

**RELAZIONE ED ALLEGATI DI CONSULENZA
TECNICA ESTIMATIVA DI IMMOBILI DI
PROPRIETA' DELLA SOCIETA' MEDITERRANEO SRL**

COMMITTENTE:

SOC. MEDITERRANEO SRL

Via dei Vestini snc – 66100 CHIETI



Dott. Arch. Francesco Tessitore

Francesco Tessitore



**RELAZIONE ED ALLEGATI DI CONSULENZA TECNICA
ESTIMATIVA DI IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA SOC.
MEDITERRANEO SRL**

COMMITTENTE: SOC. MEDITERRANEO SRL

SOMMARIO

1. PREMESSA
2. VALORE DI TRASFORMAZIONE
3. CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO
4. CRITERI ESTIMATIVI
5. STATO DEI LUOGHI
 - 5.1 CHIETI
 - 5.2 LANCIANO
6. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE IN LANCIANO
 - 6.1 Indagini di Mercato
 - 6.2 Valutazione
 - 6.3 Coefficiente di sconto
 - 6.4 Ubicazione
 - 6.5 Impianti
 - 6.6 Stato Manutentivo
 - 6.7 Grado/qualità finiture
 - 6.8 Consistenza
 - 6.9 Capitalizzazione del reddito
 - 6.10 Verifica mediante confronto diretto con borsini
E banche dati immobiliari
 - 6.11 Conclusioni e Indicazioni
7. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI IN CHIETI - FABBRICATO S8
8. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI IN CHIETI - FABBRICATI R2, R3, R4 e R5
 - 8.1 INDAGINI DI MERCATO
 - 8.2 Fabbricato R1
 - 8.3 Fabbricato R2
 - 8.4 Fabbricato R3
 - 8.5 Fabbricato R4
 - 8.6 Fabbricato R5
9. OSSERVATORIO IMMOBILIARE
 - 9.1 FABBRICATI R1
 - 9.2 FABBRICATI R2
 - 9.3 FABBRICATI R3
 - 9.4 FABBRICATI R4
 - 9.5 FABBRICATI R5
10. AGENZIA DELLE ENTRATE
 - 10.1 FABBRICATI R1
 - 10.2 FABBRICATI R2
 - 10.3 FABBRICATI R3
 - 10.4 FABBRICATI R4
 - 10.5 FABBRICATI R5
11. VALORE DI MERCATO
12. FABBRICATO R5 VALORE DI TRASFORMAZIONE
13. RIEPILOGO GENERALE
14. ALLEGATI



RELAZIONE ED ALLEGATI DI CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA DI IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA SOC. MEDITERRANEO SRL

COMMETTENTE: SOC. MEDITERRANEO SRL

Il sottoscritto Arch. Francesco TESSITORE, libero professionista con studio in Chieti Viale Europa n. 64, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Chieti al n. 100, è stato incaricato di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili di proprietà della Soc. Mediterraneo Srl.

Previa accettazione dell'incarico, lo scrivente procedeva ad eseguire gli opportuni accertamenti e relativi sopralluoghi volti ad acquisire gli elementi ritenuti necessari per l'adempimento dell'incarico.

1. PREMESSA

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobiliare sono sostanzialmente di due tipi:

- la metodologia diretta, basata sulla comparazione, che è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima. La comparazione diretta si esplicita essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (mono parametrici, pluri parametrici).
- le metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici, si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, ricercando uno degli altri valori (di costo, di trasformazione e di

capitalizzazione) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato.

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che costituiscono ulteriori strade indirette per la stima del valore di mercato, tra questi:

2. IL VALORE DI TRASFORMAZIONE

Aspetto economico che va considerato quando il bene ha un mercato limitato, ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile, ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato dal mercato; in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e i costi, oneri e spese di trasformazione.

3. CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Il procedimento di stima per **capitalizzazione del reddito** comprende i metodi che giungono al valore di mercato considerando la capacità degli immobili di generare un reddito. Questo procedimento si basa sulla trasformazione del reddito di un immobile in valore capitale attraverso il saggio di capitalizzazione.

4. CRITERI ESTIMATIVI

Nella indagine di che trattasi, relativa alla individuazione del valore di mercato delle singole unità immobiliari, di proprietà della Soc. Mediterraneo Srl, il sottoscritto ha proceduto con applicazione di procedura di stima di tipo sintetico-comparativo, applicando alle superfici:

- i valori desunti dal mercato tramite analisi esperite presso operatori di settore (agenzie immobiliari, imprenditori);
- i valori ricavati da osservatori nazionali dei prezzi e, precisamente:



- Agenzia delle Entrate;

- Osservatorio Immobiliare in provincia di Chieti.

Conseguentemente, i dati unitari risultanti finali sono tecnicamente accettabili ed oggettivi in quanto basati sulla ordinarietà dei valori medio-statistici riscontrati nel mercato.

Relativamente all'immobile sito in Lanciano, sede della locale Agenzia delle Entrate, ho proceduto alla stima sia per capitalizzazione del reddito, sia per comparazione, mediando poi i due valori risultanti.

Per alcuni appartamenti delle Torri R5 il sottoscritto ha inoltre proceduto a calcolare il valore di trasformazioni per frazionare gli appartamenti e renderli più apprezzati dal mercato.

Si precisa inoltre che i dati tecnici utilizzati nella relazione (dati catastali, superfici dell'unità immobiliare ecc.) sono stati desunti sia dalla documentazione resa disponibile allo scrivente, sia da documenti richiesti e prodotti presso i relativi uffici competenti: Amministrazione Comunale, Agenzia del Territorio, ecc., nonché da quanto verificabile direttamente in fase di sopralluogo.

Per quanto concerne l'individuazione e la ricerca di parametri economici utilizzabili ai fini della presente, si specifica che oltre al mercato reale di compravendita immobiliare, si è fatto riferimento anche all'Osservatorio dei Valori Immobiliari disponibile presso l'Agenzia del Territorio e quello del Mercato Immobiliare della zona, nonché a specifici coefficienti parametrici di valore.

5. STATO DEI LUOGHI

5.1 Chieti

Gli immobili ubicati nel Comune di Chieti di proprietà della Soc. Mediterraneo Srl sono tutti ricompresi nel nuovo quartiere della città, denominato Villaggio Mediterraneo, tra la Via dei Vestini e Viale Benedetto Croce.

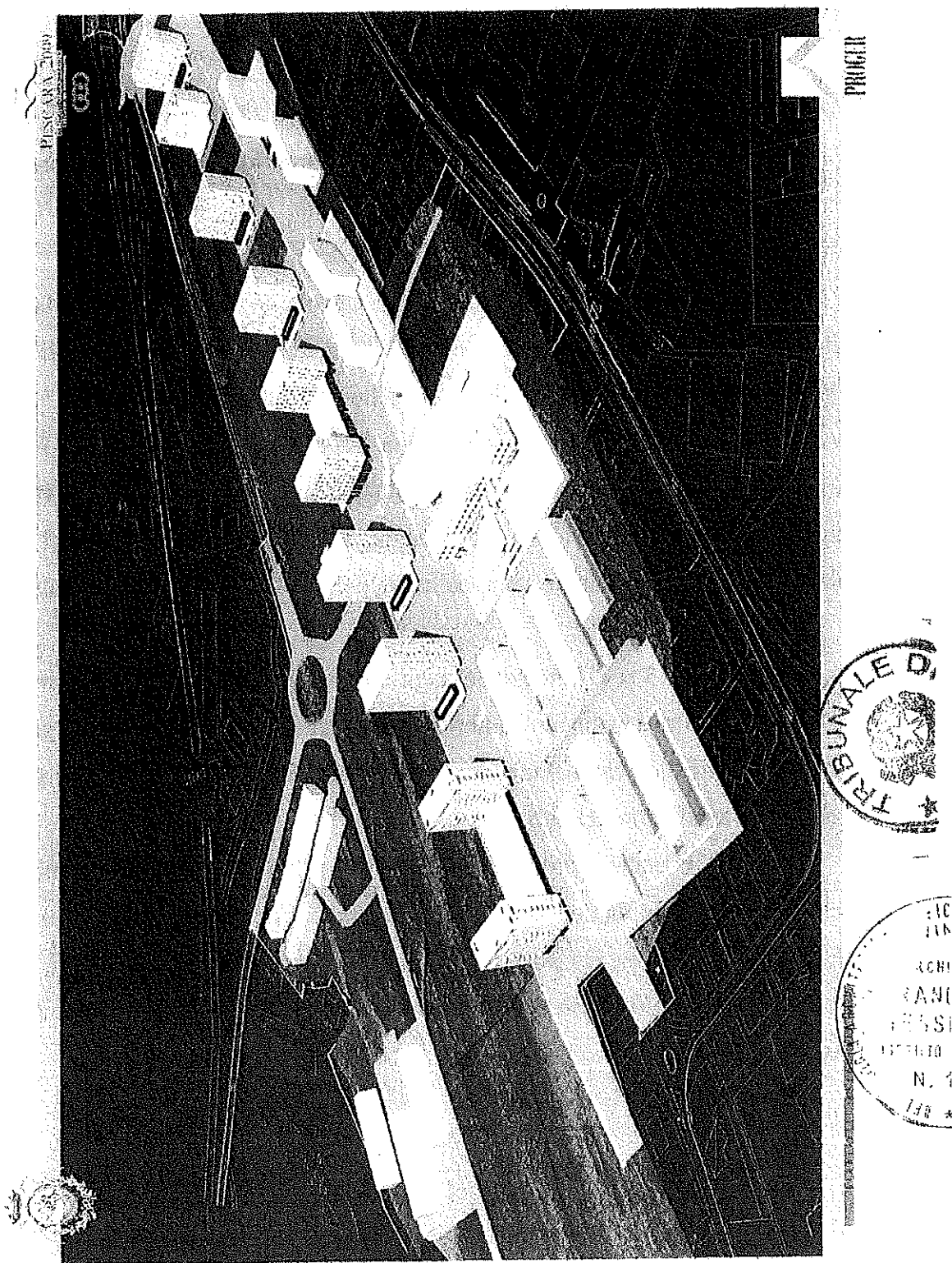
Trovansi a 50 metri dal Campus dell'Università D'Annunzio e dal Polo Sanitario di Chieti, a pochi minuti dal centro urbanò delle Città di Pescara e di Chieti, e sorge su una area di circa 18 ettari; di cui sette attrezzati a verde pubblico.

La cubatura di mc 294.434, è destinata, nel rispetto dell'attuale P.R.G., per il 35% a residenziale con 450 unità di civile abitazione (da mq. 55 a 250 mq.), articolate in gruppi di fabbricati individuati con le sigle "R1, R2, R3, R4, R5", per il 65% a servizi e commerciale. Inoltre è stata realizzata parte della struttura in c.a. della Torre S8.

I fabbricati R5 si differenziano dagli altri in quanto trattasi di 2 Torri di 10 piani fuori terra, oltre a piano terra adibito ad attività commerciali e 2 piani di garages, gli altri fabbricati si elevano al massimo per quattro piani, oltre ad un piano garages e non vi sono locali commerciali.

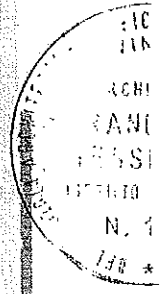
Nell'area è stato realizzato anche un moderno ed efficiente studentato universitario costituito da due torri di 9 piani e 3 piani di basamento centrale per un totale di 317 camere per 634 posti letto con oltre mq 5.000 di spazi comuni, per un totale di mq. 20.238,70 (Fabb. S9), Il tutto si evince dalla planimetria (vedasi All. n. 1).





PISCINA 2009

PROGETTO



5.2 Lanciano (CH)

Gli immobili di proprietà della Soc. Mediterraneo srl, sono ubicati in Lanciano alla Via Tinari n. 5, zona semicentrale a ridosso del centro storico della città.

Trattasi di una porzione di fabbricato facente parte di un complesso residenziale multipiano, articolato su 2 livelli di cui uno seminterrato adibito ad archivio, l'altro a piano terra adibito a sede degli uffici territoriali dell'Agenzia delle Entrate.

Sulla base delle planimetrie allegate all'atto di compravendita dell'immobile in oggetto del 30/12/2011, si desume che la superficie ad uso ufficio, sia pari a mq. 1.277,00, quella dei locali al piano seminterrato, con h: 2,50 mt. , a mq. 329,00.

Trattasi di uffici dotati di rete trasmissione dati, di aria climattizzata estiva ed invernale, a tutti gli effetti trattasi di uffici strutturati con impianti superiori alla media.

I locali, la cui consistenza commerciale è pari a mq. $1.277,00 + 329,00/4 =$ mq. 1.360,00 si trovano in posizione decentrata rispetto all'abitato del Comune di Lanciano, ma ugualmente a ridosso del centro storico, tale collocazione vanta ottimi collegamenti stradali che rendono facile il raggiungimento degli uffici interessati, sia con mezzi pubblici che con mezzi privati.

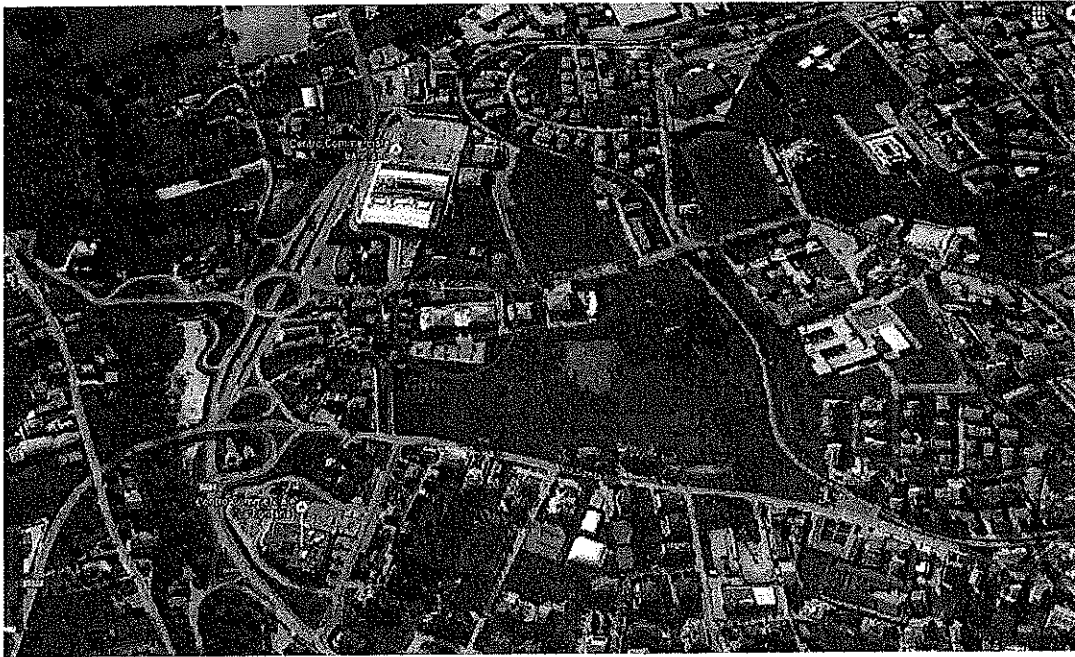
Urbanisticamente il compendio risulta incluso nel P.R.G. vigente nel Comune di Lanciano in area definita come "ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO", art. 60 della n.t.a., ed identificato dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari "O.M.I." nella zona denominata "C2 - SEMICENTRALE/ESPANSIONE"

Locali riportati in Catasto Fabbricati del Comune di Lanciano (CH), al Fg. 32, P.IIa 4297, sub 131/parte, come di seguito specificato:

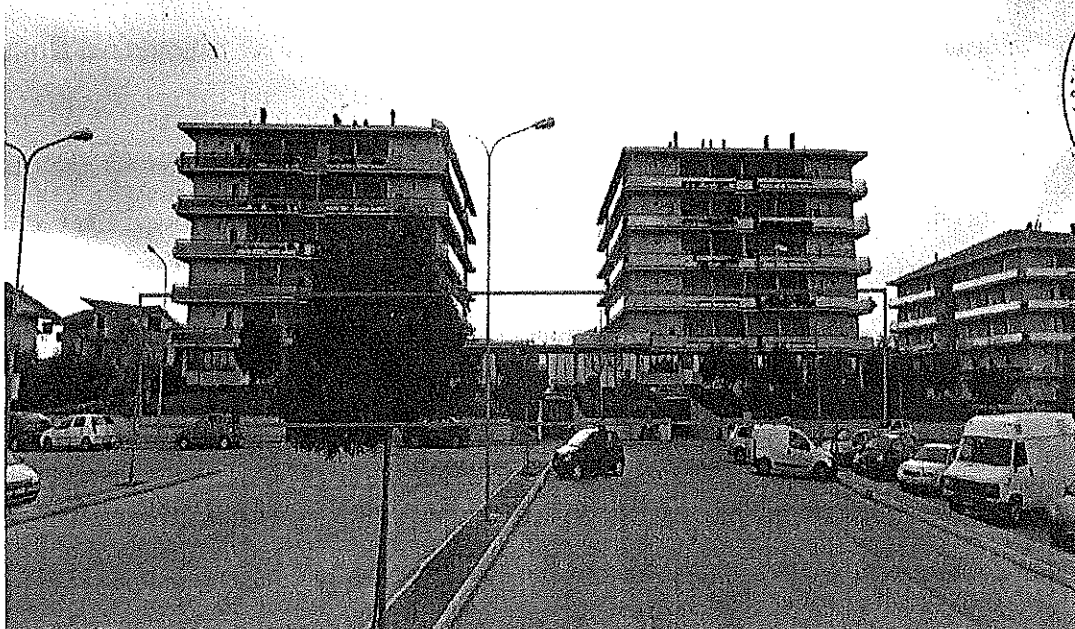
FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CONSIST.CAT.
32	4297	131	A/10	48,5 vani



*Comune di Lanciano
Via Tinari – Agenzia delle Entrate*



*Comune di Lanciano
Via Tinari – Agenzia delle Entrate*



6. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE IN LANCIANO

Per la determinazione del più probabile valore di mercato della porzione di immobili, si ritiene opportuno adottare due procedimenti di stima.

Il primo consisterà nel confronto del cespite di cui trattasi con beni ad esso assimilabili per la tipologia e destinazione d'uso attualmente presenti sul mercato sotto forma di offerte/proposte dalle agenzie immobiliari. Naturalmente, i suddetti dati saranno opportunamente omogeneizzati mediante applicazione di idonei coefficienti, allo scopo di tenere in debita considerazione le differenze fra i riferimenti temporali dei valori riscontrati, fra le caratteristiche intrinseche dei fabbricati (tipologie strutturali e di finitura, consistenza, stato di conservazione e manutenzione, dotazione impiantistiche, ecc...) ed intrinseche dei medesimi (ubicazione rispetto al centro abitato e ad infrastruttura di interesse pubblico, quali viabilità e parcheggi pubblici, caselli autostradali, stazioni ferroviarie, centri ed attività commerciali, ecc...).

Il secondo procedimento, di tipo indiretto, che avrà finalità di verifica dell'attendibilità del valore determinato con il primo procedimento, consisterà nel valutare la fruttuosità del valore capitale del cespite. Pertanto si determinerà il saggio di fruttuosità, corrispondente a quello di capitalizzazione, al lordo delle imposte, che risulta attribuito dal mercato ai redditi derivanti da investimenti edilizi aventi per oggetto unità immobiliari similari.

Infine, si verificherà che il valore determinato come sopra detto sia compreso nell'intervallo dei valori unitari rilevati nella zona per la tipologia uffici indicati nell'OMI dell'Agenzia delle Entrate.

6.1. Indagini di Mercato

Il parametro di che trattasi è stato individuato dal sottoscritto sulla scorta di una indagine di mercato, presso operatori del luogo ovvero presso indagini da emeroteche, in un largo intorno zonale degli immobili, relativamente a concrete trattative intercorse su immobili del tipo in esame con destinazione residenziale e commerciale - appartamenti, studi, negozi.



A tal proposito si pone in evidenza la carenza di offerte di mercato di immobili con estensione prossima al caso di esame.

Pertanto a seguito di attenta analisi appare comunque opportuno adottare le offerte rilevate dal locale mercato, anche se esse si riferiscono ad immobili di dimensioni più limitate rispetto al caso in esame e, in fase di elaborazione dei dati, si terrà conto di questo specifico aspetto.

Immobili Comparati

DESCRIZIONE	SUPERFICI (lordo)	VALORE DI VENDITA
Proposta di vendita per appartamento uso ufficio posto al piano primo di una palazzina residenziale multipiano, situato in zona centrale del Comune di Lanciano, in ottimo stato di conservazione dotato di finiture di pregio ed impianti superiori allo standard per la tipologia di riferimento	Totale mq. 150,00	€. 350.000,00
Locali proposti come nuova sede degli uffici dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Lanciano, situati in Via G. Rosato, zona centrale del Comune di Lanciano. Tali locali sono ubicati al piano terzo, quarto e quinto di una palazzina multipiano.	Totale mq. 1.071	€. 1.800.000,00

6.2 Valutazione

I dati saranno omogeneizzati mediante i seguenti coefficienti di differenziazione.

6.3 Coefficiente di sconto

Il coefficiente di sconto considera il divario tra il prezzo richiesto e quello pattuito.

