

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it


R.G.Es. n. 25/2019

GIUDICE

Dott.ssa Simona DI RAUSO

ATTORE

Banca Intesa San Paolo S.p.A.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

2 DICEMBRE 2020

STUDIO  ENGINEERING

dott. ing. Angelo MANOCCHIO

Via Leonardo Da Vinci n. 1 - 86019 Vinchiaturo (CB)

Tel./Fax +39 0874 34 601 - +39 328 68 50 207

info@studiomanocchio.it - angelo.manocchio@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SOMMARIO

PREMESSA	3
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	3
PUNTO A – VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DOCUMENTALE	3
A.1 – COMPLETEZZA DOCUMENTALE.....	3
A.2 – DOCUMENTI ACQUISITI.....	4
PUNTO B – IDENTIFICAZIONE DEI BENI.....	4
B.1 – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI	4
B.2 – DIFFORMITÀ CATASTALI.....	10
PUNTO C – STATO DI POSSESSO	10
C.1 – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI	10
C.2 – CALCOLO DEL VALORE LOCATIVO DEGLI IMMOBILI OCCUPATI.....	11
PUNTO D – ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI.....	13
D.1 – FORMALITÀ E/O SERVITÙ ATTIVE.....	13
D.2 – VINCOLI URBANISTICI.....	13
D.3 – ONERI URBANISTICI.....	13
PUNTO E – REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA.....	13
E.1 – TITOLI ABILITATIVI.....	13
E.2 – EPOCA COSTRUTTIVA	14
E.3 – VERIFICA DELLA CONFORMITÀ URBANISTICA	14
PUNTO F – FORMAZIONE DEI LOTTI	17
F.1 – CRITERI PER LA FORMAZIONE DEI LOTTI.....	17
F.2 – LOTTO N. 1	18
F.3 – LOTTO N. 2	18
F.4 – LOTTO N. 3.....	19
F.5 – LOTTO N. 4	20
F.6 – LOTTO N. 5	21
F.7 – LOTTO N. 6	22
F.8 – LOTTO N. 7	23
F.9 – LOTTO N. 8	24
F.10 – LOTTO N. 9.....	25
F.11 – LOTTO N. 10.....	25
F.12 – LOTTO N. 11.....	26
F.13 – LOTTO N. 12.....	27
F.14 – LOTTO N. 13.....	28



F.15 – LOTTO N. 14	29
F.16 – LOTTO N. 15	30
F.17 – LOTTO N. 16	31
F.18 – LOTTO N. 17	32
F.19 – LOTTO N. 18	33
PUNTO G – VALORE DEI BENI E COSTI CONNESSI	34
G.1 – PROCEDIMENTO DI STIMA	34
G.2 – DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO.....	35
G.3 – STIMA DEL LOTTO 1	37
G.4 – STIMA DEL LOTTO 2	39
G.5 – STIMA DEL LOTTO 3	42
G.6 – STIMA DEL LOTTO 4	44
G.7 – STIMA DEL LOTTO 5	48
G.8 – STIMA DEL LOTTO 6	51
G.9 – STIMA DEL LOTTO 7	54
G.10 – STIMA DEL LOTTO 8	57
G.11 – STIMA DEL LOTTO 9	60
G.12 – STIMA DEL LOTTO 10	62
G.13 – STIMA DEL LOTTO 11	64
G.14 – STIMA DEL LOTTO 12	66
G.15 – STIMA DEL LOTTO 13	68
G.16 – STIMA DEL LOTTO 14	70
G.17 – STIMA DEL LOTTO 15	73
G.18 – STIMA DEL LOTTO 16	76
G.19 – STIMA DEL LOTTO 17	77
G.20 – STIMA DEL LOTTO 18	77
G.21 – STIMA DELL'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE	78
G.22 – PROGETTO DI COMPLETAMENTO GLOBALE – SPESE TECNICHE – SPESE COMPLESSIVE PER LE OPERE DI COMPLETAMENTO	78
G.23 – SPECIFICHE IN MERITO AD EVENTUALI SANZIONI PER SANATORIE.....	80
NOTE CONCLUSIVE	80
DISTINTA DEGLI ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI CTU	81



PREMESSA

Nell'udienza tenuta il giorno 04/08/2020, l'Ill.mo G.E. Dott.ssa Simona DI RAUSO, disponeva la nomina del sottoscritto dott. ing. Angelo MANOCCHIO, con studio in Vinchiatura (CB) alla Via Leonardo Da Vinci n. 1, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Campobasso al n. 996/A ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Campobasso, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe, richiedendo l'operato dello stesso in ordine ai seguenti punti:

- A. Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc;
- B. Identificazione e descrizione attuale e pregressa dei beni;
- C. Stato di possesso;
- D. Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale;
- E. Regolarità edilizia e urbanistica;
- F. Formazione dei lotti;
- G. Valore dei beni e costi connessi.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 30.09.2020 alle ore 15.30, il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali con un sopralluogo presso i beni oggetto di esecuzione e siti in del Comune di Vinchiatura (CB). Durante tale accesso il C.T.U. ha effettuato rilievi fotografici e piano altimetrici dei beni.

PUNTO A - VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DOCUMENTALE

A.1 - COMPLETEZZA DOCUMENTALE

In seguito alle verifiche svolte, si evince che la documentazione trasmessa al CTU presenta delle carenze documentali. Sebbene siano presenti documenti quali visure, certificato notarile ed estratto di mappa catastale, nel periodo intercorso dalla data di estrazione dei predetti documenti e la data odierna è intervenuta una variazione nella numerazione dei subalterni di una delle u.i.u. oggetto di espropriazione. Difatti nell'Atto di Pignoramento Immobiliare notificato in data 10.05.2019, ai progressivi n. 1) e 2) sono indicati rispettivamente i sub 5 e 6 della particella 267 del foglio 14. Tuttavia in data 12.07.2019 veniva effettuata la variazione catastale in soppressione dei predetti sub e originando i nuovi sub 9 e 10. Pertanto, per completezza documentale si ritiene necessario procedere all'aggiornamento delle visure catastali/ipotecarie per tali u.i.u..



A.2 - DOCUMENTI ACQUISITI

Di seguito si riporta l'elenco della documentazione acquisita ed allegata:

- Visure catastali (All. 01);
- Planimetria generale catastale (All. 02);
- Certificazione notarile (All. 03);
- Titoli di provenienza (All. 04);
- Certificato di stato civile (All. 05);
- Visura camerale storica (All. 06).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4 | 81

PUNTO B - IDENTIFICAZIONE DEI BENI

B.1 - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

Nel corso del sopralluogo effettuato è stato possibile procedere alla verifica della consistenza e della corretta identificazione/ubicazione catastale degli immobili. Gli stessi ricadono nel Lotto 5 della lottizzazione denominata "Lottizzazione Monteverde", autorizzata con atto del segretario comunale di Vinchiaturo (Convenzione Urbanistica - All. 07) del 09.08.2000 repertorio n. 262 e registrata a Campobasso il 22.08.2000 al n. 1284 serie I^A, nonché con Atto Aggiuntivo alla Convenzione stipulato in data 18.11.2005.

L'edificazione dell'aggregato è stata autorizzata con C.E. n. 63/2006 del 27.11.2006, per la parte relativa alle opere di urbanizzazione e C.E. n. 65 del 19/12/2006 per la parte relativa agli immobili oggetto di esecuzione.

Di seguito si riporta l'estratto satellitare con l'esatta ubicazione degli immobili e la sovrapposizione degli stessi con la mappa catastale.

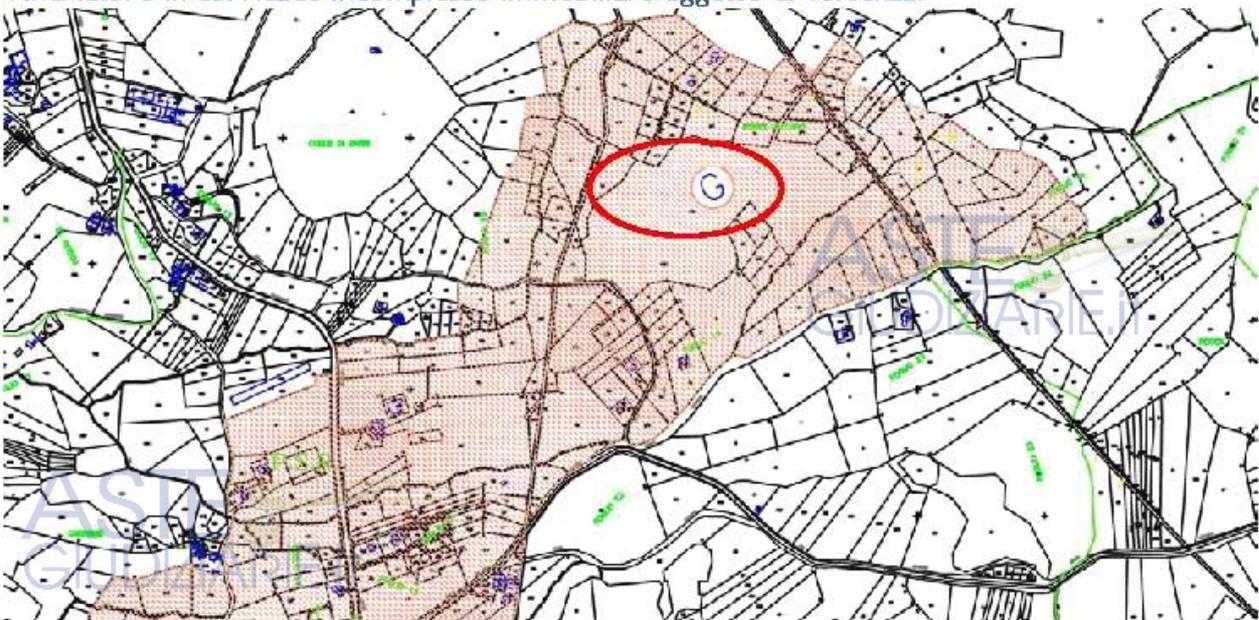




5 | 81



Di seguito si riporta anche lo stralcio del Programma di Fabbricazione (P.d.F.) del Comune di Vinchiaturo in cui ricade il complesso immobiliare oggetto di vertenza.



I lotti sono ricadenti in **“Zona G – Turistico residenziale”** del vigente Programma di Fabbricazione. Individuata la posizione, si procede di seguito con la descrizione di ogni singola u.i.u. oggetto di esecuzione.

Tabella 1 – Identificazione beni

1) PARTICELLA 267 SUB 9				
UBICAZIONE	CAT. CATASTALE	PERTINENZE	CONFINI	STATO CONSERVATIVO – STATO DI POSSESSO
Comune di Vinchiatura Contrada Monteverde snc 86019 Vinchiatura (CB) PIANO TERRA	A/3 Classe U	SUB 10 Corte esclusiva al sub 9	FG. 14 P.LLA 267 sub 7 P.LLA 309 P.LLA 269 P.LLA 270	U.I.U. in precario stato di manutenzione. Si presenta senza finiture interne ad eccezione degli intonaci interni, ma comunque ammalorati. Vi è la presenza di infissi in alluminio a taglio termico per le finestre, ma mancano le porte interne e di accesso. Le finiture esterne nonché il manto di copertura sono in uno forte stato di degrado. POSSESSO: al momento l'immobile risulta LIBERO, NON occupato.
2) PARTICELLA 269 SUB 2				
Comune di Vinchiatura Contrada Monteverde snc 86019 Vinchiatura (CB) PIANO TERRA E 1°	F/3	SUB 1 Corte esclusiva al sub 2	FG. 14 P.LLA 269 sub 4 P.LLA 267 P.LLA 273	U.I.U. in precario stato di manutenzione. Internamente si presenta allo stato grezzo, senza finiture. Vi è la presenza di infissi in alluminio a taglio termico per le finestre, ma mancano le porte interne e di accesso. Le finiture esterne nonché il manto di copertura sono in uno stato di degrado avanzato. Manca inoltre la scala interna di accesso al piano superiore in c.a. POSSESSO: al momento l'immobile risulta libero, NON occupato.
3) PARTICELLA 269 SUB 4				
Comune di Vinchiatura Contrada Monteverde snc 86019 Vinchiatura (CB) PIANO TERRA	F/3	SUB 3 Corte esclusiva al sub 4	FG. 14 P.LLA 269 sub 2 P.LLA 267 P.LLA 273	U.I.U. in precario stato di manutenzione. Internamente si presenta allo stato grezzo, senza finiture. Vi è la presenza di infissi in alluminio a taglio termico per le finestre, ma mancano le porte interne e di accesso. Le finiture esterne nonché il manto di copertura sono in un forte stato di degrado. POSSESSO: al momento l'immobile risulta libero, NON occupato.
4) PARTICELLA 270 SUB 4				
Comune di Vinchiatura Contrada Monteverde snc 86019 Vinchiatura (CB) PIANO TERRA E 1°	F/3	SUB 3 Corte esclusiva al sub 4	FG. 14 P.LLA 270 sub 2 P.LLA 309 P.LLA 273	U.I.U. in precario stato di manutenzione. Internamente si presenta allo stato grezzo, senza finiture. Vi è la presenza di infissi in alluminio a taglio termico per le finestre, ma mancano le porte interne e di accesso. Le finiture esterne nonché il manto di copertura sono in uno stato di degrado avanzato. Manca inoltre la scala interna di accesso al piano superiore in c.a. POSSESSO: al momento l'immobile risulta libero, NON occupato.
5) PARTICELLA 271 SUB 2				

Comune di Vinchiaturo Contrada Monteverde snc 86019 Vinchiaturo (CB) PIANO TERRA E 1°	F/3	SUB 1 Corte esclusiva al sub 2	FG. 14 P.LLA 271 sub 4 P.LLA 309 P.LLA 273	U.I.U. in precario stato di manutenzione. Internamente si presenta allo stato grezzo, senza finiture. Vi è la presenza di infissi in alluminio a taglio termico per le finestre, ma mancano le porte interne e di accesso. Le finiture esterne nonché il manto di copertura sono in uno stato di degrado avanzato. Manca inoltre la scala interna di accesso al piano superiore in c.a. POSSESSO: al momento l'immobile risulta libero, NON occupato.
6) PARTICELLA 271 SUB 4				
Comune di Vinchiaturo Contrada Monteverde snc 86019 Vinchiaturo (CB) PIANO TERRA E 1°	F/3	SUB 3 Corte esclusiva al sub 4	FG. 14 P.LLA 270 P.LLA 309 P.LLA 273	U.I.U. in precario stato di manutenzione. Internamente si presenta allo stato grezzo, senza finiture. Vi è la presenza di infissi in alluminio a taglio termico per le finestre, ma mancano le porte interne e di accesso. Le finiture esterne nonché il manto di copertura sono in uno stato di degrado avanzato. Manca inoltre la scala interna di accesso al piano superiore in c.a. POSSESSO: al momento l'immobile risulta libero, NON occupato.
7) PARTICELLA 272 SUB 2				
Comune di Vinchiaturo Contrada Monteverde snc 86019 Vinchiaturo (CB) PIANO TERRA E 1°	A/3 Classe U	SUB 1 Corte esclusiva al sub 2	FG. 14 P.LLA 272 sub 4 P.LLA 309 P.LLA 273	U.I.U. in precario stato di manutenzione. Internamente si presenta allo stato grezzo, senza finiture. Vi è la presenza di infissi in alluminio a taglio termico per le finestre, ma mancano le porte interne. Le finiture esterne nonché il manto di copertura sono in uno stato di degrado avanzato. Manca inoltre la scala interna di accesso al piano superiore in c.a. POSSESSO: al momento l'immobile risulta libero, NON occupato.
8) PARTICELLA 275 SUB 2				
Comune di Vinchiaturo Contrada Monteverde snc 86019 Vinchiaturo (CB) PIANO TERRA	F/3	SUB 1 Corte esclusiva al sub 2	FG. 14 P.LLA 275 sub 4 P.LLA 273 P.LLA 280	U.I.U. in precario stato di manutenzione. Si presenta senza finiture interne ad eccezione degli intonaci interni, ma comunque ammalorati. Vi è la presenza di infissi in alluminio a taglio termico per le finestre, ma mancano le porte interne e di accesso. Le finiture esterne nonché il manto di copertura sono in uno stato di degrado avanzato. POSSESSO: al momento l'immobile risulta libero, NON occupato.
9) PARTICELLA 275 SUB 4				
Comune di Vinchiaturo Contrada Monteverde snc 86019 Vinchiaturo (CB) PIANO TERRA	F/3	SUB 3 Corte esclusiva al sub 4	FG. 14 P.LLA 275 sub 2 P.LLA 273 P.LLA 280	U.I.U. in precario stato di manutenzione. Si presenta senza finiture interne ad eccezione degli intonaci interni, ma comunque ammalorati. Vi è la presenza di infissi in alluminio a taglio termico per le finestre, ma mancano le porte interne e di accesso. Le finiture esterne nonché il manto di copertura sono in uno stato di degrado avanzato. POSSESSO: al momento l'immobile risulta libero, NON occupato.
10) PARTICELLA 276 SUB 2				

Comune di Vinchiaturo Contrada Monteverde snc 86019 Vinchiaturo (CB) PIANO TERRA	F/3	SUB 1 Corte esclusiva al sub 2	FG. 14 P.LLA 276 sub 4 P.LLA 273 P.LLA 281	U.I.U. in precario stato di manutenzione. Si presenta senza finiture interne ad eccezione degli intonaci interni, ma comunque ammalorati. Vi è la presenza di infissi in alluminio a taglio termico per le finestre, ma mancano le porte interne e di accesso. Le finiture esterne nonché il manto di copertura sono in uno stato di degrado avanzato. POSSESSO: al momento l'immobile risulta libero, NON occupato.
11) PARTICELLA 276 SUB 4				
Comune di Vinchiaturo Contrada Monteverde snc 86019 Vinchiaturo (CB) PIANO TERRA	F/3	SUB 3 Corte esclusiva al sub 4	FG. 14 P.LLA 276 sub 2 P.LLA 273 P.LLA 281	U.I.U. in precario stato di manutenzione. Si presenta senza finiture interne ad eccezione degli intonaci interni, ma comunque ammalorati. Vi è la presenza di infissi in alluminio a taglio termico per le finestre, ma mancano le porte interne e di accesso. Le finiture esterne nonché il manto di copertura sono in uno stato di degrado avanzato. POSSESSO: al momento l'immobile risulta libero, NON occupato.
12) PARTICELLA 277 SUB 2				
Comune di Vinchiaturo Contrada Monteverde snc 86019 Vinchiaturo (CB) PIANO TERRA	F/3	SUB 1 Corte esclusiva al sub 2	FG. 14 P.LLA 277 sub 4 P.LLA 273 P.LLA 282	U.I.U. in precario stato di manutenzione. Si presenta senza finiture interne ad eccezione degli intonaci interni, ma comunque ammalorati. Vi è la presenza di infissi in alluminio a taglio termico per le finestre, ma mancano le porte interne e di accesso. Le finiture esterne nonché il manto di copertura sono in uno stato di degrado avanzato. POSSESSO: al momento l'immobile risulta libero, NON occupato.
13) PARTICELLA 277 SUB 4				
Comune di Vinchiaturo Contrada Monteverde snc 86019 Vinchiaturo (CB) PIANO TERRA	A/3 Classe U	SUB 3 Corte esclusiva al sub 4	FG. 14 P.LLA 277 sub 2 P.LLA 273 P.LLA 282	U.I.U. in mediocre stato di conservazione. L'immobile si presenta completo di tutte le finiture interne, inclusi pavimenti, rivestimenti e arredo bagno. È dotato di tutti i sistemi radianti previsti e del generatore. Essendo chiuso da molto tempo va comunque verificata l'idoneità o meno degli impianti presenti. POSSESSO: al momento l'immobile risulta libero, NON occupato.
14) PARTICELLA 279 SUB 2				
Comune di Vinchiaturo Contrada Monteverde snc 86019 Vinchiaturo (CB) PIANO TERRA	F/3	SUB 1 Corte esclusiva al sub 2	FG. 14 P.LLA 279 sub 4 P.LLA 305 P.LLA 280	U.I.U. in precario stato di manutenzione. Si presenta senza finiture interne ad eccezione degli intonaci interni, ma comunque ammalorati. Vi è la presenza di infissi in alluminio a taglio termico per le finestre, ma mancano le porte interne e di accesso. Le finiture esterne nonché il manto di copertura sono in uno stato di degrado avanzato. POSSESSO: al momento l'immobile risulta libero, NON occupato.
15) PARTICELLA 280 SUB 2				



Comune di Vinchiaturo Contrada Monteverde snc 86019 Vinchiaturo (CB) PIANO TERRA	F/3	SUB 1 Corte esclusiva al sub 2	FG. 14 P.LLA 280 sub 4 P.LLA 305 P.LLA 281	U.I.U. in precario stato di manutenzione. Internamente si presenta allo stato grezzo, senza finiture. Vi è la presenza di infissi in alluminio a taglio termico per le finestre, ma mancano le porte interne e di accesso. Le finiture esterne nonché il manto di copertura sono in uno stato di degrado avanzato. POSSESSO: al momento l'immobile risulta libero, NON occupato.
16) PARTICELLA 281 SUB 4				
Comune di Vinchiaturo Contrada Monteverde snc 86019 Vinchiaturo (CB) PIANO TERRA	A/3 Classe U	SUB 3 Corte esclusiva al sub 4	FG. 14 P.LLA 281 sub 4 P.LLA 305 P.LLA 282	U.I.U. in discreto stato di manutenzione e completo nelle finiture sia interne che esterne. È dotato di infissi in alluminio a taglio termico e persiane in alluminio effetto legno. Manca il solaio di copertura a falde inclinate nella parte retrostante il fabbricato. È presente inoltre la delimitazione del lotto con muretti in c.a., passo carrabile e pedonale e recinzione con ringhiera metallica. Vi è anche la presenza della pavimentazione con relativa sistemazione esterna. Dotato di impianto di riscaldamento autonomo. POSSESSO: al momento l'immobile risulta occupato da terzi in forza di scrittura privata non registrata.
17) PARTICELLA 282 SUB 2				
Comune di Vinchiaturo Contrada Monteverde snc 86019 Vinchiaturo (CB) PIANO TERRA	F/3	SUB 1 Corte esclusiva al sub 2	FG. 14 P.LLA 282 sub 4 P.LLA 305 P.LLA 283	U.I.U. in sufficiente stato di manutenzione e completo nelle finiture sia interne che esterne. È dotato di infissi in alluminio a taglio termico e persiane in alluminio effetto legno. Manca il solaio di copertura nella parte retrostante il fabbricato. È presente inoltre la delimitazione del lotto con muretti in c.a., passo carrabile e pedonale e recinzione con ringhiera metallica. Vi è anche la presenza della pavimentazione con relativa sistemazione esterna. Dotato di impianto di riscaldamento autonomo. POSSESSO: Al momento l'immobile risulta occupato da terzi in forza di scrittura privata non registrata.
18) PARTICELLA 283 SUB 2				
Comune di Vinchiaturo Contrada Monteverde snc 86019 Vinchiaturo (CB) PIANO TERRA	A/3 Classe U	SUB 1 Corte esclusiva al sub 2	FG. 14 P.LLA 282 P.LLA 305 P.LLA 278	U.I.U. in buono stato di manutenzione e completo nelle finiture sia interne che esterne. È dotato di infissi in alluminio a taglio termico e persiane in alluminio effetto legno. Manca il solaio di copertura nella parte retrostante il fabbricato. È presente inoltre la delimitazione del lotto con muretti in c.a., passo carrabile e pedonale e recinzione con ringhiera metallica. Vi è anche la presenza della pavimentazione con relativa sistemazione esterna. Dotato di impianto di riscaldamento autonomo. POSSESSO al momento l'immobile risulta occupato da terzi in forza di scrittura privata non registrata.

Come anticipato nella risposta al Punto A, i beni oggetto di espropriazione sono rimasti invariati tranne che per i sub 5 e 6 della particella 267. Difatti circa tre mesi dopo il pignoramento, in data 12/07/2019, la società convenuta provvedeva ad eseguire variazione catastale, assunta al prot. n. CB00558053 presso il competente Ufficio provinciale Territorio dell'Agenzia delle



Entrate di Campobasso. A tal fine allega:

- Visura catastale storica (All. 08);
- Elaborati planimetrici attuali (All. 09);
- Planimetrie catastali degli immobili (All. 10).



Si rileva infine che, il bene di cui alla particella 267, subalterni 7 e 8 (speculare all'immobile distinto alla particella 267 sub 9 e 10 di paragonabili caratteristiche), pur appartenendo alla parte eseguita, non è stato incluso nel presente procedimento di esecuzione.

10 | 81

B.2 - DIFFORMITÀ CATASTALI

Al momento del conferimento di incarico allo scrivente, dei 18 immobili oggetto di vertenza, 13 risultavano accatastati nella categoria catastale **"F/3 - in corso di costruzione"**, categoria per la quale non è previsto il deposito di planimetrie catastali. Per quanto riguardava invece le restanti 5 unità (particella 267 sub 9, particella 272 sub 2, particella 277 sub 4, particella 281 sub 4 e particella 283 sub 2), le stesse risultavano accatastate in categoria **"A/3 - Abitazioni di tipo economico"**, quindi accompagnate da idonea planimetria catastale. Quindi si è proceduto ad una verifica preliminare confrontando le planimetrie catastali esistenti con lo stato dei luoghi rilevato al momento del sopralluogo. Per i 5 immobili già accatastati in categoria A/3 non sono state rilevate difformità che rendessero necessaria una variazione, in quanto le stesse sono conformi allo stato dei luoghi accertato.

