



TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 634/2021 LUCIDI snC di LUCIDI PIETRO & SABRINA

ed in proprio

LUCIDI PIETRO e LUCIDI SABRINA

G.D. Dott. Francesco COTTONE

Curatore Rag. Salvatore VITTOZZI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

Immobile in Comune di Fondi (LT) – Via Spiridione Semenzato n. 287



Consulente Tecnico

Dott. Arch. Roberto Lancia

1. Premessa

Il sottoscritto dott. arch. Roberto Lancia con studio in Roma, Via Achille Loria n. 39, iscritto all'Albo degli Architetti di Roma al numero 8223 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice, già nominato dal Curatore Fallimentare Rag. Salvatore Vittozzi per la redazione di un aggiornamento all'attualità del valore commerciale del villino di proprietà del fallimento sito all'interno del "Villaggio Columbus", quest'ultimo ubicato nel Comune di Fondi (LT) e con accesso da Via Spiridione Semenzato n. 287, di redige la seguente relazione tecnica dopo il crollo del gazebo posto nell'area cortilizia annessa al villino, anche questo in parte danneggiato.

2. Operazioni Peritali

Il 10 aprile 2026, sentito il Curatore, il sottoscritto si recava presso il villino di cui in premessa, constatando l'effettivo crollo del gazebo posto all'interno dell'area cortilizia, dovuto al cedimento di un pilastro in legno con conseguente inclinazione dell'intera struttura, sorretta in parte dall'appoggio della stessa al prospetto laterale del villino, causando lesioni nella muratura di quest'ultimo e nella finestra che affaccia nella corte.

3. Interventi necessari

Si tratta nello specifico di un gazebo di circa mq. 5,00 x mq. 5,00 realizzato con struttura portante in legno, (pilastri e travi) che sostengono una ampia copertura tavolata sormontata da tegole alla portoghese.

I lavori consistono nel rimuovere singolarmente le tegole, ed accatastarle in luogo sicuro per un eventuale riutilizzo, tolta la copertura rimuovere l'orditura lignea strutturale orizzontale e verticale,

4. Il costo necessario

Per lo smontaggio di un gazebo in legno con tetto in tegole, il costo non è standard come per il montaggio, ma si può stimare abbastanza bene guardando i prezzi di lavori simili.

Di seguito i lavori e il costo necessario per la demolizione del gazebo:

Demolizione della struttura (25 m²)

- ✓ Lavoro manuale + smontaggio + taglio pezzi
- ✓ Prezzo tipico per demolizioni leggere dalle 25,00 alle 35,00 €/mq.

$$\text{Mq, } 25,00 \times \text{€ } 30,00 = \text{€ } 750,00$$

Demolizione copertura (legno + tegole)

- ✓ Con materiali misti (tegole + legno) il prezzo valutato a corpo è di € 400,00

Carico e trasporto a discarica

- ✓ Costo per carico e trasporto a discarica valutato a corpo € 200,00

Opere murarie e sostituzione finestra

- ✓ Sistemazione parete prospettica e sostituzione finestra valutata a corpo € 400,00

Costo complessivo

$(750,00 + 400,00 + 200,00 + 400,00) = \underline{\underline{€ 1.750,00 \text{ (millesettecentocinquanta/00) iva esclusa}}}$

7. Conclusioni

Ritendo di aver compiutamente risposto alla richiesta del Curatore, si trasmette la presente relazione comprensiva di allegato fotografico.

Roma, 29 aprile 2026

Il Tecnico

(Arch. Roberto Lancia)



ALLEGATO FOTOGRAFICO



FOTO_1



FOTO_2



FOTO_3



FOTO_4



FOTO_5



FOTO_6



FOTO_7



FOTO_8



FOTO_9



FOTO_10



FOTO_11



FOTO_12



FOTO_13



FOTO_14



FOTO_15



FOTO_16



FOTO_17



FOTO_18



FOTO_19



FOTO_20