibera di affidamento dei lavori straordinari indicati al punto n. 1, l'assemblea dovrà conferire incarico al tecnico, già presente in assemblea, per il deposito della pratica edilizia e la direzione lavori. con eventuale nomina del coordinatore alla sicurezza.** (ordinaria amministrazione)

L'arch. [redacted] mostra ed esplicita ai condomini presenti il proprio preventivo di spesa per il deposito della pratica edilizia e la direzione lavori che ammonta ad € 6.344,00 preventivo comprendente pure le pratiche edilizie già depositate (Cila del 2019 e cilas del 2020).

Alle ore 19:15 si perviene alla votazione:

- Favorevoli: [redacted] per delega [redacted] (mil.24,995), [redacted] (mil.170,047), [redacted] (mil.166,278), [redacted] (mil.171,125), [redacted] (mil.25,513).
- Contrari: [redacted] per delega [redacted] (mil.168,048), [redacted] per delega [redacted] (mil.169,376).
- Astenuti: nessuno.

Riepilogo votazione: 5 favorevoli (557,958 mil) - 0 contrari (0 mil) - 2 astenuti (337,424 mil).

**Delibera approvata.**

**Punto 3° - Approvazione di un piano di riparto straordinario con il prospetto delle spese costituente fondo speciale ai sensi della nuova regolamentazione in materia condominiale ed approvazione del compenso all'amministratore quale responsabile dei lavori e per la predisposizione dei documenti di invio della pratica di detrazione fiscale.** (ordinaria amministrazione)



L'amministratore comunica ai condomini presenti che, avendo deliberato di eseguire interventi di straordinaria amministrazione, è ex lege previsto che l'amministratore condominiale debba predisporre un piano di riparto straordinario ad hoc con il prospetto delle spese costituente fondo speciale.

In ordine all'approvazione di un piano di riparto straordinario e del riconoscimento del compenso spettante all'amministratore in qualità di responsabile dei lavori nonché per la predisposizione dei documenti di invio della pratica fiscale deliberano come segue:

Alle ore 19:25 si perviene alla votazione:

- Favorevoli: **CICCHINI LEONARDO** per delega **MANTOVANI MASSIMO** (mil.24,995), **CONIATTI BARBARA** (mil.170,047), **PUBBINI ISIRO** (mil.166,278), **CICCHINI LEONARDO** (mil.171,125), **MANTOVANI MASSIMO** (mil.25,513).
- Contrari: **ALZOLARI ROBERTO** per delega **Debora Borghi** (mil.168,048), **LANFREDI NICOLETTA** per delega **Debora Borghi** (mil.169,376).
- Astenuti: nessuno.

Riepilogo votazione: 5 favorevoli (557,958 mil) - 0 contrari (0 mil) - 2 astenuti (337,424 mil).

**Delibera approvata.**

L'amministratore informa l'assemblea che, a seguito dell'approvazione del preventivo di spesa al fine di far effettuare le lavorazioni di tinteggiatura dell'edificio condominiale, invierà ai condomini il piano di riparto straordinario con il prospetto delle spese ed il relativo prospetto rate.

Alle ore 19.20 non avendo altri argomenti da trattare il Presidente dichiara chiusa l'Assemblea.

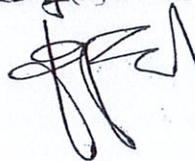
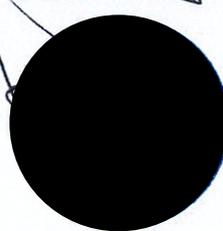
**Il Presidente**

**Cicchini Leonardo**  


**Il Segretario**

**Debora Borghi**  


*Si attesta che è  
conforme all'originale*



DATA 18/09/2024

SPETT.LE PROPRIETA'

CONDOMINIO GOBETTI  
VIA GOBETTI, 23  
MIRANDOLA (MO)

**OGGETTO : PREVENTIVO PER LA TINTEGGIATURA ESTERNA VOSTRO STABILE**

SARANNO TOLTE TUTTE LE PARTI DI INTONACO AMMALORATE E SCROSTATURA DI PITTURA STACCATE , POI SARANNO RIPRISTINATE CON INTONACO FIBRATO E RETE , POI SARA' DATO IL FISSATIVO , POI A SEGUIRE UNA MANO DI FONDO DI COLLEGAMENTO SABBIAIO E POI ALLA FINE DUE MANI DI PITTURA SILOSSANICA .