Inoltre, anche in relazione alle restanti 13 unità risultanti nella categoria F/3, lo scrivente non ha rilevato difformità tali da rendere necessaria una variazione. Difatti la categoria catastale attualmente assegnata è idonea se parametrata allo stato di realizzazione delle opere al grezzo e parzialmente completate nelle finiture esterne, peraltro ormai anche in stato di degrado. Pertanto per queste unità si ritiene non necessario in tale fase procedere con le predette variazioni.

PUNTO C - STATO DI POSSESSO

C.1 - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

Dal sopralluogo effettuato, ed in seguito all'accesso alle singole unità, è emerso che delle 18 unità oggetto di vertenza, solo 15 risultano libere e quindi nella piena disponibilità della società convenuta. Sono le seguenti:

- | | |
|------------------------------------|------------------------------------|
| • Fg. 14 - Particella 267 - sub 9; | • Fg. 14 - Particella 271 - sub 2; |
| • Fg. 14 - Particella 269 - sub 2; | • Fg. 14 - Particella 271 - sub 4; |
| • Fg. 14 - Particella 269 - sub 4; | • Fg. 14 - Particella 272 - sub 2; |
| • Fg. 14 - Particella 270 - sub 4; | • Fg. 14 - Particella 275 - sub 2; |



- Fg. 14 - Particella 275 - sub 4;
- Fg. 14 - Particella 276 - sub 2;
- Fg. 14 - Particella 276 - sub 4;
- Fg. 14 - Particella 277 - sub 2;
- Fg. 14 - Particella 277 - sub 4;
- Fg. 14 - Particella 279 - sub 2;
- Fg. 14 - Particella 280 - sub 2.

Le 3 unità immobiliari che invece risultano occupate da terzi, sono le seguenti:

- a) Fg. 14 - Particella 281 - sub 4;
- b) Fg. 14 - Particella 282 - sub 2;
- c) Fg. 14 - Particella 283 - sub 2.

Nell'attività di ricerca documentale eseguita, è stato possibile recuperare i titoli giustificativi in relazione al possesso degli immobili predetti. Per ogni immobile si riportano gli estremi dei possessori tramite documento di riconoscimento in corso di validità ed il relativo titolo di possesso (vedi All. I I).

Tabella 2 – Elenco titoli di possesso

N	RIF. CATASTALI	POSSESSORE	TITOLO DI POSSESSO
16	FG. 14 PARTICELLA 281 SUB 4 Cat. A/3 Classe U	<i>Sig.ra CARAVELLI Maria Assunta</i> Per conto della ditta <i>Gammal Stucchi di CARAVELLI Giuseppe</i>	Scrittura Privata non registrata del 03.07.2008 Verbale di consegna degli immobili del 11.10.2010
17	FG. 14 PARTICELLA 282 SUB 2 Cat. F/3	<i>Sig.ra VISCONTI Elisabetta</i> Amministratore della ditta <i>Edilmarmi di Vitale Visconti & Figli S.n.c.</i> C.F./P. IVA 00822180709	Scrittura Privata non registrata del 10.01.2013 Verbale di consegna degli immobili del 17.07.2014
18	FG. 14 PARTICELLA 283 SUB 2 Cat. A/3 - Classe U	<i>Sig. GUARINO Biagio Antonio</i>	Scrittura Privata non registrata del 16.07.2008 Verbale di consegna degli immobili del 12.09.2011

Tali immobili occupati da terzi, risultano allo stato attuale abitabili. Tuttavia è doveroso rilevare che la consegna degli immobili, come si evince dalle scritture private rilasciate allo scrivente dalla parte esecutata, è avvenuta al grezzo e che tutte le spese per le finiture delle stesse sono state realizzate a carico dei soggetti possessori ai quali si sarebbero dovuti trasferire i beni tramite atto di compravendita mai perfezionato.

C. 2 – CALCOLO DEL VALORE LOCATIVO DEGLI IMMOBILI OCCUPATI

In conseguenza alle caratteristiche tipologiche ed allo stato di fatto dei cespiti occupati, si rende necessaria la scelta dell'idonea metodologia di valutazione finalizzata ad una idonea formulazione del valore locativo, in ragione del contesto economico in cui essa si colloca.

Nel caso in questione si ritiene opportuno procedere alla valutazione degli immobili in oggetto attraverso il procedimento per "comparazione diretta", che consiste sostanzialmente nella

valutazione diretta, per comparazione, di beni simili (per tipologia, ubicazione, destinazione d'uso e degrado), dal prezzo noto, trattati statisticamente ai fini della rilevazione di una ricercata ordinarietà tecnico-economica in ragione di una postulata invarianza delle condizioni al contorno.

Si applica la formula seguente:

$$VI_b = pl_u \times S_b$$

dove:

VI_b = Valore di locazione del bene oggetto di stima;

pl_u = prezzo locativo unitario rilevato dal mercato;

S_b = superficie convenzionale del bene.

Per quanto riguarda la valutazione delle unità immobiliari occupate da condurre, appunto, con il procedimento di stima comparativo diretto, attraverso la consultazione di fonti dirette, indirette ed emerografiche, è stato possibile determinare i seguenti più probabili valori locativi unitari di mercato correnti (pl_u), ottenuti per confronto con beni simili a quello in esame.

DESTINAZIONE	pl_u Min/mq	pl_u Max/mq
Abitazione	€ 1,00	€ 2,50

Lo scrivente, in relazione alle indagini di mercato espletate, all'esperienza maturata nel campo delle valutazioni immobiliari, alle dimensioni degli immobili e soprattutto alla situazione economica regionale e nazionale che, di fatto, riduce notevolmente la domanda di locazione per immobili simili a quello in esame, ritiene opportuno applicare un valore prossimo al minimo in riferimento al range individuato in precedenza. Nello specifico si adatterà un prezzo locativo unitario pari a:

$$pl_u = € 1,50/mq \times \text{mese}$$

Si assume tale valore unitario in considerazione del fatto che ciascuna abitazione ha delle pertinenze esterne ad uso esclusivo come vialetti e giardini. La superficie convenzionale rilevata per ogni u.i.u. è la seguente (vedi punti dal G.18 al G.20):

$$S_{b1} = mq \ 94,92;$$

$$S_{b2} = mq \ 90,89;$$

$$S_{b3} = mq \ 120,72.$$

In relazione alle considerazioni sopra formulate in merito all'individuazione dei prezzi locativi unitari (pl_u) e delle superfici convenzionali (S_b), il valore locativo di mercato (VI_b) di ogni singolo bene occupato, risulta, previo arrotondamento, così come di seguito determinato:

$$VI_b = pl_u \times S_b$$

$$VI_{b1} = € 1,50/mq \times mq \ 94,92 \Rightarrow VI_{b1} = € 142,38 \text{ in c.t. } € 140,00/\text{mese (p.lla 281 sub 4)};$$



$VI_{b2} = € 1,50/mq \times mq 90,89 \Rightarrow VI_{b2} = € 136,34$ in c.t. € 140,00/mese (p.lla 282 sub 2);

$VI_{b3} = € 1,50/mq \times mq 120,72 \Rightarrow VI_{b3} = € 181,08$ in c.t. € 180,00/mese (p.lla 283 sub 2).

PUNTO D - ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI

D.1 - FORMALITÀ E/O SERVITÙ ATTIVE

Non insiste sui fabbricati in oggetto alcun tipo di formalità e/o servitù attiva o passiva, di nessuna natura, tantomeno condominiale.

13 | 81

D.2 - VINCOLI URBANISTICI

Dall'esame della documentazione tecnica comunale, regionale nonché nazionale è emersa la presenza di vincoli ricognitivi. I vincoli ricognitivi nascono dal riconoscimento di un valore o di un rischio attraverso un'azione di verifica. Sono vincoli *ope legis*, vale a dire riconosciuti a norma di legge e hanno validità illimitata. Più precisamente la zona è sottoposta al seguente vincolo ricognitivo:

- Vincolo paesaggistico-ambientale (ex D.Lgs n. 490/99, ex Legge n. 1497/39) Proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'intero territorio del Comune di Vinchiaturo.

D.3 - ONERI URBANISTICI

Sulla scorta degli atti esaminati, è stato possibile riscontrare il **completo** pagamento degli oneri urbanistici (vedi All. 12 - Comune di Vinchiaturo - Versamenti effettuati).

PUNTO E - REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

E.1 - TITOLI ABILITATIVI

In seguito a formale accesso agli atti, si indica di seguito l'elenco dei titoli abilitativi che autorizzavano l'edificazione degli immobili predetti:

- Convenzione urbanistica "Lottizzazione Monteverde" del 09/08/2000 (All. 07);
- Atto aggiuntivo alla convenzione del 18/11/2005 (All. 13);
- Permesso di Costruire n. 063/2006 (opere di urbanizzazione primaria) (All. 14);
- Permesso di Costruire n. 065/2006 (immobili Lotto n. 5) (All. 15);
- Attestazione di Deposito n. CB-R-9472 rif. Prot. n. 871 del 14/09/2007 (All. 16);
- Relazione a Strutture Ultimate (All. 17);
- Certificato di Collaudo Statico (All. 18).

E.2 – EPOCA COSTRUTTIVA

Dall'esame dei titoli edilizi abilitativi e della documentazione prodotta, è emerso che i lavori sono iniziati in data **25.09.2007** così come da **Comunicazione di Inizio Lavori prot. n. 5879 del 28.09.2007** (All. 19).

E.3 – VERIFICA DELLA CONFORMITÀ URBANISTICA

Per la verifica della conformità si è proceduto all'esame della documentazione grafica abilitativa reperita ed al confronto della stessa con il realizzato in fase di sopralluogo. Esaminando gli immobili si evince come sia le opere strutturali che quelle architettoniche siano state solo parzialmente completate per alcuni immobili, mentre per altri siano del tutto concluse. Difatti risultano interamente completate e pienamente fruibili solo poche unità immobiliari. Per la maggior parte, dunque, le opere risultano solo **parzialmente ultimate**. Di seguito si provvede ad identificare, per ciascun immobile oggetto di vertenza, lo stato realizzativo con la descrizione delle opere parziali eventualmente non realizzate.

Tabella 3 – Elenco immobili

N.	RIF. CATASTALI	CATEGORIA CAT.	STATO REALIZZATIVO	
			OPERE STRUTTURALI	OPERE ARCHITETTONICHE
1	FG. 14 P.LLA 267 SUB 9	A/3 Classe U	Interamente completate.	Parzialmente realizzate, mancano: <ul style="list-style-type: none"> • Pavimenti; • Impianto elettrico; • Impianto idrico e termo-sanitario; • Sanitari; • Infissi interni; • Tinteggiatura interna. • Opere varie di finitura esterna.
2	FG. 14 P.LLA 269 SUB 2	F/3	Parzialmente realizzate, manca: <ul style="list-style-type: none"> • Solaio di copertura inclinato nella parte posteriore; • Scala di collegamento fra il piano terra e il primo. 	Mancano tutte le finiture interne: <ul style="list-style-type: none"> • Massetti; • Intonaci; • Pavimenti; • Impianto elettrico; • Impianto idrico e termo-sanitario; • Sanitari; • Infissi interni; • Tinteggiatura interna. • Opere varie di finitura esterna.
3	FG. 14 P.LLA 269 SUB 4	F/3	Interamente completate.	Mancano tutte le finiture interne: <ul style="list-style-type: none"> • Massetti; • Intonaci; • Pavimenti; • Impianto elettrico; • Impianto idrico e termo-sanitario; • Sanitari; • Infissi interni; • Tinteggiatura interna. • Opere varie di finitura esterna.
4	FG. 14	F/3	Parzialmente realizzate, manca:	Mancano tutte le finiture interne:



	P.LLA 270 SUB 4		<ul style="list-style-type: none"> • <i>Solaio di copertura inclinato nella parte posteriore;</i> • <i>Scala di collegamento fra il piano terra e il primo.</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Massetti;</i> • <i>Intonaci;</i> • <i>Pavimenti;</i> • <i>Impianto elettrico;</i> • <i>Impianto idrico e termo-sanitario;</i> • <i>Sanitari;</i> • <i>Infissi interni;</i> • <i>Tinteggiatura interna.</i> • <i>Opere varie di finitura esterna.</i>
5	FG. 14 P.LLA 271 SUB 2	F/3	<i>Parzialmente realizzate, manca:</i> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Solaio di copertura inclinato nella parte posteriore;</i> • <i>Scala di collegamento fra il piano terra e il primo.</i> 	<i>Mancano tutte le finiture interne:</i> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Massetti;</i> • <i>Intonaci;</i> • <i>Pavimenti;</i> • <i>Impianto elettrico;</i> • <i>Impianto idrico e termo-sanitario;</i> • <i>Sanitari;</i> • <i>Infissi interni;</i> • <i>Tinteggiatura interna.</i> • <i>Opere varie di finitura esterna.</i>
6	FG. 14 P.LLA 271 SUB 4	F/3	<i>Parzialmente realizzate, manca:</i> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Solaio di copertura inclinato nella parte posteriore;</i> • <i>Scala di collegamento fra il piano terra e il primo.</i> 	<i>Mancano tutte le finiture interne:</i> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Massetti;</i> • <i>Intonaci;</i> • <i>Pavimenti;</i> • <i>Impianto elettrico;</i> • <i>Impianto idrico e termo-sanitario;</i> • <i>Sanitari;</i> • <i>Infissi interni;</i> • <i>Tinteggiatura interna.</i> • <i>Opere varie di finitura esterna.</i>
7	FG. 14 P.LLA 272 SUB 2	A/3 Classe U	<i>Parzialmente realizzate, manca:</i> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Solaio di copertura inclinato nella parte posteriore;</i> • <i>Scala di collegamento fra il piano terra e il primo.</i> 	<i>Mancano tutte le finiture interne:</i> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Massetti;</i> • <i>Intonaci;</i> • <i>Pavimenti;</i> • <i>Impianto elettrico;</i> • <i>Impianto idrico e termo-sanitario;</i> • <i>Sanitari;</i> • <i>Infissi interni;</i> • <i>Tinteggiatura interna.</i> • <i>Opere varie di finitura esterna.</i>
8	FG. 14 P.LLA 275 SUB 2	F/3	<i>Interamente completate.</i>	<i>Mancano tutte le finiture interne:</i> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Massetti;</i> • <i>Intonaci;</i> • <i>Pavimenti;</i> • <i>Impianto elettrico;</i> • <i>Impianto idrico e termo-sanitario;</i> • <i>Sanitari;</i> • <i>Infissi interni;</i> • <i>Tinteggiatura interna.</i> • <i>Opere varie di finitura esterna.</i>
9	FG. 14 P.LLA 275 SUB 4	F/3	<i>Interamente completate.</i>	<i>Mancano tutte le finiture interne:</i> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Massetti;</i> • <i>Intonaci;</i> • <i>Pavimenti;</i> • <i>Impianto elettrico;</i> • <i>Impianto idrico e termo-sanitario;</i>



10	FG. 14 P.LLA 276 SUB 2	F/3	Interamente completate.	<ul style="list-style-type: none"> • Sanitari; • Infissi interni; • Tinteggiatura interna. • Opere varie di finitura esterna. Mancano tutte le finiture interne: <ul style="list-style-type: none"> • Massetti; • Intonaci; • Pavimenti; • Impianto elettrico; • Impianto idrico e termo-sanitario; • Sanitari; • Infissi interni; • Tinteggiatura interna. • Opere varie di finitura esterna.
11	FG. 14 P.LLA 276 SUB 4	F/3	Interamente completate.	Mancano tutte le finiture interne: <ul style="list-style-type: none"> • Massetti; • Intonaci; • Pavimenti; • Impianto elettrico; • Impianto idrico e termo-sanitario; • Sanitari; • Infissi interni; • Tinteggiatura interna. • Opere varie di finitura esterna.
12	FG. 14 P.LLA 277 SUB 2	F/3	Interamente completate.	Mancano tutte le finiture interne: <ul style="list-style-type: none"> • Massetti; • Intonaci; • Pavimenti; • Impianto elettrico; • Impianto idrico e termo-sanitario; • Sanitari; • Infissi interni; • Tinteggiatura interna. • Opere varie di finitura esterna.
13	FG. 14 P.LLA 277 SUB 2	A/3 Classe U	Interamente completate.	Interamente completate.
14	FG. 14 P.LLA 279 SUB 2	F/3	Parzialmente realizzate, manca: <ul style="list-style-type: none"> • Solaio di copertura inclinato nella parte posteriore. 	Parzialmente realizzate, mancano: <ul style="list-style-type: none"> • Pavimenti; • Impianto elettrico; • Impianto idrico e termo-sanitario; • Sanitari; • Infissi interni; • Tinteggiatura interna. • Opere varie di finitura esterna.
15	FG. 14 P.LLA 280 SUB 2	F/3	Parzialmente realizzate, manca: <ul style="list-style-type: none"> • Solaio di copertura inclinato nella parte posteriore. 	Parzialmente realizzate, mancano: <ul style="list-style-type: none"> • Pavimenti; • Impianto elettrico; • Impianto idrico e termo-sanitario; • Sanitari; • Infissi interni; • Tinteggiatura interna. • Opere varie di finitura esterna.
16	FG. 14 P.LLA 281	A/3 Classe U	Interamente completate.	Interamente completate.



17	SUB 2 FG. 14 P.LLA 282 SUB 2	F/3	Parzialmente realizzate, manca: • Solai di copertura inclinato nella parte posteriore.	Interamente completate.
18	FG. 14 P.LLA 283 SUB 2	A/3 Classe U	Interamente completate.	Interamente completate.

Come si evince dalla sopraindicata "Tabella n. 3", presso gli immobili distinti ai progressivi n. **2, 4, 5, 6, 7, 14, 15 e 17** non sono stati realizzati i solai di copertura a falde inclinate sulla parte retrostante del fabbricato (All. 23 – Ricostruzione sezioni stato di progetto e stato rilevato delle difformità), e presso gli immobili distinti ai progressivi **2, 4, 5 e 7**, in aggiunta a quanto suindicato, manca altresì la realizzazione della scala interna in c.a. Pertanto tali immobili risultano, allo stato attuale, non ultimati **sia architettonicamente che strutturalmente**.

Mentre gli immobili di cui ai progressivi **1, 3, 8, 9, 10, 11 e 12** risultano anch'essi non ultimati ma **solo architettonicamente**, essendo le strutture completamente realizzate.

Infine gli immobili ai progressivi **13, 16, e 18 sono completati** sia strutturalmente che architettonicamente e conformi al progetto approvato.

Si ribadisce che allo stato attuale i lavori non sono stati ancora ultimati e quindi non è stata presentata presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Vinchiaturo né la "Comunicazione di Fine Lavori" né la pratica "S.C.A." per il rilascio del Certificato di Agibilità (con la relativa documentazione da accludere) . Manca infine la documentazione per la Certificazione Energetica (A.P.E.) relativa ad ogni singola unità immobiliare.

Si precisa che il mancato completamento dei manufatti **non ne inficia la vendita** in quanto i lavori risultano essere non ancora ultimati.

PUNTO F – FORMAZIONE DEI LOTTI

F.1 – CRITERI PER LA FORMAZIONE DEI LOTTI

Presa visione dei luoghi ed eseguite le normali operazioni tecniche, tese alla collazione del rilievo globale del compendio, utile per fornire il dato finale, il CTU ha eseguito preliminari indagini di mercato allo scopo di orientare la presente trattazione ad una oggettiva e migliore collocazione dei beni ai fini della compravendita, garantendo in tal modo come risultato finale la migliore possibilità di realizzare una ottimizzazione relativa alla monetizzazione del complesso.

Le informazioni assunte nonché il pregresso bagaglio dello scrivente relativo alla conoscenza



in tale ambito hanno portato al convincimento che la vendita dell'attuale compendio immobiliare in lotti, possa incontrare un miglior favore del mercato immobiliare allo stato attuale. Si specifica che tale circostanza è fortemente legata alla contrattura del mercato immobiliare in atto da diversi anni, specie in zone similari quella oggetto di vertenza.

Quindi sulla scorta delle notizie acquisite si ritiene finanziariamente vantaggioso dividere l'intero compendio in **diciotto lotti**, così come di seguito indicato.

18 | 81

F.2 – LOTTO N. 1

FOGLIO DI MAPPA 14 PARTICELLA 267 SUB 9 + CORTE ESCLUSIVA SUB 10 SUPERFICIE COMPLESSIVA LOTTO 1 (FABBRICATO + CORTE) MQ 317

Porzione di fabbricato da completare ubicato al piano terra della superficie lorda di circa mq 70 e composto da: ingresso esterno, portico, corte esterna/giardino, soggiorno-cucine, due camere e bagno. L'immobile si presenta allo stato grezzo con struttura portante in pannelli prefabbricati in c.a. dello spessore di cm 30. Lo stesso è senza finiture interne ad eccezione degli intonaci interni. È dotato di infissi in alluminio a taglio termico e persiane in alluminio effetto legno.



F.3 – LOTTO N. 2

FOGLIO DI MAPPA 14 PARTICELLA 269 SUB 2 + CORTE ESCLUSIVA SUB 1 SUPERFICIE COMPLESSIVA LOTTO 2 (FABBRICATO + CORTE) MQ 210

Porzione di fabbricato da completare su due livelli (PT e 1° P) della superficie lorda di circa mq 80 e costituito da: portico esterno, corte esterna/giardino, piano terra e primo al grezzo. L'immobile si presenta allo stato grezzo con struttura portante in pannelli prefabbricati in c.a. dello spessore di cm 30. Lo stesso è sprovvisto di finiture interne, manca poi la scala di collegamento tra il Piano Terra e il 1° Piano in c.a. nonché il solaio di copertura a falde inclinate sulla parte retrostante del fabbricato previsto in sede di progetto. È dotato di infissi in alluminio



a taglio termico e persiane in alluminio effetto legno. È presente inoltre la delimitazione del lotto con muretti in c.a. e predisposizione per passo carrabile e pedonale.



F.4 – LOTTO N. 3

**FOGLIO DI MAPPA 14 PARTICELLA 269 SUB 4 + CORTE ESCLUSIVA SUB 3
 SUPERFICIE COMPLESSIVA LOTTO 3 (FABBRICATO + CORTE) MQ 282**

Porzione di fabbricato da completare situato al Piano Terra della superficie lorda di circa mq 70 e composto da: ingresso esterno, portico esterno, corte esterna/giardino, soggiorno-cucina, due camere e bagno. L'immobile si presenta allo stato grezzo con struttura portante in pannelli prefabbricati in c.a. dello spessore di cm 30. Lo stesso è senza finiture interne. È dotato di infissi in alluminio a taglio termico e persiane in alluminio effetto legno. È altresì presente la delimitazione del lotto con muretti in c.a. e predisposizione per passo carrabile e pedonale.







20 | 81

F.5 – LOTTO N. 4

**FOGLIO DI MAPPA 14 PARTICELLA 270 SUB 4 + CORTE ESCLUSIVA SUB 3
 SUPERFICIE COMPLESSIVA LOTTO 4 (FABBRICATO + CORTE) MQ 380**

Porzione di fabbricato da completare situato al Piano Terra e Primo della superficie lorda di circa mq 74 e costituito da: portico esterno, corte esterna/giardino, piano terra e primo allo stato grezzo e balcone al primo piano. L'immobile è allo stato grezzo con struttura portante in pannelli prefabbricati in c.a. dello spessore di cm 30. Lo stesso è senza finiture interne, manca inoltre la scala di collegamento tra il Piano Terra e il 1° Piano in c.a. nonché il solaio di copertura sulla parte retrostante del fabbricato previsto in sede di progetto. È dotato di infissi in alluminio a taglio termico e persiane in alluminio effetto legno. È presente inoltre la delimitazione del lotto con muretti in c.a. e predisposizione per passo carrabile e pedonale.







21 | 81


F.6 – LOTTO N. 5
**FOGLIO DI MAPPA 14 PARTICELLA 271 SUB 2 + CORTE ESCLUSIVA SUB 1
 SUPERFICIE COMPLESSIVA LOTTO 5 (FABBRICATO + CORTE) MQ 300**

Porzione di fabbricato da completare su due livelli (PT e 1° P) della superficie lorda di circa mq 80 e composto da: portico esterno, corte esterna/giardino, piano terra e primo allo stato grezzo. L'immobile si mostra allo stato grezzo con struttura portante in pannelli prefabbricati in c.a. dello spessore di cm 30. Lo stesso è senza finiture interne, manca inoltre la scala di collegamento tra il Piano Terra e il 1° Piano in c.a. nonché il solaio di copertura sulla parte retrostante del fabbricato previsto in sede di progetto. È dotato di infissi in alluminio a taglio termico e persiane in alluminio effetto legno. È presente inoltre la delimitazione del lotto con muretti in c.a. e predisposizione per passo carrabile e pedonale.