Tale dato si riferisce al valore medio riportato per la Regione Abruzzo nei principali borsini immobiliari:

$$\text{Valore medio } 14\% = K = 0,86.$$

6.4 Ubicazione

E' un coefficiente che riguarda gli immobili presi a riferimento con il bene di stima in base alla loro posizione nel contesto urbano. I seguenti coefficienti sono determinati in base ad una migliore ubicazione degli immobili presi a riferimento rispetto al bene oggetto di stima: Ubicazione degli immobili presi a riferimento

- Migliore = 0,90
- Uguale = 1,00
- Peggioro = 1,10

6.5 Impianti

E' un coefficiente che riguarda gli immobili presi a riferimento con il bene di stima in base alla qualità e conservazione delle finiture interne. I seguenti coefficienti sono determinati in base ad una migliore o peggior qualità e conservazione degli impianti degli immobili presi a riferimento: Impianti degli immobili presi a riferimento

- Migliore = 0,90
- Uguale = 1,00
- Peggior = 1,10

6.6 Stato manutentivo

Il coefficiente valuta le diverse condizioni d'uso, nonché l'adeguamento alle normative vigenti (es. abbattimento barriere architettoniche). Stato manutentivo degli immobili presi a riferimento

- Migliore = 0,90
- Uguale = 1,00
- Peggior = 1,10

6.7 Grado/qualità finiture

Il coefficiente valuta le diverse qualità e tipo di finitura, ossia il tipo di architettura realizzata, la tipologia di materiali, la presenza di elementi particolarmente pregiati. Grado di qualità/finiture degli immobili presi a riferimento

- Migliore = 0,90
- Uguale = 1,00
- Peggior = 1,10

6.8 Consistenza

Valuta l'incidenza della superficie rispetto alla migliore collocazione sul mercato. Ai fini della comparazione è stato individuato il seguente range di coefficienti di omogeneizzazione relativi alla consistenza della porzione immobiliare oggetto di stima. Superficie lorda immobili presi a riferimento

- Fino a mq. 100 = 0,80
- Compresi tra mq. 101 e mq. 350 = 0,85
- Compresi tra mq. 351 e mq. 600 = 0,90
- Compresi tra mq. 601 e mq. 850 = 0,95
- Compresi tra mq. 851 e mq. 1.100 = 1,00



Si procede alla comparazione dei valori, riassunta nella seguente tabella:

Fonte della stima	superficie lorda (mq)	Ubicazione	Valore unitario rilevato (€/mq)	K sconto	Coefficienti di omogeneizzazione					Valore unitario omogeneizzato
					ubicazione	impianti	stato manufattivo	grado di finitura	consistenza	
Proposta di vendita per locali uso ufficio posti al piano terzo, quarto e quinto di una palazzina multipiano, situata in zona centrale del Comune di Lanciano, in normale stato di conservazione dotato di finiture ed impianti ordinari per la tipologia di riferimento Valore vendita: € 1.700.000,00										
Ag. Immobiliare	1.071,00	Centro	1.587,30	0,86	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1.365,08
Proposta di vendita appartamento uso ufficio posto al piano primo di una palazzina residenziale multipiano, situato in zona semicentrale del Comune di Lanciano, in ottimo stato di conservazione dotato di finiture di pregio ed impianti superiori allo standard per la tipologia di riferimento Valore vendita: € 350.000,00										
Ag. Immobiliare	150	Centro	2.333,33	0,86	0,90	0,90	1,00	0,90	0,85	1.243,19
Media valori unitari										1.304,13

In relazione a quanto sopra, Il valore unitario viene fissato in €/mq 1.304,13, quale media aritmetica dei valori considerati.

Pertanto il valore complessivo rapportato ai locali commerciali ammonta a:

Valore = superficie mq. 1.360,00 x €/mq. 1.304,13 = € 1.773.616,80

6.9 CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Per la determinazione del saggio di capitalizzazione, si procede tenendo conto di quanto osservato e riportato nel portale dell'Agenzia delle Entrate – Banca dati delle Quotazioni Immobiliari "O.M.I." per la tipologia di riferimento (terziario uffici strutturati) e zona d'interesse, facendo canonicamente riferimento alle pubblicazioni osservate in sede di perizia estimativa riferita all'attualità.

In tal modo, rapportando la media tra valori di mercato e canoni di locazione, si ottiene un tasso di redditività medio applicabile al valore come sopra determinato.

Pertanto abbiamo:

Valore di locazione MIN €/mq.mese 4,80

Valore di locazione MAX €/mq.mese 7,10

Si seguita:

VI medio = $((4,80 + 7,10) / 2) \times 12 =$ €/mq anno 71,40

Vm medio = $(1.150,00 + 1.700,00) / 2 =$ €/mq 1.425,00

Tasso di Redditività = VI annuo 71,40/ Vm annuo 1.425,00 = 5,010%

Vista la lettera datata 24/05/2016 con la quale l'Agenzia delle Entrate, interessata a proseguire la locazione solo di una parte dell'immobile a piano terra esteso mq. 943,00, comunicava la congruità del canone di locazione in €. 57.800,00 annui, il sottoscritto ha proceduto al calcolo del valore dei mq. 943,00 oggetto di locazione capitalizzando il reddito.

Verifica valore: canone di locazione Euro 57.800,00 x 5,010% = €. 1.153.692,60 : mq. 943,00 = €. 1.223,43/mq.

In conclusione si ha che il valore complessivo dell'immobile è pari a mq. 1.360,00 x €. 1.223,43 = €. 1.663.864,80.

In considerazione di quanto sopra, il valore determinato col secondo metodo di stima appare essere in linea con quanto riscontrato nel primo criterio, rientrando la differenza nella tolleranza dell'alea estimale.

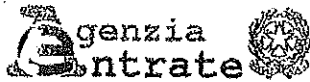


6.10 Verifica Mediante Confronto Diretto con Borsini e Banche Dati Immobiliari Osservatori immobiliari

Esistono varie pubblicazioni specializzate che costantemente seguono l'andamento del mercato immobiliare e che costituiscono una fonte importante di confronto. Tra di esse vi è la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari "O.M.I." pubblicata dall'Agenzia delle Entrate, aggiornata semestralmente che verrà adottato come riferimento per il caso specifico. I valori unitari determinati con i metodi principali di stima (€/mq 1.304,13 e 1.223,43), si collocano all'interno dell'intervallo dei valori riportati nella "Banca Dati dell'osservatorio Immobiliare "OMI" (min. € 1.150,00/mq. – max. € 1.700,00 mq. riferito alla superficie lorda), ritenendoli pertanto verificati, ed in aderenza alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie del bene in esame in oggetto.

6.11 Conclusioni e Indicazioni

Viste pertanto le risultanze della presente relazione, mediando i due valori precedentemente esposti, pari ad € 1.773.616,80 e € 1.663.864,80, **si determina in € 1.718.000,00 il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.**



Direzione Regionale dell'Abruzzo

Risorse Materiali

L'Aquila, 24 maggio 2016

Spettabile Mediterraneo S.r.l.
Via dei Vestini snc
66100 CHIETI

e-mail: villaggiomediterraneo@gmail.com
PEC: villaggiomediterraneo@legalmail.it

OGGETTO: Comunicazione definitiva canone congruo dall'Agenzia del Demanio e decurtato del 15% ai sensi dell'art. 3, comma 6 del D.L. 95/2012 convertito con L. 135/2012.

In risposta alla vostra nota del 22 aprile 2016, trasmessa via e-mail a questo ufficio il 9 maggio scorso, si comunica che l'Agenzia del Demanio ha confermato il canone congruo di € 68.000,00, decurtato del 15% ai sensi dell'art. 3, comma 6 del D.L. 95/2012 convertito con L. 135/2012 e pari ad € 57.800,00 al netto IVA.

per il dirigente ad interim
Federico Monaco
il funzionario delegato

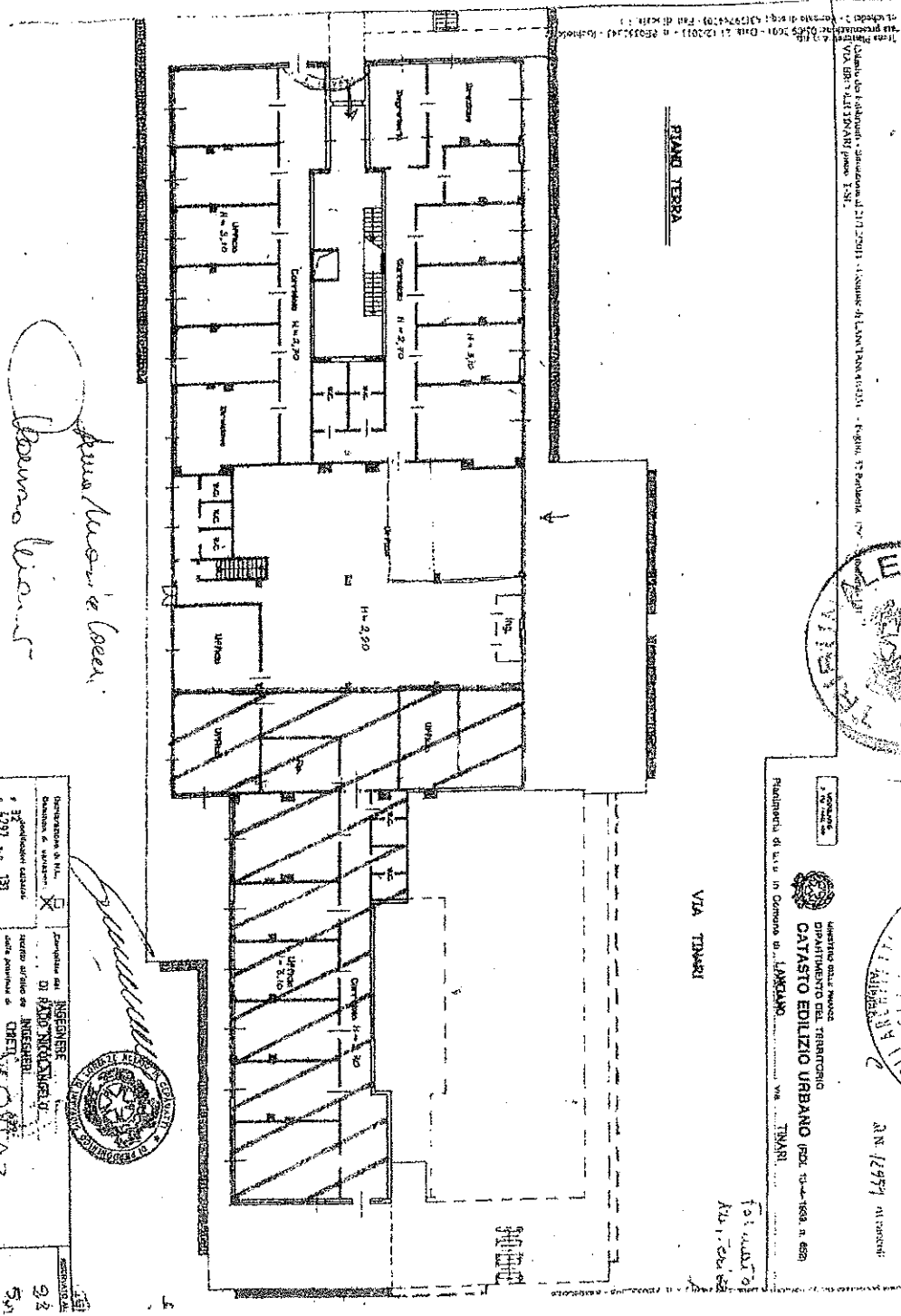
Guido D'Isidoro
Guido D'Isidoro

L'Originale del documento è archiviato presso l'ufficio emittente

Agenzia delle Entrate - Direzione Regionale dell'Abruzzo - Ufficio Risorse Materiali
Via Zora, 10 - 67100 L'Aquila Tel. 0862.648242 - Fax 0650763063 - e-mail: dr.abruzzo.m@agenziaentrate.it

AGE.AGEDRABR.REGISTRO UFFICIALE.0008930.24-05-2016-U





<input type="checkbox"/> Direzione di Via <input checked="" type="checkbox"/> Direzione di Via <input type="checkbox"/> Direzione di Via <input type="checkbox"/> Direzione di Via	<input type="checkbox"/> Direzione di Via <input checked="" type="checkbox"/> Direzione di Via <input type="checkbox"/> Direzione di Via <input type="checkbox"/> Direzione di Via	131 131 131 131	2/2 2/2 2/2 2/2
---	---	--------------------------	--------------------------

MOD. 100
1.10.1974/82



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (R.D.L. 13-4-1939, n. 652)

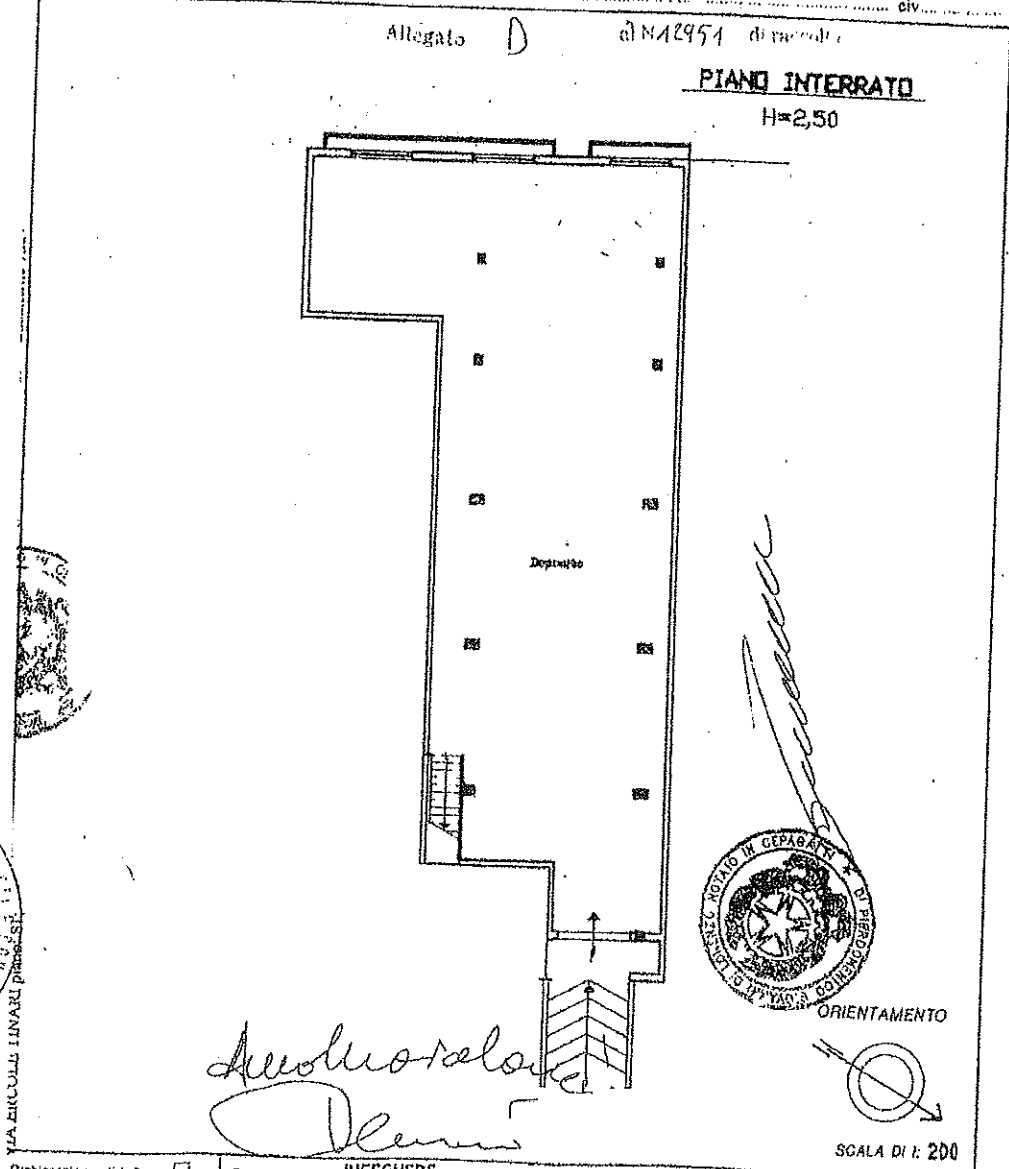
MOD. 100 (L. 82)

LIRE
200

Pianimetria di u.i.u. in Comune di LANCIANO via TINARI civ. 10

Allegato D al M/2954 di terreno

PIANO INTERRATO
H=2,50



Autografo
Di Rado



ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

Dichiarazione di A.C. in atto di pianificazione in atti di Denuncia di variazione

Compilata dal **INGEGNERE**
Di Rado
DI RADO NICOLANGELO

RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali:
F. 32
M.P. 2954/1001 - D. 1001/1001 - n. 1001/1001 - R. 1001/1001
soliede: 1 - Formato di p. q. 4 (1001/297) - Font. di sc. 1.1.

Iscritto all'Albo dei **INGEGNERI**
CHIETI
n. 1001/1001

335688/41
5-P-41



MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia e delle Finanze
€16,00
SERIE 17/80
00014208 n. 601080000 MONIRO01
00020574 08/03/2017 08:49:08
4578-00088 74537845998156
INGEGNERI 01151910825175
D. 1.15 191082 517 5



7. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI IN CHIETI FABBRICATO S8

Il Masterplan del così detto Villaggio Mediterraneo prevede lungo l'asse longitudinale la realizzazione di n. 6 Torri che si elevano per n. 11 piani fuori terra oltre ad un piano o due seminterrati adibiti a garages e magazzini.

Dalle n. 6 torri, due, con destinazione residenziale denominate R5, sono state realizzate, così come altre due denominate S9 con destinazione a servizi pubblici, un'altra torre non è più nella disponibilità della Soc. Mediterraneo srl, dell'ultima denominata S8, sono state realizzate le fondazioni (pali) il piano seminterrato e gran parte della struttura in c.a. in elevazione.

La torre S8 fa parte del 65% delle volumetrie complessive del Villaggio Mediterraneo, aventi destinazione urbanistica a servizi pubblico o di uso pubblico (uffici, sede di Enti, struttura a servizio universitario, ecc...).

Vista la particolare situazione di stasi del mercato immobiliare, considerato che nell'area Teatina non ci sono così tante Società o Enti bisognosi di nuove sedi, vista anche la dimensione del fabbricato che una volta completato sarà esteso mq. 7.590,00, il sottoscritto ritiene che una valutazione più aderente alla realtà, sia quella scaturente dalla valutazione del terreno necessario a costruire i mc. 25.303,42 della torre, dei costi delle strutture in c.a., e dei costi sostenuti per la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione afferenti al fabbricato in questione.

Come detto, il fabbricato S8 sviluppa una cubatura complessiva pari a mc. 25303,42 constatato che la normativa urbanistica della zona prevede un indice di fabbricazione pari ad 1,54 mc/mq, ne scaturisce che il terreno necessario alla realizzazione della torre è pari a mc. $25.303,42 : 1,54 = \text{mq. } 16.430,79$.

Dalla consultazione di diversi atti di acquisto sottoscritti dalla Soc. Villaggio Mediterraneo S.p.A., oggi Mediterraneo Srl, per l'acquisto dei terreni di che trattasi, e anche di quelli limitrofi, necessari alla realizzazione dell'intero complesso, il sottoscritto ha constatato che il prezzo medio d'acquisto è stato pari ad €. 120,00/mq. Da ciò scaturisce che il valore del terreno è pari:

$$\text{mq. } 16.430,79 \times \text{€. } 120,00 = \text{€. } 1.971.694,80$$

Dalla consultazione dei documenti fiscali messi a disposizione dalla Società ho potuto constatare che i pali di fondazione, realizzati al di sotto delle strutture della torre, hanno avuto un costo pari ad €. 345.000,00 - e le strutture in c.a. un costo di €. 1.750.000,00.

Altro documento preso in considerazione è il verbale di collaudo delle opere di urbanizzazione redatto dall'Ing. Simigliani e la determinazione n. 53 del 03/02/2016 del Comune di Chieti. Da tale documento si evince che il totale delle opere di urbanizzazione realizzate dalla Soc. Mediterraneo per l'intero insediamento edilizio di cubatura complessiva di mc. 294.434,00 è pari ad €. 4.817.646,99.

Considerato che la torre S8, con i suoi 25.303,42 mc. di consistenza, rappresenta il 8,60% della volumetria complessiva, si può tranquillamente affermare che il costo delle opere di urbanizzazione relative al fabbricato S8 è pari ad €. 414.317,63.

In conclusione il sottoscritto, determina il più probabile valore di mercato del fabbricato S8 come segue:

• Terreno	€.	1.971.694,80
• Pali di fondazione	€.	345.000,00
• Struttura in c.a.	€.	1.750.000,00
• Incidenza opere di urbanizzazione	€.	<u>414.317,63</u>
VALORE FABBRICATO S8	€.	4.481.012,40

FABBRICATO S8 VM - Chieti

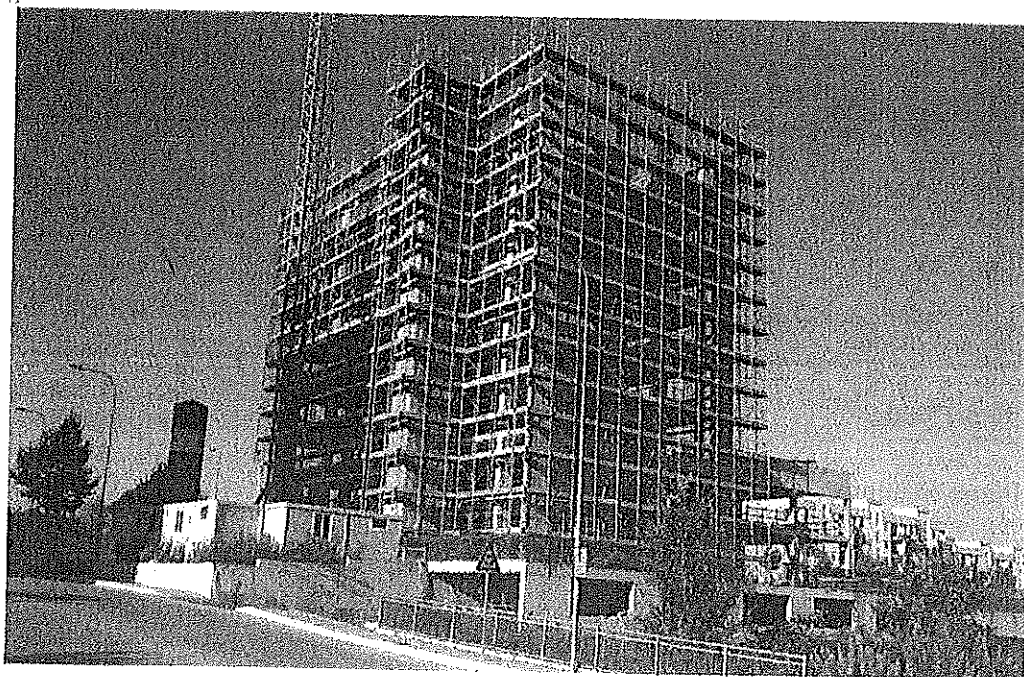
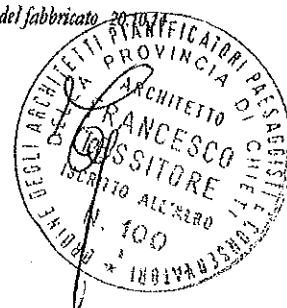


Foto del fabbricato



Il sottoscritto per verificare la congruità del valore attribuito al Fabbricato S8 ha provveduto a determinarne il costo di costruzione utilizzando i valori evidenziati, attraverso una analisi estimativa analitica dei costi di costruzione necessari al completamento. Partendo dai dati dimensionali, considerata la identità dei vari piani della Torre S8, si è provveduto alla redazione di un computo metrico estimativo di un piano tipo per ricavare il costo medio di completamento a metro quadrato.