SI PRESUME PER I RIPRISTINI 58 ORE LAVORATIVE  
X € 28,00 CADA UNA ORA MATERIALE ESCLUSO = € 1.624,00

TINTEGGIATURA CON UNA MANO DI FISSATIVO + UNA MANO DI FONDO DI COLLEGAMENTO + DUE MANI DI PITTURA SILOSSANICA  
X MQ 436 X € 25,00 = € 10.900,00

RIQUADRATURA FINESTRE N 7 X € 30,00 = € 210,00  
RIQUADRATURA PORTE N 6 X € 35,00 = € 210,00  
RIQUADRATURA FINESTRE PICCOLE N 12 X € 19,00 = € 228,00  
RIQUADRATURA PORTONI GARAGE N 5 X € 40,00 = € 200,00

LATO EST PARTE BASSA PER L'INTONACO AMMALORATO SARA' FATTO UNA PICCHETTATURA , FISSATIVO RIPRISTINO CON RETE E INTONACO + UNA MANO DI FONDO DI COLLEGAMENTO X MQ 28 X € 33,00 = € 924,00

PULITURA AUTOBLOCCANTI CON IDROPULTRICE A CORPO € 1.300,00

PULITURA GRONDE A CORPO € 800,00

MURETTO DI RECINZIONE + LE COLONNE SARANNO INTONACATE E TINTEGGIATE A CORPO € 1.080,00

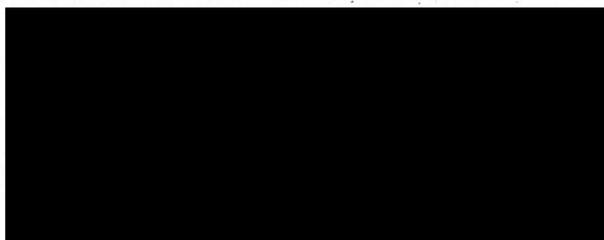


PULITURA FACCIAVISTA CON IDROPULTRICE + TRATTAMENTO IDROPELLENTE  
A CORPO X MQ 50 € 1.200,00

**TOTALE LAVORI € 18.676,00**

QUALSIASI ALTRO LAVORO NON ELENCATO , SARA' FATTO UN PREVENTIVO A  
PARTE .

PAGAMENTI : DA CONCORDARE



**SPETT.LE PROPRIETA'**

**CONDOMINIO GOBETTI  
VIA GOBETTI , 23  
MIRANDOLA (MO)**

**OGGETTO : PROPOSTA PER RASATURA DI TUTTE LE PARTI + FORMAZIONE DI  
INTONACHINO**

SI CONSIGLIA QUESTA SECONDA IPOTESI :

PICCHETTATURA DI TUTTE LE SUPERFICI X MQ 470 POI A SEGUIRE FISSATIVO AL SOLVENTE , A SEGUIRE UNA MANO DI COLLA DA CAPPOTTO CON RETE , SECONDA MANO DI COLLA , MANO DI FONDO + A FINIRE INTONACHINO SILOSSANICO GRANA 1,2 MM COLORI TINTE CHIARE A € 50,00 COMPRESO PONTEGGI E TRABATTELLI DOVE SARA' NECESSARIO .....€ 23.500,00