F.7 – LOTTO N. 6
**FOGLIO DI MAPPA 14 PARTICELLA 271 SUB 4 + CORTE ESCLUSIVA SUB 3
 SUPERFICIE COMPLESSIVA LOTTO 6 (FABBRICATO + CORTE) MQ 350**

Porzione di fabbricato da completare su due livelli (PT e 1° P) della superficie lorda di circa mq 125 e concepito con: portico esterno, corte esterna/giardino, piano terra e primo allo stato grezzo e balcone al primo piano. L'immobile si mostra con struttura portante in pannelli prefabbricati in c.a. dello spessore di cm 30. Lo stesso è allo stato attuale senza finiture interne, sprovvisto di scala di collegamento tra il Piano Terra e il 1° Piano in c.a. nonché il solaio di copertura a falde inclinate sulla parte retrostante del fabbricato previsto in sede di progetto. È dotato di infissi in alluminio a taglio termico e persiane in alluminio effetto legno. È presente inoltre la delimitazione del lotto con muretti in c.a. e predisposizione per passo carrabile e pedonale.






F.8 – LOTTO N. 7
**FOGLIO DI MAPPA 14 PARTICELLA 272 SUB 2 + CORTE ESCLUSIVA SUB 1
 SUPERFICIE COMPLESSIVA LOTTO 7 (FABBRICATO + CORTE) MQ 450**

Porzione di fabbricato da completare su due livelli (PT e 1° P) della superficie lorda di circa mq 80 e composto da: portico esterno, corte esterna/giardino, piano terra e primo allo stato grezzo. L'immobile si presenta con struttura portante in pannelli prefabbricati in c.a. dello spessore di cm 30. Lo stesso è senza finiture interne, manca inoltre la scala di collegamento tra il Piano Terra e il 1° Piano in c.a. nonché il solaio di copertura sulla parte retrostante del fabbricato previsto in sede di progetto. È dotato di infissi in alluminio a taglio termico e persiane in alluminio effetto legno. È presente inoltre la delimitazione del lotto con muretti in c.a. e predisposizione per passo carrabile e pedonale.






F.9 – LOTTO N. 8
**FOGLIO DI MAPPA 14 PARTICELLA 275 SUB 2 + CORTE ESCLUSIVA SUB 1
 SUPERFICIE COMPLESSIVA LOTTO 8 (FABBRICATO + CORTE) MQ 307**

Porzione di fabbricato da completare sita al piano terra della superficie lorda di circa mq 70 e formato da: ingresso esterno, portico esterno, corte esterna/giardino, soggiorno-cucina, due camere e bagno. L'immobile è allo stato grezzo con struttura portante in pannelli prefabbricati in c.a. dello spessore di cm 30. Lo stesso è senza finiture interne. È dotato di infissi in alluminio a taglio termico e persiane in alluminio effetto legno. È presente inoltre la delimitazione del lotto con muretti in c.a. e predisposizione per passo carrabile e pedonale.






25 | 81

F.10 - LOTTO N. 9
FOGLIO DI MAPPA 14 PARTICELLA 275 SUB 4 + CORTE ESCLUSIVA SUB 3
SUPERFICIE COMPLESSIVA LOTTO 9 (FABBRICATO + CORTE) MQ 307

Porzione di fabbricato da completare sita al piano terra della superficie lorda di circa mq 70 e composto da: ingresso esterno, portico esterno, corte esterna/giardino, soggiorno-cucina, due camere e bagno. L'immobile è allo stato grezzo con struttura portante in pannelli prefabbricati in c.a. dello spessore di cm 30 e sprovvisto di finiture interne. È dotato di infissi in alluminio a taglio termico e persiane in alluminio effetto legno. È altresì presente la demarcazione del lotto con muretti in c.a. e disposizione per passo carrabile e pedonale.

**F.11 - LOTTO N. 10**
FOGLIO DI MAPPA 14 PARTICELLA 276 SUB 2 + CORTE ESCLUSIVA SUB 1
SUPERFICIE COMPLESSIVA LOTTO 10 (FABBRICATO + CORTE) MQ 307

Porzione di fabbricato da completare realizzato al piano terra della superficie lorda di circa mq 70 e concepito con: ingresso esterno, portico esterno, corte esterna/giardino, soggiorno-cucina, due camere e bagno. L'immobile si presenta allo stato grezzo con struttura portante in pannelli prefabbricati in c.a. dello spessore di cm 30. Lo stesso è senza finiture interne. È dotato di infissi in alluminio a taglio termico e persiane in alluminio effetto legno. È presente inoltre la delimitazione del lotto con muretti in c.a. e predisposizione per passo carrabile e pedonale.





26 | 81


F.12 – LOTTO N. 11
**FOGLIO DI MAPPA 14 PARTICELLA 276 SUB 4 + CORTE ESCLUSIVA SUB 3
 SUPERFICIE COMPLESSIVA LOTTO 11 (FABBRICATO + CORTE) MQ 307**

Porzione di fabbricato da completare ubicato al piano terra della superficie lorda di circa mq 70 e composto da: ingresso esterno, portico esterno, corte esterna/giardino, soggiorno-cucina, due camere e bagno. L'immobile è allo stato grezzo con struttura portante in pannelli prefabbricati in c.a. dello spessore di cm 30 e sguarnito di finiture interne. Risultano installati, anche se da rivedere gli infissi in alluminio a taglio termico e le relative persiane in alluminio effetto legno. È presente inoltre la limitazione del lotto con muretti in c.a. e organizzazione per passo carrabile e pedonale.





GIUDIZIARIE.it

F.13 – LOTTO N. 12
**FOGLIO DI MAPPA 14 PARTICELLA 277 SUB 2 + CORTE ESCLUSIVA SUB 1
 SUPERFICIE COMPLESSIVA LOTTO 12 (FABBRICATO + CORTE) MQ 307**

Porzione di fabbricato da completare ubicato al piano terra della superficie lorda di circa mq 70 e composto da: ingresso esterno, portico esterno, corte esterna/giardino, soggiorno-cucina, due camere e bagno. L'immobile si trova allo stato grezzo con struttura portante in pannelli prefabbricati in c.a. dello spessore di cm 30. Lo stesso è senza finiture interne. È dotato di infissi in alluminio a taglio termico e persiane in alluminio effetto legno. È poi presente la delimitazione del lotto con muretti in c.a. e predisposizione per passo carrabile e pedonale.







F.14 – LOTTO N. 13

FOGLIO DI MAPPA 14 PARTICELLA 277 SUB 4 + CORTE ESCLUSIVA SUB 3 SUPERFICIE COMPLESSIVA LOTTO 13 (FABBRICATO + CORTE) MQ 307

Porzione di fabbricato da completare situato al piano terra della superficie lorda di circa mq 70 e costituito da: ingresso esterno, portico esterno, corte esterna/giardino, soggiorno-cucina, due camere e bagno. L'immobile si presenta in mediocre stato conservativo e risulta dotato finiture sia interne che esterne; la struttura portante è in pannelli prefabbricati in c.a. dello spessore di cm 30. È fornito di infissi in alluminio a taglio termico e persiane in alluminio effetto legno. È presente inoltre la circoscrizione del lotto con muretti in c.a. e disposizione per passo carrabile e pedonale. Vi è anche parte della pavimentazione esterna. Infine l'immobile è dotato di impianto



di riscaldamento autonomo.

Poiché l'immobile è rimasto chiuso da diverso tempo gli impianti saranno da revisionare per un idoneo uso in sicurezza nonché per il rilascio delle relative certificazioni impiantistiche necessarie per l'ottenimento del Certificato di Agibilità. Devono inoltre prevedersi alcune opere di manutenzione straordinaria all'esterno in quanto una parte del muro di contenimento del terreno sovrastante ha mostrato visibili segni di cedimento. Sarà inoltre necessario ripristinare il manto di copertura.

29 | 81



E.15 - LOTTO N. 14

**FOGLIO DI MAPPA 14 PARTICELLA 279 SUB 2 + CORTE ESCLUSIVA SUB 1
 SUPERFICIE COMPLESSIVA LOTTO 14 (FABBRICATO + CORTE) MQ 230**

Porzione di fabbricato da completare su due livelli (PT e 1° P) della superficie lorda di circa mq 80 e composto da: portico esterno, corte esterna/giardino, piano terra e primo allo stato grezzo. L'immobile si presenta senza finiture interne, ad eccezione degli intonaci, con struttura portante in pannelli prefabbricati in c.a. dello spessore di cm 30. Manca la realizzazione del solaio di copertura a falde inclinate sulla parte retrostante del fabbricato previsto in sede di progetto. È dotato di infissi in alluminio a taglio termico e persiane in alluminio effetto legno. È presente





inoltre la delimitazione del lotto con muretti in c.a. e predisposizione per passo carrabile e pedonale.




30 | 81

F.16 – LOTTO N. 15

**FOGLIO DI MAPPA 14 PARTICELLA 280 SUB 2 + CORTE ESCLUSIVA SUB 1
 SUPERFICIE COMPLESSIVA LOTTO 15 (FABBRICATO + CORTE) MQ 230**

Porzione di fabbricato da completare su due livelli (PT e 1° P) della superficie lorda di circa mq 80 e composto da: portico esterno, corte esterna/giardino, piano terra e primo allo stato grezzo. L'immobile non presenta allo stato attuale finiture interne, ad eccezione degli intonaci, con struttura portante in pannelli prefabbricati in c.a. dello spessore di cm 30. Manca la realizzazione del solaio di copertura a falde inclinate sulla parte retrostante del fabbricato previsto in sede di progetto. È dotato di infissi in alluminio a taglio termico e persiane in alluminio effetto legno. È



presente inoltre la delimitazione del lotto con muretti in c.a. nonché predisposizione per passo carrabile e pedonale.




31 | 81

F.17 – LOTTO N. 16

**FOGLIO DI MAPPA 14 PARTICELLA 281 SUB 4 + CORTE ESCLUSIVA SUB 3
 SUPERFICIE COMPLESSIVA LOTTO 16 (FABBRICATO + CORTE) MQ 307**

Porzione di fabbricato sita al piano terra della superficie lorda di circa mq 70 e composto da: ingresso esterno, portico esterno, corte esterna/giardino, soggiorno-cucina, due camere e bagno. L'immobile si presenta completo nelle finiture sia interne che esterne in discreto stato di manutenzione; la struttura portante è in pannelli prefabbricati in c.a. dello spessore di cm 30. È dotato di infissi in alluminio a taglio termico e persiane in alluminio effetto legno. È presente inoltre la perimetrazione del lotto con muretti in c.a. e predisposizione per passo carrabile e pedonale. Vi è anche parte della pavimentazione esterna. Infine l'immobile è dotato di impianto



di riscaldamento autonomo.



32 | 81

F.18 – LOTTO N. 17

FOGLIO DI MAPPA 14 PARTICELLA 282 SUB 2 + CORTE ESCLUSIVA SUB 1 SUPERFICIE COMPLESSIVA LOTTO 17 (FABBRICATO + CORTE) MQ 230

Porzione di fabbricato da completare (o sanare strutturalmente) su due livelli (PT e 1° P) della superficie lorda di circa mq 80 e composto da: portico esterno, corte esterna/giardino, ingresso-soggiorno, cucina, numero tre camere, ripostiglio e numero due bagni. L'immobile si presenta esternamente in sufficiente stato di manutenzione e completo nelle finiture sia interne che esterne; la struttura portante è in pannelli prefabbricati in c.a. dello spessore di cm 30. È dotato di infissi in alluminio a taglio termico e persiane in alluminio effetto legno. Manca il solaio di copertura a falde inclinate nella parte retrostante il fabbricato previsto in sede di progetto. È presente inoltre la delimitazione del lotto con muretti in c.a., passo carrabile e pedonale e



recinzione con ringhiera metallica. Vi è anche la presenza della pavimentazione con relativa sistemazione esterna. Dotato di impianto di riscaldamento autonomo.



33 | 81



F.19 – LOTTO N. 18

**FOGLIO DI MAPPA 14 PARTICELLA 283 SUB 2 + CORTE ESCLUSIVA SUB 1
 SUPERFICIE COMPLESSIVA LOTTO 18 (FABBRICATO + CORTE) MQ 525**

Porzione di fabbricato sita al piano terra della superficie lorda di circa mq 70 e composto da: ingresso esterno, portico esterno, corte esterna/giardino, soggiorno-cucina, due camere e bagno. L'immobile si presenta completo nelle finiture sia interne che esterne ed in buono stato conservativo; la struttura portante è in pannelli prefabbricati in c.a. dello spessore di cm 30. È dotato di infissi in alluminio a taglio termico e persiane in alluminio effetto legno. È presente inoltre la delimitazione del lotto con muretti in c.a., passo carrabile e pedonale e recinzione con ringhiera metallica. Vi è anche la presenza della pavimentazione con relativa sistemazione esterna.



Dotato di impianto di riscaldamento autonomo.



34 | 81

PUNTO G - VALORE DEI BENI E COSTI CONNESSI

G.1 - PROCEDIMENTO DI STIMA

In conseguenza delle caratteristiche tipologiche e dello stato di fatto dei beni immobili in questione si rende necessaria la scelta dell'ideale metodologia di valutazione finalizzata ad una corretta formulazione del giudizio di stima, in ragione del contesto economico in cui essa si colloca.

Per il calcolo del valore ai fini del prezzo base di vendita, si è fatto riferimento al metodo della stima per confronto o comparativa. Secondo tale metodo, il più probabile valore di mercato di un edificio si determina mediante il raffronto con fabbricati di caratteristiche estrinseche (zona di ubicazione, esposizione, panorama) ed intrinseche analoghe (destinazione d'uso, caratteristiche edili, consistenza, dimensione dei vani, superficie dei terrazzi, servizi, dipendenze, stato di



manutenzione, ecc.).

I prezzi rilevati risultano essere in netto calo in conseguenza del trend negativo dovuto alla forte recessione in atto. Dopo la rapida rincorsa al rialzo dei prezzi nello scorso decennio, il mercato mostra i chiari segnali di arresto, o declino, tanto temuti in ragione di un ciclo positivo che si è rilevato più longevo di quanto anche i migliori pronostici potevano far pensare.

Dopo un drastico calo nei prezzi del mercato immobiliare, la situazione attuale è ormai stabile per quanto riguarda il residenziale, con prezzi sì più bassi rispetto agli anni precedenti, ma comunque congrui alla realtà immobiliare del contesto regionale in cui si colloca. Fanno più fatica i fondi rustici, il terziario (ad uffici) ed il produttivo (soprattutto se di grandi dimensioni) assieme ad un'offerta abitativa che, nella periferia, si discosti dal prodotto medio o medio - basso.

Non si discosta da questo quadro d'insieme l'area di Vinchiaturo ove allo sviluppo ed alla ricettività della domanda nei confronti di beni che si attestino nella fascia di mercato che va dai 30 ai 100 mila euro, fa da contraltare una difficoltosa trattazione dei beni di livello alto e medio - alto, nella fascia che parte dai 150 mila euro in su.

G.2 – DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Per l'individuazione dei valori medi di mercato nella zona, si è fatto riferimento alle quotazioni dell'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare), operando le opportune variazioni in considerazione delle caratteristiche proprie dei beni in oggetto. Di seguito si riporta la tabella O.M.I. per la zona ove sono ubicati gli immobili oggetto di esecuzione.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1

 Provincia: CAMPOBASSO
 Comune: VINCHIATURRO
 Fasciazione: Estratto Base (FASCIATI) (ALZATI) (R) (FASCIATI) (R) (COMUNALI)
 Codice di zona: 02
 Microzona catastale n.: 0
 Destinazione: Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	320	480	L			
villie e villette	NORMALE	700	1050	L			

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA.
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).
- La presenza del cavalletto sistemato (l'anzianità delle tipologie segnalate con i relativi Valori di Mercato e di Locazione sono a tali oggetti di riferimento).
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo.
- Per la tipologia Negozio il giudizio CN N. 45 è da intendere in relazione alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare.

Legenda:

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e numerazione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella designazione della zona omogenea (0, in grassetto), indicata la microzona catastale nella quale viene sita, così come definita dal Comune ai sensi dell'art. 118 del D.M. n. 237 del 28 marzo 1988.

Dei valori sopra riportati è stato selezionato quello corrispondente alla voce “Abitazioni di tipo economico”, in virtù delle caratteristiche realizzative dei manufatti. Per tale tipologia la fascia di prezzo rilevata varia da un minimo di € 320,00 ad un massimo di € 480,00 con un grado di conservazione “NORMALE”.

Ora, tenuto conto che per il complesso immobiliare in oggetto, c'è una varietà di immobili con una non omogenea conservazione/realizzazione, si assumeranno valori di riferimento diversi in riferimento ad ognuno dei 18 lotti ipotizzati. In tal modo il valore assunto sarà il più possibile corrispondente allo stato conservativo/realizzativo di ogni singolo manufatto.

In relazione al calcolo della superficie commerciale, questa sarà ottenuta sommando le seguenti superfici nelle relative percentuali:

a) Superfici coperte comprensive di muri interni ed esterni dell'abitazione

- 100% superfici calpestabili
- 100% superfici delle pareti divisorie interne
- 50% superfici di confine con altri immobili
- 100% muri perimetrali

b) Superfici scoperte: terrazze, balconi e giardini

- 25% balconi
- 30% patii e porticati
- 5-15% giardini



Dalla somma in percentuale di tutte le superfici di cui la proprietà è composta, si otterrà la superficie commerciale. Le variazioni alle percentuali, saranno da attribuire al grado di finitura e di usabilità degli accessori. Una volta individuato sia il valore economico di riferimento che le superfici commerciali, per la valutazione finale sarà applicata la seguente formula:

$$Vm_b = p_o \times S_b$$

dove:

Vm_b = Valore di mercato del bene oggetto di stima;

p_o = prezzo unitario ordinario rilevato dal mercato;

S_b = superficie convenzionale del bene oggetto di stima.

G.3 – STIMA DEL LOTTO I

Per quanto riguarda la valutazione del Lotto I si formulano le seguenti valutazioni preliminari all'individuazione del valore di mercato. Il corpo di fabbrica, per la parte strutturale si presenta completo, mentre per quanto riguarda le finiture esterne/interne sono in scadente grado di conservazione. Manca inoltre la realizzazione degli impianti, la sistemazione esterna e la strada di accesso al lotto. Perciò, tenuto conto che il lotto è ancora in fase di completamento e che quanto realizzato versa in condizioni di conservazione scadenti, il valore individuato è il seguente:

TIPOLOGIA	Vm_b/mq
Fabbricato in corso di costruzione	€ 190,00

Vm_b/mq : valore di mercato

La superficie convenzionale di vendita è così determinata:

DESTINAZIONE	S.L. (mq)	p.v. (%)	S_b (mq)	Vm_b/mq	TOTALE
Soggiorno - Cucina	32,20	100	32,20	€ 190,00	€ 6.118,00
Camera 1	16,81	100	16,81		€ 3.193,90
Camera 2	13	100	13		€ 2.470,00
WC	5	100	5		€ 950,00
Disimpegno	1	100	1		€ 190,00
Ingresso	3,70	30	1,11		€ 210,90



Portico	12	30	3,60		€ 684,00
Corte esterna	232	5	11,60		€ 2.204,00
TOTALE			84,32	€ 190,00	€ 16.020,80

S.L.: Superficie Lorda - p.v.: percentuale di valutazione - S₀: superfici convenzionali - V_m/mq: valore di mercato

In relazione alle considerazioni sopra formulate, il valore di mercato del 1° Lotto risulta, previo arrotondamento, così come segue determinato:

$$V_{m_b} = p_v \times S_b \Rightarrow V_{m_b} = € 190,00/mq \times mq 84,62 = € 16.020,80$$

In c.t. € 16.000,00

Al fine di quantificare le opere edili/impiantistiche necessarie per il completamento del presente immobile, di seguito si riporta la quantificazione delle lavorazioni occorrenti:

ART.	CATEGORIE DI LAVORO	U.M.	SUP.	P.U.	IMPORTO
A13001	Massetto di sottofondo a base di legante idraulico a presa normale ed inerti di granulometria 0-8 mm, ad asciugamento veloce (quattro giorni) e a ritiro controllata, con resistenza a compressione 40 N/mm ² (a 28 gg), pedonabile dopo 12 ore, della spessore non inferiore a 4 cm	mq	60,00	21,54	€ 1.292,40
A13029a	Pavimento in gres porcellanato smaltato in piastrelle, resistente agli sbalzi termici, al gelo e agli acidi, per locali ad uso residenziale o terziario leggero, a norma UNI EN 14411 gruppo BIa GL, posto in opera con idoneo collante, previa preparazione del piano superiore del massetto di sottofondo da pagarsi a parte, compresi tagli, sfridi, pulitura finale e sigillatura dei giunti: effetto cemento: 33,3 x 33,3 cm, spessore 8 mm	mq	60,00	21,54	€ 1.292,40
A14013a	Rivestimento in gres porcellanato colorato in massa in piastrelle rettificata, ottenute per pressatura, rispondenti alla norma UNI EN 14411, classe assorbimento acqua BIa UGL, in opera con idoneo collante, compresi tagli, sfridi e stuccature dei giunti, esclusi pezzi speciali: tinta unita: 20 x 20 cm, spessore 8 mm	mq	25,00	55,22	€ 1.380,50
A14049c	Zoccolino di gres porcellanato smaltato, resistente agli sbalzi termici, effetto rustico, cemento, pietra naturale, marmo, posto in opera con idoneo collante, compresi tagli, sfridi, pulitura finale e sigillatura dei giunti: 8 x 33,3 cm, spessore 8 mm	mq	50,00	17,16	€ 858,00
A13030a	Pavimento in gres porcellanato smaltato in piastrelle, resistente agli sbalzi termici, al gelo e agli acidi, per locali ad uso residenziale o terziario leggero, a norma UNI EN 14411 gruppo BIa GL, posto in opera con idoneo collante, previa preparazione del piano superiore del massetto di sottofondo da pagarsi a parte, compresi tagli, sfridi, pulitura finale e sigillatura dei giunti: effetto cotto rustico opaco, antiscivolo (R10), spessore 9 mm: 15 x 15 cm	mq	40,00	41,03	€ 1.641,20
A17010a	Timbratura a tempera di superfici esclusa la preparazione delle stesse mediante rasatura e imprimitura: compenso per due mani a coprire	mq	60,00	4,60	€ 276,00

A17011c	Tinteggiatura con idropittura di superfici a tre mani a coprie, esclusa la preparazione delle stesse: su superfici interne: con idropittura lavabile	mq	150,00	8,00	€	1.200,00
A17003	Rasatura di vecchi intonaci civili, compresa la scartavetratura, per dare le superfici perfettamente pronte alla pitturazione	mq	153,00	13,56	€	2.074,68
A17022c	Rivestimento a spessore a base di resine silossaniche con particelle di nano-quarzo, ad elevata brillantezza e stabilità del colore, specifico per sistemi a cappotto, granulometria: 3,0 mm	mq	153,00	21,98	€	3.362,94
A19014a	Profilati in ferro tondo, piatti, quadro ad angolare con eventuale impiego di lamiera per ringhiere, inferriate, cancellate, griglie, ecc. con eventuali intalciature fesse a mobili con spartiti geometrici semplici, cardini, paletti, serrature, compassi, guide ed ogni altra ferramenta di fissaggio, apertura e chiusura, con fori, piastre, bulloni, elettrodi, ecc. dati in opera bullonati o saldati, compresa una mano di minio o di vernice antiruggine e opere murarie: inferriate semplici	cad	3,00	252,14	€	756,42
A07086c	Porta interna in legno con anta mobile tamburata e con bandi impiallacciati, completa di telaio maestro in listellare impiallacciato dello spessore di 8/11 mm, caprifili ad incastro in multistrato e tutta la ferramenta necessaria per il fissaggio, movimento e chiusura, delle dimensioni standard di 210 x 60 + 90 cm: con anta cieca liscia: noce Tanganika	ml	10,00	16,44	€	164,40
NP.03	Impianto ELETTRICO	capra	1,00	1800,00	€	1.800,00
NP.04	Impianto IDRICO-TERMICO	capra	1,00	3600,00	€	3.600,00
NP.05	SANITARI E RUBINETTERIA	capra	1,00	400,00	€	400,00
NP.06	SISTEMAZIONE ESTERNA	capra	1,00	2000,00	€	2.000,00
NP.07	OPERE VARIE DI FINITURA	capra	1,00	500,00	€	500,00
IMPORTO TOTALE COMPLETAMENTO FABBRICATO					€	22.598,94

G.4 - STIMA DEL LOTTO 2

Per quanto riguarda la valutazione del Lotto 2 si formulano le seguenti valutazioni preliminari all'individuazione del valore di mercato. Il corpo di fabbrica, per la parte strutturale si presenta incompleto, mentre per quanto riguarda le finiture esterne sono in scadente grado di conservazione. Manca inoltre la realizzazione degli impianti, degli intonaci interni e parte della sistemazione esterna. Perciò, tenuto conto che il fabbricato è ancora da completare e che quanto realizzato versa in condizioni di conservazione scadenti, il valore individuato è il seguente:

TIPOLOGIA	V _m /mq
Fabbricato in corso di costruzione	€ 180,00

V_m/mq: valore di mercato

La superficie convenzionale di vendita è così determinata:

DESTINAZIONE	S.L. (mq)	p.v. (%)	S ₀ (mq)	Vm ₀ /mq	TOTALE
Piano Terra	50	100	50	€ 180,00	€ 9.000,00
Piano Primo	30	100	30		€ 5.400,00
Corte esterna	155	8,5	13,18		€ 2.372,40
TOTALE			93,18	€ 180,00	€ 16.772,40

S.L.: Superficie Lorda - p.v.: percentuale di valutazione - S₀: superfici convenzionali - Vm₀/mq: valore di mercato.