DATI DIMENSIONALI Fabbricato S8

Piano		H Interpiano	Volume
Piano Interrato	mq. <u>2.146,80</u>		
Piano Terra	mq. 683,03	m. 4,00	mc. 2.732,12
Piano Terra	mq. 289,72	m. 3,80	mc. 1.100,94
Piano Primo	mq. 148,46	m. 2,95	mc. 437,96
Piano Primo	mq. 550,80	m. 3,10	mc. 1.707,48
Piano Secondo	mq. 662,40	m. 3,10	mc. 2.053,44
Piano Terzo	mq. 662,40	m. 3,10	mc. 2.053,44
Piano Quarto	mq. 662,40	m. 3,10	mc. 2.053,44
Piano Quinto	mq. 662,40	m. 3,10	mc. 2.053,44
Piano Sesto	mq. 662,40	m. 3,40	mc. 2.252,16
Piano Settimo	mq. 662,40	m. 3,40	mc. 2.252,16
Piano Ottavo	mq. 662,40	m. 3,40	mc. 2.252,16
Piano Nono	mq. 662,40	m. 3,40	mc. 2.252,16
Piano Decimo	mq. <u>662,40</u>	m. <u>3,16</u>	mc. <u>2.093,18</u>
App - Uffici	mq. 7.633,61		25.294,08
Piano Interrato	mq. 2.146,80		

Ipotizzando il frazionamento di un piano tipo in n. 10 unità uffici, di seguito viene evidenziato il computo metrico di tutte le lavorazioni necessarie al completamento del Fabbricato S8.

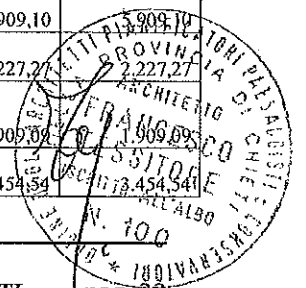
SUPERFICIE LORDA PIANO TIPO: ML. 36,80 X ML. 18,00 = MQ. 662,40

Opere	ml.	h	mq.	€/unit.	€
Impianto cantiere				1.500,00	1.500,00
Ponteggi	109,60	3,00	328,80	12,00	3.945,60
Tamponature sterne cm. 30 ISOLATER	91,87	2,90	266,42	35,00	9.324,81
Intonaco grezzo fratazzato			266,42	6,00	1.598,52
Tamponature scale: forato cm. 12+12 ISOLATER+ coibente cm. 5 + fratazzato	26,24	2,90	76,10	58,00	4.413,57
Divisorio ufficio corridoio: forato cm. 12+12 ISOLATER + coibente cm. 5 + fratazzato	79,42	2,90	230,32	58,00	13.358,44
Frangizature interne Uff. 1	26,48				
" " 2	19,48				
" " 3	19,52				
" " 4	18,65				
" " 5	18,65				
" " 6	19,66				
" " 7	9,17				
" " 8	9,47				
" " 9	17,53				
" " 10	19,50				
	178,11	178,11	516,52	21,00	10.846,90
Intonaci interne Uff. 1	78,42				
" " 2	59,19				
" " 3	60,02				
" " 4	58,55				
" " 5	58,55				
" " 6	60,30				
" " 7	41,79				
" " 8	43,13				
" " 9	55,95				
" " 10	44,12				



" " corridoio		80,34					
" " scale		43,50					
		683,86	683,86	2,90	1.983,19	10,80	21.418,50
Intonaci soffitti Uff. 1		64,17					
" " " 2		52,42					
" " " 3		53,10					
" " " 4		51,08					
" " " 5		51,09					
" " " 6		53,10					
" " " 7		40,27					
" " " 8		39,68					
" " " 9		48,14					
" " " 10		54,50					
" " corridoio		59,06					
" " scale		47,88					
		614,49	614,49	2,90	1.782,02	10,80	19.245,83
Massetto alleggerito e coibente spess. 8					580,00	16,00	9.280,00
Rete elettrosaldata diam. 6, 20x20	kg.			2,2 kg.	580,00	3,00	3.828,00
Tappetino fono assorbente		662,40					
- pavimento scale		54,03					
		608,37			608,37	7,50	4.562,78
Massetto pavimentazione sabbia e cemento spess. Cm. 6					580,00	14,00	8.120,00
Pavimenti ufficio e corridoio					580,00	29,00	16.820,00
Rivestimento wc e cottura			102,48	2,00	204,96	29,00	5.943,84
Battiscopa ufficio e corridoio					617,74	8,50	5.250,79
Pavimento scale					54,03	160,00	8.644,80
Posa scale					44,00	35,00	1.540,00
Infissi compreso vetri atermici	10	2,50	2,70		67,50	385,00	25.987,50
	1	1,50	2,70		4,05	385,00	1.559,25
	1	1,20	2,70		3,24	385,00	1.247,40
	16	1,20	1,40		26,88	385,00	10.348,80
	4	0,60	1,40		3,36	385,00	1.293,60
Montaggio controtelai	32				32,00	50,00	1.600,00
Soglie infissi	7	1,80	0,45	5,67			

	1	1,50	0,45	0,68			
	4	1,20	0,45	2,16			
	16	1,20	0,45	8,64			
	4	0,60	0,45	1,08			
				18,23	18,23	150,00	2.734,50
Porte REI scale.	7				7	1.000,00	7.000,00
Portoncino ingresso	10				10,00	800,00	8.000,00
Controtelai	34				34,00	30,00	1.020,00
Porte interne	34				34,00	240,00	8.160,00
Ringhiere scale balconi			19,90	1,10	21,89	200,00	4.378,00
Pitture		1.298,45			1.298,45	4,00	5.193,80
Chiodo esterno (vpp)			121,20	3,20	387,84	51,00	19.779,84
Impianto IDRO TERMICO SANITARIO	10					7.500,00	75.000,00
incidenza colonne di scarico e sfiato €. 18.000,00/11 Piani						1.636,36	1.636,36
Impianto ELETTRICO	10					4.000,00	40.000,00
incidenza su colonne, montanti, quadri di piano € 41.000,00/11 Piani						3.727,27	3.727,27
Caldaia + set sanitari uff.	10					950,00	9.500,00
Assistenza opere murarie imp. uff.	10					450,00	4.500,00
Operai Economia uff.	10					350,00	3.500,00
Operai GRU uff.	10					250,00	2.500,00
Operai x cavedi e fori solai uff.	10					300,00	3.000,00
Affacci utenze uff.	10					500,00	5.000,00
Impianto elettrico corridoio e scale	1					2.700,00	2.700,00
Ascensori con porte REI n. 2 € 45.000,00/11 Piani	2					4.090,91	8.181,82
Impianto elettrico a servizio ascensori n. 2 x €. 10.400,00 = € 20.800,00/11 Piani						1.890,90	1.890,90
Copertura fabbr. e terrazzi: parapetti + imperm. + massetto + coibente + pav. + pluv:							
Copertura mq. 662,40 x € 110,00 = €. 72.864,00/11 Piani						6.624,00	6.624,00
Terrazzo Piano 1° mq. 272,40 x € 110,00 = €. 29.964,00/11 Piani						2.724,00	2.724,00
Terrazzi Piano 2° mq. 146,10 x € 110,00 = €. 16.071,00/11 Piani						1.461,00	1.461,00
Impianto antincendio € 65.000,00/11 Piani						5.909,10	
Impianto autoclave € 24.500,00/11 Piani						2.227,27	
Linee fognarie e raccolte esterne € 21.000,00/11 Piani						1.909,09	
Sistemazione esterna € 38.000,00/11 Piani						3.454,54	



Trasformatore da 630Kwa potenza istantanea 450A sgancio e sezionatore (da 20.000 Volt a 380 Volt) = €. 13.000,00/11 Piani						1.218,18	1.218,18
						Sommario	434.608,58

Pertanto il costo di completamento del Fabbricato S8, con esclusione delle strutture in c.a. è pari a:

€. 434.608,58/ mq. 662,40 = €/mq. 656,11 , che in cifra tonda può essere assunto in €. 650,00/mq.

Con tale valore il sottoscritto ha provveduto a calcolare con il metodo dell'analisi estimativa analitica il costo dell'intera operazione immobiliare del fabbricato S8 come di seguito evidenziato.

ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA V.M. FABBRICATO S8

a- COSTO DI COSTRUZIONE

- costo base di costruzione edificio escluso il c.a.
CALCOLO DEL COSTO DI COSTRUZIONE:

- superfici uffici
- superfici autqrimesse mq. 2.146,80/3
- superfici locali tecnici in copertura
- zona porticata al piano terreno
- allacci
- parcheggi esterni già realizzati
- aree verdi già realizzata

mq.	€/mq.	sommario	€/mq. f.t. 650,00
7.633,61	650,00	4.961.846,50	
715,60	650,00	465.140,00	
50,00	200,00	10.000,00	
COSTO DI COSTRUZIONE		5.436.986,50	

Project management + accatastamenti

1,5%

81.554,80

TOTALE COSTO

5.518.541,30

COSTI SOSTENUTI:

- b- Terreno €. 1.971.694,80, Pali di fondazione €. 345.000,00,
Urbanizzazioni €. 414.317,43, Struttura in c.a. €. 1.750.000,00.

**TOTALE COSTI
SOSTENUTI**

4.481.012,40

c- ONERI CONCESSORI

COSTO DI COSTRUZIONE

ONERI CONCESSORI

105.868,00

d- **ONERI FINANZIARI**

durata operazione immobiliare (in mesi): 12

	capitale investito €.	scadenza di rif.to (mese)	mesi di esposizione	tasso di interesse %	interessi €.
COSTI SOSTENUTI	4.481.012,40		12	5,00	224.050,62
ONERI CONCESSORI	105.868,00		12	5,00	5.293,40
COSTO DI COSTRUZIONE	5.518.541,30		6	5,00	137.963,53
TOTALE ONERI FINANZIARI					367.307,55

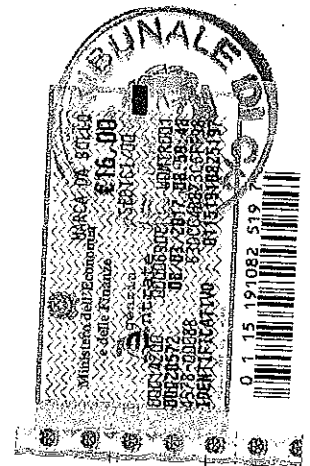
e- **RIEPILOGO COSTI**

Aliquota:

a) COSTO DI COSTRUZIONE DI COMPL.TO	€.	5.518.541,30
b) COSTI SOSTENUTI	€.	4.481.012,40
c) ONERI CONCESSORI	€.	105.868,00
d) ONERI FINANZIARI	€.	367.307,55
	€.	10.472.729,25

f- **RICAVI**

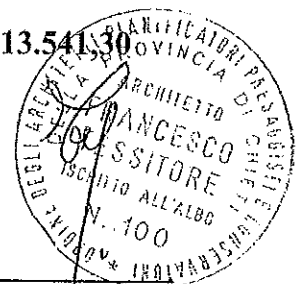
a) UFFICI mq. 7.633,61 x €. 1.425,00 * =	€.	10.877.894,25
b) AUTORIMESSE mq. 2.146,80 x €. 600,00 =	€.	1.288.080,00
VALORE COMPLESSIVO	€.	12.165.974,25



* Il valore di €. 1.425,00 è stato desunto dalla media dei valori minimi e massimi degli Uffici con stato conservativo "NORMALE", della banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate.

Da un approfondimento dei risultati della analisi estimativa si evince che:

COSTO DI COSTRUZIONE DI COMPLETAMENTO	€.	5.518.541,30
STRUTTURA IN C.A.	€.	1.750.000,00
PALI DI FONDAZIONE	€.	345.000,00
COSTO TOTALE DI COSTRUZIONE	€.	7.613.541,30



Pertanto il costo di costruzione al metro quadrato è pari a:

$$\text{€. } 7.613.541,30 / \text{mq. } 8.349,21 = \text{€. } 911,88/\text{mq.}$$

Costo d'acquisto del terreno

$$\text{€. } 1.971.694,80 / \text{€. } 10.472.729,25 = 18,80\%$$

Tale percentuale è in linea con le percentuali che normalmente definiscono gli accordi di permuta tra i proprietari dei terreni e i costruttori.

Dalle verifiche e analisi sopra effettuate il sottoscritto può affermare che il valore presunto di vendita di €. 4.481.012,40 determinato per il fabbricato S8 allo stato attuale è congruo e aderente alla realtà.



COMUNE DI CHIETI
PROVINCIA DI CHIETI

**OPERE DI URBANIZZAZIONE PROGETTO VILLAGGIO
MEDITERRANEO ED AREA INTERNAZIONALE PER SERVIZI**

Impresa: VILLAGGIO MEDITERRANEO S.P.A. per affidamento da parte del
Consorzio Mediterraneo e della soc. Villaggio Mediterraneo s.r.l.

Contratto: assunzione d'obbligo da parte del Consorzio Mediterraneo con
Convenzione Urbanistica del 22-06-2007 per Notar De Cinque n. Rep. 53461,
racc. 23650.

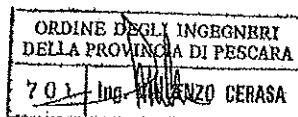
**VERBALI DI VISITE, RELAZIONE E CERTIFICATO DI COLLAUDO
TECNICO - AMMINISTRATIVO FINALE**

Il presente documento consta delle seguenti parti: 1) premessa; 2) verbali di
visite; 3) relazione; 4) certificazione. Esso è finalizzato all'accertamento
dell'idoneità tecnico-amministrativa delle urbanizzazioni dell'intera opera ad
eccezione dei parcheggi P19 e P20 così come individuati nella planimetria
generale di progetto, quale parte integrante e sostanziale del presente atto.

1. PREMESSA

- la Regione Abruzzo ha definito le attività degli Enti Locali, nell'ambito del
Grande Evento XVI Giochi del Mediterraneo Pescara 2009, al fine di favorire la
sollecita definizione dei procedimenti amministrativi da attuare anche attraverso
accordi ed intese ai sensi della normativa vigente;
- il Comune di Chieti è l'Ente promotore per la realizzazione e predisposizione
del Villaggio Mediterraneo;

MEDITERRANEO S.r.l.
C.F. e P.IVA 02200130694



- o 1) certificato di collaudo parziale e provvisorio datato 18-06-2009;
 - o 2) certificato di collaudo parziale datato 17-07-2009;
 - o 3) certificato di collaudo parziale datato 02-11-2009 (TRATTO D);
 - o 4) certificato di collaudo parziale datato 16-02-2015;
- che dagli atti contabili scaturisce che risultano eseguite opere di urbanizzazione, all'interno della perimetrazione complessiva dell'intervento per € 4.817.646,99 a fronte di € 4.638.100,15 di progetto;

tutto ciò premesso e considerato, il sottoscritto collaudatore

CERTIFICA

che i lavori:

OPERE DI URBANIZZAZIONE PROGETTO VILLAGGIO MEDITERRANEO ED AREA PER SERVIZI

realizzati dalla Villaggio Mediterraneo s.p.a ai sensi della convenzione di cui è premessa, nella loro interezza ed in via definitiva, ad esclusione delle aree destinate a parcheggio individuate nella planimetria di progetto come P19 e P20,

SONO COLLAUDABILI NELLA LORO INTEREZZA ED IN VIA DEFINITIVA

come in effetti con il presente atto e con le precisazioni in precedenza riportate

COLLAUDA

determinando l'importo delle opere eseguite in € 4.817.646,99 fatta salva l'approvazione superiore del presente atto.

Letto, confermato e sottoscritto come di seguito dagli intervenuti:

Chieti 11-11-2015

l'impresa
MEDITERRANEO S.r.l.
C.V.A.P. IVA 02200130694

ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI PESCARA
La direzione lavori
701 ING. VINCENZO CERASI

Dott. Ing. SIMONE
ALBO INGEGNERI
CHieti
Collaudatore

visto: il responsabile del procedimento

visto: l'amministrazione appaltante



Cod. Fisc.
00096200698

COMUNE DI CHIETI V SETTORE LL.PP.

DETERMINAZIONE N. **53** -

DEL 3 FEB. 2016

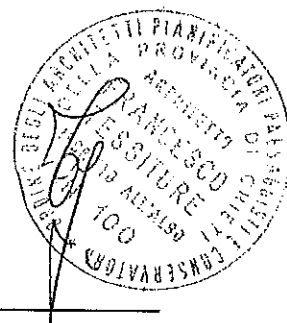
Prot. V Sett. n. 16 del 12/1/16

OGGETTO: Opere di urbanizzazione progetto Villaggio Mediterraneo ed Area Internazionale per Servizi - Approvazione collaudo tecnico-amministrativo finale -

IL DIRIGENTE V SETTORE LL.PP.

Premesso:

- Che la Regione Abruzzo ha definito le attività degli Enti Locali nell'ambito del Grande Evento XVI Giochi del Mediterraneo Pescara 2009, al fine di favorire la sollecita definizione dei procedimenti amministrativi da attuare anche attraverso accordi ed intese ai sensi della normativa vigente;
- Che il Comune di Chieti è l'Ente promotore per la realizzazione e predisposizione del Villaggio Mediterraneo;
- Che con delibera di G.M. n. 794/06 ha deliberato la formazione del Comparto ai sensi dell'art. 26 della L.R. 18/83, funzionale all'assetto strutturale dell'area di riferimento e coincidente con le aree omogenee della disciplina specifica (progetto Villaggio e Area Internazionale per Servizi);
- Che con atto Notarile di Pierdomenico del 24/11/06, rep. 24787, racc. 755 è stato costituito il Consorzio Mediterraneo con Sede in V.le Europa, 13, quale soggetto proponente il Programma Integrato di Intervento comprendente la realizzazione del Villaggio Mediterraneo, Progetto ospitalità ed Area Internazionale per i servizi;
- Che il Programma Integrato di Intervento è stato approvato con deliberazione di G.M. n. 1298 del 30/03/07, ratificata con deliberazione di C.C. n. 385 del 8/06/07 (Decreto Sindacale n. 28241 del 8/06/07 pubblicato sul B.U.R.A. ord. n. 33 del 13/06/07);
- Che con Convenzione Urbanistica del 22/06/07 per Notarile De Cinque n. Rep. 53461, racc. 23650, il Consorzio Mediterraneo, con l'intervento della Soc. Villaggio Mediterraneo Srl e della Società Villaggio Mediterraneo Spa, ha assunto l'obbligo a realizzare a proprie cura e spese e trasferire in proprietà al Comune di Chieti le aree oggetto di urbanizzazione primaria;
- Che il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, redatto con le modalità previste dall'art. 93 n. 5 del D.lgs 163/06 è stato reso disponibile, da parte della Soc. Villaggio Mediterraneo Spa, con nota del 22/10/07, acclarata al protocollo generale del Comune con il n. 51355 del 23/10/07 e prot. V Settore n. 7428 del 26/10/07;
- Che il suddetto progetto esecutivo è stato validato in data 4/02/08;
- Che con determina n. 4029 del 19/12/2008 l'incarico per collaudo in corso d'opera e finale delle opere di urbanizzazione in oggetto, è stato affidato ai professionisti esterni Ing. Pierluigi Caputi dell'Aquila ed Ing. Bernardino Simigliani di Chieti, per l'importo di € 5.071,84 cad. comprensivo di Cassa ed Iva;
- Che con successiva determina n. 319 del 10/02/2009 si è provveduto a rettificare la predetta determina n. 4029/08 in ordine ai soggetti incaricati, affidando l'incarico per il detto collaudo esclusivamente



all'ing. Simigliani a causa della rinuncia da parte dell'ing. Caputi ed in ordine all'importo complessivo per l'espletamento dell'incarico quantificato in € 16.013,87, a fronte dei precedenti € 10.143,68, a seguito dell'inclusione, nell'onorario, della spesa per la revisione tecnico contabile precedentemente non compresa;

- Che la suddetta spesa di € 16.013,87 è a carico della Società Villaggio Mediterraneo Spa come previsto dall'art. 12 della sopra citata Convenzione Urbanistica;
- Che in data 26/11/15 prot. n. 63430 l'ing. Simigliani ha trasmesso i seguenti atti di collaudo: verbali di visite, relazione e certificato di collaudo tecnico-amministrativo finale, sottoscritti dal collaudatore, dalla ditta Mediterraneo Srl, dal D.L. Ing. Maurizio Cerasa e dal RUP dell'intervento Arch. Ivonne Ella;
- Che dai citati atti e dalla revisione contabile eseguita risultano effettivamente e regolarmente realizzati lavori per l'importo di € 4.817.646,99 a fronte di € 4.638.100,15 quale importo di progetto;

Tutto ciò premesso;

Ritenuto di dover provvedere in merito;

Vista la relazione del RUP prot. n. 65136 del 04/12/15, allegata alla presente a farne parte integrante e sostanziale;

Vista la vigente normativa in materia di LL.PP.;

Visto il Dlgs 207/2000;

Visto il Dlgs 153/06 nel testo in vigore;

DETERMINA

1. di approvare gli atti di collaudo tecnico-amministrativo dei lavori di "Opere di urbanizzazione progetto Villaggio Mediterraneo ed Area Internazionale per Servizi", per l'importo delle opere effettivamente e regolarmente eseguite pari ad € 4.817.646,99 a fronte di € 4.638.100,15 quale importo di progetto, giusta nota del RUP prot. n. 65136/15, allegata alla presente a farne parte integrante e sostanziale;
2. di dare atto che le spese per l'incarico di collaudo, affidato all'ing. Bernardino Simigliani con le determinazioni n. 4029/2008 e n. 319/2009, sono a totale carico della Soc. Villaggio Mediterraneo Spa, come specificato all'art. 12 della Convenzione Urbanistica del 22/06/07 per Notaio De Cincio n. Rep. 53461 racc. 23650;
3. di attestare la regolarità e la correttezza del presente atto ai sensi dell'art. 147-bis, comma 1, del Dlgs n. 267/2000;
4. di disporre la registrazione del presente atto nel Registro delle determinazioni del V Settore LL.PP. e di trasmetterlo esclusivamente alla Segreteria Generale per la registrazione in quanto non necessita del visto di regolarità contabile da parte del IV Settore AA.FF.

L'ISTRUTTORE DIRETTIVO

Paola Di Bernardo

IL RESPONSABILE AMMINISTRATIVO

D.ssa Alessia Di Iorio



IL DIRIGENTE V SETTORE LL.PP.

Ing. Paolo Intorbida

Collaudo villaggiomediterraneo

8. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI IN CHIETI FABBRICATI R2, R3, R4 E R5

8.1 Indagini di Mercato

Il parametro di che trattasi è stato individuato dal sottoscritto sulla scorta di una indagine di mercato, presso operatori del luogo ovvero presso indagini da emeroteche, in un largo intorno zonale degli immobili, relativamente a concrete trattative intercorse su immobili del tipo in esame con destinazione residenziale e commerciale - appartamenti, studi, negozi e garage ubicati in zona, con successiva applicazione di coefficienti di adeguamento del valore unitario a nuovo delle abitazioni e locali commerciali, che tengono conto dello stato di conservazione e della datazione delle unità immobiliari, della posizione, della locazione se presente, come in appresso:

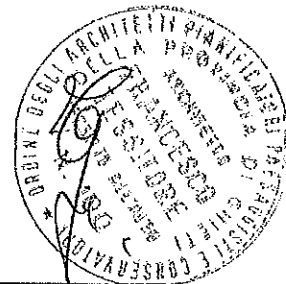
Qualità, stato di conservazione, posizione:

- a) per gli immobili nei fabbricati "R1" e "R2" coefficiente pari a 1,00;
- b) per gli immobili nel fabbricato "R3" coefficiente pari a 0,95;
- c) per gli immobili nel fabbricato "R4" e "R5" coefficiente pari a 0,90;

Il riferimento economico è variabile rispettivamente:

- a) per gli appartamenti, fra gli estremi di €/mq. **1.100,00 ed €/mq. 1.550,00**;
- b) per negozi o locali commerciali ubicati in zona fra gli estremi €/mq. **1.600,00 ed €/mq. 2.400,00**;
- c) per garage-autorimesse ubicati in zona fra gli estremi €/mq. **700,00 ed €/mq. 1.200,00**.