RIQUADRATURA FINESTRE N 7 X € 30,00 = € 210,00

RIQUADRATURA PORTE N 6 X € 35,00 = € 210,00

RIQUADRATURA FINESTRE PICCOLE N 12 X € 19,00 = € 228,00

RIQUADRATURA PORTONI GARAGE N 5 X € 40,00 = € 200,00

INTONACO PARTE BASSA A CORPO € 500,00 MQ 28

PULITURA GRONDE A CORPO € 800,00

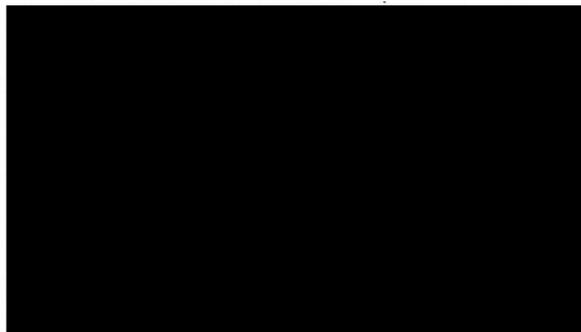
MURETTO DI RECINZIONE + COLONNE SARANNO INTONACATE E FINITE CON L' INTONACHINO A CORPO € 800,00



PULITURA AUTOBLOCCANTI CON IDROPULITRICE A CORPO € 1.200,00

PULITURA FACCIAVISTA CON IDROPULITRICE + TRATTAMENTO IDROREPELENTE  
A CORPO X MQ 50 € 1.200,00

**TOTALE LAVORI € 28.848,00**



Architetto

Albo Architetti della Prov. di Modena n° 419

Finale Emilia, 30/10/2024

C.F. 91022030364

Spett.le  
**CONDOMINIO GOBETTI**  
 Via Gobetti n° 23  
 41037 Mirandola (MO)

**Oggetto: RIEPILOGO COMPETENZE E SPESE** relativa alle prestazioni professionali, per stesura e presentazione al Comune di Mirandola di **N. 3 Pratiche Edilizie**, su Vs immobile condominiale sito in Via Gobetti n° 23 a Mirandola(MO) e precisamente:

1)	Stesura e successiva presentazione di NUOVA pratica edilizia CILA per opere di Manutenzione Straordinaria alle facciate esterne.		1.000,00
	Direzione lavori		1.000,00
2)	CILA 1_2019 (depositata con Prot. 0030407 del 02/10/2019)		0,00
3)	CILA-S SUPERBONUS_2022 (depositata con Prot. 0038892 del 23/11/2022)		3.000,00
		€.	<b>5.000,00</b>
	Contributo Cassa Ingegneri ed Architetti 4%	€.	200,00
	IVA 22%	€.	1144,00
	<b>Totale</b>	€.	<b>6.344,00</b>
	Ritenuta d'acconto 20%	€.	0,00
	<b>NETTO DA PAGARE</b>	€.	<b>6.344,00</b>

- In caso di revoca dell'incarico professionale per cause non imputabili alla sottoscritta, il compenso di cui sopra, dovrà essere corrisposto per le prestazioni effettivamente eseguite sino a ricevimento di eventuale revoca.
- Eventuali varianti alle prestazioni di cui sopra, dovranno essere oggetto di separato accordo e relativo preventivo di spesa.
- L'onorario e i compensi di cui alla presente saranno corrisposti come segue:
  - a) acconto pari al 50% alla firma della presente;
  - b) saldo del restante 50% alla presentazione della Fine Lavori al Comune.
- La prestazione sarà pagata dal Committente al compimento della stessa, cui seguirà regolare fattura che sarà emessa al momento del ricevimento del versamento ai sensi del D.P.R. 633/72 e s.m.i.

Estremi per bonifico bancario:

GRUPPO BPM SPA, Filiale di Finale E. (MO) Via Trento Trieste, 4/D

IBAN: IT89N 0503466750000000001963

**IL COMMITTENTE**

**IL PROFESSIONISTA**

arch. [REDACTED]