In relazione alle considerazioni sopra formulate, il valore di mercato del 2° Lotto risulta, previo arrotondamento, così come segue determinato:

$$Vm_0 = p_v \times S_0 \Rightarrow Vm_0 = € 180,00/mq \times mq 93,18 = € 16.772,40$$

In c.t. € 17.000,00

Al fine di quantificare le opere edili/impiantistiche necessarie per il completamento del presente immobile, di seguito si riporta la quantificazione delle lavorazioni occorrenti:

ART.	CATEGORIE DI LAVORO	U.M.	SUP.	P.U.	IMPORTO
A05021A	Tramezzature di laterizio alleggerito in pasta in blocchi di lunghezza 50 cm, con incastri verticali maschio-femmina di cui alla norma UNI EN 771, a qualsiasi altezza, compresi oneri e magisteri per l'esecuzione di ammassature e quanto altro si renda necessario a realizzare l'opera a perfetta regola d'arte: spessore 8 cm	MQ	70,00	21,70	€ 1.519,00
A09009	Intonaco premiscelato di fondo per interni ed esterni di pura calce idraulica naturale NHL 3.5 conforme alla norma EN 499-1 ed inerti, ad alta traspirabilità ed igroscopicità, reazione al fuoco classe A1 applicato a mano su supporto in laterizio, in spessore di 2 cm, livellato e frattazzato	MQ	346,00	23,09	€ 7.995,69
A09007	Rasatura di superfici rustiche già predepaste, con intonaco per interni costituito da gesso scagliola e calce, nelle proporzioni di 40 parti di calce in polvere e 60 parti di gesso, perfettamente levigata, dello spessore non inferiore a 5 mm; su pareti verticali ed orizzontali	MQ	346,00	7,43	€ 2.570,78
A13001	Massetto di soffonda a base di legante idraulico a presa normale ed inerti di granulometria 0-8 mm, ad asciugamento veloce (quattro giorni) e a ritiro controllato, con resistenza a compressione 40 N/mm ² (a 28 gg), pedonabile dopo 12 ore, dello spessore non inferiore a 4 cm	MQ	95,00	21,54	€ 2.046,30
A13029a	Pavimento in gres porcellanato smaltato in piastrelle, resistente agli sbalzi termici, al gelo e agli acidi, per locali ad uso residenziale o terziario leggero, a norma UNI EN 14411 gruppo BIa GL, pasta in opera con idoneo collante, previa preparazione del piano superiore del massetto di soffonda da pagarsi a parte, compresi tagli, sfridi, pulitura finale e sigillatura dei giunti: effetto cemento: 33,3 x 33,3 cm, spessore 8 mm	MQ	95,00	21,54	€ 2.046,30
A14013a	Rivestimento in gres porcellanato colorato in massa in piastrelle rettificata, ottenute per pressatura, rispondenti alla norma UNI EN 14411, classe assorbimento acqua BIa UGL, in opera con idoneo	MQ	33,00	55,22	€ 1.822,26



	collante, compresi tagli, sfridi e stuccature dei giunti, esclusi pezzi speciali: tinta unita: 20 x 20 cm, spessore 8 mm					
A14049c	Zoccolino di gres porcellanato smaltato, resistente agli sbalzi termici, effetto rustico, cemento, pietra naturale, marmo, posto in opera con idoneo collante, compresi tagli, sfridi, pulitura finale e sigillatura dei giunti: 8 x 33,3 cm, spessore 8 mm	MQ	60,00	17,16	€	1.029,60
A13030a	Pavimento in gres porcellanato smaltato in piastrelle, resistente agli sbalzi termici, al gelo e agli acidi, per locali ad uso residenziale o terziario leggero, a norma UNI EN 14411 gruppo B1a GL, posto in opera con idoneo collante, previa preparazione del piano superiore del massetto di sottofondo da pagarsi a parte, compresi tagli, sfridi, pulitura finale e sigillatura dei giunti: effetto cotto rustico opaco, antiscivolo (R10), spessore 9 mm: 15 x 15 cm	MQ	22,00	41,03	€	902,66
A17010a	Tinteggiatura a tempera di superfici esclusa la preparazione delle stesse mediante rasatura e imprimitura: compenso per due mani a coprire	MQ	95,00	4,60	€	437,00
A17011c	Tinteggiatura con idropittura di superfici a tre mani a coprire, esclusa la preparazione delle stesse: su superfici interne: con idropittura lavabile	MQ	276,00	8,00	€	2.208,00
A17003	Rasatura di vecchi intonaci civili, compresa la scartavetratura, per dare le superfici perfettamente pronte alla pitturazione	MQ	135,00	13,56	€	1.830,60
A17022c	Rivestimento a spessore a base di resine silossaniche con particella di nano-quarzo, ad elevata brillantezza e stabilità del colore, specifico per sistemi a cappotto, granulometria: 3,0 mm	MQ	135,00	21,98	€	2.967,30
A18016a	Profilati in ferro tondo, piatto, quadro ad angolo con eventuale impiego di lamiera per ringhiere, inferriate, cancellate, griglie, ecc. con eventuali intelaiature fisse a mobili con spartiti geometrici semplici, cardini, paletti, serrature, compassi, guide ed ogni altra ferramenta di fissaggio, apertura e chiusura, con fori, piastre, bulloni, elettrodi, ecc. dati in opera bullonati o saldati, compresa una mano di minio o di vernice antiruggine e opere murarie: inferriate semplici	KG	300,00	5,40	€	1.620,00
A19014a	Porta interna in legno con anta mobile tamburata e con bordi impiallacciati, completa di telaio maestro in listellare impiallacciato della spessore di 8/11 mm, coprifili ad incastro in multistrato e tutta la ferramenta necessaria per il fissaggio, movimento e chiusura, delle dimensioni standard di 210 x 60 + 90 cm: con anta cieca liscia: noce tangerika	CAD	6,00	252,14	€	1.512,84
NP.01	Realizzazione in opera di scalinata in c.a., appoggiata su muratura portante, compresa di casseri, armatura e getto in calcestruzzo	CORPO	1,00	1200,00	€	1.200,00
A15001c	Soglie lisce, sottogradi o simili in lastre di pietra naturale o marmo della spessore di 2 cm, della lunghezza di 16 + 18 cm e della lunghezza non superiore a 1,50 m con la superficie a vista levigata e coste rifilate o semplicemente smussate poste in opera con malta bastarda comprese le occorrenti murature, beveroni, stuccature, stilate, sigillature di giunti e grappe: travertino	ML	13,00	17,59	€	228,67
A15002c	Soglie lisce, pedate e sottogradi di gradini rettangolari, stangoni o simili in lastre di pietra naturale o marmo, della spessore di 2 cm, di lunghezza superiore a 18 cm e lunghezza non superiore a 1,50 m con	MQ	4,62	80,46	€	371,73



	le superfici a vista levigate e coste rifilate o semplicemente smussate per pedate o sottogradi, poste in opera con malta bastarda, compresa le occorrenti murature, beverani, stuccature, stilarura, sigillatura dei giunti e grappe: travertino				
A07096c	Discendenti montati in opera compresa pezzi speciali ed ogni altro anere e magistero per dare l'opera finita a regola d'arte con esclusione dei soli collari di sostegno: diametro fino a 100 mm: in acciaio zincato preverniciato da 6/10	ML	50,00	16,44	€ 822,00
A06004a	Solaio piano in laterizio e cemento armato, per luci 4 + 6 m, composto da pignone interposte a travetti prefabbricati mantrave 9 x 12 cm in cemento armato precompresso, interasse 50 cm, e soletta superiore in calcestruzzo, spessore 4 cm, compresa l'onere delle armature di sostegno per altezza massima di 4 m dal piano di appoggio all'intradosso del solaio e quanto altro necessario per dare il solaio finito a regola d'arte idoneo al particolare uso richiesto, escluso tutta l'acciaio delle armature: per altezza totale 16 + 20 cm	MQ	30,00	41,84	€ 1.255,20
A10010e	Manto impermeabile prefabbricato costituita da membrana bitume distillato-palimero elastoplastamerica, flessibilità a freddo -10 °C, applicata a fiamma su massetto di sottofondo, esclusa, di superfici orizzontali o inclinate, previa trattamento con idonea primer bituminoso, esclusa, con sovrapposizione dei sarmanti di 8 + 10 cm in senso longitudinale e di almeno 15 cm alle testate dei teli: armata in palistere composito stabilizzata, spessore 3 mm	MQ	32,00	13,11	€ 419,52
A07016c	Manto di copertura a tegole in laterizio, disposto su piani predisposti, compresa murature accessorie di colmi, diagonali, filari saltuari e rasatura perimetrale: con tegole marsigliesi, portoghesi o olandesi	MQ	30,00	27,25	€ 817,50
NP.03	Impianto ELETTRICO	CORPO	1,00	2200,00	€ 2.200,00
NP.04	Impianto IDRICO-TERMICO	CORPO	1,00	4000,00	€ 4.000,00
NP.05	SANITARI E RUBINETTERIA	CORPO	1,00	600,00	€ 600,00
NP.06	SISTEMAZIONE ESTERNA	CORPO	1,00	2000,00	€ 2.000,00
NP.07	OPERE VARIE DI FINITURA	CORPO	1,00	500,00	€ 500,00
IMPORTO TOTALE COMPLETAMENTO FABBRICATO					€ 44.912,94

G.5 – STIMA DEL LOTTO 3

Per quanto riguarda la valutazione del Lotto 3 si formulano le seguenti valutazioni preliminari all'individuazione del valore di mercato. Il corpo di fabbrica, per la parte strutturale si presenta completo, mentre per quanto riguarda le finiture esterne sono in scadente grado di conservazione. Il bene è allo stato attuale sprovvisto degli impianti, degli intonaci interni e parte della sistemazione esterna. Perciò, tenuto conto che il fabbricato è ancora da completare e che quanto realizzato versa in condizioni di conservazione scadenti, il valore individuato è il seguente:

TIPOLOGIA	V _m /mq
Fabbricato in corso di costruzione	€ 180,00



V_m/mq: valore di mercato

La superficie convenzionale di vendita è così determinata:

DESTINAZIONE	S.L. (mq)	p.v. (%)	S _b (mq)	V _m /mq	TOTALE
Soggiorno - Cucina	32,20	100	32,20	€ 180,00	€ 5.796,00
Camera 1	16,81	100	16,81		€ 3.025,80
Camera 2	13	100	13		€ 2.340,00
WC	5	100	5		€ 900,00
Disimpegno	1	100	1		€ 180,00
Ingresso	3,70	30	1,11		€ 199,80
Portico	12	30	3,90		€ 702,00
Corte esterna	196	8,5	16,66		€ 2.998,80
TOTALE			89,68	€ 180,00	€ 16.142,40

S.L.: Superficie Lorda - p.v.: percentuale di valutazione - S_b: superfici convenzionali - V_m/mq: valore di mercato

In relazione alle considerazioni sopra formulate, il valore di mercato del 3° Lotto risulta, previo arrotondamento, così come segue determinato:

$$V_{m_b} = p_v \times S_b \Rightarrow V_{m_b} = € 180,00/mq \times mq 89,68 = € 16.142,40$$

In c.t. € 16.000,00

Al fine di quantificare le opere edili/impiantistiche necessarie per il completamento del presente immobile, di seguito si riporta la quantificazione delle lavorazioni occorrenti:

ART.	CATEGORIE DI LAVORO	U.M	SUP	P.U.	IMPORTO
A08008	Tramezzature di laterizia alleggerita in pasta in blocchi di lunghezza 50 cm, con incastri verticali maschio-femmina di cui alla norma UNI EN 771, a qualsiasi altezza, compresi oneri e magisteri per l'esecuzione di ammassature e quanto altro si renda necessario a realizzare l'opera a perfetta regola d'arte: spessore 8 cm	MQ	210,00	23,08	€ 4.846,80
A08007	Intonaco premiscelato di fondo per interni ed esterni di pura calce idraulica naturale NHL 3.5 conforme alla norma EN 459-1 ed inerti, ad alta traspirabilità ed igroscopicità, reazione al fuoco classe A1 applicato a mano su supporto in laterizio, in spessore di 2 cm, livellato e frattazzato	MQ	210,00	7,43	€ 1.560,30
A13001	Rasatura di superfici rustiche già predisposte, con intonaco per interni costituito da gesso scagliola e calce, nelle proporzioni di 40 parti di calce in polvere e 60 parti di gesso, perfettamente levigata, della spessore non inferiore a 5 mm; su pareti verticali ed orizzontali	MQ	60,00	21,54	€ 1.292,40
A13029a	Massetta di sovrappavimento a base di legante idraulico a presa normale ed inerti di granulometria 0-8 mm, ad asciugamento veloce (quattro giorni) e a ritiro controllato, con resistenza a	MQ	60,00	21,54	€ 1.292,40



	compressione 40 N/mm ² (a 28 gg), pedonabile dopo 12 ore, della spessore non inferiore a 4 cm				
A14013a	Pavimento in gres porcellanato smaltato in piastrelle, resistente agli sbalzi termici, al gelo e agli acidi, per locali ad uso residenziale o terziario leggero, a norma UNI EN 14411 gruppo Bla GL, posto in opera con idoneo collante, previa preparazione del piano superiore del massetto di soffonda da pagarsi a parte, compresi tagli, sfridi, pulitura finale e sigillatura dei giunti: effetto cemento: 33,3 x 33,3 cm, spessore 8 mm	MQ	25,00	55,22	€ 1.390,50
A14049c	Rivestimento in gres porcellanato colorato in massa in piastrelle rettificato, ottenute per pressatura, rispondenti alla norma UNI EN 14411, classe assorbimento acqua Bla UGL, in opera con idoneo collante, compresi tagli, sfridi e stuccature dei giunti, esclusi pezzi speciali: tinta unita: 20 x 20 cm, spessore 8 mm	MQ	50,00	17,16	€ 859,00
A13030a	Zoccolino di gres porcellanato smaltato, resistente agli sbalzi termici, effetto rustico, cemento, pietra naturale, marmo, posto in opera con idoneo collante, compresi tagli, sfridi, pulitura finale e sigillatura dei giunti: 8 x 33,3 cm, spessore 8 mm	MQ	40,00	41,03	€ 1.641,20
A17010a	Pavimento in gres porcellanato smaltato in piastrelle, resistente agli sbalzi termici, al gelo e agli acidi, per locali ad uso residenziale o terziario leggero, a norma UNI EN 14411 gruppo Bla GL, posto in opera con idoneo collante, previa preparazione del piano superiore del massetto di soffonda da pagarsi a parte, compresi tagli, sfridi, pulitura finale e sigillatura dei giunti: effetto cotto rustico opaco, antiscivolo (R10), spessore 9 mm: 15 x 15 cm	MQ	60,00	4,60	€ 276,00
A17011c	Tinteggiatura a tempera di superfici esclusa la preparazione delle stesse mediante rasatura e imprimitura: compenso per due mani a caprie	MQ	150,00	8,00	€ 1.200,00
A17003	Tinteggiatura con idropittura di superfici a tre mani a caprie, esclusa la preparazione delle stesse: su superfici interne: con idropittura lavabile	MQ	153,00	13,56	€ 2.074,68
A17022c	Rasatura di vecchi intonaci civili, compresa la scartavetratura, per dare le superfici perfettamente pronte alla pitturazione	MQ	153,00	21,98	€ 3.362,94
A07096c	Rivestimento a spessore a base di resine silossaniche con particelle di nano-quarzo, ad elevata brillantezza e stabilità del colore, specifico per sistemi a cappotto, granulometria: 3,0 mm	ML	10,00	16,44	€ 164,40
NP.03	Impianto ELETTRICO	CORPO	1,00	1800,00	€ 1.800,00
NP.04	Impianto IDRICO-TERMICO	CORPO	1,00	3600,00	€ 3.600,00
NP.05	SANITARI E RUBINETTERIA	CORPO	1,00	400,00	€ 400,00
NP.06	SISTEMAZIONE ESTERNA	CORPO	1,00	2000,00	€ 2.000,00
NP.07	OPERE VARIE DI FINITURA	CORPO	1,00	500,00	€ 500,00
IMPORTO TOTALE COMPLETAMENTO FABBRICATO					€ 28.249,62

G.6 - STIMA DEL LOTTO 4

Per quanto riguarda la valutazione del Lotto 4 si formulano le seguenti valutazioni preliminari

all'individuazione del valore di mercato. Il corpo di fabbrica, per la parte strutturale si presenta incompleto, mentre per quanto riguarda le finiture esterne sono in scadente grado di conservazione. Non è presente inoltre la realizzazione degli impianti, degli intonaci interni e parte della sistemazione esterna. Per cui, tenuto conto del fatto che il cespite è ancora da completare e che quanto realizzato versa in condizioni di conservazione scadenti, il valore individuato è quello di seguito riportato:

TIPOLOGIA	V _m /mq
Fabbricato in corso di costruzione	€ 180,00

V_m/mq: valore di mercato

La superficie convenzionale di vendita è così determinata:

DESTINAZIONE	S.L. (mq)	p.v. (%)	S _c (mq)	V _m /mq	TOTALE
Piano Terra	63,37	100	63,37	€ 180,00	€ 11.406,60
Porticato	10,50	30	3,15		€ 567,00
Piano Primo	42,40	100	42,40		€ 7.632,00
Balcone	9,07	25	2,27		€ 408,60
Corte esterna	308	6	18,48		€ 3.326,40
TOTALE			129,67	€ 180,00	€ 23.340,60

S.L.: Superficie Lorda - p.v.: percentuale di valutazione - S_c: superfici convenzionali - V_m/mq: valore di mercato

In relazione alle considerazioni sopra formulate, il valore di mercato del 4° Lotto risulta, previo arrotondamento, così come segue determinato:

$$V_m = p_v \times S_c \Rightarrow V_m = € 180,00/mq \times mq 129,67 = € 23.340,60$$

In c.t. € 23.500,00

Al fine di quantificare le opere edili/impiantistiche necessarie per il completamento del presente immobile, di seguito si riporta la quantificazione delle lavorazioni occorrenti:

ART.	CATEGORIE DI LAVORO	U.M.	SUP	P.U.	IMPORTO
A05021A	Tramezzature di laterizio alleggerito in pasta in blocchi di lunghezza 50 cm, con incastri verticali maschio-femmina di cui alla norma UNI EN 771, a qualsiasi altezza, compresi oneri e magisteri per l'esecuzione di armature e quanto altro si renda necessario a realizzare l'opera a perfetta regola d'arte: spessore 8 cm	MQ	70,00	21,70	€ 1.519,00
A09008	Intonaco premiscelato di fondo per interni ed esterni di pura calce idraulica naturale NHL 3.5 conforme alla norma EN 459-1 ed inerti, ad alta traspirabilità ed ignoscopicità, reazione al fuoco classe A1 applicato a mano su supporto in laterizio, in spessore di 2 cm, livellato e frattazzato	MQ	418,00	23,08	€ 9.647,44

A08007	Rasatura di superfici rustiche già predisposte, con intonaco per interni costituito da gesso scagliola e calce, nelle proporzioni di 40 parti di calce in polvere e 60 parti di gesso, perfettamente levigata, della spessore non inferiore a 5 mm; su pareti verticali ed orizzontali	MQ	418,00	7,43	€	3.105,74
A13001	Massetto di sottofondo a base di legante idraulico a presa normale ed inerti di granulometria 0-8 mm, ad asciugamento veloce (quattro giorni) e a ritiro controllato, con resistenza a compressione 40 N/mm ² (a 28 gg), pedonabile dopo 12 ore, della spessore non inferiore a 4 cm	MQ	130,00	21,54	€	2.800,20
A13028a	Pavimento in gres porcellanato smaltato in piastrelle, resistente agli sbalzi termici, al gelo e agli acidi, per locali ad uso residenziale o terziario leggero, a norma UNI EN 14411 gruppo Bla GL, posto in opera con idoneo collante, previa preparazione del piano superiore del massetto di sottofondo da pagarsi a parte, compresi tagli, sfridi, pulitura finale e sigillatura dei giunti: effetto cemento: 33,3 x 33,3 cm, spessore 8 mm	MQ	130,00	21,54	€	2.800,20
A14013a	Rivestimento in gres porcellanato colorato in massa in piastrelle rettificata, ottenute per pressatura, rispondenti alla norma UNI EN 14411, classe assorbimento acqua Bla UGL, in opera con idoneo collante, compresi tagli, sfridi e stuccature dei giunti, esclusi pezzi speciali: tinta unita: 20 x 20 cm, spessore 8 mm	MQ	45,00	55,22	€	2.484,90
A14049c	Zoccolino di gres porcellanato smaltato, resistente agli sbalzi termici, effetto rustico, cemento, pietra naturale, marmo, posto in opera con idoneo collante, compresi tagli, sfridi, pulitura finale e sigillatura dei giunti: 8 x 33,3 cm, spessore 8 mm	MQ	75,00	17,16	€	1.287,00
A13030a	Pavimento in gres porcellanato smaltato in piastrelle, resistente agli sbalzi termici, al gelo e agli acidi, per locali ad uso residenziale o terziario leggero, a norma UNI EN 14411 gruppo Bla GL, posto in opera con idoneo collante, previa preparazione del piano superiore del massetto di sottofondo da pagarsi a parte, compresi tagli, sfridi, pulitura finale e sigillatura dei giunti: effetto cotto rustico opaco, antiscivolo (R10), spessore 9 mm; 15 x 15 cm	MQ	35,00	41,03	€	1.436,05
A17010a	Tinteggiatura a tempera di superfici esclusa la preparazione delle stesse mediante rasatura e imprimitura: compenso per due mani a coprire	MQ	100,00	4,60	€	460,00
A17011c	Tinteggiatura con idropittura di superfici a tre mani a coprire, esclusa la preparazione delle stesse: su superfici interne: con idropittura lavabile	MQ	318,00	8,00	€	2.544,00
A17003	Rasatura di vecchi intonaci civili, compresa la scartavetratura, per dare le superfici perfettamente pronte alla pitturazione	MQ	200,00	13,56	€	2.712,00
A17022c	Rivestimento a spessore a base di resine silossaniche con particelle di nano-quarzo, ad elevata brillantezza e stabilità del colore, specifico per sistemi a cappotto, granulometria: 3,0 mm	MQ	200,00	21,98	€	4.396,00
A18016a	Profili in ferro tondo, piatto, quadro ad angolo con eventuale impiego di lamiera per ringhiere, inferriate, cancellate, griglie, ecc. con eventuali intelaiature fisse o mobili con spartiti geometrici semplici, cardini, paletti, serrature, compassi, guide	KG	500,00	5,40	€	2.700,00



	ed ogni altra ferramenta di fissaggio, apertura e chiusura, con fori, piastre, bulloni, elettrodi, ecc. dati in opera bullonati o saldati, compresa una mano di minio o di vernice antiruggine e opere murarie: inferriate semplici				
A19014a	Porta interna in legno con anta mobile tamburata e con bordi impiallicciati, completa di telaio maestro in listellare impiallacciato della spessore di 8/11 mm, caprifili ad incastro in multistrato e tutta la ferramenta necessaria per il fissaggio, movimento e chiusura, delle dimensioni standard di 210 x 60 + 90 cm: con anta cieca liscia: noce tanganika	CAD	5,00	252,14	€ 1.260,70
NP.01	Realizzazione in opera di scalinata in c.a. appoggiata su muratura portante, compresa di casseri, armatura e getto in calcestruzzo	CORPO	1,00	1200,00	€ 1.200,00
A15001c	Saglie lisce, sottogradi o simili in lastre di pietra naturale o marmo della spessore di 2 cm, della larghezza di 16 + 18 cm e della lunghezza non superiore a 1,50 m con la superficie a vista levigata e coste rifilate o semplicemente smussate poste in opera con malta bastarda comprese le accamenti murature, beverani, stuccature, stilature, sigillature di giunti e grappe: travertino	ML	13,00	17,59	€ 228,67
A15002c	Saglie lisce, pedate e sottogradi di gradini rettangolari, stangoni o simili in lastre di pietra naturale o marmo, della spessore di 2 cm, di larghezza superiore a 18 cm e lunghezza non superiore a 1,50 m con la superficie a vista levigata e coste rifilate o semplicemente smussate per pedate o sottogradi, poste in opera con malta bastarda, comprese le accamenti murature, beverani, stuccature, stilatura, sigillatura dei giunti e grappe: travertino	MQ	4,62	80,46	€ 371,73
A07096c	Discendenti montati in opera compresa pezzi speciali ed ogni altro anere e magistero per dare l'opera finita a regola d'arte con esclusione dei soli callari di sostegno: diametro fino a 100 mm: in acciaio zincato preverniciato da 6/10	ML	30,00	16,44	€ 493,20
A06004a	Solaia piano in laterizio e cemento armato, per luci 4 + ... to l'acciaio delle armature: per altezza totale 16 + 20 cm	MQ	30,00	41,84	€ 1.255,20
A10010e	Manto impermeabile prefabbricato costituito da membrana bitume distillato-polimero elastoplastamerica, flessibilità a fredda -10 °C, applicata a fiamma su massetto di sottofondo, esclusa, di superfici orizzontali o inclinate, previa trattamento con idoneo primer bituminoso, esclusa, con sovrapposizione dei samanti di 8 + 10 cm in senso longitudinale e di almeno 15 cm alle testate dei teli: armata in poliestere composito stabilizzata, spessore 3 mm	MQ	32,00	13,11	€ 419,52
A07016c	Manto di copertura a tegole in laterizio, disposto su piani predisposti, compresa murature accessorie di colmi, diagonali, filari saltuari e rasatura perimetrale: con tegole marsigliesi, portoghesi o olandesi	MQ	30,00	27,25	€ 817,50
NP.03	Impianto ELETTRICO	CORPO	1,00	2500,00	€ 2.500,00
NP.04	Impianto IDRICO-TERMICO	CORPO	1,00	4500,00	€ 4.500,00
NP.05	SANITARI E RUBINETTERIA	CORPO	1,00	600,00	€ 600,00