Conseguentemente, stanti le superfici convenzionali degli immobili, vista l'attuale situazione del mercato immobiliare, il valore di mercato delle unità immobiliari - abitazioni, negozi - e dei garages autorimesse, può essere assunto pari a:



8.2 Fabbricato R1 a/c

EDIFICI R1 a/c	Fg.	Part.	Sub	Cat.	Cons mq.	€/mq	Coeff.	Valore
Magazzini	17	5280	23	C/2	10	600,00	1,00	6.000,00
	17	5280	30	C/2	8	600,00	1,00	4.800,00
Sommano A)								10.800,00
Garages	17	5282	39	C/6	17	700,00	1,00	11.900,00
	17	5282	44	C/6	13	700,00	1,00	9.100,00
	17	5282	52	C/6	16	700,00	1,00	11.200,00
	17	5282	57	C/6	15	700,00	1,00	10.500,00
	17	5282	59	C/6	15	700,00	1,00	10.500,00
	17	5282	61	C/6	15	700,00	1,00	10.500,00
	17	5282	62	C/6	15	700,00	1,00	10.500,00
	17	5282	65	C/6	16	700,00	1,00	11.200,00
Sommano B)								85.400,00

Considerato che tutti gli appartamenti del fabbricato R1 sono stati venduti, e negli altri fabbricati sono in numero molto inferiore rispetto ai garages, quest'ultimi che hanno una logica di mercato se venduti con gli appartamenti, saranno di difficile allocazione sul mercato se non proposti con prezzi di "realizzo", pertanto il sottoscritto ritiene congruo un abbattimento dei valori del 30% e quindi i valori da considerare sono:

• Magazzini	€.	10.800,00 x 0,70	=	€.	7.560,00
• Garages	€.	85.400,00 x 0,70	=	€.	59.780,00
Totale A+B				€.	67.340,00

8.3 Fabbricato R2 a/b/c/d

EDIFICI R2 a/b/c/d	Fg.	Part.	Sub	Cat.	Cons mq.	€/mq	Coeff.	Valore €.
Appartamenti	17	5451	8	A/2	134, 42	1.325,00	1,00	178.106,50
Sommano C)								178.106,50
Magazzini	17	5449	57	C/2	2	600,00	1,00	1.200,00
	17	5449	58	C/2	2	600,00	1,00	1.200,00
	17	5287	49	C/2	2	600,00	1,00	1.200,00
	17	5287	50	C/2	2	600,00	1,00	1.200,00
Sommano D)								4.800,00
Garages	17	5451	27	C/6	28	700,00	1,00	19.600,00
	17	5451	29	C/6	16	700,00	1,00	11.200,00
	17	5451	30	C/6	19	700,00	1,00	13.300,00
	17	5451	31	C/6	18	700,00	1,00	12.600,00
	17	5451	32	C/6	18	700,00	1,00	12.600,00

	17	5451	33	C/6	19	700,00	1,00	13.300,00
	17	5451	34	C/6	17	700,00	1,00	11.900,00
	17	5451	36	C/6	22	700,00	1,00	15.400,00
	17	5450	31	C/6	15	700,00	1,00	10.500,00
	17	5450	34	C/6	14	700,00	1,00	9.800,00
	17	5450	36	C/6	16	700,00	1,00	11.200,00
	17	5450	49	C/6	16	700,00	1,00	11.200,00
	17	5450	53	C/6	16	700,00	1,00	11.200,00
	17	5450	55	C/6	16	700,00	1,00	11.200,00
	17	5450	56	C/6	15	700,00	1,00	10.500,00
	17	5450	57	C/6	25	700,00	1,00	17.500,00
	17	5449	31	C/6	16	700,00	1,00	11.200,00
	17	5449	34	C/6	16	700,00	1,00	11.200,00
	17	5449	40	C/6	16	700,00	1,00	11.200,00
	17	5449	41	C/6	17	700,00	1,00	11.900,00
	17	5449	44	C/6	16	700,00	1,00	11.200,00
	17	5449	45	C/6	15	700,00	1,00	10.500,00
	17	5449	46	C/6	18	700,00	1,00	12.600,00
	17	5449	48	C/6	14	700,00	1,00	9.800,00
	17	5449	54	C/6	16	700,00	1,00	11.200,00
	17	5287	44	C/6	14	700,00	1,00	9.800,00
	17	5287	56	C/6	16	700,00	1,00	11.200,00
	17	5287	58	C/6	23	700,00	1,00	16.100,00
	17	5287	62	C/6	17	700,00	1,00	11.900,00

Sommano E)

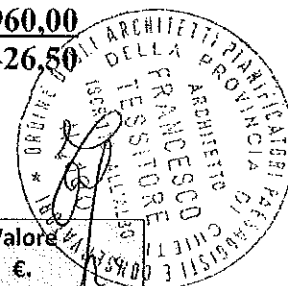
352.800,00

Considerato che tutti gli appartamenti del fabbricato R1 sono stati venduti, e negli altri fabbricati sono in numero molto inferiore rispetto ai garages, quest'ultimi, che hanno una logica di mercato se venduti con gli appartamenti, saranno di difficile allocazione sul mercato se non proposti con prezzi di "realizzo", pertanto il sottoscritto ritiene congruo un abbattimento dei valori del 30% e quindi i valori da considerare sono:

• Appartamenti		€.	178.106,50
• Magazzini	€. 4.800,00 x 0,70 =	€.	3.360,00
• Garages	€. 352.800,00 x 0,70 =	€.	246.960,00
Totale C+D+E		€.	428.426,50

8.4 Fabbricato R3 a/b/c

EDIFICI R3 a/b/c	Fg.	Part.	Sub	Cat.	Cons. mq.	€/mq	Coeff.	Valore €.
Appartamenti	17	5605	8	A/2	114	1.325,00	0,95	143.497,50
	17	5604	8	A/2	114	1.325,00	0,95	143.497,50
	17	5353	5	A/2	83	1.325,00	0,95	104.476,25



	17	5353	8	A/2	114	1.325,00	0,95	143.497,50
Sommano F)								534.968,75
Garages	17	5605	34	C/6	17	700,00	0,95	11.305,00
	17	5605	35	C/6	17	700,00	0,95	11.305,00
	17	5605	37	C/6	16	700,00	0,95	10.640,00
	17	5605	38	C/6	16	700,00	0,95	10.640,00
	17	5605	41	C/6	24	700,00	0,95	15.960,00
	17	5605	42	C/6	16	700,00	0,95	10.640,00
	17	5605	51	C/6	14	700,00	0,95	9.310,00
	17	5605	55	C/6	14	700,00	0,95	9.310,00
	17	5605	57	C/6	16	700,00	0,95	10.640,00
	17	5604	34	C/6	15	700,00	0,95	9.975,00
	17	5604	38	C/6	15	700,00	0,95	9.975,00
	17	5604	39	C/6	16	700,00	0,95	10.640,00
	17	5604	41	C/6	14	700,00	0,95	9.310,00
	17	5604	43	C/6	16	700,00	0,95	10.640,00
	17	5604	48	C/6	14	700,00	0,95	9.310,00
	17	5604	52	C/6	16	700,00	0,95	10.640,00
	17	5604	58	C/6	16	700,00	0,95	10.640,00
	17	5604	59	C/6	15	700,00	0,95	9.975,00
	17	5353	34	C/6	17	700,00	0,95	11.305,00
	17	5353	37	C/6	16	700,00	0,95	10.640,00
	17	5353	38	C/6	16	700,00	0,95	10.640,00
	17	5353	39	C/6	16	700,00	0,95	10.640,00
	17	5353	44	C/6	15	700,00	0,95	9.975,00
	17	5353	48	C/6	15	700,00	0,95	9.975,00
	17	5353	49	C/6	17	700,00	0,95	11.305,00
	17	5353	51	C/6	14	700,00	0,95	9.310,00
	17	5353	53	C/6	16	700,00	0,95	10.640,00
	17	5353	55	C/6	14	700,00	0,95	9.310,00
	17	5353	56	C/6	16	700,00	0,95	10.640,00
	17	5353	62	C/6	14	700,00	0,95	9.310,00
Sommano G)								314.545,00

Considerato che tutti gli appartamenti del fabbricato R1 sono stati venduti, e negli altri fabbricati sono in numero molto inferiore rispetto ai garages, quest'ultimi, che hanno una logica di mercato se venduti con gli appartamenti, saranno di difficile allocazione sul mercato se non proposti con prezzi di "realizzo", pertanto il sottoscritto ritiene congruo un abbattimento dei valori del 30% e quindi i valori da considerare sono:

• Appartamenti		€.	534,968,75	
• Garages	€.	314.545,00 x 0.70	=	€. 220.181,50
		Totale F+G		€. 755.150,25

8.5 Fabbricato R4



EDIFICIO R4	Fg.	Part.	Sub	Cat.	Cons. mq.	€/mq		
-------------	-----	-------	-----	------	-----------	------	--	--

Ville	17	5601	1	A/2	201	1.325,00	0,90	239.692,50
	17	5601	2	A/2	190	1.325,00	0,90	226.575,00
	17	5601	3	A/2	190	1.325,00	0,90	226.575,00
	17	5601	4	A/2	201	1.325,00	0,90	239.692,50
	17	5601	5	A/2	197	1.325,00	0,90	234.922,50
	17	5601	6	A/2	190	1.325,00	0,90	226.575,00
	17	5601	7	A/2	190	1.325,00	0,90	226.575,00
	17	5601	8	A/2	190	1.325,00	0,90	226.575,00
	17	5601	9	A/2	190	1.325,00	0,90	226.575,00
	17	5603	1	A/2	199	1.325,00	0,90	237.307,50
	17	5603	2	A/2	186	1.325,00	0,90	221.805,00
	17	5603	3	A/2	186	1.325,00	0,90	221.805,00

Sommano H) 2.754.675,00

Garages	17	5601	11	C/6	29	700,00	0,90	18.270,00
	17	5601	12	C/6	29	700,00	0,90	18.270,00
	17	5601	13	C/6	29	700,00	0,90	18.270,00
	17	5601	14	C/6	29	700,00	0,90	18.270,00
	17	5601	15	C/6	29	700,00	0,90	18.270,00
	17	5601	16	C/6	29	700,00	0,90	18.270,00
	17	5601	17	C/6	29	700,00	0,90	18.270,00
	17	5601	18	C/6	29	700,00	0,90	18.270,00
	17	5601	19	C/6	29	700,00	0,90	18.270,00
	17	5603	5	C/6	29	700,00	0,90	18.270,00
	17	5603	6	C/6	29	700,00	0,90	18.270,00
	17	5603	7	C/6	29	700,00	0,90	18.270,00

Sommano I) 219.240,00

Il sottoscritto ritiene congruo un abbattimento dei valori dei garages del 30% e quindi i valori da considerare sono:

- Ville €. 2.754.675,00
 - Garages €. 219.240,00 x 0.70 = €. 153.468,00
- Totale H+I €. 2.908.143,00**

8.6 Fabbricato R5

EDIFICIO R5	Fg.	Part.	Sub	Cat.	Cons. mq.	€/mq	Coeff.	Valore €.
-------------	-----	-------	-----	------	-----------	------	--------	-----------

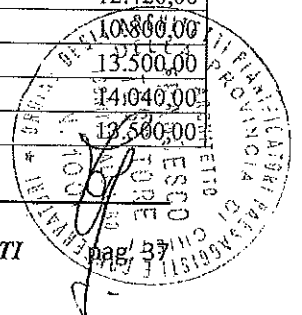
Appartamenti	17	5351	34	A/2	120	1.325,00	0,90	143.100,00
	17	5351	55	A/2	109	1.325,00	0,90	129.982,50
	17	5351	56	A/2	139	1.325,00	0,90	165.757,50
	17	5351	57	A/2	143	1.325,00	0,90	170.527,50
	17	5351	58	A/2	102	1.325,00	0,90	121.635,00
	17	5351	59	A/2	125	1.325,00	0,90	149.062,50

	17	5351	111	A/2	148	1.325,00	0,90	176.490,00
	17	5351	112	A/2	108	1.325,00	0,90	128.790,00
	17	5351	113	A/2	139	1.325,00	0,90	165.757,50
	17	5351	114	A/2	143	1.325,00	0,90	170.527,50
	17	5351	115	A/2	102	1.325,00	0,90	121.635,00
	17	5351	116	A/2	125	1.325,00	0,90	149.062,50
Sommano L)								1.792.327,50
Negozi	17	5351	318	C/1	52	2.200,00	0,90	102.960,00
	17	5351	318	C/1	37	2.200,00	0,90	73.260,00
Sommano M)								176.220,00
Magazzini	17	5351	119	C/2	6	600,00	0,90	3.240,00
	17	5351	120	C/2	11	600,00	0,90	5.940,00
	17	5351	121	C/2	4	600,00	0,90	2.160,00
	17	5351	122	C/2	4	600,00	0,90	2.160,00
	17	5351	123	C/2	6	600,00	0,90	3.240,00
	17	5351	124	C/2	5	600,00	0,90	2.700,00
	17	5351	125	C/2	3	600,00	0,90	1.620,00
	17	5351	128	C/2	7	600,00	0,90	3.780,00
	17	5351	129	C/2	6	600,00	0,90	3.240,00
	17	5351	132	C/2	6	600,00	0,90	3.240,00
	17	5351	133	C/2	7	600,00	0,90	3.780,00
	17	5351	134	C/2	7	600,00	0,90	3.780,00
	17	5351	135	C/2	6	600,00	0,90	3.240,00
	17	5351	136	C/2	6	600,00	0,90	3.240,00
	17	5351	137	C/2	13	600,00	0,90	7.020,00
	17	5351	138	C/2	8	600,00	0,90	4.320,00
	17	5351	139	C/2	7	600,00	0,90	3.780,00
	17	5351	140	C/2	7	600,00	0,90	3.780,00
	17	5351	141	C/2	8	600,00	0,90	4.320,00
	17	5351	142	C/2	7	600,00	0,90	3.780,00
	17	5351	143	C/2	7	600,00	0,90	3.780,00
	17	5351	144	C/2	7	600,00	0,90	3.780,00
	17	5351	145	C/2	5	600,00	0,90	2.700,00
	17	5351	146	C/2	7	600,00	0,90	3.780,00
	17	5351	147	C/2	5	600,00	0,90	2.700,00
	17	5351	148	C/2	6	600,00	0,90	3.240,00
	17	5351	149	C/2	6	600,00	0,90	3.240,00
	17	5351	150	C/2	6	600,00	0,90	3.240,00
	17	5351	151	C/2	6	600,00	0,90	3.240,00
	17	5351	152	C/2	6	600,00	0,90	3.240,00
	17	5351	153	C/2	6	600,00	0,90	3.240,00
	17	5351	154	C/2	6	600,00	0,90	3.240,00
	17	5351	158	C/2	5	600,00	0,90	2.700,00
	17	5351	159	C/2	5	600,00	0,90	2.700,00
	17	5351	160	C/2	5	600,00	0,90	2.700,00
	17	5351	161	C/2	5	600,00	0,90	2.700,00
	17	5351	162	C/2	5	600,00	0,90	2.700,00
	17	5351	163	C/2	5	600,00	0,90	2.700,00
	17	5351	164	C/2	5	600,00	0,90	2.700,00
	17	5351	165	C/2	5	600,00	0,90	2.700,00
	17	5351	166	C/2	13	600,00	0,90	7.020,00
	17	5351	168	C/2	6	600,00	0,90	3.240,00

	17	5351	169	C/2	53	600,00	0,90	28.620,00
	17	5351	170	C/2	6	600,00	0,90	3.240,00
	17	5351	171	C/2	6	600,00	0,90	3.240,00
	17	5351	172	C/2	5	600,00	0,90	2.700,00
	17	5351	178	C/2	24	600,00	0,90	12.960,00
	17	5351	181	C/2	5	600,00	0,90	2.700,00
	17	5351	182	C/2	5	600,00	0,90	2.700,00
	17	5351	183	C/2	6	600,00	0,90	3.240,00
	17	5351	184	C/2	4	600,00	0,90	2.160,00
	17	5351	185	C/2	4	600,00	0,90	2.160,00
	17	5351	186	C/2	4	600,00	0,90	2.160,00
	17	5351	187	C/2	4	600,00	0,90	2.160,00
	17	5351	191	C/2	4	600,00	0,90	2.160,00
	17	5351	192	C/2	4	600,00	0,90	2.160,00
	17	5351	193	C/2	4	600,00	0,90	2.160,00
	17	5351	194	C/2	4	600,00	0,90	2.160,00
	17	5351	195	C/2	16	600,00	0,90	8.640,00
	17	5351	196	C/2	13	600,00	0,90	7.020,00
	17	5351	197	C/2	11	600,00	0,90	5.940,00
	17	5351	198	C/2	5	600,00	0,90	2.700,00
	17	5351	200	C/2	5	600,00	0,90	2.700,00
	17	5351	201	C/2	25	600,00	0,90	13.500,00
	17	5351	202	C/2	7	600,00	0,90	3.780,00
	17	5351	204	C/2	7	600,00	0,90	3.780,00
	17	5351	205	C/2	9	600,00	0,90	4.860,00
	17	5351	215	C/2	11	600,00	0,90	5.940,00
	17	5351	221	C/2	52	600,00	0,90	28.080,00
	17	5351	246	C/2	15	600,00	0,90	8.100,00
	17	5351	261	C/2	15	600,00	0,90	8.100,00
	17	5351	266	C/2	4	600,00	0,90	2.160,00
	17	5351	268	C/2	12	600,00	0,90	6.480,00
	17	5351	279	C/2	4	600,00	0,90	2.160,00
	17	5351	282	C/2	13	600,00	0,90	7.020,00
	17	5351	283	C/2	13	600,00	0,90	7.020,00
	17	5351	286	C/2	12	600,00	0,90	6.480,00
	17	5351	297	C/2	12	600,00	0,90	6.480,00
	17	5351	298	C/2	12	600,00	0,90	6.480,00

Sommano N) 367.740,00

Garages	17	5351	223	C/6	38	600,00	0,90	20.520,00
	17	5351	224	C/6	193	600,00	0,90	104.220,00
	17	5351	225	C/6	89	600,00	0,90	48.060,00
	17	5351	226	C/6	92	600,00	0,90	49.680,00
	17	5351	228	C/6	41	600,00	0,90	22.140,00
	17	5351	230	C/6	46	600,00	0,90	24.840,00
	17	5351	231	C/6	231	600,00	0,90	124.740,00
	17	5351	242	C/6	25	600,00	0,90	13.500,00
	17	5351	243	C/6	24	600,00	0,90	12.960,00
	17	5351	244	C/6	23	600,00	0,90	12.420,00
	17	5351	245	C/6	20	600,00	0,90	10.800,00
	17	5351	248	C/6	25	600,00	0,90	13.500,00
	17	5351	249	C/6	26	600,00	0,90	14.040,00
	17	5351	251	C/6	25	600,00	0,90	13.500,00



	17	5351	252	C/6	25	600,00	0,90	13.500,00
	17	5351	253	C/6	24	600,00	0,90	12.960,00
	17	5351	254	C/6	37	600,00	0,90	19.980,00
	17	5351	256	C/6	86	600,00	0,90	46.440,00
	17	5351	257	C/6	26	600,00	0,90	14.040,00
	17	5351	262	C/6	19	600,00	0,90	10.260,00
	17	5351	264	C/6	23	600,00	0,90	12.420,00
	17	5351	270	C/6	23	600,00	0,90	12.420,00
	17	5351	271	C/6	24	600,00	0,90	12.960,00
	17	5351	272	C/6	22	600,00	0,90	11.880,00
	17	5351	273	C/6	23	600,00	0,90	12.420,00
	17	5351	274	C/6	23	600,00	0,90	12.420,00
	17	5351	275	C/6	24	600,00	0,90	12.960,00
	17	5351	276	C/6	23	600,00	0,90	12.420,00
	17	5351	288	C/6	22	600,00	0,90	11.880,00
	17	5351	292	C/6	23	600,00	0,90	12.420,00
	17	5351	303	C/6	18	600,00	0,90	12.420,00
	17	5351	304	C/6	18	600,00	0,90	12.420,00
	17	5351	305	C/6	14	600,00	0,90	7.560,00
	17	5351	306	C/6	25	600,00	0,90	13.500,00
	17	5351	307	C/6	26	600,00	0,90	14.040,00
	17	5351	309	C/6	25	600,00	0,90	13.500,00
	17	5351	323	C/6	170	600,00	0,90	91.800,00
	17	5351	329	C/6	11	600,00	0,90	5.940,00
	17	5351	330	C/6	11	600,00	0,90	5.940,00
	17	5351	331	C/6	11	600,00	0,90	5.940,00
	17	5351	332	C/6	11	600,00	0,90	5.940,00
	17	5351	333	C/6	11	600,00	0,90	5.940,00
	17	5351	334	C/6	11	600,00	0,90	5.940,00
Sommano O)								921.780,00

Considerato che tutti gli appartamenti del fabbricato R1 sono stati venduti, e negli altri fabbricati sono in numero molto inferiore rispetto ai garages, quest'ultimi che hanno una logica di mercato se venduti con gli appartamenti, saranno di difficile allocazione sul mercato se non proposti con prezzi di "realizzo", pertanto il sottoscritto ritiene congruo un abbattimento dei valori del 30% e quindi i valori da considerare sono:

• Appartamenti	€.	1.792.327,50		
• Negozi	€.	176.220,00		
• Magazzini	€.	367.400,00 x 0,70	= €.	257.180,00
• Garages	€.	921.780,00 x 0,70	= €.	645.246,00
Totale L+M+N+O €. 2.871.211,50				

Il valore di mercato delle unità immobiliari e dei garage, tenuto conto dei coefficienti di adeguamento e dei valori di mercato delle nuove abitazioni e dei negozi, per gli immobili ricadenti in zona, risulta pari a:
€. 7.030.271,25.

9. OSSERVATORIO IMMOBILIARE

Il parametro di che trattasi è stato individuato dal sottoscritto con riferimento alla pubblicazione "Osservatorio Immobiliare" (Allegato 2) identificando un valore economico pari a:

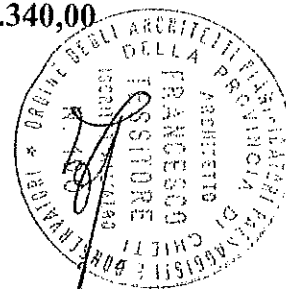
- appartamenti zona Chieti Scalo - Madonna delle Piane €. 1.350,00/mq. per i fabbricati "R1, R2, R3, R4 e R5".