NP.06	SISTEMAZIONE ESTERNA	CORPO	1,00	2000,00	€	2.000,00
NP.07	OPERE VARIE DI FINITURA	CORPO	1,00	500,00	€	500,00
IMPORTO TOTALE COMPLETAMENTO FABBRICATO					€	54.039,05

G.7 - STIMA DEL LOTTO 5

In relazione alla valutazione del Lotto 5 si formulano le seguenti valutazioni preliminari atte alla idonea individuazione del valore di mercato. Il corpo di fabbrica, per la parte strutturale si presenta incompleto, e, in relazione alle finiture esterne sono in scadente grado di conservazione. Manca altresì la realizzazione degli impianti, degli intonaci interni e parte della sistemazione esterna. Quindi, tenuto conto che il fabbricato è ancora da completare e che quanto realizzato versa in condizioni di conservazione scadenti, il valore individuato è il seguente:

TIPOLOGIA	V _m /mq
Fabbricato in corso di costruzione	€ 180,00

V_m/mq: valore di mercato

La superficie convenzionale di vendita è così determinata:

DESTINAZIONE	S.L. (mq)	p.v. (%)	S _b (mq)	V _m /mq	TOTALE
Piano Terra	50	100	50	€ 180,00	€ 9.000,00
Piano Primo	30	100	30		€ 5.400,00
Corte esterna	243	6	14,58		€ 2.624,40
TOTALE			94,58	€ 180,00	€ 17.024,40

S.L.: Superficie Lorda - p.v.: percentuale di valutazione - S_b: superfici convenzionali - V_m/mq: valore di mercato

In relazione alle considerazioni sopra formulate, il valore di mercato del 5° Lotto risulta, previo arrotondamento, così come segue determinato:

$$V_m = p_v \times S_b \Rightarrow V_m = € 180,00/mq \times mq 94,58 = € 17.024,40$$

In c.t. € 17.000,00

Al fine di quantificare le opere edili/impiantistiche necessarie per il completamento del presente immobile, di seguito si riporta la quantificazione delle lavorazioni occorrenti:

ART.	CATEGORIE DI LAVORO	U.M.	SUP.	P.U.	IMPORTO
A05021A	Tramezzature di laterizio alleggerito in pasta in blocchi di lunghezza 50 cm, con incasti verticali maschio-femmina di cui alla norma UNI EN 771, a qualsiasi altezza, compresi oneri e magisteri per l'esecuzione di armature e quanto altro si renda necessario a realizzare l'opera a perfetta regola d'arte: spessore 8 cm	MQ	70,00	21,70	€ 1.519,00

A08008	Intonaco premiscelato di fondo per interni ed esterni di pura calce idraulica naturale NHL 3.5 conforme alla norma EN 459-1 ed inerti, ad alta traspirabilità ed igroscopicità, reazione al fuoco classe A1 applicato a mano su supporto in laterizio, in spessore di 2 cm, livellato e frattazzato	MQ	346,00	23,08	€	7.985,68
A08007	Rasatura di superfici rustiche già predisposte, con intonaco per interni costituita da gesso scagliola e calce, nelle proporzioni di 40 parti di calce in polvere e 60 parti di gesso, perfettamente levigata, della spessore non inferiore a 5 mm; su pareti verticali ed orizzontali	MQ	346,00	7,43	€	2.570,78
A13001	Massetto di sottafondo a base di legante idraulico a presa normale ed inerti di granulometria 0-8 mm, ad asciugamento veloce (quattro giorni) e a ritiro controllato, con resistenza a compressione 40 N/mm ² (a 28 gg), pedonabile dopo 12 ore, della spessore non inferiore a 4 cm	MQ	95,00	21,54	€	2.046,30
A13028a	Pavimento in gres porcellanato smaltato in piastrelle, resistente agli sbalzi termici, al gelo e agli acidi, per locali ad uso residenziale o terziario leggero, a norma UNI EN 14411 gruppo BIa GL, posto in opera con idoneo collante, previa preparazione del piano superiore del massetto di sottafondo da pagarsi a parte, compresi tagli, sfaldi, pulitura finale e sigillatura dei giunti: effetto cemento: 33,3 x 33,3 cm, spessore 8 mm	MQ	95,00	21,54	€	2.046,30
A14013a	Rivestimento in gres porcellanato colorato in massa in piastrelle rettificata, ottenute per pressatura, rispondenti alla norma UNI EN 14411, classe assorbimento acqua BIa UGL, in opera con idoneo collante, compresi tagli, sfaldi e stuccature dei giunti, esclusi pezzi speciali: tinta unita: 20 x 20 cm, spessore 8 mm	MQ	33,00	55,22	€	1.822,26
A14049c	Zoccolino di gres porcellanato smaltato, resistente agli sbalzi termici, effetto rustico, cemento, pietra naturale, marmo, posto in opera con idoneo collante, compresi tagli, sfaldi, pulitura finale e sigillatura dei giunti: 8 x 33,3 cm, spessore 8 mm	MQ	60,00	17,16	€	1.029,60
A13030a	Pavimento in gres porcellanato smaltato in piastrelle, resistente agli sbalzi termici, al gelo e agli acidi, per locali ad uso residenziale o terziario leggero, a norma UNI EN 14411 gruppo BIa GL, posto in opera con idoneo collante, previa preparazione del piano superiore del massetto di sottafondo da pagarsi a parte, compresi tagli, sfaldi, pulitura finale e sigillatura dei giunti: effetto cotto rustico opaco, anticivola (R10), spessore 9 mm: 15 x 15 cm	MQ	22,00	41,03	€	902,66
A17010a	Tinteggiatura a tempera di superfici esclusa la preparazione delle stesse mediante rasatura e imprimitura: compenso per due mani a coprire	MQ	95,00	4,60	€	437,00
A17011c	Tinteggiatura con idropittura di superfici a tre mani a coprire, esclusa la preparazione delle stesse: su superfici interne: con idropittura lavabile	MQ	276,00	8,00	€	2.208,00
A17003	Rasatura di vecchi intonaci civili, compresa la scartavetratura, per dare le superfici perfettamente pronte alla pitturazione	MQ	135,00	13,56	€	1.830,60



A17022c	Rivestimento a spessore a base di resine silossaniche con particelle di nano-quarza, ad elevata brillantezza e stabilità del colore, specifico per sistemi a cappotto, granulometria: 3,0 mm	MQ	135,00	21,98	€	2.967,30
A18016e	Profilati in ferro tonda, piatto, quadro ad angolo con eventuale impiego di lamiera per ringhiere, inferriate, cancellate, griglie, ecc. con eventuali intelaiature fisse o mobili con spartiti geometrici semplici, cardini, paletti, serrature, compassi, guide ed ogni altra ferramenta di fissaggio, apertura e chiusura, con fari, piastre, bulloni, elettrodi, ecc. dati in opera bullonati o saldati, compresa una mano di minio o di vernice antiruggine e opere murarie: inferriate semplici	KG	300,00	5,40	€	1.620,00
A19014a	Porta intama in legno con anta mobile tamburata e con bordi impiallacciati, completa di telaio maestro in listellare impiallacciato della spessore di 8/11 mm, caprifili ad incastro in multistrato e tutta la ferramenta necessaria per il fissaggio, movimento e chiusura, delle dimensioni standard di 210 x 60 + 90 cm con anta cieca liscia: noce tangerika	CAD	6,00	252,14	€	1.512,84
NP.01	Realizzazione in opera di scalinata in c.a. appoggiata su muratura portante, compreso di casseri, armatura e getto in calcestruzzo	CORPO	1,00	1200,00	€	1.200,00
A15001c	Saglie lisce, sottogradi o simili in lastre di pietra naturale o marmo della spessore di 2 cm, della lunghezza di 16 + 18 cm e della lunghezza non superiore a 1,50 m con la superficie a vista levigata e coste rifilate o semplicemente smussate poste in opera con malta bastarda comprese le accamenti murature, beverani, stuccature, stilature, sigillature di giunti e grappe: travertino	ML	13,00	17,59	€	228,67
A15002c	Saglie lisce, pedate e sottogradi di gradini rettangolari, stangoni o simili in lastre di pietra naturale o marmo, della spessore di 2 cm, di lunghezza superiore a 18 cm e lunghezza non superiore a 1,50 m con la superficie a vista levigata e coste rifilate o semplicemente smussate per pedate o sottogradi, poste in opera con malta bastarda, comprese le accamenti murature, beverani, stuccature, stilatura, sigillatura dei giunti e grappe: travertino	MQ	4,62	80,46	€	371,73
A07086c	Discendenti montati in opera compresa pezzi speciali ed ogni altro onere e magistero per dare l'opera finita a regola d'arte con esclusione dei soli callari di sostegno: diametro fino a 100 mm: in acciaio zincato preverniciato da 6/10	ML	50,00	16,44	€	822,00
A06004a	Solaio piano in laterizio e cemento armato, per luci 4 + ... to l'acciaio delle armature: per altezza totale 16 + 20 cm	MQ	30,00	41,84	€	1.255,20
A10010e	Manto impermeabile prefabbricato costituito da membrana bitume distillato-polimeri elastoplastomerica, flessibilità a freddo -10 °C, applicata a fiamma su massetto di sottofondo, esclusa, di superfici orizzontali o inclinate, previa trattamento con idonea primer bituminosa, esclusa, con sovrapposizione dei sarmonti di 8 + 10 cm in senso longitudinale e di almeno 15 cm alle testate dei teli: armata in poliestere composito stabilizzata, spessore 3 mm	MQ	32,00	13,11	€	419,52



A07016c	Manto di copertura a tegole in laterizio, disposto su piani predisposti, compresa murature accessorie di colmi, diagonali, filari saltuari e rasatura perimetrale: con tegole marsigliesi, portoghesi o olandesi	MQ	30,00	27,25	€	817,50
NP.03	Impianto ELETTRICO	CORPO	1,00	2200,00	€	2.200,00
NP.04	Impianto IDRICO-TERMICO	CORPO	1,00	4000,00	€	4.000,00
NP.05	SANITARI E RUBINETTERIA	CORPO	1,00	600,00	€	600,00
NP.06	SISTEMAZIONE ESTERNA	CORPO	1,00	2000,00	€	2.000,00
NP.07	OPERE VARIE DI FINITURA	CORPO	1,00	500,00	€	500,00
IMPORTO TOTALE COMPLETAMENTO FABBRICATO					€	44.912,94

G.8 – STIMA DEL LOTTO 6

Per quanto attiene la valutazione del Lotto 6 si formulano le seguenti valutazioni preliminari necessarie all'individuazione del congruo valore di mercato. Il corpo di fabbrica, per la parte strutturale si presenta incompleto e le finiture esterne sono in scadente grado di conservazione. È inoltre sprovvisto degli impianti, degli intonaci interni e parte della sistemazione esterna. Per tale motivo e tenuto inoltre conto che il fabbricato è ancora da completare e che versa in condizioni di conservazione scadenti, il valore individuato è il seguente:

TIPOLOGIA	V _m /mq
Fabbricato in corso di costruzione	€ 180,00

V_m/mq: valore di mercato

La superficie convenzionale di vendita è così determinata:

DESTINAZIONE	S.L. (mq)	p.v. (%)	S _c (mq)	V _m /mq	TOTALE
Piano Terra	63,40	100	63,40	€ 180,00	€ 11.412,00
Porticato	10,50	30	3,15		€ 567,00
Piano Primo	42,40	100	42,40		€ 7.632,00
Balcone	9,10	25	2,28		€ 410,40
Corte esterna	276	6	16,56		€ 2.980,80
TOTALE			127,79	€ 180,00	€ 23.002,20

S.L.: Superficie Lorda - p.v.: percentuale di valutazione - S_c: superfici convenzionali - V_m/mq: valore di mercato

In relazione alle considerazioni sopra formulate, il valore di mercato del 6° Lotto risulta, previo arrotondamento, così come segue determinato:

$$V_{m_b} = p_v \times S_c \Rightarrow V_{m_b} = € 180,00/mq \times mq 127,79 = € 23.002,20$$

In c.t. € 23.000,00

Al fine di quantificare le opere edili/impiantistiche necessarie per il completamento del presente immobile, di seguito si riporta la quantificazione delle lavorazioni occorrenti:

ART.	CATEGORIE DI LAVORO	U.M.	SUP.	P.U.	IMPORTO
A05021A	Tramezzature di laterizia alleggerita in pasta in blocchi di lunghezza 50 cm, con incasti verticali maschio-femmina di cui alla norma UNI EN 771, a qualsiasi altezza, compresi oneri e magisteri per l'esecuzione di ammassature e quanto altro si renda necessario a realizzare l'opera a perfetta regola d'arte: spessore 8 cm	MQ	70,00	21,70	€ 1.519,00
A09009	Intonaco premiscelato di fondo per interni ed esterni di pura calce idraulica naturale NHL 3.5 conforme alla norma EN 459-1 ed inerti, ad alta traspirabilità ed igroscopicità, reazione al fuoco classe A1 applicato a mano su supporto in laterizia, in spessore di 2 cm, livellato e frattazzato	MQ	418,00	23,08	€ 9.647,44
A09007	Rasatura di superfici rustiche già predisposte, con intonaco per interni costituito da gesso scagliola e calce, nelle proporzioni di 40 parti di calce in polvere e 60 parti di gesso, perfettamente levigata, della spessore non inferiore a 5 mm; su pareti verticali ed orizzontali	MQ	418,00	7,43	€ 3.105,74
A13001	Massetto di sottofondo a base di legante idraulico a presa normale ed inerti di granulometria 0-8 mm, ad asciugamento veloce (quattro giorni) e a ritiro controllato, con resistenza a compressione 40 N/mm ² (a 28 gg), pedonabile dopo 12 ore, della spessore non inferiore a 4 cm	MQ	130,00	21,54	€ 2.800,20
A13029a	Pavimento in gres porcellanato smaltato in piastrelle, resistente agli sbalzi termici, al gelo e agli acidi, per locali ad uso residenziale o terziario leggero, a norma UNI EN 14411 gruppo BIa GL, posto in opera con idoneo collante, previa preparazione del piano superiore del massetto di sottofondo da pagarsi a parte, compresi tagli, sfridi, pulitura finale e sigillatura dei giunti: effetto cemento: 33,3 x 33,3 cm, spessore 8 mm	MQ	130,00	21,54	€ 2.800,20
A14013a	Rivestimento in gres porcellanato colorato in massa in piastrelle rettificata, ottenute per pressatura, rispondenti alla norma UNI EN 14411, classe assorbimento acqua BIa UGL, in opera con idoneo collante, compresi tagli, sfridi e stuccature dei giunti, esclusi pezzi speciali: tinta unita: 20 x 20 cm, spessore 8 mm	MQ	45,00	55,22	€ 2.484,90
A14049c	Zoccolino di gres porcellanato smaltato, resistente agli sbalzi termici, effetto rustico, cemento, pietra naturale, marmo, posto in opera con idoneo collante, compresi tagli, sfridi, pulitura finale e sigillatura dei giunti: 8 x 33,3 cm, spessore 8 mm	MQ	75,00	17,16	€ 1.287,00
A13030a	Pavimento in gres porcellanato smaltato in piastrelle, resistente agli sbalzi termici, al gelo e agli acidi, per locali ad uso residenziale o terziario leggero, a norma UNI EN 14411 gruppo BIa GL, posto in opera con idoneo collante, previa preparazione del piano superiore del massetto di sottofondo da pagarsi a parte, compresi tagli, sfridi, pulitura finale e sigillatura dei giunti: effetto cotto rustico opaco, antiscivolo (R10), spessore 9 mm: 15 x 15 cm	MQ	35,00	41,03	€ 1.436,05



A17010a	Tinteggiatura a tempera di superfici esclusa la preparazione delle stesse mediante rasatura e imprimitura: compenso per due mani a coprire	MQ	100,00	4,60	€	460,00
A17011c	Tinteggiatura con idropittura di superfici a tre mani a coprire, esclusa la preparazione delle stesse: su superfici interne: con idropittura lavabile	MQ	318,00	8,00	€	2.544,00
A17003	Rasatura di vecchi intonaci civili, compresa la scartavetratura, per dare le superfici perfettamente pronte alla pitturazione	MQ	200,00	13,56	€	2.712,00
A17022c	Rivestimento a spessore a base di resine silsesaniche con particelle di nano-quarzo, ad elevata brillantezza e stabilità del colore, specifico per sistemi a cappotto, granulometria: 3,0 mm	MQ	200,00	21,98	€	4.396,00
A18016a	Profili in ferro tondo, piatto, quadro ad angolo con eventuale impiego di lamiera per inghiere, inferiate, cancellate, griglie, ecc. con eventuali intelaiature fisse o mobili con spartiti geometrici semplici, cardini, paletti, serrature, compassi, guide ed ogni altra ferramenta di fissaggio, apertura e chiusura, con fori, piastre, bulloni, elettrodi, ecc. dati in opera bullonati o saldati, compresa una mano di minio o di vernice antiruggine e opere murarie: inferiate semplici	KG	500,00	5,40	€	2.700,00
A19014a	Porta interna in legno con anta mobile tamburata e con bordi impiallacciati, completa di telaio maestro in listellare impiallacciato dello spessore di 8/11 mm, caprifili ad incastro in multistrato e tutta la ferramenta necessaria per il fissaggio, movimento e chiusura, delle dimensioni standard di 210 x 60 + 90 cm: con anta cieca liscia: noce tanganika	CAD	5,00	252,14	€	1.260,70
NP.01	Realizzazione in opera di scalinata in c.a. appoggiata su muratura portante, compresa di casseri, armatura e getto in calcestruzzo	CORPO	1,00	1200,00	€	1.200,00
A15001c	Saglie lisce, sottogradi o simili in lastre di pietra naturale o marmo dello spessore di 2 cm, della lunghezza di 16 - 18 cm e della lunghezza non superiore a 1,50 m con la superficie a vista levigata e coste rifilate o semplicemente smussate poste in opera con malta bastarda comprese le accamenti murature, beverani, stuccature, stilature, sigillatura di giunti e grappe: travertino	ML	13,00	17,59	€	228,67
A15002c	Saglie lisce, pedate e sottogradi di gradini rettangolari, stangoni o simili in lastre di pietra naturale o marmo, dello spessore di 2 cm, di lunghezza superiore a 18 cm e lunghezza non superiore a 1,50 m con le superfici a vista levigate e coste rifilate o semplicemente smussate per pedate o sottogradi, poste in opera con malta bastarda, comprese le accamenti murature, beverani, stuccature, stilatura, sigillatura dei giunti e grappe: travertino	MQ	4,62	80,46	€	371,73
A07086c	Discendenti montati in opera compresa pezzi speciali ed ogni altro onere e magistero per dare l'opera finita a regola d'arte con esclusione dei soli collari di sostegno: diametro fino a 100 mm: in acciaio zincato preverniciato da 6/10	ML	30,00	16,44	€	493,20
A06004a	Solera piano in laterizio e cemento armato, per luci 4 + 6 m, composto da pignone interposte a travetti prefabbricati	MQ	30,00	41,84	€	1.255,20



	manotrave 9 x 12 cm in cemento armato precompresso, interasse 50 cm, e soletta superiore in calcestruzzo, spessore 4 cm, compresa l'opera delle armature di sostegno per altezza massima di 4 m dal piano di appoggio all'intradosso del solaio e quanto altro necessario per dare il solaio finito a regola d'arte idoneo al particolare uso richiesto, escluso tutto l'acciaio delle armature: per altezza totale 16 + 20 cm					
A10010e	Manto impermeabile prefabbricato costituito da membrana bitume distillato-polimero elastoplastomerica, flessibilità a fredda -10 °C, applicata a fiamma su massetto di sottofondo, esclusa, di superfici orizzontali o inclinate, previa trattamento con idoneo primer bituminoso, esclusa, con sovrapposizione dei sarmanti di 8 + 10 cm in senso longitudinale e di almeno 15 cm alle testate dei teli: armata in poliestere composito stabilizzata, spessore 3 mm	MQ	32,00	13,11	€	419,52
A07016c	Manto di copertura a tegole in laterizio, disposto su piani predisposti, compresa murature accessorie di colmi, diagonali, filari saltuari e rasatura perimetrale: con tegole marsigliesi, portoghesi o olandesi	MQ	30,00	27,25	€	817,50
NP.03	Impianto ELETTRICO	CORPO	1,00	2500,00	€	2.500,00
NP.04	Impianto IDRICO-TERMICO	CORPO	1,00	4500,00	€	4.500,00
NP.05	SANITARI E RUBINETTERIA	CORPO	1,00	600,00	€	600,00
NP.06	SISTEMAZIONE ESTERNA	CORPO	1,00	2000,00	€	2.000,00
NP.07	OPERE VARIE DI FINITURA	CORPO	1,00	500,00	€	500,00
IMPORTO TOTALE COMPLETAMENTO FABBRICATO					€	54.039,05

G.9 – STIMA DEL LOTTO 7

Per la valutazione del Lotto 7 si formulano le seguenti valutazioni preliminari rese necessarie all'individuazione dell'adeguato valore di mercato in relazione allo stato in cui versa il bene. Il corpo di fabbrica, per la parte strutturale si presenta incompleto, mentre le finiture esterne sono in scadente grado di conservazione. Mancano inoltre gli impianti, gli intonaci interni e parte della sistemazione esterna. Quindi, dato che il fabbricato è ancora da completare e che quanto realizzato versa in condizioni di conservazione scadenti, il valore individuato è il seguente:

TIPOLOGIA	V _m /mq
Fabbricato in corso di costruzione	€ 180,00

V_m/mq: valore di mercato

La superficie convenzionale di vendita è così determinata:

DESTINAZIONE	S.L. (mq)	p.v. (%)	S ₀ (mq)	V _m /mq	TOTALE
Piano Terra	50	100	50	€ 180,00	€ 9.000,00
Piano Primo	30	100	30		€ 5.400,00

Corte esterna	395	5	19,75		€ 3.555,00
TOTALE			99,75	€ 180,00	€ 17.955,00

S.L.: Superficie Lorda - p.v.: percentuale di valutazione - S_b: superfici convenzionali - V_m/mq: valore di mercato

In relazione alle considerazioni sopra formulate, il valore di mercato del 7° Lotto risulta, previo arrotondamento, così come segue determinato:

$$V_{m_b} = p_v \times S_b \Rightarrow V_{m_b} = € 180,00/mq \times mq 99,75 = € 17.955,00$$

55 | 81

In c.t. € 18.000,00

Al fine di quantificare le opere edili/impiantistiche necessarie per il completamento del presente immobile, di seguito si riporta la quantificazione delle lavorazioni occorrenti:

ART.	CATEGORIE DI LAVORO	U.M.	SUP	P.U.	IMPORTO
A05021A	Tramezzature di laterizio alleggerito in pasta in blocchi di lunghezza 60 cm, con incastri verticali maschio-femmina di cui alla norma UNI EN 771, a qualsiasi altezza, compresi oneri e magisteri per l'esecuzione di ammassature e quanto altro si renda necessario a realizzare l'opera a perfetta regola d'arte: spessore 8 cm	MQ	70,00	21,70	€ 1.519,00
A08008	Intonaco premiscelato di fondo per interni ed esterni di pura calce idraulica naturale NHL 3.5 conforme alla norma EN 459-1 ed inerti, ad alta traspirabilità ed igroscopicità, reazione al fuoco classe A1 applicato a mano su supporto in laterizio, in spessore di 2 cm, livellato e frattazzato	MQ	346,00	23,08	€ 7.985,68
A08007	Rasatura di superfici rustiche già predisposte, con intonaco per interni costituito da gesso scagliola e calce, nelle proporzioni di 40 parti di calce in polvere e 60 parti di gesso, perfettamente levigata, della spessore non inferiore a 5 mm; su pareti verticali ed orizzontali	MQ	346,00	7,43	€ 2.570,78
A13001	Massetto di sottofondo a base di legante idraulico a presa normale ed inerti di granulometria 0-8 mm, ad asciugamento veloce (quattro giorni) e a ritiro controllato, con resistenza a compressione 40 N/mm ² (a 28 gg), pedonabile dopo 12 ore, della spessore non inferiore a 4 cm	MQ	95,00	21,54	€ 2.046,30
A13028a	Pavimento in gres porcellanato smaltato in piastrelle, resistente agli sbalzi termici, al gelo e agli acidi, per locali ad uso residenziale o terziario leggero, a norma UNI EN 14411 gruppo BIa GL, posto in opera con idoneo collante, previa preparazione del piano superiore del massetto di sottofondo da pagarsi a parte, compresi tagli, sfidri, pulitura finale e sigillatura dei giunti: effetto cemento: 33,3 x 33,3 cm, spessore 8 mm	MQ	95,00	21,54	€ 2.046,30
A14013a	Rivestimento in gres porcellanato colorato in massa in piastrelle rettificata, ottenute per pressatura, rispondenti alla norma UNI EN 14411, classe assorbimento acqua BIa UGL, in opera con idoneo collante, compresi tagli, sfidri e stuccature dei giunti, esclusi pezzi speciali; tinta unita: 20 x 20 cm, spessore 8 mm	MQ	33,00	55,22	€ 1.822,26



A14049c	Zoccolino di gres porcellanato smaltato, resistente agli sbalzi termici, effetto rustico, cemento, pietra naturale, marmo, pasta in opera con idonea collante, compresi tagli, sfridi, pultura finale e sigillatura dei giunti: 8 x 33,3 cm, spessore 9 mm	MQ	60,00	17,16	€	1.029,60
A13030a	Pavimento in gres porcellanato smaltato in piastrelle, resistente agli sbalzi termici, al gelo e agli acidi, per locali ad uso residenziale o terziario leggero, a norma UNI EN 14411 gruppo B1a GL, pasta in opera con idonea collante, previa preparazione del piano superiore del massetto di sottofondo da pagarsi a parte, compresi tagli, sfridi, pultura finale e sigillatura dei giunti: effetto carta rustica opaca, antiscivolo (R10), spessore 9 mm: 15 x 15 cm	MQ	22,00	41,03	€	902,66
A17010a	Tinteggiatura a tempera di superfici esclusa la preparazione delle stesse mediante rasatura e imprimitura: compenso per due mani a coprire	MQ	90,00	4,60	€	414,00
A17011c	Tinteggiatura con idropittura di superfici a tre mani a coprire, esclusa la preparazione delle stesse su superfici interne: con idropittura lavabile	MQ	276,00	8,00	€	2.208,00
A17003	Rasatura di vecchi intonaci civili, compresa la scartavetratura, per dare le superfici perfettamente pronte alla pitturazione	MQ	135,00	13,56	€	1.830,60
A17022c	Rivestimento a spessore a base di resine silossaniche con particelle di nano-quarzo, ad elevata brillantezza e stabilità del colore, specifico per sistemi a cappotto, granulometria: 3,0 mm	MQ	135,00	21,98	€	2.967,30
A18016a	Profili in ferro tondo, piatto, quadro ad angolo con eventuale impiego di lamiera per ringhiere, inferriate, cancellate, griglie, ecc. con eventuali intelaiature fisse o mobili con spartiti geometrici semplici, cardini, paletti, serrature, compassi, guide ed ogni altra ferramenta di fessaggio, apertura e chiusura, con fari, piastre, bulloni, elettrodi, ecc. dati in opera bullonati o saldati, compresa una mano di minio o di vernice antiruggine e opere murarie: inferriate semplici	KG	300,00	5,40	€	1.620,00
A19014a	Porta interna in legno con anta mobile tamburata e con bordi impiallacciati, completa di telaio maestro in listellare impiallacciato della spessore di 8/11 mm, caprifili ad incastro in multistrato e tutta la ferramenta necessaria per il fessaggio, movimento e chiusura, delle dimensioni standard di 210 x 60 + 90 cm: con anta cieca liscia: noce tanganika	CAD	6,00	252,14	€	1.512,84
NP.01	Realizzazione in opera di scalinata in c.a. appoggiata su muratura portante, compreso di casseri, armatura e getto in calcestruzzo	CORPO	1,00	1200,00	€	1.200,00
A15001c	Saglie lisce, sottogradi o simili in lastre di pietra naturale o marmo della spessore di 2 cm, della lunghezza di 16 + 18 cm e della lunghezza non superiore a 1,50 m con la superficie a vista levigata e coste rifilate o semplicemente smussate poste in opera con malta bastarda comprese le accamenti murature, beveroni, stuccature, stilature, sigillature di giunti e grappe: travertino	ML	13,00	17,59	€	228,67
A15002c	Saglie lisce, pedate e sottogradi di gradini rettangolari, stangoni o simili in lastre di pietra naturale o marmo, della spessore di 2	MQ	4,62	80,46	€	371,73



	cm, di larghezza superiore a 18 cm e lunghezza non superiore a 1,50 m con le superfici a vista levigate e coste rifilate o semplicemente smussate per pedate o sottogradi, poste in opera con malta bastarda, compreso le occorrenti murature, beverani, stuccature, stilatura, sigillatura dei giunti e grappe: travertino					
A07086c	Discendenti montati in opera compresa pezzi speciali ed ogni altro onere e magistero per dare l'opera finita a regola d'arte con esclusione dei sali callari di sostegno: diametro fino a 100 mm: in acciaio zincato preverniciato da 6/10	ML	50,00	16,44	€	822,00
A06004a	Salva piano in laterizio e cemento armato, per luci 4 + ... ta l'acciaio dalle armature: per altezza totale 16 + 20 cm	MQ	30,00	41,84	€	1.255,20
A10010e	Manto impermeabile prefabbricato costituito da membrana bitume distillato-polimero elastoplastomerica, flessibilità a freddo -10 °C, applicata a fiamma su massetto di sottofonda, esclusa, di superfici orizzontali o inclinate, previa trattamento con idonea primer bituminosa, esclusa, con sovrapposizione dei sarmanti di 8 + 10 cm in senso longitudinale e di almeno 15 cm alle testate dei teli: armata in poliestere composito stabilizzato, spessore 3 mm	MQ	32,00	13,11	€	419,52
A07016c	Manto di copertura a tegole in laterizio, disposto su piani predisposti, compreso murature accessorie di colmi, diagonali, filari saltuari e rasatura perimetrale: con tegole marsigliesi, portoghesi o olandesi	MQ	30,00	27,25	€	817,50
NP.03	Impianto ELETTRICO	CORPO	1,00	2200,00	€	2.200,00
NP.04	Impianto IDRICO-TERMICO	CORPO	1,00	4000,00	€	4.000,00
NP.05	SANITARI E RUBINETTERIA	CORPO	1,00	600,00	€	600,00
NP.06	SISTEMAZIONE ESTERNA	CORPO	1,00	2000,00	€	2.000,00
NP.07	OPERE VARIE DI FINITURA	CORPO	1,00	500,00	€	500,00
IMPORTO TOTALE COMPLETAMENTO FABBRICATO					€	44.889,94

G.10 - STIMA DEL LOTTO 8

In relazione alla stima del Lotto 8 si enunciano le seguenti valutazioni preliminari atte all'individuazione dell'adeguato valore di mercato parametrato in relazione allo stato del bene. Il corpo di fabbrica, per la parte strutturale si presenta completo, mentre per quanto riguarda le finiture esterne si presenta in scadente grado di conservazione. Non sono stati realizzati gli impianti e, solo in parte, la sistemazione esterna e gli intonaci interni. Quindi, tenuto conto della circostanza che il lotto è ancora in fase di completamento e che quanto realizzato versa in condizioni di conservazione scadenti, il valore determinato è il seguente:

TIPOLOGIA	Vm _s /mq
Fabbricato in corso di costruzione	€ 180,00

V_m/mq : valore di mercato

La superficie convenzionale di vendita è così determinata:

DESTINAZIONE	S.L. (mq)	p.v. (%)	S _b (mq)	V _m /mq	TOTALE
Soggiorno - Cucina	32,20	100	32,20	€ 180,00	€ 5.796,00
Camera 1	16,81	100	16,81		€ 3.025,80
Camera 2	13	100	13		€ 2.340,00
WC	5	100	5		€ 900,00
Disimpegno	1	100	1		€ 180,00
Ingresso	3,70	30	1,11		€ 199,80
Portico	12	30	3,60		€ 648,00
Corte esterna	222	6	13,32		€ 2.397,60
TOTALE			86,04	€ 180,00	€ 15.487,20

 S.L.: Superficie Lorda - p.v.: percentuale di valutazione - S_b: superfici convenzionali - V_m/mq: valore di mercato

In relazione alle considerazioni sopra formulate, il valore di mercato del 8° Lotto risulta, previo arrotondamento, così come di seguito determinato:

$$V_{m_b} = p_v \times S_b \Rightarrow V_{m_b} = € 180,00/mq \times mq 86,04 = € 15.487,20$$

In c.t. € 15.500,00

Al fine di quantificare le opere edili/impiantistiche necessarie per il completamento del presente immobile, di seguito si riporta la quantificazione delle lavorazioni occorrenti:

ART.	CATEGORIE DI LAVORO	U.M.	SUP	P.U.	IMPORTO
A08008	Tramezzature di laterizia alleggerita in pasta in blocchi di lunghezza 50 cm, con incastri verticali maschio-femmina di cui alla norma UNI EN 771, a qualsiasi altezza, compresi oneri e magisteri per l'esecuzione di ammassature e quanto altro si renda necessario a realizzare l'opera a perfetta regola d'arte; spessore 8 cm	MQ	210,00	23,08	€ 4.846,80
A08007	Intonaco premiscelato di fondo per interni ed esterni di pura calce idraulica naturale NHL 3.5 conforme alla norma EN 459-1 ed inerti, ad alta traspirabilità ed igroscopicità, reazione al fuoco classe A1 applicato a mano su supporto in laterizio, in spessore di 2 cm, livellato e frattazzato	MQ	210,00	7,43	€ 1.560,30
A13001	Rasatura di superfici rustiche già predisposte, con intonaco per interni costituito da gesso scagliola e calce, nelle proporzioni di 40 parti di calce in polvere e 60 parti di gesso, perfettamente levigata, della spessore non inferiore a 5 mm; su pareti verticali ed orizzontali	MQ	60,00	21,54	€ 1.292,40
A13029a	Massetto di sovrappavimento a base di legante idraulico a presa normale ed inerti di granulometria 0-8 mm, ad asciugamento veloce (quattro giorni) e a ritiro controllato, con resistenza a	MQ	60,00	21,54	€ 1.292,40

	compressione 40 N/mm ² (a 28 gg), pedonabile dopo 12 ore, della spessore non inferiore a 4 cm				
A14013a	Pavimento in gres porcellanato smaltato in piastrelle, resistente agli sbalzi termici, al gelo e agli acidi, per locali ad uso residenziale o terziario leggero, a norma UNI EN 14411 gruppo Bla GL, posto in opera con idonea collante, previa preparazione del piano superiore del massetto di sottofondo da pagarsi a parte, compresi tagli, sfridi, pulitura finale e sigillatura dei giunti: effetto cemento: 33,3 x 33,3 cm, spessore 8 mm	MQ	25,00	55,22	€ 1.390,50
A14049c	Rivestimento in gres porcellanato colorato in massa in piastrelle rettificato, ottenute per pressatura, rispondenti alla norma UNI EN 14411, classe assorbimento acqua Bla UGL, in opera con idonea collante, compresi tagli, sfridi e stuccature dei giunti, esclusi pezzi speciali: tinta unita: 20 x 20 cm, spessore 8 mm	MQ	50,00	17,16	€ 859,00
A13030a	Zoccolino di gres porcellanato smaltato, resistente agli sbalzi termici, effetto rustico, cemento, pietra naturale, marmo, posto in opera con idonea collante, compresi tagli, sfridi, pulitura finale e sigillatura dei giunti: 8 x 33,3 cm, spessore 8 mm	MQ	40,00	41,03	€ 1.641,20
A17010a	Pavimento in gres porcellanato smaltato in piastrelle, resistente agli sbalzi termici, al gelo e agli acidi, per locali ad uso residenziale o terziario leggero, a norma UNI EN 14411 gruppo Bla GL, posto in opera con idonea collante, previa preparazione del piano superiore del massetto di sottofondo da pagarsi a parte, compresi tagli, sfridi, pulitura finale e sigillatura dei giunti: effetto cotto rustico opaco, antiscivolo (R10), spessore 9 mm: 15 x 15 cm	MQ	60,00	4,60	€ 276,00
A17011c	Tinteggiatura a tempera di superfici esclusa la preparazione delle stesse mediante rasatura e imprimitura: compenso per due mani a caprie	MQ	150,00	8,00	€ 1.200,00
A17003	Tinteggiatura con idropittura di superfici a tre mani a caprie, esclusa la preparazione delle stesse: su superfici interne: con idropittura lavabile	MQ	153,00	13,56	€ 2.074,68
A17022c	Rasatura di vecchi intonaci civili, compresa la scartavetratura, per dare le superfici perfettamente pronte alla pitturazione	MQ	153,00	21,98	€ 3.362,94
A07096c	Rivestimento a spessore a base di resine silossaniche con particelle di nano-quarzo, ad elevata brillantezza e stabilità del colore, specifico per sistemi a cappotto, granulometria: 3,0 mm	ML	10,00	16,44	€ 164,40
NP.03	Impianto ELETTRICO	CORPO	1,00	1800,00	€ 1.800,00
NP.04	Impianto IDRICO-TERMICO	CORPO	1,00	3600,00	€ 3.600,00
NP.05	SANITARI E RUBINETTERIA	CORPO	1,00	400,00	€ 400,00
NP.06	SISTEMAZIONE ESTERNA	CORPO	-1,00	2000,00	€ 2.000,00
NP.07	OPERE VARIE DI FINITURA	CORPO	1,00	500,00	€ 500,00
IMPORTO TOTALE COMPLETAMENTO FABBRICATO					€ 28.249,62



G.11 - STIMA DEL LOTTO 9

Per quanto riguarda la valutazione del Lotto 9 si formulano le seguenti valutazioni preliminari all'individuazione del valore di mercato. Il corpo di fabbrica, per la parte strutturale si presenta completo, mentre per quanto riguarda le finiture esterne sono in scadente grado di conservazione. Manca inoltre la realizzazione degli impianti, parte della sistemazione esterna e degli intonaci interni. Quindi, tenuto conto che il lotto è ancora in fase di completamento e che quanto realizzato versa in condizioni di conservazione scadenti, il valore individuato è il seguente:

TIPOLOGIA	V _m /mq
Fabbricato in corso di costruzione	€ 180,00

V_m/mq: valore di mercato

La superficie convenzionale di vendita è così determinata:

DESTINAZIONE	S.L. (mq)	p.v. (%)	S _b (mq)	V _m /mq	TOTALE
Soggiorno - Cucina	32,20	100	32,20	€ 180,00	€ 5.796,00
Camera 1	16,81	100	16,81		€ 3.025,80
Camera 2	13	100	13		€ 2.340,00
WC	5	100	5		€ 900,00
Disimpegno	1	100	1		€ 180,00
Ingresso	3,70	30	1,11		€ 199,80
Portico	12	30	3,60		€ 648,00
Corte esterna	222	6	13,32		€ 2.397,60
TOTALE			86,04		€ 180,00

S.L.: Superficie Lorda - p.v.: percentuale di valutazione - S_b: superfici convenzionali - V_m/mq: valore di mercato

In relazione alle considerazioni sopra formulate, il valore di mercato del 9° Lotto risulta, previo arrotondamento, così come segue determinato:

$$V_{m_b} = p_v \times S_b \Rightarrow V_{m_b} = € 180,00/mq \times mq 86,04 = € 15.487,20$$

In c.t. € 15.500,00

Al fine di quantificare le opere edili/impiantistiche necessarie per l'ultimazione del presente immobile, di seguito si riporta la quantificazione delle lavorazioni occorrenti:

ART.	CATEGORIE DI LAVORO	U.M.	SUP.	P.U.	IMPORTO
A09009	Tramezzature di laterizio alleggerito in pasta in blocchi di lunghezza 50 cm, con incastri verticali maschio-femmina di cui alla norma UNI EN 771, a qualsiasi altezza, compresi oneri e magisteri per l'esecuzione di armature e quanto altro si	MQ	210,00	23,09	€ 4.846,80

	renda necessaria a realizzare l'opera a perfetta regola d'arte: spessore 8 cm					
A09007	Intonaco premiscelato di fondo per interni ed esterni di pura calce idraulica naturale NHL 3.5 conforme alla norma EN 459-1 ed inerti, ad alta traspirabilità ed igroscopicità, reazione al fuoco classe A1 applicato a mano su supporto in laterizio, in spessore di 2 cm, livellato e frattazzato	MQ	210,00	7,43	€	1.560,30
A13001	Rasatura di superfici rustiche già predisposte, con intonaco per interni costituito da gesso scagliola e calce, nelle proporzioni di 40 parti di calce in polvere e 60 parti di gesso, perfettamente levigata, della spessore non inferiore a 5 mm; su pareti verticali ed orizzontali	MQ	60,00	21,54	€	1.292,40
A13028a	Massetto di sottofondo a base di legante idraulico a presa normale ed inerti di granulometria 0-8 mm, ad asciugamento veloce (quattro giorni) e a ritiro controllato, con resistenza a compressione 40 N/mm ² (a 28 gg), pedonabile dopo 12 ore, della spessore non inferiore a 4 cm	MQ	60,00	21,54	€	1.292,40
A14013a	Pavimento in gres porcellanato smaltato in piastrelle, resistente agli sbalzi termici, al gelo e agli acidi, per locali ad uso residenziale o terziario leggero, a norma UNI EN 14411 gruppo BIa GL, posto in opera con idoneo collante, previa preparazione del piano superiore del massetto di sottofondo da pagarsi a parte, compresi tagli, sfridi, pulitura finale e sigillatura dei giunti: effetto cemento: 33,3 x 33,3 cm, spessore 8 mm	MQ	25,00	55,22	€	1.380,50
A14049c	Rivestimento in gres porcellanato colorato in massa in piastrelle rettificata, ottenute per pressatura, rispondenti alla norma UNI EN 14411, classe assorbimento acqua BIa UGL, in opera con idoneo collante, compresi tagli, sfridi e stuccature dei giunti, esclusi pezzi speciali: tinta unita: 20 x 20 cm, spessore 8 mm	MQ	50,00	17,16	€	858,00
A13030a	Zoccolino di gres porcellanato smaltato, resistente agli sbalzi termici, effetto rustico, cemento, pietra naturale, marmo, posto in opera con idoneo collante, compresi tagli, sfridi, pulitura finale e sigillatura dei giunti: 8 x 33,3 cm, spessore 8 mm	MQ	40,00	41,03	€	1.641,20
A17010a	Pavimento in gres porcellanato smaltato in piastrelle, resistente agli sbalzi termici, al gelo e agli acidi, per locali ad uso residenziale o terziario leggero, a norma UNI EN 14411 gruppo BIa GL, posto in opera con idoneo collante, previa preparazione del piano superiore del massetto di sottofondo da pagarsi a parte, compresi tagli, sfridi, pulitura finale e sigillatura dei giunti: effetto cotto rustico opaco, antiscivolo (R10), spessore 9 mm: 15 x 15 cm	MQ	60,00	4,60	€	276,00
A17011c	Tinteggiatura a tempera di superfici esclusa la preparazione delle stesse mediante rasatura e imprimitura: compenso per due mani a caprie	MQ	150,00	8,00	€	1.200,00
A17003	Tinteggiatura con idropittura di superfici a tre mani a caprie, esclusa la preparazione delle stesse: su superfici interne: con idropittura lavabile	MQ	153,00	13,56	€	2.074,68
A17022c	Rasatura di vecchi intonaci civili, compresa la scartavetratura, per dare le superfici perfettamente pronte alla pitturazione	MQ	153,00	21,98	€	3.362,94



A07086c	Rivestimento a spessore a base di resine silossaniche con particelle di nano-quarzo, ad elevata brillantezza e stabilità del colore, specifico per sistemi a cappotto, granulometria: 3,0 mm	ML	10,00	16,44	€	164,40
NP.03	Impianto ELETTRICO	CORPO	1,00	1800,00	€	1.800,00
NP.04	Impianto IDRICO-TERMICO	CORPO	1,00	3600,00	€	3.600,00
NP.05	SANITARI E RUBINETTERIA	CORPO	1,00	400,00	€	400,00
NP.06	SISTEMAZIONE ESTERNA	CORPO	1,00	2000,00	€	2.000,00
NP.07	OPERE VARIE DI FINITURA	CORPO	1,00	500,00	€	500,00
IMPORTO TOTALE COMPLETAMENTO FABBRICATO					€	28.249,62

G.12 - STIMA DEL LOTTO 10

In relazione alla valutazione del Lotto 10 si formulano le seguenti valutazioni preliminari atte ad individuare adeguatamente il valore di mercato di tale lotto. Il corpo di fabbrica, per la parte strutturale si presenta completo, mentre per quanto riguarda le finiture esterne in scadente grado di conservazione. Manca altresì la realizzazione degli impianti, parte della sistemazione esterna e degli intonaci interni. Per cui, tenuto conto che il lotto è ancora in fase di completamento e che quanto realizzato versa in condizioni di conservazione scadenti, il valore individuato è il seguente:

TIPOLOGIA	V _m /mq
Fabbricato in corso di costruzione	€ 180,00

V_m/mq: valore di mercato

La superficie convenzionale di vendita è così determinata:

DESTINAZIONE	S.L. (mq)	p.v. (%)	S _c (mq)	V _m /mq	TOTALE
Soggiorno - Cucina	32,20	100	32,20	€ 180,00	€ 5.796,00
Camera 1	16,81	100	16,81		€ 3.025,80
Camera 2	13	100	13		€ 2.340,00
WC	5	100	5		€ 900,00
Disimpegno	1	100	1		€ 180,00
Ingresso	3,70	30	1,11		€ 199,80
Portico	12	30	3,60		€ 648,00
Corte esterna	222	6	13,32		€ 2.397,60
TOTALE	86,04		86,04	€ 180,00	€ 15.487,20

S.L.: Superficie Lorda - p.v.: percentuale di valutazione - S_c: superfici convenzionali - V_m/mq: valore di mercato

In relazione alle considerazioni sopra formulate, il valore di mercato del 10° Lotto risulta, previo arrotondamento, così come appresso determinato:

$$Vm_b = p_b \times S_b \Rightarrow Vm_b = \text{€ } 180,00/\text{mq} \times \text{mq } 86,04 = \text{€ } 15.487,20$$

In c.t. € 15.500,00

ASTE
 GIUDIZIARIE.it

Al fine di quantificare le opere edili/impiantistiche necessarie per il completamento del presente immobile, di seguito si riporta la quantificazione delle lavorazioni occorrenti:

ART.	CATEGORIE DI LAVORO	U.M.	SUP	P.U.	IMPORTO
A08008	Tramezzature di laterizio alleggerito in pasta in blocchi di lunghezza 50 cm, con incasti verticali maschio-femmina di cui alla norma UNI EN 771, a qualsiasi altezza, compresi oneri e magisteri per l'esecuzione di ammorsature e quanto altro si renda necessario a realizzare l'opera a perfetta regola d'arte: spessore 8 cm	MQ	210,00	23,08	€ 4.846,80
A08007	Intonaco premiscelato di fondo per interni ed esterni di pura calce idraulica naturale NHL 3.5 conforme alla norma EN 459-1 ed inerti, ad alta traspirabilità ed igroscopicità, reazione al fuoco classe A1 applicato a mano su supporto in laterizio, in spessore di 2 cm, livellato e frattazzato	MQ	210,00	7,43	€ 1.560,30
A13001	Rasatura di superfici rustiche già predisposte, con intonaco per interni costituito da gesso scagliola e calce, nelle proporzioni di 40 parti di calce in polvere e 60 parti di gesso, perfettamente levigata, della spessore non inferiore a 5 mm; su pareti verticali ed orizzontali	MQ	60,00	21,54	€ 1.292,40
A13028a	Massetto di sottofondo a base di legante idraulico a presa normale ed inerti di granulometria 0-8 mm, ad asciugamento veloce (quattro giorni) e a ritiro controllato, con resistenza a compressione 40 N/mm ² (a 28 gg), pedonabile dopo 12 ore, della spessore non inferiore a 4 cm	MQ	60,00	21,54	€ 1.292,40
A14013a	Pavimento in gres porcellanato smaltato in piastrelle, resistente agli sbalzi termici, al gelo e agli acidi, per locali ad uso residenziale o terziario leggero, a norma UNI EN 14411 gruppo BIa GL, posto in opera con idoneo collante, previa preparazione del piano superiore del massetto di sottofondo da pagarsi a parte, compresi tagli, sfridi, pulitura finale e sigillatura dei giunti: effetto cemento: 33,3 x 33,3 cm, spessore 8 mm	MQ	25,00	55,22	€ 1.380,50
A14049c	Rivestimento in gres porcellanato colorato in massa in piastrelle rettificato, ottenute per pressatura, rispondenti alla norma UNI EN 14411, classe assorbimento acqua BIa UGL, in opera con idoneo collante, compresi tagli, sfridi e stuccature dei giunti, esclusi pezzi speciali: tinta unita: 20 x 20 cm, spessore 8 mm	MQ	50,00	17,16	€ 858,00
A13030a	Zoccolino di gres porcellanato smaltato, resistente agli sbalzi termici, effetto rustico, cemento, pietra naturale, marmo, posto in opera con idoneo collante, compresi tagli, sfridi, pulitura finale e sigillatura dei giunti: 8 x 33,3 cm, spessore 8 mm	MQ	40,00	41,03	€ 1.641,20
A17010a	Pavimento in gres porcellanato smaltato in piastrelle, resistente agli sbalzi termici, al gelo e agli acidi, per locali ad uso residenziale o terziario leggero, a norma UNI EN 14411 gruppo BIa GL, posto in opera con idoneo collante, previa preparazione	MQ	60,00	4,60	€ 276,00