9.1 Fabbricato R1 a/c

EDIFICI R1 a/c	Fg.	Part.	Sub	Cat.	Cons. mq.	€/mq	Coeff.	Valore €
Magazzini	17	5280	23	C/2	10	600,00		6.000,00
	17	5280	30	C/2	8	600,00		4.800,00
Sommano A)								10.800,00
Garages	17	5282	39	C/6	17	700,00		11.900,00
	17	5282	44	C/6	13	700,00		9.100,00
	17	5282	52	C/6	16	700,00		11.200,00
	17	5282	57	C/6	15	700,00		10.500,00
	17	5282	59	C/6	15	700,00		10.500,00
	17	5282	61	C/6	15	700,00		10.500,00
	17	5282	62	C/6	15	700,00		10.500,00
	17	5282	65	C/6	16	700,00		11.200,00
Sommano B)								85.400,00

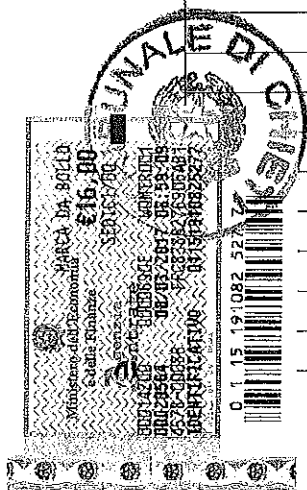
Considerato che tutti gli appartamenti del fabbricato R1 sono stati venduti, e negli altri fabbricati sono in numero molto inferiore rispetto ai garages, quest'ultimi, che hanno una logica di mercato se venduti con gli appartamenti, saranno di difficile allocazione sul mercato se non proposti con prezzi di "realizzo", pertanto il sottoscritto ritiene congruo un abbattimento dei valori del 30% e quindi i valori da considerare sono:

• Magazzini	€.	10.800,00 x 0,70	=	€.	7.560,00
• Garages	€.	85.400,00 x 0,70	=	€.	59.780,00
Totale A+B				€.	67.340,00



9.2 Fabbricato R2 a/b/c/d

EDIFICI R2 a/b/c/d	Fg.	Part.	Sub	Cat.	Cons. mq.	€/mq	Coeff.	Valore €.
Appartamenti	17	5451	8	A/2	134,42	1.350,00		181.467,00
Sommano C)								181.467,00
Magazzini	17	5449	57	C/2	2	600,00		1.200,00
	17	5449	58	C/2	2	600,00		1.200,00
	17	5287	49	C/2	2	600,00		1.200,00
	17	5287	50	C/2	2	600,00		1.200,00
Sommano D)								4.800,00
Garages	17	5451	27	C/6	28	700,00		19.600,00
	17	5451	29	C/6	16	700,00		11.200,00
	17	5451	30	C/6	19	700,00		13.300,00
	17	5451	31	C/6	18	700,00		12.600,00
	17	5451	32	C/6	18	700,00		12.600,00
	17	5451	33	C/6	19	700,00		13.300,00
	17	5451	34	C/6	17	700,00		11.900,00
	17	5451	36	C/6	22	700,00		15.400,00
	17	5450	31	C/6	15	700,00		10.500,00
	17	5450	34	C/6	14	700,00		9.800,00
	17	5450	36	C/6	16	700,00		11.200,00
	17	5450	49	C/6	16	700,00		11.200,00
	17	5450	53	C/6	16	700,00		11.200,00
	17	5450	55	C/6	16	700,00		11.200,00
	17	5450	56	C/6	15	700,00		10.500,00
	17	5450	57	C/6	25	700,00		17.500,00
	17	5449	31	C/6	16	700,00		11.200,00
	17	5449	34	C/6	16	700,00		11.200,00
	17	5449	40	C/6	16	700,00		11.200,00
	17	5449	41	C/6	17	700,00		11.900,00
	17	5449	44	C/6	16	700,00		11.200,00
	17	5449	45	C/6	15	700,00		10.500,00
	17	5449	46	C/6	18	700,00		12.600,00
	17	5449	48	C/6	14	700,00		9.800,00
	17	5449	54	C/6	16	700,00		11.200,00
	17	5287	44	C/6	14	700,00		9.800,00
	17	5287	56	C/6	16	700,00		11.200,00
	17	5287	58	C/6	23	700,00		16.100,00
	17	5287	62	C/6	17	700,00		11.900,00
Sommano E)								352.800,00

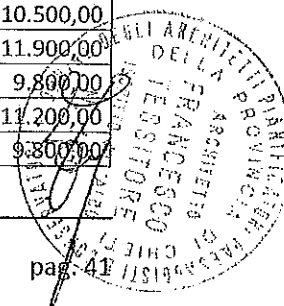


Considerato che tutti gli appartamenti del fabbricato R1 sono stati venduti, e negli altri fabbricati sono in numero molto inferiore rispetto ai garages, quest'ultimi, che hanno una logica di mercato se venduti con gli appartamenti, saranno di difficile allocazione sul mercato se non proposti con prezzi di "realizzo", pertanto il sottoscritto ritiene congruo un abbattimento dei valori del 30% e quindi i valori da considerare sono:

• Appartamenti				€.	181.467,00
• Magazzini	€.	4.800,00 x 0,70	=	€.	3.36000
• Garages	€.	352.800,00 x 0,70	=	€.	246.960,00
				Totale C+D+E	€. 431.787,00

9.3 Fabbricato R3 a/b/c

EDIFICI R3 a/b/c	Fg.	Part.	Sub	Cat.	Cons. mq.	€/mq	Coeff.	Valore €.
Appartamenti	17	5605	8	A/2	114	1.350,00		153.900,00
	17	5604	8	A/2	114	1.350,00		153.900,00
	17	5353	5	A/2	83	1.350,00		112.050,00
	17	5353	8	A/2	114	1.350,00		153.900,00
Sommano F)								573.750,00
Garages	17	5605	34	C/6	17	700,00		11.900,00
	17	5605	35	C/6	17	700,00		11.900,00
	17	5605	37	C/6	16	700,00		11.200,00
	17	5605	38	C/6	16	700,00		11.200,00
	17	5605	41	C/6	24	700,00		16.800,00
	17	5605	42	C/6	16	700,00		11.200,00
	17	5605	51	C/6	14	700,00		9.800,00
	17	5605	55	C/6	14	700,00		9.800,00
	17	5605	57	C/6	16	700,00		11.200,00
	17	5604	34	C/6	15	700,00		10.500,00
	17	5604	38	C/6	15	700,00		10.500,00
	17	5604	39	C/6	16	700,00		11.200,00
	17	5604	41	C/6	14	700,00		9.800,00
	17	5604	43	C/6	16	700,00		11.200,00
	17	5604	48	C/6	14	700,00		9.800,00
	17	5604	52	C/6	16	700,00		11.200,00
	17	5604	58	C/6	16	700,00		11.200,00
	17	5604	59	C/6	15	700,00		10.500,00
	17	5353	34	C/6	17	700,00		11.900,00
	17	5353	37	C/6	16	700,00		11.200,00
	17	5353	38	C/6	16	700,00		11.200,00
	17	5353	39	C/6	16	700,00		11.200,00
	17	5353	44	C/6	15	700,00		10.500,00
	17	5353	48	C/6	15	700,00		10.500,00
	17	5353	49	C/6	17	700,00		11.900,00
	17	5353	51	C/6	14	700,00		9.800,00
	17	5353	53	C/6	16	700,00		11.200,00
	17	5353	55	C/6	14	700,00		9.800,00



	17	5353	56	C/6	16	700,00		11.200,00
	17	5353	62	C/6	14	700,00		9.800,00
Sommano G)								331.100,00

Considerato che tutti gli appartamenti del fabbricato R1 sono stati venduti, e negli altri fabbricati sono in numero molto inferiore rispetto ai garages, quest'ultimi, che hanno una logica di mercato se venduti con gli appartamenti, saranno di difficile allocazione sul mercato se non proposti con prezzi di "realizzo", pertanto il sottoscritto ritiene congruo un abbattimento dei valori del 30% e quindi i valori da considerare sono:

• Appartamenti		€.	573.750,00	
• Garages	€.	331.100,00 x 0.70 =	€.	231.770,00
		Totale F+G	€.	805.520,00

9.4 Fabbricato R4

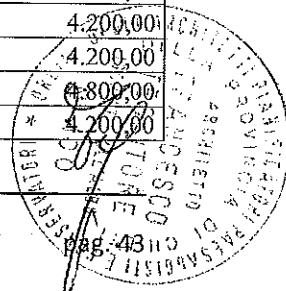
EDIFICI R4	Fg.	Part.	Sub	Cat.	Cons. mq.	€/mq	Coeff.	Valore €.
Ville	17	5601	1	A/2	201	1.350,00		271.350,00
	17	5601	2	A/2	190	1.350,00		256.500,00
	17	5601	3	A/2	190	1.350,00		256.500,00
	17	5601	4	A/2	201	1.350,00		271.350,00
	17	5601	5	A/2	197	1.350,00		265.950,00
	17	5601	6	A/2	190	1.350,00		256.500,00
	17	5601	7	A/2	190	1.350,00		256.500,00
	17	5601	8	A/2	190	1.350,00		256.500,00
	17	5601	9	A/2	190	1.350,00		256.500,00
	17	5603	1	A/2	199	1.350,00		268.650,00
	17	5603	2	A/2	186	1.350,00		* 251.100,00
	17	5603	3	A/2	186	1.350,00		251.100,00
Sommano H)								3.118.500,00
Garages	17	5601	11	C/6	29	700,00		20.300,00
	17	5601	12	C/6	29	700,00		20.300,00
	17	5601	13	C/6	29	700,00		20.300,00
	17	5601	14	C/6	29	700,00		20.300,00
	17	5601	15	C/6	29	700,00		20.300,00
	17	5601	16	C/6	29	700,00		20.300,00
	17	5601	17	C/6	29	700,00		20.300,00
	17	5601	18	C/6	29	700,00		20.300,00
	17	5601	19	C/6	29	700,00		20.300,00
	17	5603	5	C/6	29	700,00		20.300,00
	17	5603	6	C/6	29	700,00		20.300,00
	17	5603	7	C/6	29	700,00		20.300,00
Sommano I)								243.600,00

Il sottoscritto ritiene congruo un abbattimento dei valori dei garages del 30% e quindi i valori da considerare sono:

• Ville		€.	3.118.500,00
• Garages	€.	243.600,00 x 0.70 =	€. 170.520,00
		Totale H+I	€. 3.289.020,00

9.5 Fabbricato R5

EDIFICIO R5	Fg.	Part.	Sub	Cat.	Cons. mq.	€/mq	Coef f.	Valore €.
Appartamenti	17	5351	34	A/2	120	1.350,00		162.000,00
	17	5351	55	A/2	109	1.350,00		147.150,00
	17	5351	56	A/2	139	1.350,00		187.650,00
	17	5351	57	A/2	143	1.350,00		193.050,00
	17	5351	58	A/2	102	1.350,00		137.700,00
	17	5351	59	A/2	125	1.350,00		168.750,00
	17	5351	111	A/2	148	1.350,00		199.800,00
	17	5351	112	A/2	108	1.350,00		145.800,00
	17	5351	113	A/2	139	1.350,00		187.650,00
	17	5351	114	A/2	143	1.350,00		193.050,00
	17	5351	115	A/2	102	1.350,00		137.700,00
	17	5351	116	A/2	125	1.350,00		168.750,00
Sommano L)								2.029.050,00
Negozzi	17	5351	318	C/1	52	2.200,00		114.400,00
	17	5351	318	C/1	37	2.200,00		81.400,00
Sommano M)								195.800,00
Magazzini	17	5351	119	C/2	6	600,00		3.600,00
	17	5351	120	C/2	11	600,00		6.600,00
	17	5351	121	C/2	4	600,00		2.400,00
	17	5351	122	C/2	4	600,00		2.400,00
	17	5351	123	C/2	6	600,00		3.600,00
	17	5351	124	C/2	5	600,00		3.000,00
	17	5351	125	C/2	3	600,00		1.800,00
	17	5351	128	C/2	7	600,00		4.200,00
	17	5351	129	C/2	6	600,00		3.600,00
	17	5351	132	C/2	6	600,00		3.600,00
	17	5351	133	C/2	7	600,00		4.200,00
	17	5351	134	C/2	7	600,00		4.200,00
	17	5351	135	C/2	6	600,00		3.600,00
	17	5351	136	C/2	6	600,00		3.600,00
	17	5351	137	C/2	13	600,00		7.800,00
	17	5351	138	C/2	8	600,00		4.800,00
17	5351	139	C/2	7	600,00		4.200,00	
17	5351	140	C/2	7	600,00		4.200,00	
17	5351	141	C/2	8	600,00		4.800,00	
17	5351	142	C/2	7	600,00		4.200,00	



17	5351	143	C/2	7	600,00	4.200,00
17	5351	144	C/2	7	600,00	4.200,00
17	5351	145	C/2	5	600,00	3.000,00
17	5351	146	C/2	7	600,00	4.200,00
17	5351	147	C/2	5	600,00	3.000,00
17	5351	148	C/2	6	600,00	3.600,00
17	5351	149	C/2	6	600,00	3.600,00
17	5351	150	C/2	6	600,00	3.600,00
17	5351	151	C/2	6	600,00	3.600,00
17	5351	152	C/2	6	600,00	3.600,00
17	5351	153	C/2	6	600,00	3.600,00
17	5351	154	C/2	6	600,00	3.600,00
17	5351	158	C/2	5	600,00	3.000,00
17	5351	159	C/2	5	600,00	3.000,00
17	5351	160	C/2	5	600,00	3.000,00
17	5351	161	C/2	5	600,00	3.000,00
17	5351	162	C/2	5	600,00	3.000,00
17	5351	163	C/2	5	600,00	3.000,00
17	5351	164	C/2	5	600,00	3.000,00
17	5351	165	C/2	5	600,00	3.000,00
17	5351	166	C/2	13	600,00	7.800,00
17	5351	168	C/2	6	600,00	3.600,00
17	5351	169	C/2	53	600,00	31.800,00
17	5351	170	C/2	6	600,00	3.600,00
17	5351	171	C/2	6	600,00	3.600,00
17	5351	172	C/2	5	600,00	3.000,00
17	5351	178	C/2	24	600,00	14.400,00
17	5351	181	C/2	5	600,00	3.000,00
17	5351	182	C/2	5	600,00	3.000,00
17	5351	183	C/2	6	600,00	3.600,00
17	5351	184	C/2	4	600,00	2.400,00
17	5351	185	C/2	4	600,00	2.400,00
17	5351	186	C/2	4	600,00	2.400,00
17	5351	187	C/2	4	600,00	2.400,00
17	5351	191	C/2	4	600,00	2.400,00
17	5351	192	C/2	4	600,00	2.400,00
17	5351	193	C/2	4	600,00	2.400,00
17	5351	194	C/2	4	600,00	2.400,00
17	5351	195	C/2	16	600,00	9.600,00
17	5351	196	C/2	13	600,00	7.800,00
17	5351	197	C/2	11	600,00	6.600,00
17	5351	198	C/2	5	600,00	3.000,00
17	5351	200	C/2	5	600,00	3.000,00
17	5351	201	C/2	25	600,00	15.000,00
17	5351	202	C/2	7	600,00	4.200,00
17	5351	204	C/2	7	600,00	4.200,00
17	5351	205	C/2	9	600,00	5.400,00
17	5351	215	C/2	11	600,00	6.600,00
17	5351	221	C/2	52	600,00	31.200,00
17	5351	246	C/2	15	600,00	9.000,00
17	5351	261	C/2	15	600,00	9.000,00
17	5351	266	C/2	4	600,00	2.400,00

	17	5351	268	C/2	12	600,00	7.200,00
	17	5351	279	C/2	4	600,00	2.400,00
	17	5351	282	C/2	13	600,00	7.800,00
	17	5351	283	C/2	13	600,00	7.800,00
	17	5351	286	C/2	12	600,00	7.200,00
	17	5351	297	C/2	12	600,00	7.200,00
	17	5351	298	C/2	12	600,00	7.200,00

Sommano N) 408.600,00

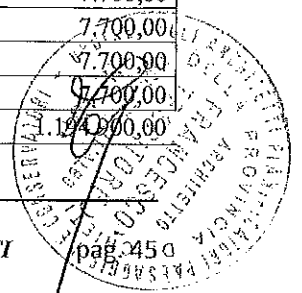
Garage	17	5351	223	C/6	38	700,00	26.600,00
	17	5351	224	C/6	193	700,00	135.100,00
	17	5351	225	C/6	89	700,00	62.300,00
	17	5351	226	C/6	92	700,00	64.400,00
	17	5351	228	C/6	41	700,00	28.700,00
	17	5351	230	C/6	46	700,00	32.200,00
	17	5351	231	C/6	231	700,00	161.700,00
	17	5351	242	C/6	25	700,00	17.500,00
	17	5351	243	C/6	24	700,00	16.800,00
	17	5351	244	C/6	23	700,00	16.100,00
	17	5351	245	C/6	20	700,00	14.000,00
	17	5351	248	C/6	25	700,00	17.500,00
	17	5351	249	C/6	26	700,00	18.200,00
	17	5351	251	C/6	25	700,00	17.500,00
	17	5351	252	C/6	25	700,00	17.500,00
	17	5351	253	C/6	24	700,00	16.800,00
	17	5351	254	C/6	37	700,00	25.900,00
	17	5351	256	C/6	86	700,00	60.200,00
	17	5351	257	C/6	26	700,00	18.200,00
	17	5351	262	C/6	19	700,00	13.300,00
	17	5351	264	C/6	23	700,00	16.100,00
	17	5351	270	C/6	23	700,00	16.100,00
	17	5351	271	C/6	24	700,00	16.800,00
	17	5351	272	C/6	22	700,00	15.400,00
	17	5351	273	C/6	23	700,00	16.100,00
	17	5351	274	C/6	23	700,00	16.100,00
	17	5351	275	C/6	24	700,00	16.800,00
	17	5351	276	C/6	23	700,00	16.100,00
	17	5351	288	C/6	22	700,00	15.400,00
	17	5351	292	C/6	23	700,00	16.100,00
	17	5351	303	C/6	18	700,00	12.600,00
	17	5351	304	C/6	18	700,00	12.600,00
	17	5351	305	C/6	14	700,00	9.800,00
	17	5351	306	C/6	25	700,00	17.500,00
	17	5351	307	C/6	26	700,00	18.200,00
	17	5351	309	C/6	25	700,00	17.500,00
	17	5351	323	C/6	170	700,00	119.000,00
	17	5351	329	C/6	11	700,00	7.700,00
	17	5351	330	C/6	11	700,00	7.700,00
	17	5351	331	C/6	11	700,00	7.700,00
	17	5351	332	C/6		700,00	7.700,00
	17	5351	333	C/6		700,00	7.700,00
	17	5351	334	C/6		700,00	7.700,00

Sommano O)

Dott. Arch. Francesco Tessi.

64 - 66100 CHIETI

Ministero dell'Edilizia e delle Finanze
 MARCA DA BOLLO
 €16,00
 00014200 0000890E 00010001
 00020565 08/03/2017 DR: 59/14
 0578-00088 C9C3913A6E87BDC
 IDENTIFICATIVO: 01151910825269



0 1 15 191082 526 6



Considerato che tutti gli appartamenti del fabbricato R1 sono stati venduti, e negli altri fabbricati sono in numero molto inferiore rispetto ai garages, quest'ultimi, che hanno una logica di mercato se venduti con gli appartamenti, saranno di difficile allocazione sul mercato se non proposti con prezzi di "realizzo", pertanto il sottoscritto ritiene congruo un abbattimento dei valori del 30% e quindi i valori da considerare sono:

• Appartamenti		€.	2.029.050,00
• Negozi		€.	195.800,00
• Magazzini	€. 408.600,00 x 0,70 =	€.	286.020,00
• Garages	€. 1.194.900,00 x 0.70 =	€.	836.430,00
Totale L+M+N+O		€.	3.347.300,00

Il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari e dei garage con riferimento ai valori riportati sul "Osservatorio Immobiliare", risulta pari ad **7.940.067,00.**



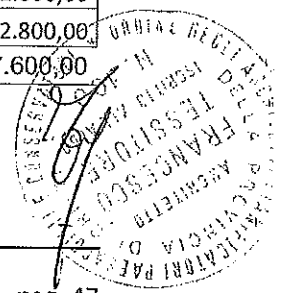
10. AGENZIA DELLE ENTRATE

Il parametro di che trattasi è stato individuato dal sottoscritto con riferimento all'osservatorio dei prezzi "Agenzia delle Entrate O.M.I. di Chieti" (vedasi copia pubblicazione allegata e denominata "All. n. 3"), identificando statisticamente, un riferimento economico variabile rispettivamente:

- per gli appartamenti ubicati in zona ad uso abitazioni - zona compresa tra Viale Benedetto Croce, Via dei Vestini e Via Colonna -, fra gli estremi di €/mq. 1.100,00 ed €/mq. 1.650,00;
- per i negozi o locali commerciali fra gli estremi di €/mq. 1.200,00 ed €/mq. 2.400,00;
- per ville e villini ubicati in zona, fra gli estremi di €/mq. 1.200,00 ed €/mq. 1.800,00;
- per i box ubicati in zona fra gli estremi di €/mq. 900,00 ed €/mq. 1.350,00;
- per i garage-autorimesse ubicati in zona fra gli estremi di €/mq. 800,00 ed €/mq. 1.200,00;
- per i magazzini ubicati in zona fra gli estremi di €/mq. 600,00 ed €/mq. 1.200,00.