63 | 81



	del piano superiore del massetto di sottofondo da pagarsi a parte, compresi tagli, sfidri, pulitura finale e sigillatura dei giunti: effetto cotto rustico opaco, antiscivolo (R10), spessore 9 mm: 15 x 15 cm					
A17011c	Tinteggiatura a tempera di superfici esclusa la preparazione delle stesse mediante rasatura e imprimitura: compenso per due mani a caprine	MQ	150,00	8,00	€	1.200,00
A17003	Tinteggiatura con idropittura di superfici a tre mani a caprine, esclusa la preparazione delle stesse: su superfici interne: con idropittura lavabile	MQ	153,00	13,56	€	2.074,68
A17022c	Rasatura di vecchi intonaci civili, compresa la scartavetratura, per dare le superfici perfettamente pronte alla pitturazione	MQ	153,00	21,98	€	3.362,94
A07086c	Rivestimento a spessore a base di resine silossaniche con particelle di nano-quarzo, ad elevata brillantezza e stabilità del colore, specifico per sistemi a cappotto, granulometria: 3,0 mm	ML	10,00	16,44	€	164,40
NP.03	Impianto ELETTRICO	CORPO	1,00	1800,00	€	1.800,00
NP.04	Impianto IDRICO-TERMICO	CORPO	1,00	3600,00	€	3.600,00
NP.05	SANITARI E RUBINETTERIA	CORPO	1,00	400,00	€	400,00
NP.06	SISTEMAZIONE ESTERNA	CORPO	1,00	2000,00	€	2.000,00
NP.07	OPERE VARIE DI FINITURA	CORPO	1,00	500,00	€	500,00
IMPORTO TOTALE COMPLETAMENTO FABBRICATO					€	28.249,62

G.13 - STIMA DEL LOTTO II

Per quanto attiene la valutazione del Lotto II si rileva che il corpo di fabbrica, per la parte strutturale si presenta finito, mentre per quanto riguarda le finiture esterne sono in scadente grado di conservazione. Si rileva l'insussistenza degli impianti, di parte della sistemazione esterna e degli intonaci interni. Quindi, tenuto conto che il lotto è ancora in fase di completamento e che quanto realizzato versa in condizioni di conservazione scadenti, il valore individuato è il seguente:

TIPOLOGIA	V _m /mq
Fabbricato in corso di costruzione	€ 180,00

V_m/mq: valore di mercato

La superficie convenzionale di vendita è così determinata:

DESTINAZIONE	S.L. (mq)	p.v. (%)	S _b (mq)	V _m /mq	TOTALE
Soggiorno - Cucina	32,20	100	32,20	€ 180,00	€ 5.796,00
Camera 1	16,81	100	16,81		€ 3.025,80
Camera 2	13	100	13		€ 2.340,00
WC	5	100	5		€ 900,00
Disimpegno	1	100	1		€ 180,00



Ingresso	3,70	30	1,11	ASTE GIUDIZIARIE.it	€ 199,80
Portico	12	30	3,60		€ 648,00
Corte esterna	222	6	13,32		€ 2.397,60
TOTALE			86,04		€ 15.487,20

S.L.: Superficie Lorda - p.v.: percentuale di valutazione - S_c: superfici convenzionali - V_m/mq: valore di mercato

In relazione alle considerazioni sopra formulate, il valore di mercato del 11° Lotto risulta, previo arrotondamento, così determinato:

$$V_{m_b} = p_v \times S_b \Rightarrow V_{m_b} = € 180,00/mq \times mq 86,04 = € 15.487,20$$

In c.t. € 15.500,00

Al fine di quantificare le opere edili/impiantistiche necessarie per il completamento del presente immobile, di seguito si riporta la quantificazione delle lavorazioni necessarie:

ART.	CATEGORIE DI LAVORO	U.M	SUP	P.U.	IMPORTO
A09009	Tramezzature di laterizio alleggerito in pasta in blocchi di lunghezza 50 cm, con incasti verticali maschio-femmina di cui alla norma UNI EN 771, a qualsiasi altezza, compresi oneri e magisteri per l'esecuzione di ammorsature e quanto altro si renda necessario a realizzare l'opera a perfetta regola d'arte: spessore 8 cm	MQ	210,00	23,08	€ 4.846,80
A09007	Intonaco premiscelato di fondo per interni ed esterni di pura calce idraulica naturale NHL 3.5 conforme alla norma EN 459-1 ed inerti, ad alta traspirabilità ed ignifugosità, reazione al fuoco classe A1 applicato a mano su supporto in laterizio, in spessore di 2 cm, livellato e frattazzato	MQ	210,00	7,43	€ 1.560,30
A13001	Rasatura di superfici rustiche già predisposte, con intonaco per interni costituito da gesso scagliola e calce, nelle proporzioni di 40 parti di calce in polvere e 60 parti di gesso, perfettamente levigata, della spessore non inferiore a 5 mm; su pareti verticali ed orizzontali	MQ	60,00	21,54	€ 1.292,40
A13029a	Massetto di sottofondo a base di legante idraulico a presa normale ed inerti di granulometria 0-8 mm, ad asciugamento veloce (quattro giorni) e a ritiro controllato, con resistenza a compressione 40 N/mm ² (a 28 gg), pedonabile dopo 12 ore, della spessore non inferiore a 4 cm	MQ	60,00	21,54	€ 1.292,40
A14013a	Pavimento in gres porcellanato smaltato in piastrelle, resistente agli sbalzi termici, al gelo e agli acidi, per locali ad uso residenziale o terziario leggero, a norma UNI EN 14411 gruppo BIa GL, posto in opera con idoneo collante, previa preparazione del piano superiore del massetto di sottofondo da pagarsi a parte, compresi tagli, sfondi, pulitura finale e sigillatura dei giunti: effetto cemento: 33,3 x 33,3 cm, spessore 8 mm	MQ	25,00	55,22	€ 1.380,50
A14049c	Rivestimento in gres porcellanato colorato in massa in piastrelle rettificata, ottenute per pressatura, rispondenti alla norma UNI	MQ	50,00	17,16	€ 858,00



	EN 14411, classe assorbimento acqua Bla UGL, in opera con idoneo collante, compresi tagli, sfridi e stuccature dei giunti, esclusi pezzi speciali: tinta unita: 20 x 20 cm, spessore 8 mm					
A13030a	Zoccolino di gres porcellanato smaltato, resistente agli sbalzi termici, effetto rustico, cemento, pietra naturale, marmo, pasta in opera con idoneo collante, compresi tagli, sfridi, pulitura finale e sigillatura dei giunti: 8 x 33,3 cm, spessore 8 mm	MQ	40,00	41,03	€	1.641,20
A17010a	Pavimento in gres porcellanato smaltato in piastrelle, resistente agli sbalzi termici, al gelo e agli acidi, per locali ad uso residenziale o terziario leggero, a norma UNI EN 14411 gruppo Bla GL, pasta in opera con idoneo collante, previa preparazione del piano superiore del massetto di sovrapposizione da pagarsi a parte, compresi tagli, sfridi, pulitura finale e sigillatura dei giunti: effetto cotto rustico opaco, antiscivolo (R10), spessore 9 mm: 15 x 15 cm	MQ	60,00	4,60	€	276,00
A17011c	Tinteggiatura a tempera di superfici esclusa la preparazione delle stesse mediante rasatura e imprimitura: compenso per due mani a coprire	MQ	150,00	8,00	€	1.200,00
A17003	Tinteggiatura con idropittura di superfici a tre mani a coprire, esclusa la preparazione delle stesse: su superfici interne: con idropittura lavabile	MQ	153,00	13,56	€	2.074,68
A17022c	Rasatura di vecchi intonaci civili, compresa la scartavetratura, per dare le superfici perfettamente pronte alla pitturazione	MQ	153,00	21,98	€	3.362,94
A07086c	Rivestimento a spessore a base di resine silossaniche con particelle di nano-quarzo, ad elevata brillantezza e stabilità del colore, specifico per sistemi a cappotto, granulometria: 3,0 mm	ML	10,00	16,44	€	164,40
NP.03	Impianto ELETTRICO	CORPO	1,00	1800,00	€	1.800,00
NP.04	Impianto IDRICO-TERMICO	CORPO	1,00	3600,00	€	3.600,00
NP.05	SANITARI E RUBINETTERIA	CORPO	1,00	400,00	€	400,00
NP.06	SISTEMAZIONE ESTERNA	CORPO	1,00	2000,00	€	2.000,00
NP.07	OPERE VARIE DI FINITURA	CORPO	1,00	500,00	€	500,00
IMPORTO TOTALE COMPLETAMENTO FABBRICATO					€	28.249,62

G.14 - STIMA DEL LOTTO 12

Il Lotto 12 per la parte strutturale si presenta completo ed in relazione alle finiture esterne si rileva uno scadente grado di conservazione. Manca inoltre la realizzazione degli impianti, di parte della sistemazione esterna e degli intonaci interni. Quindi, dato che il lotto è ancora in fase di completamento e che quanto realizzato versa in condizioni di conservazione inidonee, il valore individuato è il seguente:

TIPOLOGIA	Vm ₀ /mq
Fabbricato in corso di costruzione	€ 180,00

Vm₀/mq: valore di mercato

La superficie convenzionale di vendita è così determinata:

DESTINAZIONE	S.L. (mq)	p.v. (%)	S _b (mq)	V _m /mq	TOTALE
Soggiorno - Cucina	32,20	100	32,20	€ 180,00	€ 5.796,00
Camera 1	16,81	100	16,81		€ 3.025,80
Camera 2	13	100	13		€ 2.340,00
WC	5	100	5		€ 900,00
Disimpegno	1	100	1		€ 180,00
Ingresso	3,70	30	1,11		€ 199,80
Portico	12	30	3,60		€ 648,00
Corte esterna	222	6	13,32		€ 2.397,60
TOTALE			86,04		€ 180,00

S.L.: Superficie Lorda - p.v.: percentuale di valutazione - S_b: superfici convenzionali - V_m/mq: valore di mercato

In relazione alle considerazioni sopra formulate, il valore di mercato del 12° Lotto risulta, previo arrotondamento, così come di seguito riportato:

$$V_{m_b} = p_v \times S_b \Rightarrow V_{m_b} = € 180,00/mq \times mq 86,04 = € 15.487,20$$

In c.t. € 15.500,00

Al fine di quantificare le opere edili/impiantistiche necessarie per il completamento del presente bene, di seguito si riporta la quantificazione delle lavorazioni occorrenti:

ART.	CATEGORIE DI LAVORO	U.M.	SUP	P.U.	IMPORTO
A13001	Tramezzature di laterizio alleggerito in pasta in blocchi di lunghezza 50 cm, con incastri verticali maschio-femmina di cui alla norma UNI EN 771, a qualsiasi altezza, compresi oneri e magisteri per l'esecuzione di ammorsature e quanto altro si renda necessario a realizzare l'opera a perfetta regola d'arte: spessore 8 cm	MQ	60,00	21,54	€ 1.292,40
A13028a	Intonaco premiscelato di fondo per interni ed esterni di pura calce idraulica naturale NHL 3.5 conforme alla norma EN 459-1 ed inerti, ad alta traspirabilità ed igroscopicità, reazione al fuoco classe A1 applicato a mano su supporto in laterizio, in spessore di 2 cm, livellato e frattazzato	MQ	60,00	21,54	€ 1.292,40
A14013a	Rasatura di superfici rustiche già predisposte, con intonaco per interni costituito da gesso scagliola e calce, nelle proporzioni di 40 parti di calce in polvere e 60 parti di gesso, perfettamente levigata, della spessore non inferiore a 5 mm; su pareti verticali ed orizzontali	MQ	25,00	55,22	€ 1.380,50
A14049c	Massetto di sottofondo a base di legante idraulico a presa normale ed inerti di granulometria 0-8 mm, ad asciugamento veloce (quattro giorni) e a nitra controllata, con resistenza a	MQ	50,00	17,16	€ 858,00

	compressione 40 N/mm ² (a 28 gg), pedonabile dopo 12 ore, della spessore non inferiore a 4 cm				
A13030a	Pavimento in gres porcellanato smaltato in piastrelle, resistente agli sbalzi termici, al gelo e agli acidi, per locali ad uso residenziale o terziario leggero, a norma UNI EN 14411 gruppo Bla GL, posto in opera con idonea collante, previa preparazione del piano superiore del massetto di sottofondo da pagarsi a parte, compresi tagli, sfridi, pulitura finale e sigillatura dei giunti: effetto cemento: 33,3 x 33,3 cm, spessore 8 mm	MQ	40,00	41,03	€ 1.641,20
A17010a	Rivestimento in gres porcellanato colorato in massa in piastrelle rettificato, ottenute per pressatura, rispondenti alla norma UNI EN 14411, classe assorbimento acqua Bla UGL, in opera con idonea collante, compresi tagli, sfridi e stuccature dei giunti, esclusi pezzi speciali: tinta unita: 20 x 20 cm, spessore 8 mm	MQ	60,00	4,60	€ 276,00
A17011c	Zoccolino di gres porcellanato smaltato, resistente agli sbalzi termici, effetto rustico, cemento, pietra naturale, marmo, posto in opera con idonea collante, compresi tagli, sfridi, pulitura finale e sigillatura dei giunti: 8 x 33,3 cm, spessore 8 mm	MQ	150,00	8,00	€ 1.200,00
A17003	Pavimento in gres porcellanato smaltato in piastrelle, resistente agli sbalzi termici, al gelo e agli acidi, per locali ad uso residenziale o terziario leggero, a norma UNI EN 14411 gruppo Bla GL, posto in opera con idonea collante, previa preparazione del piano superiore del massetto di sottofondo da pagarsi a parte, compresi tagli, sfridi, pulitura finale e sigillatura dei giunti: effetto cotto rustico opaco, anticivola (R10), spessore 9 mm: 15 x 15 cm	MQ	153,00	13,56	€ 2.074,68
A17022c	Tinteggiatura a tempera di superfici esclusa la preparazione delle stesse mediante rasatura e imprimitura: comprese per due mani a caprie	MQ	153,00	21,98	€ 3.362,94
A19014a	Tinteggiatura con idropittura di superfici a tre mani a caprie, esclusa la preparazione delle stesse: su superfici interne: con idropittura lavabile	CAD	3,00	252,14	€ 756,42
A07096c	Rasatura di vecchi intonaci civili, compresa la scartavetratura, per dare le superfici perfettamente pronte alla pitturazione	ML	10,00	16,44	€ 164,40
NP.03	Impianto ELETTRICO	CORPO	1,00	1800,00	€ 1.800,00
NP.04	Impianto IDRICO-TERMICO	CORPO	1,00	3600,00	€ 3.600,00
NP.05	SANITARI E RUBINETTERIA	CORPO	1,00	400,00	€ 400,00
NP.06	SISTEMAZIONE ESTERNA	CORPO	1,00	2000,00	€ 2.000,00
NP.07	OPERE VARIE DI FINITURA	CORPO	1,00	500,00	€ 500,00
IMPORTO TOTALE COMPLETAMENTO FABBRICATO					€ 22.598,94

G.15 - STIMA DEL LOTTO 13

Per quanto riguarda la valutazione del Lotto 13 si formulano le seguenti valutazioni necessarie preliminari all'individuazione del realistico valore di mercato. Il corpo di fabbrica, per la parte strutturale si presenta completo ed in relazione alle finiture esterne in mediocre grado di



conservazione. Sono presenti le finiture interne, e buona parte della sistemazione esterna, ma ci sono delle opere che vanno riviste. In relazione a quanto suesposto, tenuto conto che il lotto è quasi del tutto completo e che quanto realizzato versa in accettabili condizioni di conservazione successive ad opportune lavorazioni di manutenzione straordinaria/ripristino, il valore individuato è il seguente:

TIPOLOGIA	V _m /mq
Fabbricato in corso di costruzione	€ 350,00

V_m/mq: valore di mercato

La superficie convenzionale di vendita è così determinata:

DESTINAZIONE	S.L. (mq)	p.v. (%)	S _c (mq)	V _m /mq	TOTALE
Soggiorno - Cucina	32,20	100	32,20	€ 350,00	€ 11.270,00
Camera 1	16,81	100	16,81		€ 5.883,50
Camera 2	13	100	13		€ 4.550,00
WC	5	100	5		€ 1.750,00
Disimpegno	1	100	1		€ 350,00
Ingresso	3,70	30	1,11		€ 388,50
Portico	12	30	3,60		€ 1.260,00
Corte esterna	222	6	13,32		€ 4.662,00
TOTALE			86,04		€ 350,00

S.L.: Superficie Lorda - p.v.: percentuale di valutazione - S_c: superfici convenzionali - V_m/mq: valore di mercato

In relazione alle considerazioni sopra formulate, il valore di mercato del 13° Lotto risulta, previo arrotondamento così determinato:

$$V_m = p_v \times S_b \Rightarrow V_m = € 350,00/mq \times mq 86,04 = € 30.114,00$$

In c.t. € 30.000,00

Al fine di quantificare le opere edili/impiantistiche necessarie per il completamento del presente immobile, di seguito si riporta la determinazione delle lavorazioni occorrenti:

ART.	CATEGORIE DI LAVORO	U.M.	SUP	P.U.	IMPORTO
A17003	Rasatura di vecchi intonaci civili, compresa la scartavet ... e dare le superfici perfettamente pronte alla pitturazione	MQ	153,00	13,66	€ 2.074,68
A17022c	Rivestimento a spessore a base di resine silossaniche con ... e, specifico per sistemi a cappotto, granulometria: 3,0 mm	MQ	153,00	21,98	€ 3.362,94
NP.06	SISTEMAZIONE ESTERNA (inclusa revisione manto di copertura)	CORPO	1,00	4.000,00	€ 4.000,00
NP.07	OPERE VARIE DI FINITURA	CORPO	1,00	1.000,00	€ 1.000,00
IMPORTO TOTALE COMPLETAMENTO FABBRICATO					€ 10.437,62



G.16 – STIMA DEL LOTTO 14

Per quanto riguarda la valutazione del Lotto 14 si formulano le seguenti valutazioni preliminari idonee alla corretta individuazione del valore di mercato dello stesso. Il corpo di fabbrica, per la parte strutturale si presenta incompleto, mentre le finiture esterne sono in accettabile stato di conservazione. Si rileva l'assenza degli impianti e parte della sistemazione esterna. Per cui, tenuto conto che il fabbricato è ancora da completare e che quanto realizzato versa in condizioni di conservazione accettabili, il valore individuato è il seguente:

TIPOLOGIA	V _m /mq
Fabbricato in corso di costruzione	€ 220,00

V_m/mq: valore di mercato

La superficie convenzionale di vendita è così determinata:

DESTINAZIONE	S.L. (mq)	p.v. (%)	S _b (mq)	V _m /mq	TOTALE
Piano Terra	50	100	50	€ 220,00	€ 11.000,00
Piano Primo	30	100	30		€ 6.600,00
Corte esterna	175	6	10,50		€ 2.310,00
TOTALE			90,50	€ 220,00	€ 19.910,00

S.L.: Superficie Lorda - p.v.: percentuale di valutazione - S_b: superfici convenzionali - V_m/mq: valore di mercato

In relazione alle considerazioni sopra formulate, il valore di mercato del 14° Lotto risulta, previo arrotondamento, così come segue determinato:

$$V_{m_b} = p_o \times S_b \Rightarrow V_{m_b} = € 220,00/mq \times mq 90,50 = € 19.910,00$$

In c.t. € 20.000,00

Al fine di quantificare le opere edili/impiantistiche necessarie per il completamento del presente immobile, di seguito si riporta la quantificazione delle lavorazioni occorrenti:

ART.	CATEGORIE DI LAVORO	U.M.	SUP	P.U.	IMPORTO
A08008	Intonaco premiscelato di fondo per interni ed esterni di pura calce idraulica naturale NHL 3.5 conforme alla norma EN 459-1 ed inerti, ad alta traspirabilità ed ignoscopicità, reazione al fuoco classe A1 applicato a mano su supporto in laterizio, in spessore di 2 cm, livellato e frattazzato	MQ	346,00	23,09	€ 7.985,69
A08007	Rasatura di superfici rustiche già predisposte, con intonaco per interni costituito da gesso scagliola e calce, nelle proporzioni di 40 parti di calce in polvere e 60 parti di gesso, perfettamente levigata, della spessore non inferiore a 5 mm; su pareti verticali ed orizzontali	MQ	346,00	7,43	€ 2.570,78



A13001	Massetto di sottofondo a base di legante idraulico a presa normale ed inerti di granulometria 0-8 mm, ad asciugamento veloce (quattro giorni) e a nitra controllata, con resistenza a compressione 40 N/mm ² (a 28 gg), pedonabile dopo 12 ore, della spessore non inferiore a 4 cm	MQ	95,00	21,54	€	2.046,30
A13028a	Pavimento in gres porcellanato smaltato in piastrelle, resistente agli sbalzi termici, al gelo e agli acidi, per locali ad uso residenziale o terziario leggero, a norma UNI EN 14411 gruppo BIa GL, posto in opera con idoneo collante, previa preparazione del piano superiore del massetto di sottofondo da pagarsi a parte, compresi tagli, sfridi, pulitura finale e sigillatura dei giunti: effetto cemento: 33,3 x 33,3 cm, spessore 8 mm	MQ	95,00	21,54	€	2.046,30
A14013a	Rivestimento in gres porcellanato colorato in massa in piastrelle rettificata, ottenute per pressatura, rispondenti alla norma UNI EN 14411, classe assorbimento acqua BIa UGL, in opera con idoneo collante, compresi tagli, sfridi e stuccature dei giunti, esclusi pezzi speciali: tinta unita: 20 x 20 cm, spessore 8 mm	MQ	33,00	55,22	€	1.822,26
A14049c	Zoccolino di gres porcellanato smaltato, resistente agli sbalzi termici, effetto rustico, cemento, pietra naturale, marmo, posto in opera con idoneo collante, compresi tagli, sfridi, pulitura finale e sigillatura dei giunti: 8 x 33,3 cm, spessore 8 mm	MQ	60,00	17,16	€	1.029,60
A13030a	Pavimento in gres porcellanato smaltato in piastrelle, resistente agli sbalzi termici, al gelo e agli acidi, per locali ad uso residenziale o terziario leggero, a norma UNI EN 14411 gruppo BIa GL, posto in opera con idoneo collante, previa preparazione del piano superiore del massetto di sottofondo da pagarsi a parte, compresi tagli, sfridi, pulitura finale e sigillatura dei giunti: effetto cotto rustico opaco, anticivola (R10), spessore 9 mm: 15 x 15 cm	MQ	22,00	41,03	€	902,66
A17010a	Tinteggiatura a tempera di superfici esclusa la preparazione delle stesse mediante rasatura e imprimitura: compenso per due mani a caprie	MQ	70,00	4,60	€	322,00
A17011c	Tinteggiatura con idropittura di superfici a tre mani a caprie, esclusa la preparazione delle stesse: su superfici interne: con idropittura lavabile	MQ	276,00	8,00	€	2.208,00
A17003	Rasatura di vecchi intonaci civili, compresa la scartavetratura, per dare le superfici perfettamente pronte alla pitturazione	MQ	135,00	13,56	€	1.830,60
A17022c	Rivestimento a spessore a base di resine silbesianiche con particelle di nano-quarzo, ad elevata brillantezza e stabilità del colore, specifico per sistemi a cappotto, granulometria: 3,0 mm	MQ	135,00	21,98	€	2.967,30
A18016a	Profili in ferro tondo, piatto, quadro ad angolo con eventuale impiego di lamiera per ringhiere, inferriate, cancellate, griglie, ecc.: con eventuali intelaiature fisse o mobili con spartiti geometrici semplici, cardini, paletti, serrature, compassi, guide ed ogni altra ferramenta di fissaggio, apertura e chiusura, con fori, piastre, bulloni, elettrodi, ecc. dati in opera bullonati o saldati, compresa una mano di minio o di vernice antiruggine e opere murarie: inferriate semplici	KG	300,00	5,40	€	1.620,00