10.1 Fabbricato R1 a/c

EDIFICI R1A/C	Fg.	Part.	Sub	Cat.	Cons. mq.	€/mq	Coeff.	Valore €
Magazzini	17	5280	23	C/2	10	600,00		6.000,00
	17	5280	30	C/2	8	600,00		4.800,00
Sommano A)								10.800,00
Garages	17	5282	39	C/6	17	800,00		13.600,00
	17	5282	44	C/6	13	800,00		10.400,00
	17	5282	52	C/6	16	800,00		12.800,00
	17	5282	57	C/6	15	800,00		12.000,00
	17	5282	59	C/6	15	800,00		12.000,00
	17	5282	61	C/6	15	800,00		12.000,00
	17	5282	62	C/6	15	800,00		12.000,00
	17	5282	65	C/6	16	800,00		12.800,00
Sommano B)								97.600,00



Considerato che tutti gli appartamenti del fabbricato R1 sono stati venduti, e negli altri fabbricati sono in numero molto inferiore rispetto ai garages, quest'ultimi, che hanno una logica di mercato se venduti con gli appartamenti, saranno di difficile allocazione sul mercato se non proposti con prezzi di "realizzo", pertanto il sottoscritto ritiene congruo un abbattimento dei valori del 30% e quindi i valori da considerare sono:

• Magazzini	€.	10.800,00 x 0,70	=	€.	7.560,00
• Garages	€.	97.600,00 x 0.70	=	€.	68.320,00
Totale A+B				€.	75.880,00

10.2 Fabbricato R2 a/b/c/d

EDIFICI R2a/b/c/d	Fg.	Part.	Sub	Cat.	Cons. mq.	€/mq	Coeff.	Valore
Appartamenti	17	5451	8	A/2	134,42	1.375,00		184.827,50
Sommano C)								184.827,50
Magazzini	17	5449	57	C/2	2	600,00		1.200,00
	17	5449	58	C/2	2	600,00		1.200,00
	17	5287	49	C/2	2	600,00		1.200,00
	17	5287	50	C/2	2	600,00		1.200,00
Sommano D)								4.800,00
Garages	17	5451	27	C/6	28	800,00		22.400,00
	17	5451	29	C/6	16	800,00		12.800,00
	17	5451	30	C/6	19	800,00		15.200,00
	17	5451	31	C/6	18	800,00		14.400,00
	17	5451	32	C/6	18	800,00		14.400,00
	17	5451	33	C/6	19	800,00		15.200,00
	17	5451	34	C/6	17	800,00		13.600,00
	17	5451	36	C/6	22	800,00		17.600,00
	17	5450	31	C/6	15	800,00		12.000,00
	17	5450	34	C/6	14	800,00		11.200,00
	17	5450	36	C/6	16	800,00		12.800,00
	17	5450	49	C/6	16	800,00		12.800,00
	17	5450	53	C/6	16	800,00		12.800,00
	17	5450	55	C/6	16	800,00		12.800,00
	17	5450	56	C/6	15	800,00		12.000,00
	17	5450	57	C/6	25	800,00		20.000,00
	17	5449	31	C/6	16	800,00		12.800,00
	17	5449	34	C/6	16	800,00		12.800,00
	17	5449	40	C/6	16	800,00		12.800,00
	17	5449	41	C/6	17	800,00		13.600,00
	17	5449	44	C/6	16	800,00		12.800,00
	17	5449	45	C/6	15	800,00		12.000,00

	17	5449	46	C/6	18	800,00	14.400,00
	17	5449	48	C/6	14	800,00	11.200,00
	17	5449	54	C/6	16	800,00	12.800,00
	17	5287	44	C/6	14	800,00	11.200,00
	17	5287	56	C/6	16	800,00	12.800,00
	17	5287	58	C/6	23	800,00	18.400,00
	17	5287	62	C/6	17	800,00	13.600,00
Sommano E)							403.200,00

Considerato che tutti gli appartamenti del fabbricato R1 sono stati venduti, e negli altri fabbricati sono in numero molto inferiore rispetto ai garages, quest'ultimi, che hanno una logica di mercato se venduti con gli appartamenti, saranno di difficile allocazione sul mercato se non proposti con prezzi di "realizzo", pertanto il sottoscritto ritiene congruo un abbattimento dei valori del 30% e quindi i valori da considerare sono:

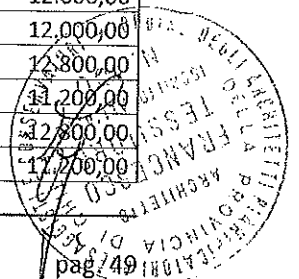
• Appartamenti				€.	184.827,50
• Magazzini	€.	4.800,00 x 0,70	=	€.	3.36000
• Garages	€.	403.200,00 x 0.70	=	€.	282.240,00
Totale C+D+E				€.	470.427,50

10.3 Fabbricato R3 a/b/c

EDIFICI R3 a/b/c	Fg.	Part.	Sub	Cat.	Cons. mq.	€/mq	Coeff.	Valore €.
Appartamenti	17	5605	8	A/2	114	1.375,00		156.750,00
	17	5604	8	A/2	114	1.375,00		156.750,00
	17	5353	5	A/2	83	1.375,00		114.125,00
	17	5353	8	A/2	114	1.375,00		156.750,00

Sommano F) 584.375,00

Garages	17	5605	34	C/6	17	800,00		13.600,00
	17	5605	35	C/6	17	800,00		13.600,00
	17	5605	37	C/6	16	800,00		12.800,00
	17	5605	38	C/6	16	800,00		12.800,00
	17	5605	41	C/6	24	800,00		19.200,00
	17	5605	42	C/6	16	800,00		12.800,00
	17	5605	51	C/6	14	800,00		11.200,00
	17	5605	55	C/6	14	800,00		11.200,00
	17	5605	57	C/6	16	800,00		12.800,00
	17	5604	34	C/6	15	800,00		12.000,00
	17	5604	38	C/6	15	800,00		12.000,00
	17	5604	39	C/6	16	800,00		12.800,00
	17	5604	41	C/6	14	800,00		11.200,00
	17	5604	43	C/6	16	800,00		12.800,00
	17	5604	48	C/6	14	800,00		11.200,00



	17	5604	52	C/6	16	800,00		12.800,00
	17	5604	58	C/6	16	800,00		12.800,00
	17	5604	59	C/6	15	800,00		12.000,00
	17	5353	34	C/6	17	800,00		13.600,00
	17	5353	37	C/6	16	800,00		12.800,00
	17	5353	38	C/6	16	800,00		12.800,00
	17	5353	39	C/6	16	800,00		12.800,00
	17	5353	44	C/6	15	800,00		12.000,00
	17	5353	48	C/6	15	800,00		12.000,00
	17	5353	49	C/6	17	800,00		13.600,00
	17	5353	51	C/6	14	800,00		11.200,00
	17	5353	53	C/6	16	800,00		12.800,00
	17	5353	55	C/6	14	800,00		11.200,00
	17	5353	56	C/6	16	800,00		12.800,00
	17	5353	62	C/6	14	800,00		11.200,00
Sommano G)								378.400,00

Considerato che tutti gli appartamenti del fabbricato R1 sono stati venduti, e negli altri fabbricati sono in numero molto inferiore rispetto ai garages, quest'ultimi, che hanno una logica di mercato se venduti con gli appartamenti, saranno di difficile allocazione sul mercato se non proposti con prezzi di "realizzo", pertanto il sottoscritto ritiene congruo un abbattimento dei valori del 30% e quindi i valori da considerare sono:

• Appartamenti	€.	584.375,00	
• Garages	€.	378.400,00 x 0.70 =	€. 264.880,00
		Totale F+G	€. 849.255,00

10.4 Fabbricato R4

EDIFICI R4	Fg.	Part.	Sub	Cat.	Cons. mq.	€/mq	Coeff.	Valore €.
Ville	17	5601	1	A/2	201	1.500,00		301.500,00
	17	5601	2	A/2	190	1.500,00		285.000,00
	17	5601	3	A/2	190	1.500,00		285.000,00
	17	5601	4	A/2	201	1.500,00		301.500,00
	17	5601	5	A/2	197	1.500,00		295.500,00
	17	5601	6	A/2	190	1.500,00		285.000,00
	17	5601	7	A/2	190	1.500,00		285.000,00
	17	5601	8	A/2	190	1.500,00		285.000,00
	17	5601	9	A/2	190	1.500,00		285.000,00
	17	5603	1	A/2	199	1.500,00		298.500,00
	17	5603	2	A/2	186	1.500,00		279.000,00
	17	5603	3	A/2	186	1.500,00		279.000,00
Sommano H)								3.465.000,00
Garages	17	5601	11	C/6	29	800,00		23.200,00
	17	5601	12	C/6	29	800,00		23.200,00
	17	5601	13	C/6	29	800,00		23.200,00
	17	5601	14	C/6	29	800,00		23.200,00

	17	5601	15	C/6	29	800,00		23.200,00
	17	5601	16	C/6	29	800,00		23.200,00
	17	5601	17	C/6	29	800,00		23.200,00
	17	5601	18	C/6	29	800,00		23.200,00
	17	5601	19	C/6	29	800,00		23.200,00
	17	5603	5	C/6	29	800,00		23.200,00
	17	5603	6	C/6	29	800,00		23.200,00
	17	5603	7	C/6	29	800,00		23.200,00
Sommano I)								278.400,00

Il sottoscritto ritiene congruo un abbattimento dei valori dei garages del 30% e quindi i valori da considerare sono:

- Ville €. 3.465.000,00
- Garages €. 278.400,00 x 0.70 = €. 194.880,00
- Totale H+I €. 3.659.880,00

10.5 Fabbricato R5

EDIFICIO R5	Fg.	Part.	Sub	Cat.	Cons. mq.	€/mq	C
-------------	-----	-------	-----	------	-----------	------	---



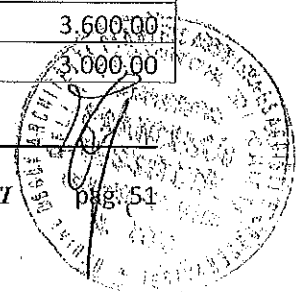
Appartamenti	17	5351	34	A/2	120	1.375,00		165.000,00
	17	5351	55	A/2	109	1.375,00		149.875,00
	17	5351	56	A/2	139	1.375,00		191.125,00
	17	5351	57	A/2	143	1.375,00		196.625,00
	17	5351	58	A/2	102	1.375,00		140.250,00
	17	5351	59	A/2	125	1.375,00		171.875,00
	17	5351	111	A/2	148	1.375,00		203.500,00
	17	5351	112	A/2	108	1.375,00		148.500,00
	17	5351	113	A/2	139	1.375,00		191.125,00
	17	5351	114	A/2	143	1.375,00		196.625,00
	17	5351	115	A/2	115	1.375,00		158.125,00
	17	5351	116	A/2	125	1.375,00		171.875,00

Sommano L) 2.084.500,00

Negozi	17	5351	318	C/1	52	1.800,00		93.600,00
	17	5351	318	C/1	37	1.800,00		66.600,00

Sommano M) 160.200,00

Magazzini	17	5351	119	C/2	6	600,00		3.600,00
	17	5351	120	C/2	11	600,00		6.600,00
	17	5351	121	C/2	4	600,00		2.400,00
	17	5351	122	C/2	4	600,00		2.400,00
	17	5351	123	C/2	6	600,00		3.600,00
	17	5351	124	C/2	5	600,00		3.000,00

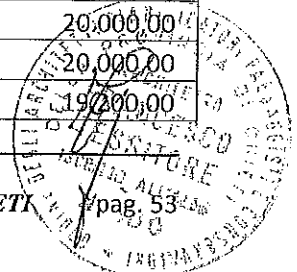


	17	5351	125	C/2	3	600,00	1.800,00
	17	5351	128	C/2	7	600,00	4.200,00
	17	5351	129	C/2	6	600,00	3.600,00
	17	5351	132	C/2	6	600,00	3.600,00
	17	5351	133	C/2	7	600,00	4.200,00
	17	5351	134	C/2	7	600,00	4.200,00
	17	5351	135	C/2	6	600,00	3.600,00
	17	5351	136	C/2	6	600,00	3.600,00
	17	5351	137	C/2	13	600,00	7.800,00
	17	5351	138	C/2	8	600,00	4.800,00
	17	5351	139	C/2	7	600,00	4.200,00
	17	5351	140	C/2	7	600,00	4.200,00
	17	5351	141	C/2	8	600,00	4.800,00
	17	5351	142	C/2	7	600,00	4.200,00
	17	5351	143	C/2	7	600,00	4.200,00
	17	5351	144	C/2	7	600,00	4.200,00
	17	5351	145	C/2	5	600,00	3.000,00
	17	5351	146	C/2	7	600,00	4.200,00
	17	5351	147	C/2	5	600,00	3.000,00
	17	5351	148	C/2	6	600,00	3.600,00
	17	5351	149	C/2	6	600,00	3.600,00
	17	5351	150	C/2	6	600,00	3.600,00
	17	5351	151	C/2	6	600,00	3.600,00
	17	5351	152	C/2	6	600,00	3.600,00
	17	5351	153	C/2	6	600,00	3.600,00
	17	5351	154	C/2	6	600,00	3.600,00
	17	5351	158	C/2	5	600,00	3.000,00
	17	5351	159	C/2	5	600,00	3.000,00
	17	5351	160	C/2	5	600,00	3.000,00
	17	5351	161	C/2	5	600,00	3.000,00
	17	5351	162	C/2	5	600,00	3.000,00
	17	5351	163	C/2	5	600,00	3.000,00
	17	5351	164	C/2	5	600,00	3.000,00
	17	5351	165	C/2	5	600,00	3.000,00
	17	5351	166	C/2	13	600,00	7.800,00
	17	5351	168	C/2	6	600,00	3.600,00
	17	5351	169	C/2	53	600,00	31.800,00
	17	5351	170	C/2	6	600,00	3.600,00
	17	5351	171	C/2	6	600,00	3.600,00
	17	5351	172	C/2	5	600,00	3.000,00
	17	5351	178	C/2	24	600,00	14.400,00
	17	5351	181	C/2	5	600,00	3.000,00
	17	5351	182	C/2	5	600,00	3.000,00
	17	5351	183	C/2	6	600,00	3.600,00
	17	5351	184	C/2	4	600,00	2.400,00

	17	5351	185	C/2	4	600,00	2.400,00
	17	5351	186	C/2	4	600,00	2.400,00
	17	5351	187	C/2	4	600,00	2.400,00
	17	5351	191	C/2	4	600,00	2.400,00
	17	5351	192	C/2	4	600,00	2.400,00
	17	5351	193	C/2	4	600,00	2.400,00
	17	5351	194	C/2	4	600,00	2.400,00
	17	5351	195	C/2	16	600,00	9.600,00
	17	5351	196	C/2	13	600,00	7.800,00
	17	5351	197	C/2	11	600,00	6.600,00
	17	5351	198	C/2	5	600,00	3.000,00
	17	5351	200	C/2	5	600,00	3.000,00
	17	5351	201	C/2	25	600,00	15.000,00
	17	5351	202	C/2	7	600,00	4.200,00
	17	5351	204	C/2	7	600,00	4.200,00
	17	5351	205	C/2	9	600,00	5.400,00
	17	5351	215	C/2	11	600,00	6.600,00
	17	5351	221	C/2	52	600,00	31.200,00
	17	5351	246	C/2	15	600,00	9.000,00
	17	5351	261	C/2	15	600,00	9.000,00
	17	5351	266	C/2	4	600,00	2.400,00
	17	5351	268	C/2	12	600,00	7.200,00
	17	5351	279	C/2	4	600,00	2.400,00
	17	5351	282	C/2	13	600,00	7.800,00
	17	5351	283	C/2	13	600,00	7.800,00
	17	5351	286	C/2	12	600,00	7.200,00
	17	5351	297	C/2	12	600,00	7.200,00
	17	5351	298	C/2	12	600,00	7.200,00

Sommano N) 408.600,00

Garages	17	5351	223	C/6	38	800,00	30.400,00
	17	5351	224	C/6	193	800,00	154.400,00
	17	5351	225	C/6	89	800,00	71.200,00
	17	5351	226	C/6	92	800,00	73.600,00
	17	5351	228	C/6	41	800,00	32.800,00
	17	5351	230	C/6	46	800,00	36.800,00
	17	5351	231	C/6	231	800,00	184.800,00
	17	5351	242	C/6	25	800,00	20.000,00
	17	5351	243	C/6	24	800,00	19.200,00
	17	5351	244	C/6	23	800,00	18.400,00
	17	5351	245	C/6	20	800,00	16.000,00
	17	5351	248	C/6	25	800,00	20.000,00
	17	5351	249	C/6	26	800,00	20.800,00
	17	5351	251	C/6	25	800,00	20.000,00
	17	5351	252	C/6	25	800,00	20.000,00
	17	5351	253	C/6	24	800,00	19.200,00



17	5351	254	C/6	37	800,00	29.600,00
17	5351	256	C/6	86	800,00	68.800,00
17	5351	257	C/6	26	800,00	20.800,00
17	5351	262	C/6	19	800,00	15.200,00
17	5351	264	C/6	23	800,00	18.400,00
17	5351	270	C/6	23	800,00	18.400,00
17	5351	271	C/6	24	800,00	19.200,00
17	5351	272	C/6	22	800,00	17.600,00
17	5351	273	C/6	23	800,00	18.400,00
17	5351	274	C/6	23	800,00	18.400,00
17	5351	275	C/6	24	800,00	19.200,00
17	5351	276	C/6	23	800,00	18.400,00
17	5351	288	C/6	22	800,00	17.600,00
17	5351	292	C/6	23	800,00	18.400,00
17	5351	303	C/6	18	800,00	14.400,00
17	5351	304	C/6	18	800,00	14.400,00
17	5351	305	C/6	14	800,00	11.200,00
17	5351	306	C/6	25	800,00	20.000,00
17	5351	307	C/6	26	800,00	20.800,00
17	5351	309	C/6	25	800,00	20.000,00
17	5351	323	C/6	170	800,00	136.000,00
17	5351	329	C/6	11	800,00	8.800,00
17	5351	330	C/6	11	800,00	8.800,00
17	5351	331	C/6	11	800,00	8.800,00
17	5351	332	C/6	11	800,00	8.800,00
17	5351	333	C/6	11	800,00	8.800,00
17	5351	334	C/6	11	800,00	8.800,00

Somma O)

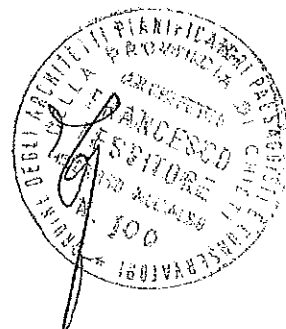
1.365.600,00

Considerato che tutti gli appartamenti del fabbricato R1 sono stati venduti, e negli altri fabbricati sono in numero molto inferiore rispetto ai garages, quest'ultimi, che hanno una logica di mercato se venduti con gli appartamenti, saranno di difficile allocazione sul mercato se non proposti con prezzi di "realizzo", pertanto il sottoscritto ritiene congruo un abbattimento dei valori del 30% e quindi i valori da considerare sono:

• Appartamenti	€.	2.084.500,00
• Negozi	€.	160.200,00
• Magazzini	€. 408.600,00 x 0,70 =	€. 286.020,00
• Garages	€. 1.365.600,00 x 0,70 =	€. 955.920,00
Totale L+M+N+O		€. 3.486.640,00

Conseguentemente, stanti, le superfici convenzionali degli immobili precedentemente riportate, il valore di mercato delle unità immobiliari - abitazioni, villini, negozi - e dei garage-autorimessa, risulta pari a:

€. 8.542.082.50.



11. VALORE DI MERCATO

Il valore di mercato delle singole unità immobiliari di che trattasi, ottenuto con applicazione di vari procedimenti di stima quali:

- Indagine di mercato
- Agenzia delle Entrate
- Osservatorio Immobiliare in provincia di Chieti, risulta pari a:
 - a)- €. 7.030.271,25
 - b)- €. 7.940.967,00
 - c)- €. 8.542.082,50

Con sintetico riepilogo, il sottoscritto, sulla scorta delle risultanze delle indagini e della disamina delle acquisizioni documentali, ha identificato, con adozione di metodologie estimative pluritipologiche, che il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari, è pari ad €. 7.940.967,00 (Settemilioni noventoquarantanovecentosessantasette/00).



12. FABBRICATO R5 – VALORE DI TRASFORMAZIONE

Gli appartamenti realizzati al Villaggio Mediterraneo, vista la vicinanza con il campus universitario della U.d'A., sono molti richiesti quali residenze temporanee dagli studenti fuori sede dell'Università.

Pertanto sono molti apprezzati dagli investitori i quali, immediatamente dopo l'acquisto, in alcuni casi addirittura contestualmente, hanno locato l'immobile remunerando così il capitale investito.

Da una disanima di gran parte dei rogiti sottoscritti dalla Soc. Mediterraneo srl (già Villaggio Mediterraneo SpA) ho potuto constatare che quasi tutti gli appartamenti venduti hanno una dimensione che oscilla tra i 70 e i 100 mq. E' emblematico constatare che dei circa 350 appartamenti, realizzati al Villaggio Mediterraneo ne sono rimasti invenduti, escluse le villette, solo 13, e di questi n. 11 sono concentrati nei piani nono e decimo delle due Torri R5.

Ciò è dovuto, a parere del sottoscritto, alla dimensione di tali appartamenti sensibilmente più grandi di tutti gli altri, caratterizzati da ampi saloni e terrazzi e quindi con prezzi di vendita superiori alla media dei prezzi degli altri appartamenti.

Sotto il profilo dello sviluppo, si potrebbe garantire un incremento del valore attraverso la diminuzione delle superfici derivanti dal frazionamento degli alloggi, la cui dimensione sicuramente circoscrive il numero delle persone interessate all'acquisto.

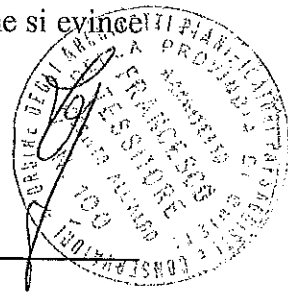
Tale operazione favorirebbe una migliore commercializzazione e sicuramente maggior rapidità di allocazione.

Pertanto per tali appartamenti ho proceduto alla stima del loro valore anche attraverso il metodo di stima del costo di trasformazione, ipotizzando, come si evince dalle piante allegate, un frazionamento degli 11 appartamenti in n. 18 appartamenti di metratura notevolmente inferiore.

I costi di trasformazione sono stati calcolati applicando alle varie lavorazioni i prezzi desunti dal Prezziario Regionale delle opere Edili del 2014, come si evince dalle piante e computi metrici allegati.