A19014a	Porta interna in legno con anta mobile tamburata e con bordi impiallacciati, completa di telaio maestro in listellare impiallacciato della spessore di 8/11 mm, caprifili ad incastro in multistrata e tutta la ferramenta necessaria per il fissaggio, movimento e chiusura, delle dimensioni standard di 210 x 60 + 90 cm: con anta cieca liscia: noce tanganika	CAD	6,00	252,14	€	1.512,84
NP.01	Realizzazione in opera di scalinata in c.a. appoggiata su muratura portante, compresa di casseri, armatura e getto in calcestruzzo	CORPO	1,00	1200,00	€	1.200,00
A15001c	Soglie lisce, sottogradi o simili in lastre di pietra naturale o marmo della spessore di 2 cm, della lunghezza di 16 + 18 cm e della lunghezza non superiore a 1,50 m con la superficie a vista levigata e coste rifilate o semplicemente smussate poste in opera con malta bastarda comprese le accamenti murature, beverani, stuccature, stilature, sigillature di giunti e grappe: travertino	ML	13,00	17,59	€	228,67
A15002c	Soglie lisce, pedate e sottogradi di gradini rettangolari, stangoni o simili in lastre di pietra naturale o marmo, della spessore di 2 cm, di lunghezza superiore a 18 cm e lunghezza non superiore a 1,50 m con le superfici a vista levigate e coste rifilate o semplicemente smussate per pedate o sottogradi, poste in opera con malta bastarda, compresa le accamenti murature, beverani, stuccature, stilatura, sigillatura dei giunti e grappe: travertino	MQ	4,62	80,46	€	371,73
A07095c	Discendenti montati in opera compresa pezzi speciali ed ogni altro onere e magistero per dare l'opera finita a regola d'arte con esclusione dei soli collari di sostegno: diametro fino a 100 mm; in acciaio zincato preverniciato da 6/10	ML	50,00	16,44	€	822,00
A06004a	Solaio piano in laterizio e cemento armato, per luci 4 + 6 m, composto da pignatte interposte a travetti prefabbricati manotrave 9 x 12 cm in cemento armato precompresso, interasse 50 cm, e soletta superiore in calcestruzzo, spessore 4 cm, compresa l'onere delle armature di sostegno per altezza massima di 4 m dal piano di appoggio all'intradosso del solaio e quanto altro necessario per dare il solaio finito a regola d'arte idoneo al particolare uso richiesto, esclusa tutta l'acciaia delle armature: per altezza totale 16 + 20 cm	MQ	30,00	41,84	€	1.255,20
A10010e	Manto impermeabile prefabbricato costituito da membrana bitume distillato-polimero elastoplastamerica, flessibilità a freddo -10 °C, applicata a fiamma su massetto di sottofonda, esclusa, di superfici orizzontali o inclinate, previa trattamento con idoneo primer bituminoso, esclusa, con sovrapposizione dei sarmanti di 8 + 10 cm in senso longitudinale e di almeno 15 cm alle testate dei teli: armata in poliestere composito stabilizzato, spessore 3 mm	MQ	32,00	13,11	€	419,52
A07016c	Manto di copertura a tegole in laterizio, disposto su piani predisposti, compresa murature accessorie di colmi, diagonali, filari saluani e rasatura perimetrale: con tegole marsigliesi, portoghese o d'andesi	MQ	30,00	27,25	€	817,50



NP.03	Impianto ELETTRICO	CORPO	1,00	2200,00	€	2.200,00	
NP.04	Impianto IDRICO-TERMICO	CORPO	1,00	4000,00	€	4.000,00	
NP.05	SANITARI E RUBINETTERIA	CORPO	1,00	600,00	€	600,00	
NP.06	SISTEMAZIONE ESTERNA	CORPO	1,00	2000,00	€	2.000,00	
NP.07	OPERE VARIE DI FINITURA	CORPO	1,00	500,00	€	500,00	
IMPORTO TOTALE COMPLETAMENTO FABBRICATO						€	43.278,94

G.17 - STIMA DEL LOTTO 15

Il corpo di fabbrica afferente al lotto 15, per la parte strutturale si presenta incompleto, mentre le finiture esterne sono in accettabile stato di conservazione. Si rileva poi l'assenza degli impianti, degli intonaci interni e di parte della sistemazione esterna. Quindi, dato che il fabbricato è ancora da completare e che quanto realizzato versa in condizioni di conservazione quasi accettabili, il valore individuato è il seguente:

TIPOLOGIA	V _m /mq
Fabbricato in corso di costruzione	€ 210,00

V_m/mq: valore di mercato

La superficie convenzionale di vendita è così determinata:

DESTINAZIONE	S.L. (mq)	p.v. (%)	S _c (mq)	V _m /mq	TOTALE
Piano Terra	50	100	50	€ 210,00	€ 10.500,00
Piano Primo	30	100	30		€ 6.300,00
Corte esterna	175	6	10,50		€ 2.205,00
TOTALE			90,50	€ 210,00	€ 19.005,00

S.L.: Superficie Lorda - p.v.: percentuale di valutazione - S_c: superfici convenzionali - V_m/mq: valore di mercato

In relazione alle considerazioni sopra formulate, il valore di mercato del 14° Lotto risulta, previo arrotondamento, determinato secondo le seguenti modalità:

$$V_{m_b} = p_o \times S_b \Rightarrow V_{m_b} = € 210,00/mq \times mq 90,50 = € 19.005,00$$

In c.t. € 19.000,00

Al fine di quantificare le opere edili/impiantistiche necessarie per il completamento del presente immobile, di seguito si riporta la specificazione delle lavorazioni occorrenti:

ART.	CATEGORIE DI LAVORO	U.M.	SUP	P.U.	IMPORTO
A09009	Intonaco premiscelato di fondo per interni ed esterni di pura calce idraulica naturale NHL 3.5 conforme alla norma EN 459-1 ed inerti, ad alta traspirabilità ed ignoscopicità, reazione al fuoco	MQ	346,00	23,08	€ 7.985,68

	classe A1 applicata a mano su supporto in laterizia, in spessore di 2 cm, livellata e frattazzata					
A09007	Rasatura di superfici rustiche già predisposte, con intonaco per interni costituito da gesso scagliola e calce, nelle proporzioni di 40 parti di calce in polvere e 60 parti di gesso, perfettamente levigato, della spessore non inferiore a 5 mm; su pareti verticali ed orizzontali	MQ	346,00	7,43	€	2.570,79
A13001	Massetto di sottofondo a base di legante idraulico a presa normale ed inerti di granulometria 0-8 mm, ad asciugamento veloce (quattro giorni) e a ritiro controllato, con resistenza a compressione 40 N/mm ² (a 28 gg), pedonabile dopo 12 ore, della spessore non inferiore a 4 cm	MQ	95,00	21,54	€	2.046,30
A13028a	Pavimento in gres porcellanato smaltato in piastrelle, resistente agli sbalzi termici, al gelo e agli acidi, per locali ad uso residenziale o terziario leggero, a norma UNI EN 14411 gruppo BIa GL, posto in opera con idoneo collante, previa preparazione del piano superiore del massetto di sottofondo da pagarsi a parte, compresi tagli, sfidri, pulitura finale e sigillatura dei giunti: effetto cemento: 33,3 x 33,3 cm, spessore 8 mm	MQ	95,00	21,54	€	2.046,30
A14013a	Rivestimento in gres porcellanato colorato in massa in piastrelle rettificato, ottenute per pressatura, rispondenti alla norma UNI EN 14411, classe assorbimento acqua BIa UGL, in opera con idoneo collante, compresi tagli, sfidri e stuccature dei giunti, esclusi pezzi speciali: tinta unita: 20 x 20 cm, spessore 8 mm	MQ	33,00	55,22	€	1.822,26
A14049c	Zoccolino di gres porcellanato smaltato, resistente agli sbalzi termici, effetto rustico, cemento, pietra naturale, marmo, posto in opera con idoneo collante, compresi tagli, sfidri, pulitura finale e sigillatura dei giunti: 8 x 33,3 cm, spessore 8 mm	MQ	60,00	17,16	€	1.029,60
A13030a	Pavimento in gres porcellanato smaltato in piastrelle, resistente agli sbalzi termici, al gelo e agli acidi, per locali ad uso residenziale o terziario leggero, a norma UNI EN 14411 gruppo BIa GL, posto in opera con idoneo collante, previa preparazione del piano superiore del massetto di sottofondo da pagarsi a parte, compresi tagli, sfidri, pulitura finale e sigillatura dei giunti: effetto cotto rustico opaco, antiscivolo (R10), spessore 9 mm: 15 x 15 cm	MQ	22,00	41,03	€	902,66
A17010a	Tirteggatura a tempera di superfici escluse la preparazione delle stesse mediante rasatura e imprimitura: compenso per due mani a caprie	MQ	70,00	4,60	€	322,00
A17011c	Tirteggatura con idropittura di superfici a tre mani a caprie, escluse la preparazione delle stesse: su superfici interne: con idropittura lavabile	MQ	276,00	8,00	€	2.208,00
A17003	Rasatura di vecchi intonaci civili, compresa la scartavetratura, per dare le superfici perfettamente pronte alla pitturazione	MQ	135,00	13,56	€	1.830,60
A17022c	Rivestimento a spessore a base di resine silossaniche con particelle di nano-quarzo, ad elevata brillantezza e stabilità del colore, specifico per sistemi a cappotto, granulometria: 3,0 mm	MQ	135,00	21,99	€	2.967,30
A18016a	Profili in ferro tondo, piatto, quadro ad angolo con eventuale impiego di lamiera per ringhiere, inferriate, cancellate, griglie,	KG	300,00	5,40	€	1.620,00



	ecc. con eventuali intelaiature fisse o mobili con spartiti geometrici semplici, cardini, paletti, semature, compassi, guide ed ogni altra ferramenta di fissaggio, apertura e chiusura, con fori, piastre, bulloni, elettrodi, ecc. dati in opera bullonati o saldati, compresa una mano di minio o di vernice antiruggine e opere murarie: infornate semplici					
A19014a	Porta interna in legno con anta mobile tamburata e con bordi impiallacciati, completa di telaio maestro in listellare impiallacciata della spessore di 8/11 mm, caprifili ad incastro in multistrato e tutta la ferramenta necessaria per il fissaggio, movimento e chiusura, delle dimensioni standard di 210 x 60 + 90 cm con anta cieca liscia: noce tangerika	CAD	6,00	252,14	€	1.512,84
NP.01	Realizzazione in opere di scalinata in c.a. appoggiata su muratura portante, compresa di casseri, armatura e getto in calcestruzzo	CORPO	1,00	1200,00	€	1.200,00
A15001c	Saglie lisce, sottogradi o simili in lastre di pietra naturale o marmo della spessore di 2 cm, della lunghezza di 16 + 18 cm e della lunghezza non superiore a 1,50 m con la superficie a vista levigata e coste rifilate o semplicemente smussate poste in opera con malta bastarda comprese le accamenti murature, beveroni, stuccature, stilature, sigillature di giunti e grappe: travertino	ML	13,00	17,59	€	228,67
A15002c	Saglie lisce, pedate e sottogradi di gradini rettangolari, stangoni o simili in lastre di pietra naturale o marmo, della spessore di 2 cm, di lunghezza superiore a 18 cm e lunghezza non superiore a 1,50 m con le superfici a vista levigate e coste rifilate o semplicemente smussate per pedate o sottogradi, poste in opera con malta bastarda, compresa le accamenti murature, beveroni, stuccature, stilatura, sigillatura dei giunti e grappe: travertino	MQ	4,62	80,46	€	371,73
A07085c	Discendenti montati in opera compresa pezzi speciali ed ogni altro onere e magistero per dare l'opera finita a regola d'arte con esclusione dei sali callari di sostegno: diametro fino a 100 mm: in acciaio zincato preverniciato da 6/10	ML	50,00	16,44	€	822,00
A06004a	Solaia piano in laterizio e cemento armato, per luci 4 + 6 m, composto da pignatte interposte a travetti prefabbricati manotrave 9 x 12 cm in cemento armato precompresso, interasse 50 cm, e soletta superiore in calcestruzzo, spessore 4 cm, compresa l'onere delle armature di sostegno per altezza massima di 4 m dal piano di appoggio all'intradosso del solaio e quanto altro necessario per dare il solaio finito a regola d'arte idoneo al particolare uso richiesto, esclusa tutta l'acciaia delle armature: per altezza totale 16 + 20 cm	MQ	30,00	41,84	€	1.255,20
A10010e	Manto impermeabile prefabbricato costituito da membrana bitume distillato-polimeria elastoplastomerica, flessibilità a fredda -10 °C, applicata a fiamma su massetto di sottofondo, escluso, di superfici orizzontali o inclinate, previa trattamento con idoneo primer bituminoso, escluso, con sovrapposizione dei sarmanti di 8 + 10 cm in senso longitudinale e di almeno 15 cm alle testate	MQ	32,00	13,11	€	419,52



	dei teli: armata in poliestere composito stabilizzato, spessore 3 mm				
A07D16c	Manto di copertura a tegole in laterizio, disposto su piani predisposti, compresa murature accessorie di colmi, diagonali, filari saltuari e rasatura perimetrale: con tegole marsigliesi, portoghesi o olandesi	MQ	30,00	27,25	€ 817,50
NP.03	Impianto ELETTRICO	CORPO	1,00	2200,00	€ 2.200,00
NP.04	Impianto IDRICO-TERMICO	CORPO	1,00	4000,00	€ 4.000,00
NP.05	SANITARI E RUBINETTERIA	CORPO	1,00	600,00	€ 600,00
NP.06	SISTEMAZIONE ESTERNA	CORPO	1,00	2000,00	€ 2.000,00
NP.07	OPERE VARIE DI FINITURA	CORPO	1,00	500,00	€ 500,00
IMPORTO TOTALE COMPLETAMENTO FABBRICATO					€ 43.278,94

G.18 - STIMA DEL LOTTO 16

Il corpo di fabbrica del lotto 16, per la parte strutturale si presenta completo e le finiture esterne sono in discreto grado di conservazione. Sono presenti le finiture interne nonché tutta la sistemazione esterna. Per, tenuto conto che il lotto è completo e che quanto realizzato è in discrete condizioni di conservazione, il valore individuato è il seguente:

TIPOLOGIA	V _m /mq
Fabbricato in corso di costruzione	€ 400,00

V_m/mq: valore di mercato

La superficie convenzionale di vendita è così determinata:

DESTINAZIONE	S.L. (mq)	p.v. (%)	S _c (mq)	V _m /mq	TOTALE
Soggiorno - Cucina	32,20	100	32,20	€ 400,00	€ 12.880,00
Camera 1	16,81	100	16,81		€ 6.724,00
Camera 2	13	100	13		€ 5.200,00
WC	5	100	5		€ 2.000,00
Disimpegno	1	100	1		€ 400,00
Ingresso	3,70	30	1,11		€ 444,00
Portico	12	30	3,60		€ 1.440,00
Corte esterna	222	10	22,2		€ 8.880,00
TOTALE	94,92		94,92		€ 400,00

S.L.: Superficie Lorda - p.v.: percentuale di valutazione - S_c: superfici convenzionali - V_m/mq: valore di mercato

In relazione alle considerazioni sopra formulate, il valore di mercato del 16° Lotto risulta, previo arrotondamento, così come segue individuato:

$$Vm_b = p_o \times S_b \Rightarrow Vm_b = \text{€ } 400,00/\text{mq} \times \text{mq } 94,92 = \text{€ } 37.968,00$$

In c.t. € 38.000,00



G.19 - STIMA DEL LOTTO 17

Per quanto riguarda la valutazione del Lotto 17 si formulano le seguenti valutazioni preliminari necessarie alla congrua individuazione del valore di mercato. Il corpo di fabbrica, per la parte strutturale si presenta incompleto, mentre per quanto riguarda le finiture esterne sono in sufficiente stato di conservazione. Per cui il valore individuato è di seguito indicato:

TIPOLOGIA	Vm_b/mq
Fabbricato in corso di costruzione	€ 380,00

Vm_b/mq : valore di mercato

La superficie convenzionale di vendita è così determinata:

DESTINAZIONE	S.L. (mq)	p.v. (%)	S_b (mq)	Vm_b/mq	TOTALE
PT - ingresso/soggiorno	22,23	100	22,23	€ 380,00	€ 8.447,40
PT - cucina	6	100	6		€ 2.280,00
PT - Camera	10,76	100	10,76		€ 4.088,80
PT - disimpegni	6,30	100	6,30		€ 2.394,00
PT - wc	5,50	100	5,50		€ 2.090,00
1° P - wc	4,60	100	4,60		€ 1.748,00
1° P - camera	25	100	25		€ 9.500,00
Corte esterna	175	6	10,50		€ 3.990,00
TOTALE			90,89	€ 380,00	€ 34.538,20

S.L.: Superficie Lorda - p.v.: percentuale di valutazione - S_b : superfici convenzionali - Vm_b/mq : valore di mercato

In relazione alle considerazioni sopra formulate, il valore di mercato del 17° Lotto risulta, previo arrotondamento, così come segue determinato:

$$Vm_b = p_o \times S_b \Rightarrow Vm_b = \text{€ } 380,00/\text{mq} \times \text{mq } 90,89 = \text{€ } 34.538,20$$

In c.t. € 34.500,00



G.20 - STIMA DEL LOTTO 18

Il corpo di fabbrica del lotto 18 per la parte strutturale si presenta completo. Per quanto riguarda le finiture esterne si rileva un buon grado di conservazione. Sono presenti le finiture interne nonché tutta la sistemazione esterna. Perciò, tenuto conto che il lotto è completo e che



quanto realizzato è in buone condizioni di conservazione, il valore individuato è di seguito indicato:

TIPOLOGIA	V _m /mq
Fabbricato in corso di costruzione	€ 420,00

V_m/mq: valore di mercato

La superficie convenzionale di vendita è così determinata:

DESTINAZIONE	S.L. (mq)	p.v. (%)	S _b (mq)	V _m /mq	TOTALE
Soggiorno - Cucina	32,20	100	32,20	€ 420,00	€ 13.524,00
Camera 1	16,81	100	16,81		€ 7.060,20
Camera 2	13	100	13		€ 5.460,00
WC	5	100	5		€ 2.100,00
Disimpegno	1	100	1		€ 420,00
Ingresso	3,70	30	1,11		€ 466,20
Portico	12	30	3,60		€ 1.512,00
Corte esterna	400	12	48		€ 20.160,00
TOTALE			120,72		€ 420,00

S.L.: Superficie Lorda - p.v.: percentuale di valutazione - S_b: superfici convenzionali - V_m/mq: valore di mercato

In relazione alle considerazioni sopra formulate, il valore di mercato del 18° Lotto risulta, previo arrotondamento, così come segue determinato:

$$V_{m_b} = p_v \times S_b \Rightarrow V_{m_b} = € 420,00/mq \times mq 120,72 = € 50.702,40$$

In c.t. € 50.500,00

G.21 - STIMA DELL'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE

Nel caso in cui si ipotizzasse una vendita dell'intero compendio immobiliare in lotto unico, il valore totale ammonterebbe alla somma dei singoli lotti sopra riportati, e pari ad **€ 400.000,00**.

G.22 - PROGETTO DI COMPLETAMENTO GLOBALE - SPESE TECNICHE - SPESE COMPLESSIVE PER LE OPERE DI COMPLETAMENTO

Avendo rilevato la non completezza dei lavori, al fine di rendere abitabili e pienamente fruibili gli immobili sopra descritti, sarà necessario procedere alla redazione di un progetto di completamento con **idonea pratica edilizia che contempra eventuali lavorazioni ancora da eseguirsi ed anche la sanatoria per le lavorazioni non più effettuate.**

In seguito alle deduzioni sopra formulate, si indica il costo per un eventuale **progetto globale**

di completamento da realizzarsi, per **tutti** gli edifici oggetto di vertenza:

• Progetto (P.d.C./S.C.I.A.)	€	12.000,00
• Progettazione e Certificazione Energetica (A.P.E.)	€	5.000,00
• Variazioni catastali (per n. 13 u.i.u.)	€	7.150,00
• S.C.A. (Segnalazione Certificata per l'Agibilità)	€	4.500,00
Totale prestazioni professionali		€ 28.650,00
• Contributo CNPAIA (4%)	€	1.146,00
• I.V.A. (22%)	€	6.555,12
Totale Oneri fiscali		€ 7.701,12
• Oneri Regione Molise (certificazioni energetiche)	€	400,00
• Spese catastali (stimate)	€	650,00
Totale Oneri amministrativi		€ 1.050,00
TOTALE GENERALE		€ 37.401,12

Al totale sopra indicato saranno da aggiungere i costi per la realizzazione delle opere contemplate in tale progetto, quantificabili in circa **€ 526.235,37** complessivi. Tale importo è da intendersi come sommatoria relativa a quanto quantificato relativamente ai lotti dal 1° al 15° compreso, e sopra suddivise ed indicate nei paragrafi relativi ai singoli lotti, così come da computo metrico allegato (All. 20 – Computo metrico estimativo di completamento suddiviso per unità immobiliari) e tabella riassuntiva di seguito riportata. Il computo delle quantità relative alle lavorazioni necessarie al completamento e manutenzione dei vari lotti è stato redatto sulla base delle verifiche e rilevazioni plano/alteometriche effettuate in loco ed utilizzando le voci di prezziario della Regione Molise vigenti, mentre per le lavorazioni specifiche il prezzo è scaturito in seguito ad adeguata analisi delle stesse.

Tabella 4 (rif. Prezziario Regionale Molise anno 2017)

IMMOBILI	IMPORTO OPERE DI COMPLETAMENTO
LOTTO 1	€ 22.598,94
LOTTO 2	€ 44.912,94
LOTTO 3	€ 28.249,62
LOTTO 4	€ 54.039,05
LOTTO 5	€ 44.912,94
LOTTO 6	€ 54.039,05
LOTTO 7	€ 44.889,94
LOTTO 8	€ 28.249,62
LOTTO 9	€ 28.249,62
LOTTO 10	€ 28.249,62
LOTTO 11	€ 28.249,62
LOTTO 12	€ 22.598,94
LOTTO 13	€ 10.437,62
LOTTO 14	€ 43.278,94
LOTTO 15	€ 43.278,94
TOTALE	€ 526.235,37

G.23 – SPECIFICHE IN MERITO AD EVENTUALI SANZIONI PER SANATORIE

Tenuto conto che alcune opere non sono state più realizzate (come ad esempio i solai di copertura a falde inclinate in sovrapposizione a quelli piani esistenti nelle zone retrostanti di alcune unità al piano superiore ed alcune aperture trasformate da finestre in balconi), le opere così realizzate dovranno essere sottoposte, tramite il su richiamato progetto di completamento, a procedura di sanatoria urbanistica. Pertanto alla somma sopra indicata, di € 37.401,12, dovranno essere aggiunti il costo della sanzione pecuniaria da corrispondere alla Regione Molise Settore Beni Ambientali (ai sensi degli articoli 167 e 181 del D.Lgs. 22 Gennaio 2004 "codice dei beni culturali e del paesaggio, dell'articolo 10 della Legge 6 luglio 2002, n. 137" e ss.mm.ii. nonché del DGR n. 264 del 02/05/2012) per opere realizzate in zona soggetta a vincolo Paesaggistico in assenza o difformità dalla prescritta autorizzazione paesaggistica, per un importo che sarà calcolato dall'Ente regionale preposto e comunque non inferiore ad € 516,46.

Saranno inoltre da considerare anche gli oneri per la sanzione pecuniaria di cui all'art. 33 comma 3 del D.Lgs. 380/2001, al Comune di Vinchiatura, che potrebbero variare da un minimo di € 516,00 ad un massimo di € 5.164,00. Gli importi esatti potranno essere determinati solo dai predetti Enti a seguito di valutazione del progetto di completamento come sopra descritto.

Se il progetto di completamento dovesse essere predisposto dallo stesso tecnico per singola unità immobiliare, anziché per l'intero compendio, il costo sarà suscettibile di variazione economica in diminuzione.

NOTE CONCLUSIVE

Ritenendo di aver ottemperato al mandato conferito dalla S.V. Ill.ma, il sottoscritto rassegna la presente relazione d'ufficio, restando a disposizione per qualsiasi eventuale chiarimento. Una copia degli elaborati prodotti al fine di esperire il presente mandato viene inoltrata per opportuna conoscenza alla parte creditrice ed all'esecutato.

In fede.

Vinchiatura, li 2 dicembre 2020

ASTE
GIUDIZIARIE.it
SEGUONO ALLEGATI CON DISTINTA

ASTE
GIUDIZIARIE.it
ICTU
dott. ing. Angelo MANOCCHIO
PROVINCIA DI CAMPANIA
Sez. A - N° 996
Civile Ambientale
Dell'Inferiorazione
Industriale
OSSERVATORIO

DISTINTA DEGLI ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI CTU

- All. A** - Quesiti del G.E.;
- All. B** - Verbali delle operazioni peritali e foglio informativo;
- All. C** - Richieste di accesso agli atti.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



81 | 81

- All. 1** - Visure catastali;
- All. 2** - Planimetria generale - catastale - lotti;
- All. 3** - Certificato notarile sostitutivo;
- All. 4** - Titoli di provenienza;
- All. 5** - Certificato di Stato Civile legale rappresentante esecutato;
- All. 6** - Visura camerale storica;
- All. 7** - Convenzione urbanistica;
- All. 8** - Visure catastali storiche;
- All. 9** - Elaborati planimetrici attuali;
- All. 10** - Planimetrie catastali degli immobili;
- All. 11** - Titoli di possesso;
- All. 12** - Comune di Vinchiaturo – Versamenti Oneri di Urbanizzazione;
- All. 13** - Atto aggiuntivo alla convenzione urbanistica;
- All. 14** - Permesso di Costruire n. 063/2006 (opere di urbanizzazione primaria);
- All. 15** - Permesso di Costruire n. 065/2006 (immobili Lotto n. 5);
- All. 16** - Attestazione di Deposito Sismico n. CB-R-9472 prot. 871 del 14/09/2007;
- All. 17** - Relazione a strutture ultimate;
- All. 18** - Certificato di Collaudo Statico;
- All. 19** - Comunicazione di Inizio Lavori;
- All. 20** - Computo metrico estimativo di completamento;
- All. 21** - Documentazione fotografica;
- All. 22** - Planimetrie lotti;
- All. 23** - Ricostruzione sezioni stato di progetto e stato rilevato delle difformità.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it