Il totale del costo di trasformazione è pari:

Computo AA: € 21.065,25 x n. 3 = € 63.195,78



Computo CC: €. 28.315,73 x n. 4 = €. 113.262,92

Totale costo di trasformazione €. 176.458,70

Con tali interventi si realizzano, come già detto, n. 7 appartamenti in più degli attuali n. 11

Torre 1	Piano 9	App. CC1	mq.	86,00
		App. CC2	mq.	60,00
		App. BB	mq.	101,00
Torre 2	Piano 10	App. AA1	mq.	78,00
		App. AA2	mq.	62,00
		App. CC1	mq.	86,00
	Piano 9	App. CC2	mq.	60,00
		App. BB	mq.	91,00
		App. AA1	mq.	78,00
Torre 2	Piano 10	App. AA2	mq.	62,00
		App. CC1	mq.	86,00
		App. CC2	mq.	60,00
	Piano 9	App. BB	mq.	101,00
		App. AA1	mq.	78,00
		App. AA2	mq.	62,00
Torre 2	Piano 10	App. CC1	mq.	86,00
		App. CC2	mq.	60,00
		App. BB	mq.	91,00
TOTALE			MQ.	1.388,00

Visti i valori precedentemente esposti, e vista la minor dimensione degli appartamenti, il sottoscritto determina in €. 1.475,00/mq. il prezzo medio da applicare ad ogni appartamento trasformato. Pertanto si ha:

mq. 1.388,00 x €. 1.475,00 = €. 2.047.300,00

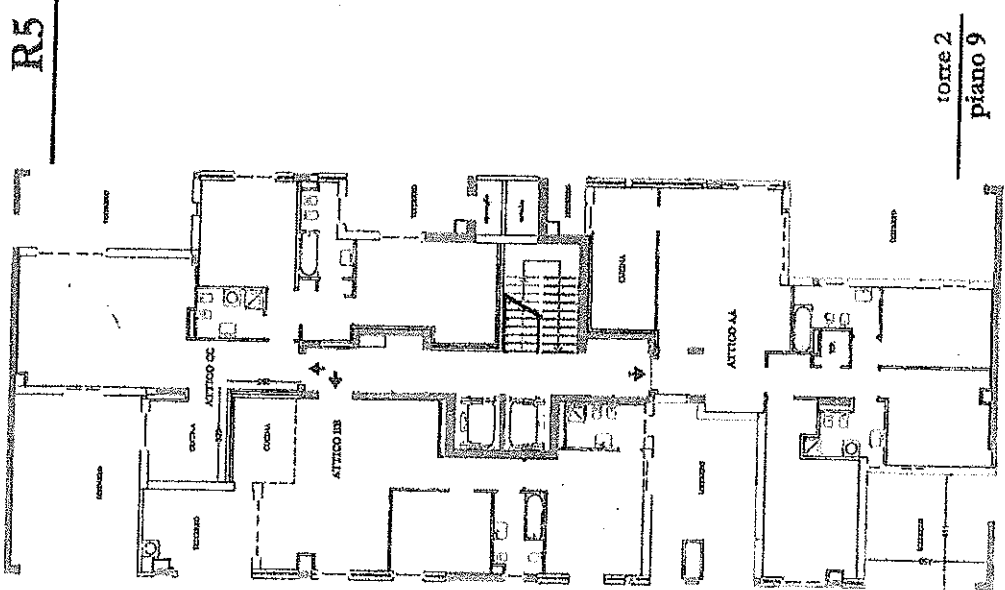
Appartamento R5 piano 5° non trasformato €. 162.000,00

€. **2.209.300,00**

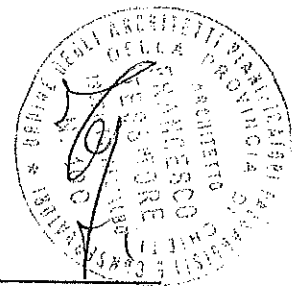
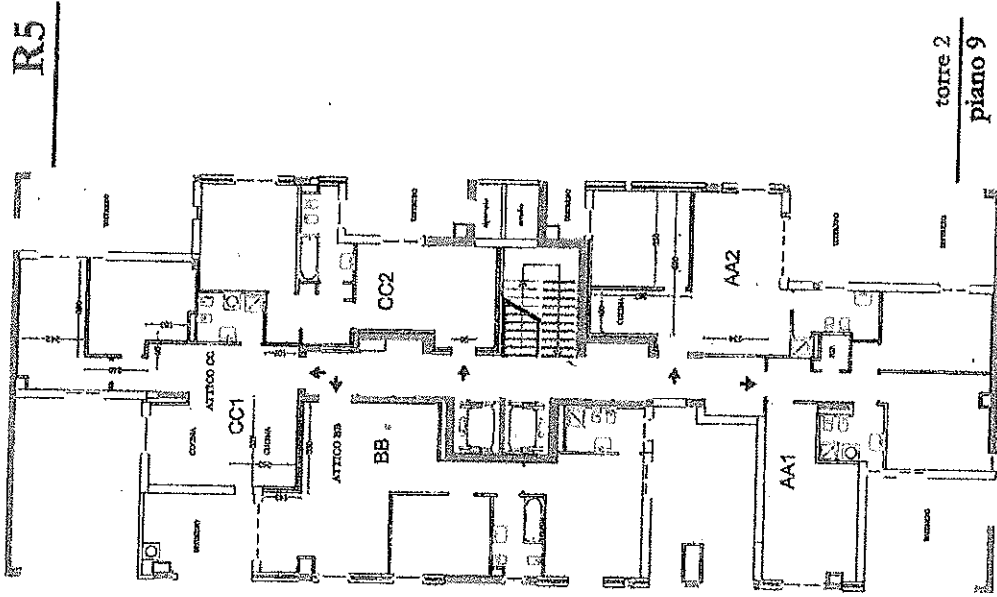
A detrarre il costo di trasformazione €. 176.458,70

TOTALE VALORE APPARTAMENTI R5 €. 2.032.841,30

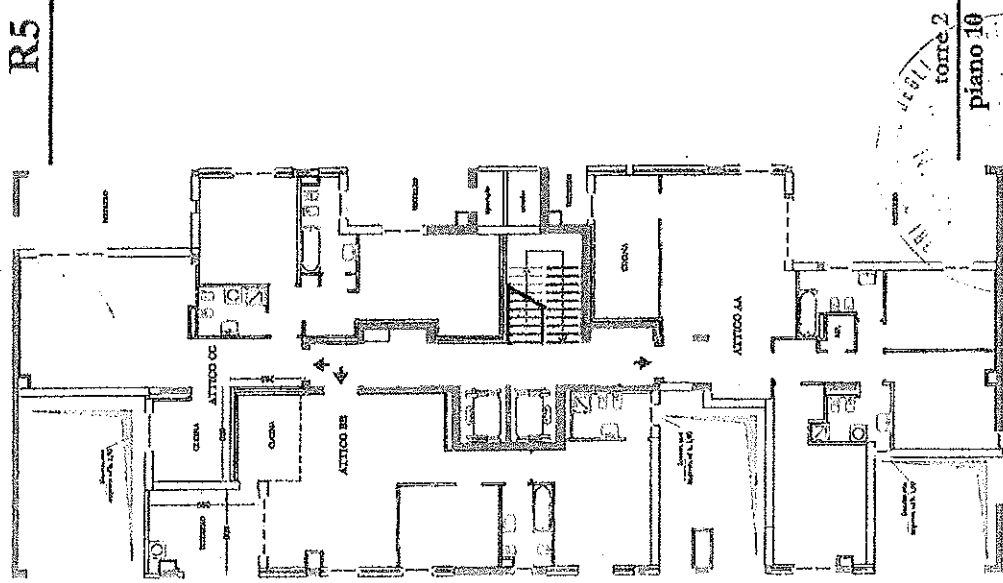
STATO DI FATTO



TRASFORMAZIONE

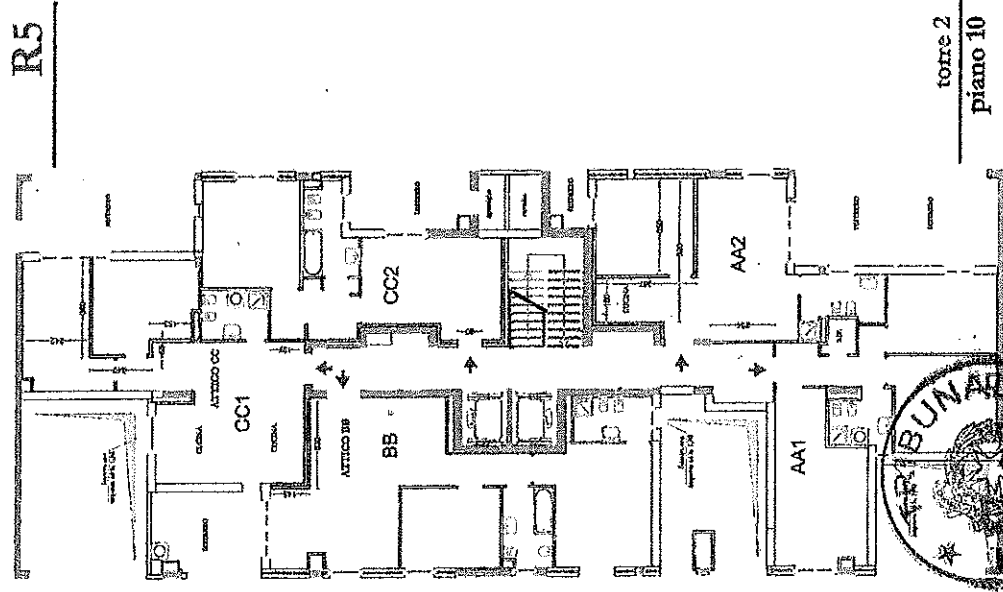


STATO DI FATTO



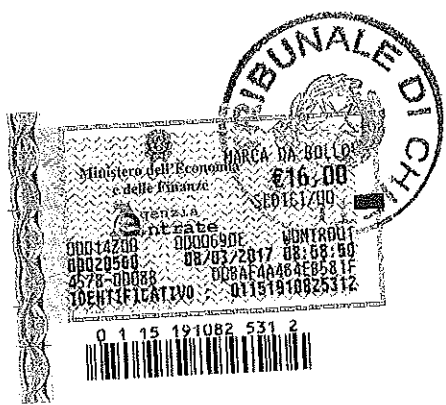
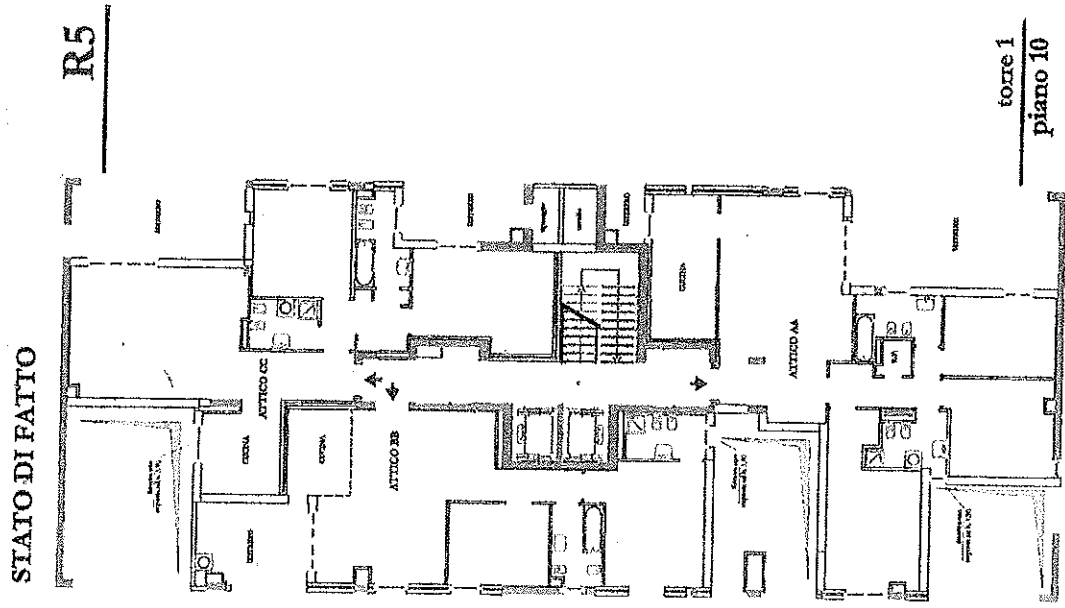
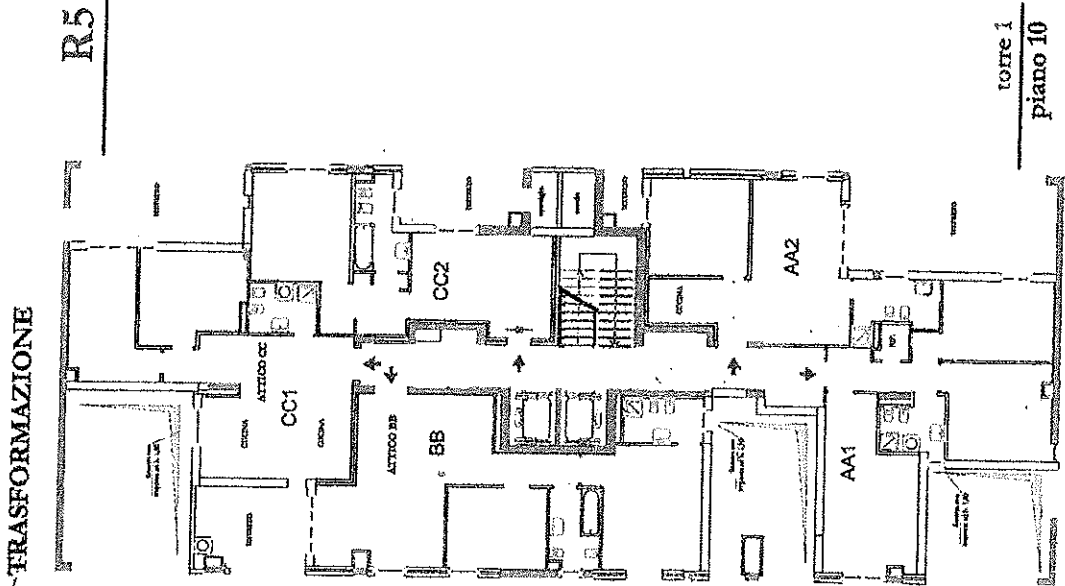
R5

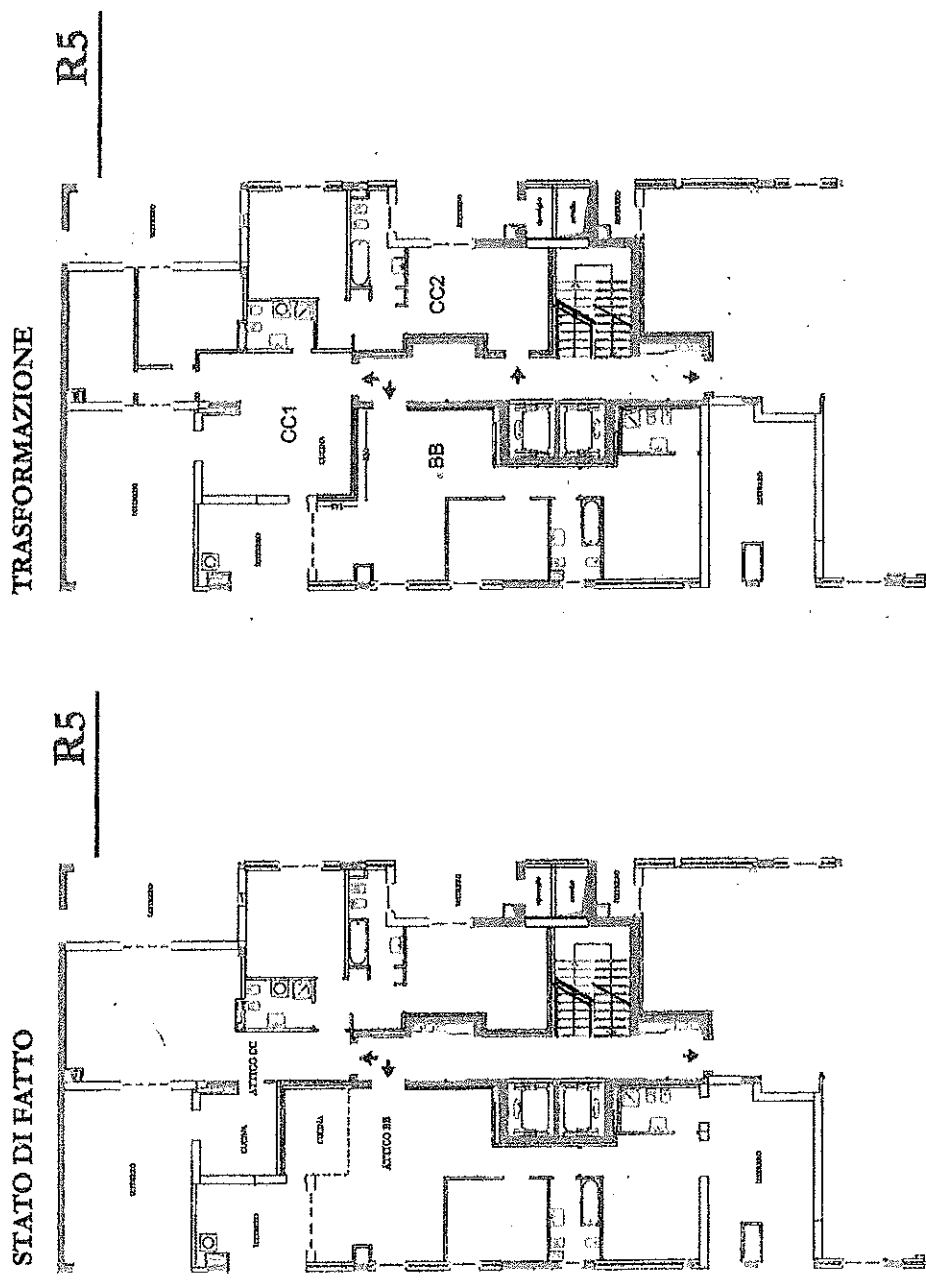
TRASFORMAZIONE




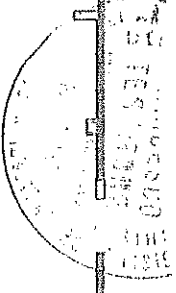
R5

torre 2
piano 10





torre 1
piano 9

Comune di CHIETI
Provincia di CHIETI

pag. 1

COMPUTO METRICO

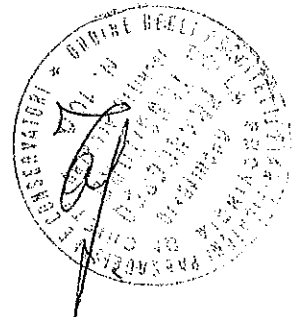
OGGETTO: VILLAGGIO MEDITERRANEO FABBRICATO R5
SUDDIVISIONE ALLOGGI da BB - CC in BB - CC1 - CC2

COMMITTENTE:

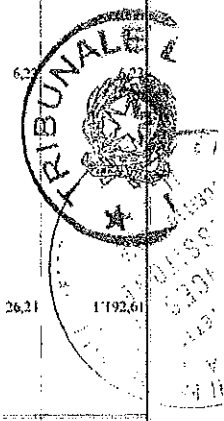
Data, 24/11/2016

IL TECNICO

Prima by Guido Clavotta - copyright ACCA software S.p.A.



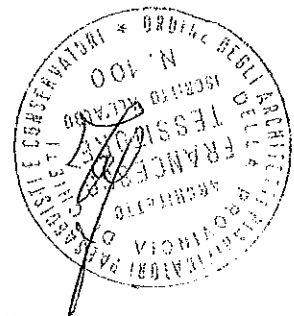
Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI		
		par.og.	lung	larg	H/peso		unitario	TOTALE	
RIPORTO									
LAVORI MISURA									
1 E.001.060.05 0.a	Demolizione di tramezzatura. Compreso l'onere per tagli, l'avvicinamento al luogo di deposito provvisorio in prossimità del cantiere, in attesa del trasporto allo scarico; escluso ... in attesa del trasporto allo scarico; escluso carico, trasporto e scarico a discarica controllata; spessore fino a 10 cm divisorio tra cucine attico BB e CC1 *(lung. = 3,4 + 2,65) apertura porta su wc cieco CC1 apertura porta ingresso attico CC2		6,03 0,80 1,00		2,700 2,200 2,200	16,74 1,76 2,20			
	SOMMANO m ³					20,30	7,52	152,66	
2 E.001.060.05 0.b	Demolizione di tramezzatura. Compreso l'onere per tagli, l'avvicinamento al luogo di deposito provvisorio in prossimità del cantiere, in attesa del trasporto allo scarico; escluso ... in attesa del trasporto allo scarico; escluso carico, trasporto e scarico a discarica controllata; spessore da 10,1 a 15 cm divisorio tra cucine BB e CC1 *(lung. = 3,4 + 2,65) apertura porta ingresso attico CC2		6,03 1,00		2,200	6,05 2,20			
	SOMMANO m ³					8,25	10,15	83,74	
3 E.001.150.03 0.a	Rimozione di porta interna o esterna in legno, calcolato sulla superficie massima misurata all'esterno del controsoffitto, inclusa l'eventuale parte vetrata, compreso telajo, controtelaio, presa l'onere carico trasporto e accatastamento dei materiali riutilizzabili e/o di risulta fino ad una distanza di 50 m porta wc cieco CC			0,800	2,200	1,76			
	SOMMANO m ³					1,76	16,16	28,44	
4 E.001.170.02 0.a	Sola rimozione di tubazioni varie, comprese opere murarie di demolizione: Rimozione di tubazioni idriche e canalizzazioni elettriche di tipo civile		40,00			40,00			
	SOMMANO m ³					40,00	4,15	165,00	
5 E.001.200.01 0.a	Trasporto a rifiuto di materiale di risulta proveniente da movimenti terra o da demolizioni effettuate con autocarri, compresi carico, scarico e viaggio di ritorno con portata superiore a 50 q, esclusi gli eventuali oneri di discarica per trasporti fino a 10 km					1,00			
	SOMMANO m ³					1,00			
6 E.005.020.10 0.a	Tramezzatura di mattoni posti in foglio o malta, retta o curva ed a qualsiasi altezza, compresi oneri e magisteri per l'esecuzione di ammorsature e quanto altro si renda necessario ... e si renda necessario a realizzare l'opera a perfetta regola d'arte Con foratelle Ø 25x25 cm; Tramezzatura con foratelle di fuori camera alloggio CC1 *(lung. = 4,92 + 2,42 + 1,85 + 1,53) chiusura porta wc cieco CC1 chiusura porta tra CC1 CC2 nuovo divisorio tra BB e CC1 *(lung. = 3,3 + 1,43)		10,72 0,80 0,90 4,73		2,700 2,200 2,200 2,700	28,91 1,76 1,98 12,77			
	SOMMANO m ³					35,45	26,21	1192,61	
7 E.005.020.11 0.a	Tramezzatura di mattoni posti in foglio e malta, retta o curva ed a qualsiasi altezza, compresi oneri e magisteri per l'esecuzione di ammorsature e quanto altro si renda necessario ... ure l'opera a perfetta								
	A RIPIORTARE							1629,67	



COMMITTENTE:

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	l/peso		unitario	TOTALE
	RIPORTO							1'629,67
	regola d'arte. Con mattoni a dodici fori (12 - 13x25x25 cm); Tramezzatura di mattoni a dodici fori nuovo divisorio tra BB e CC1 *(lung.=3,3+1,43)		4,73		2,700	12,77		
	SOMMANO m ²					12,77	29,71	379,78
8 E.007.020.01 0.a	intonaco premiscelato di fondo per interni ed esterni, classe "0" di resistenza al fuoco, applicato a spruzzo in spessore di 2 cm, livellato e frattizzato intonaco premiscelato di ... al fuoco, applicato a spruzzo in spessore di 2 cm, livellato e frattizzato: intonaco premiscelato di fondo base cemento allisori camore affoggio CC1 *(lung.=4,92+2,42+1,85+1,53) chiusura porta we cieco CC1 chiusura porta tra CC1 CC2 nuovo divisorio tra BB e CC1 *(lung.=3,3+1,43)	2,00 2,00 2,00 1,00	10,72 0,80 0,90 4,73		2,700 2,200 2,200 2,700	57,89 3,52 3,96 12,77		
	SOMMANO m ²					78,14	12,62	986,13
9 E.009.030.01 0.a	Pavimento in piastrelle di gres fine porcellanato 1° scelta, ottenute per pressatura, a massa omogenea, rispondenti alle norme UNI EN 176 gruppo B I, poste in opera con collanti su ... sfidi, pulitura finale e pezzi speciali. Dimensioni 40x40 cm, spessore non inferiore a 9 mm; alita unita naturale opaca rifinito pavimento sogg. pranzo CC1 superficie inq.					27,32		
	SOMMANO m ²					27,32	44,63	1'219,20
10 E.010.020.01 0.a	Rivestimento di pareti interne con piastrelle di ceramica smaltata; monocottura, pasta rossa, rispondenti alle norme UNI 159 gruppo BIII e alle norme UNI EN 176-177, con superficie ... i giunti con idonei stucchi impermeabilizzanti, la pulitura finale angoli e spigoli in PVC; Da cm 20x20 o 20x25 in tinta chiusura porta we cieco CC1		0,80		2,200	1,76		
	SOMMANO m ²					1,76	52,55	92,49
11 E.016.070.01 0.b	Isolamento acustico di pareti realizzato con pannelli in fibre di legno legale con cemento e successiva finitura con lastra di cartongesso dello spessore di 15 mm. Isolamento acustico ... siva finitura con lastra di cartongesso dello spessore di 15 mm; con pannello in fibre di legno dello spessore di 50 mm. nuovo divisorio tra BB e CC1 *(lung.=3,3+1,43)		4,73		2,700	12,77		
	SOMMANO m ²					12,77	33,14	423,20
12 E.019.020.01 0.a	Porta interna in legno con anta mobile tamburata e con bordi impiallacciat, completa di telaio maestro in listellare impiallacciat dello spessore di 8/11 mm, coprifili ad incastro ... e degli eventuali vetri, chiusura, delle dimensioni standard di 210 x 70-80 cm. Con anta cieca liscia: noce (angonika nuove porte CC1 da cm.80 nuova porta we CC1					3,00 1,60		
	SOMMANO cad					4,60	284,27	1'137,08
13 E.019.090.01 0.b	Controtelaio in legno abete grezzo dello spessore di cm 2, posto in opera compresa ferramenta Controtelaio in legno abete grezzo dello spessore di cm 2, posto in opera compresa ferramenta: Di spessore cm. 2 e larghezza oltre cm 8 fino a 10 nuove porte CC1 da cm.80 *(lung.=2,1+1,8+2,1) nuove porte we CC1 *(lung.=2,1+1,7+2,1)	3,00 1,00	5,00 4,50			15,00 4,90		
	SOMMANO m					19,90	14,27	283,97
	A RIPORTARE							6'151,61

COMMITTENTE:

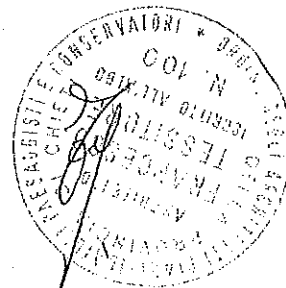


Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	Speso		unitario	TOTALE
RIPORTO								6'151,61
14 E.019.010.02 0.a	Portoncino blindato, fornito e posto in opera, realizzato con battente costituito da una doppia lamiera d'acciaio elettrolitica dello spessore di mm 10/10, con rinforzo interno e ... ta deve essere certificata in classe I antitrusione secondo norma UNI 9569. Ad un'anta dimensioni cm 80-85-90 x 210-220 CC2					1,00		
	SOMMANO cad					1,00	1'026,19	1'026,19
15 E.021.010.01 0.b	Preparazione di superficie murarie con: Preparazione di superficie murarie con: carteggiatura e abrasivatura per uniformare i fondi soffitti CC1 superficie soffitti BB superficie *(lung.=64,98+5,32) soffitti CC2 superficie *(lung.=37,64+5,44) pareti CC1 perimetro pareti BB perimetro pareti CC2 perimetro	58,45 70,30 43,08				58,45 70,30 43,08		
	SOMMANO m²					615,36	1,33	818,30
16 E.021.020.03 0.a	Tinteggiatura a tempera di superfici esclusa la preparazione delle stesse mediante rasatura e imprimitura. Su superfici interne. Tinteggiatura a tempera di superfici esclusa la preparazione delle stesse mediante rasatura e imprimitura. Su superfici interne. compenso per due mani a coprire soffitti CC1 superficie soffitti BB superficie *(lung.=64,98+5,32) soffitti CC2 superficie *(lung.=37,64+5,44)	58,45 70,30 43,08				58,45 70,30 43,08		
	SOMMANO m²					171,83	4,38	752,62
17 E.021.020.04 0.a	Tinteggiatura con idropittura di superfici a tre mani a coprire, esclusa la preparazione delle stesse. Su superfici interne. Tinteggiatura con idropittura di superfici a tre mani a coprire, esclusa la preparazione delle stesse. Su superfici interne: con idropittura traspirante pareti CC1 perimetro pareti BB perimetro pareti CC2 perimetro	57,05 64,98 43,20				154,04 175,45 113,94		
	SOMMANO m²					443,43	6,57	2'915,94
18 IMM 001	Assistenza edile alla realizzazione di impianti, consistente in apertura e chiusura tracce, rifacimenti parziali di lavorazioni edili, carico e scarico materiali e quanto altro necessario.					1,00		
	SOMMANO a corpo					1,00	1'200,00	1'200,00
19 IMM 002	Noleggio autogrù per scarico e carico materiali occorrenti alle lavorazioni.					1,00		
	SOMMANO a corpo					1,00	900,00	900,00
20 IMM 003	Realizzazione di nuove colonne montanti per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas. fino al 9° e 10° piano per le nuove unità immobiliari, per tratti verticali ed orizz. ... ogni onere per lavori edili, allacci agli impianti esistenti, e quanto altro occorrente per dare le opere funzionanti.					1,00		
	SOMMANO a corpo					1,00	3'600,00	3'600,00
A RIPORTARE								17'362,06

COMMITTENTE:

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H.peso		unitario	TOTALE
RIPORTO								17.362,06
21 EL.010.010.0 10.a	Fornitura e posa in opera di Punto luce e punto di comando sottotraccia esclusa la linea dorsale, fornito. Sono compresi: le scatole di derivazione; i morsetti a mantello o con car... UNTO LUCE E PUNTO DI COMANDO SOTTOTRACCIA ESCLUSA LA LINEA DORSALE - Punto luce diretto dal quadro o derivato (semplice) camere CC1 sogg.pranzo CC1 sogg.pranzo BB					6,00 4,00 4,00	23,50	329,00
SOMMANO Cad						14,00		
22 EL.010.010.0 10.e	Fornitura e posa in opera di Punto luce e punto di comando sottotraccia esclusa la linea dorsale, fornito. Sono compresi: le scatole di derivazione; i morsetti a mantello o con car... e del tubo, F.P.O. PUNTO LUCE E PUNTO DI COMANDO SOTTOTRACCIA ESCLUSA LA LINEA DORSALE - Punto di comando (INTERRUTTORE) camere CC1 sogg.pranzo CC1 sogg.pranzo BB					4,00 2,00 2,00	36,16	289,28
SOMMANO Cad						8,00		
23 EL.010.010.0 10.f	Fornitura e posa in opera di Punto luce e punto di comando sottotraccia esclusa la linea dorsale, fornito. Sono compresi: le scatole di derivazione; i morsetti a mantello o con car... lo e del tubo, F.P.O. PUNTO LUCE E PUNTO DI COMANDO SOTTOTRACCIA ESCLUSA LA LINEA DORSALE - Punto di comando (DEVIATORE) camere CC1 sogg.pranzo CC1 sogg.pranzo BB					2,00 1,00 1,00	37,76	151,04
SOMMANO Cad						4,00		
24 EL.010.020.0 10.a	Punto presa sottotraccia esclusa la linea dorsale, fornito e posto in opera. Sono compresi: la scatola di derivazione incassata a muro, i morsetti di derivazione a mantello o con c... delle scatole e del tubo, F.P.O PUNTO PRESA SOTTOTRACCIA ESCLUSA LINEA DORSALE - presa 2x10A/16A-T o tipo UNEL camere CC1 sogg.pranzo CC1 sogg.pranzo BB					4,00 5,00 5,00	32,47	454,58
SOMMANO Cad						14,00		
25 EL.010.020.0 10.e	Punto presa sottotraccia esclusa la linea dorsale, fornito e posto in opera. Sono compresi: la scatola di derivazione incassata a muro, i morsetti di derivazione a mantello o con c... delle scatole e del tubo, F.P.O PUNTO PRESA SOTTOTRACCIA ESCLUSA LINEA DORSALE - allaccio ventilconvettore o termostato CC2					1,00	23,55	23,55
SOMMANO Cad						1,00		
26 EL.010.040.0 10.b	INCREMENTO AL PUNTO PRESA DI SERVIZIO PER IMPIANTO DI CHIAMATA realizzato con pulsante a pressione o a tirante. Sono compresi: il frutto; la scatola portafrutto; i conduttori per a... corre par dare il lavoro finito. INCREMENTO AL PUNTO PRESA DI SERVIZIO - per ogni punto di chiamata (pulsante a tirante) CC2					1,00	37,38	37,38
SOMMANO Cad						1,00		
A RIPIETTERE								18.616,89

COMMITTENTE:



Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI		
		prof.	lung.	larg.	il/peso		unitario	TOTALE	
								18'646,89	
	RIPORTO								
27 EL.010.040.1 50.a	INCREMENTO AL PUNTO PRESA DI SERVIZIO PER IMPIANTO CITOFOFONICO o VIDEOCITOFOFONICO realizzato con apparecchio da parete o da tavolo. Sono compresi: i pulsanti; il segnalatore acustico ... PUNTO AL PUNTO PRESA DI SERVIZIO PER IMPIANTO CITOFOFONICO o VIDEOCITOFOFONICO - Posto interno non intercomunicante - citofono CC2					1,00			
	SOMMANO Cad					1,00	80,72	80,72	
28 EL.010.040.1 50.a	INCREMENTO AL PUNTO PRESA di servizio per suoneria a badania, realizzata con corpo metallico alimentata a 240 V, fornito e posto in opera completo di collegamenti elettrici fino al ... compreso quanto altro occorre per dare il lavoro finito. INCREMENTO AL PUNTO PRESA DI SERVIZIO - per suoneria a badania CC2					1,00			
	SOMMANO Cad					1,00	92,07	92,07	
29 EL.010.040.1 50.a	INCREMENTO AL PUNTO PRESA di servizio per impianto di ricezione TV, fornito e posto in opera. Sono compresi: la presa TV terminale o passante, alloggiata su scatola portafuoto; il ... quanto altro occorre per dare il lavoro finito. PRESE TV - Incremento alla presa di servizio per presa TV tipo derivata camere CC1					2,00			
	SOMMANO Cad					2,00	37,72	75,44	
30 EL.010.040.1 50.c	INCREMENTO AL PUNTO PRESA di servizio per impianto di ricezione TV, fornito e posto in opera. Sono compresi: la presa TV terminale o passante, alloggiata su scatola portafuoto; il ... o quanto altro occorre per dare il lavoro finito. PRESE TV - Incremento alla presa di servizio per presa TV tipo F (SAT) CC2					1,00			
	SOMMANO Cad					1,00	47,93	47,93	
31 EL.010.040.2 50.a	INCREMENTO AL PUNTO PRESA di servizio per presa telefonica. Sono compresi: il cavo telefonico fino al centralino; la quota relativa a box di derivazione e del frutto unificato TEL ... compreso quanto altro occorre per dare il lavoro finito. INCREMENTO AL PUNTO PRESA DI SERVIZIO PER PRESA TELEFONICA - RJ11 CC1					2,00			
	SOMMANO Cad					2,00	26,32		
32 EL.010.040.2 50.c	INCREMENTO AL PUNTO PRESA di servizio per presa telefonica. Sono compresi: il cavo telefonico fino al centralino; la quota relativa a box di derivazione e del frutto unificato TEL ... compreso quanto altro occorre per dare il lavoro finito. INCREMENTO AL PUNTO PRESA DI SERVIZIO PER PRESA TELEFONICA - RJ45 CC1					1,00			
	SOMMANO Cad					1,00	28,83		
33 EL.040.010.1 50.a	Quadro elettrico tipo per appartamento realizzato con centralino da incasso 8 moduli DIN, n. 1 interruttore generale differenziale tipo 2x25A, id. 0,03 A e n. 2 interruttori magnet. ... issaggio etc. e inoltre compreso quanto altro occorre per dare il lavoro finito. Quadro elettrico tipo per appartamento CC2					1,00			
	A RIPORTARE					1,00		19'024,32	

COMMITTENTE:

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	RIPORTO					1,00		19'024,32
	SOMMANO cad					1,00	218,43	218,43
34 R.070.010.11 0.a	Controllo per ripristino della funzionalità di impianto elettrico e complementari. Complessivo per la singola unità immobiliare. Controllo per ripristino della funzionalità di impianti complementari. Complessivo per la singola unità immobiliare. Controllo per ripristino della funzionalità di impianto elettrico CC1 CC2 BB					1,00 1,00 1,00		
	SOMMANO cad					3,00	189,68	569,04
35 IM.010.010.0 0.a	Impianto di riscaldamento a radiatori per unità immobiliare con caldaia autonoma a gas, progettato per garantire i 20 °C interni, costituito da gruppo termico murale a gas del tipo ... ture murarie (pilastri, muri, tramezzi, ecc.). IMPIANTO DI RISCALDAMENTO A RADIATORI - Quota fissa per ciascuna caldaia. CC2					1,00		
	SOMMANO cad					1,00	2'115,56	2'115,56
36 IM.030.010.0 0.d	Corpi scaldanti costituiti da radiatori ad elementi di alluminio, completi di nipples di giunzione, tappi laterali, guarnizioni, mensole di sostegno, verniciatura di colore bianco, ... inata a norma UNI EN 442. RADIATORI IN ALLUMINIO, TIPO AD ELEMENTI, COLORE BIANCO - Altezza massima dell'elemento mm 680 letto CC1					400,00		
	SOMMANO W					400,00	0,17	68,00
37 IM.190.010.0 0.a	Cronotermostato ambiente a regolazione ON - OFF, campo di regolazione 5/20°C, differenziale fisso inferiore a 1,0°C, possibilità di selezionare 2 livelli di temperatura, portata co ... trici. CRONOTERMOSTATO AMBIENTE CON DOPPIO LIVELLO DI TEMPERATURA SELEZIONABILE - con orologio programmatore giornaliero CC2					1,00		
	SOMMANO cad					1,00	153,16	153,16
38 IM.340.010.2 00.b	Allaccio e montaggio di apparecchi igienico-sanitari all'interno di un locale. Sono compresi: la tubazione di scarico in polietilene ad alta densità fino alla colonna principale di ... inimo della tubazione di scarico mm 50 - diametro minimo della tubazione d'adduzione acqua calda e fredda mm 15 (1/2"). nuovi allacci BB nuovi allacci CC1 nuovi allacci CC2					1,00 1,00 1,00		
	SOMMANO cad					3,00	278,84	826,52
39 IM.340.010.2 00.f	Allaccio e montaggio di apparecchi igienico-sanitari all'interno di un locale. Sono compresi: la tubazione di scarico in polietilene ad alta densità fino alla colonna principale di ... inimo della tubazione di scarico mm 40 - diametro minimo della tubazione d'adduzione acqua calda e fredda mm 15 (1/2"). nuovi allacci BB nuovi allacci CC1 nuovi allacci CC2					1,00 1,00 1,00		
	SOMMANO cad					3,00	153,32	459,96
	A RIPORTARE							23.444,99

COMMITTENTE:



Num.Ord TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
RIPORTO								23'444,99
40 R.070.010.13 0.a	Compenso per il rimontaggio di sanitari e rubinetteria, compreso lo staffe di sostegno, gli arredi ed accessori: compreso allacci per lo spostamento e l'accatastamento, nel ... staffe di sostegno ed eventuali piccoli interventi di riparazione; per singolo pezzo igienico, cabina doccia e radiatore bagno CC1					5,00		
	SOMMANDO cad					5,00	56,93	284,65
41 R.070.010.06 0.a	Controllo per ripristino della funzionalità di impianto idrico. Quota da conteggiare per le parti comuni di un condominio fino agli allacci. Incidenza per ogni unità immobiliare co ... allacci. Incidenza per ogni unità immobiliare collegata. Controllo per ripristino della funzionalità di impianto idrico					1,00		
	SOMMANDO cad					1,00		
						1,00		
						1,00		
	SOMMANDO cad					3,00	302,03	906,09
42 IHM 04	Allacci utenze per fornitura di Acqua, Energia elettrica e Gas, compreso allaccio alle nuove colonne mantenti, la fornitura di nuovi contatori e quanto altro occorrente.					1,00		
	SOMMANDO a corpo					1,00	1'280,00	1'280,00
43 XX 001	Oneri di progettazione, accatastamento, revisione tabelle millesimali.					1,00		
	SOMMANDO a corpo					1,00	1'600,00	1'600,00
44 XX 002	Oneri concessori e amministrativi					1,00		
	SOMMANDO a corpo					1,00	800,00	800,00
Parziale LAVORI A MISURA euro								28'315,73
TOTALE euro								28'315,73
	Date, 24/11/2016							
	Il Tecnico							
A RIPORTARE								



COMMITTENTE: [DIVISIONE ALLOGGIO piano 9.def (C:\Users\francesco\Desktop\VILLAGGIO R3) v 1/14]

Comune di CHIETI
Provincia di CHIETI

pag. 1

COMPUTO METRICO

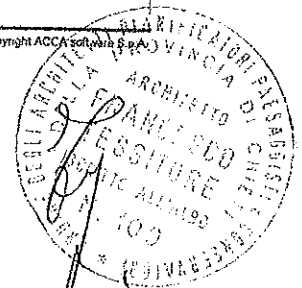
OGGETTO: VILLAGGIO MEDITERRANEO FABBRICATO R5
SUDDIVISIONE ALLOGGIO da AA in AA1 - AA2

COMMITTENTE:

Data, 24/11/2016

IL TECNICO

ProMus by Guido Cianculli - copyright ACCA Software S.p.A.



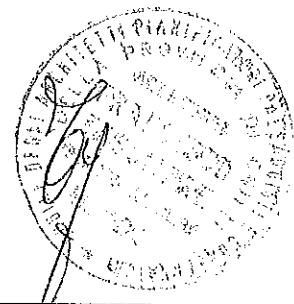
Num.Ord. TARIFIA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI		
		par.ug	lung.	larg.	Speso		unitario	TOTALE	
RIPORTO									
LAVORI MISURA									
1 E.001.069.05 0.a	Demolizione di tramezzatura. Compreso l'onere per tagli, l'avvicinamento al luogo di deposito provvisorio in prossimità del cantiere. In attesa del trasporto allo scarico; escluso ... in attesa del trasporto allo scarico; escluso carico, trasporto e scarico a discarica controllata: spessore fino a 10 cm tramezzo cucina - sogg. apertura porta bagno tramezzatura doccia	3,00	5,20 0,80	0,800	2,700 2,200 2,700	14,04 1,76 6,48			
	SOMMANO m²					22,28	7,52	167,55	
2 E.001.150.03 0.a	Rimozione di porta interna o esterna in legno, calcolato sulla superficie massima misurata all'esterno del controtelaio, inclusa l'eventuale parte vetrata, compreso telaio, contro ... preso l'onere carico trasporto e accostamento dei materiali riutilizzabili e/o di risulta fino ad una distanza di 50 m porta cucina			0,800	2,200	1,76			
	SOMMANO m²					1,76	16,16	28,44	
3 E.001.170.02 0.a	Sola rimozione di tubazioni vario, comprese opere murarie di demolizione: Rimozione di tubazioni idriche e canalizzazioni elettriche di tipo civile		-40,00			40,00			
	SOMMANO m					-40,00	4,15	166,00	
4 E.005.020.10 0.a	Tramezzatura di mattoni posti in foglio e malta, mita o curva ed a qualsiasi altezza, compresi oneri o magisteri per l'esecuzione di intonacature e quanto altro si renda necessario ... o si renda necessario a realizzare l'opera a perfetta regola d'arte Con foratelle 3x25x25 cm: Tramezzatura con foratelle nuovo divisorio camera AA2 *(lung. 3,67*3,5) chiusura porta bagno divisorio tra AA1 e AA2 chiusura tramezzo wc		7,17 2,34 0,80	0,800	2,700 2,200 2,700 2,700	19,36 1,76 6,32 2,16			
	SOMMANO m²					29,60	26,24	776,70	
5 E.007.020.01 0.a	Intonaco premiscelato di fondo per interni ed esterni, classe "0" di resistenza al fuoco, applicato a spruzzo in spessore di 2 cm, livellato e frattazzato Intonaco premiscelato di ... al fuoco, applicato a spruzzo in spessore di 2 cm, livellato e frattazzato: intonaco premiscelato di fondo base cemento nuovo divisorio camera AA2 *(lung. 3,67*3,5) porta bagno divisorio tra AA1 e AA2 chiusura tramezzo wc	2,00 2,00	7,17 1,34 0,80	0,800	2,700 2,200 2,700 2,700	38,72 1,76 12,64 2,16			
	SOMMANO m²					55,28	12,62	697,70	
6 E.009.030.03 0.a	Pavimento in piastrelle di gres fine porcellanato 1° scelta, ottenute per pressatura, a massa omogenea, rispondenti alle norme UNI EN 176 gruppo B 1, poste in opera con collanti su ... sfidi, pulitura finale e pezzi speciali. Dimensioni 40x40 cm, spessore non inferiore a 9 mm. finita unita naturale opaca rifacimento pavimento camera AA2 rifacimento pavimento sogg. pranzo AA1	3,67 19,00	3,50			12,85 19,00			
	SOMMANO m²					31,85	41,63	1421,47	
A RIPORTARE									3257,79

COMMITTENTE:


Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€16,00
SERVIZIO
 Direzione Provinciale
 di Chieti
 00014700 - 0008690E - 0000001
 00020582 - 08/01/2017 - 08:59:00
 00000000 - 082080630076708
 00000000 - 01151810825299
 0 1 15 191082 529 9

Num.Ord. TARIFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI		
		par.og.	lung.	larg.	spesso		unitario	TOTALE	
RIPORTO								3.257,79	
7 E.010.020.01 0.a	Rivestimento di pareti interne con piastrelle di ceramica smaltata monocottura, pasta rossa, rispondenti alle norme UNI 159 gruppo BIII) e alle norme UNI EN 176-177, con superficie ... i giunti con idonei stucchi impermeabilizzanti, la pulitura finale angoli e spigoli in PVC. Da cm 20x20 a 29x25 in linea tramezzo wc		1,60		2,200	3,52			
	SOMMANO m ²					3,52	52,35	184,98	
8 E.019.020.01 0.a	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, copritrilli ad incastro ... ie e degli eventuali vetri, chiusura, delle dimensioni standard di 210 x 70-80 cm. Con anta eletta liscia: noce tangarika nuove porta camera AA2 da cm 80					1,00			
	SOMMANO cad					1,00	284,27	284,27	
9 E.019.090.01 0.b	Controtelaio in legno abete grezzo dello spessore di cm 2, posto in opera compresa ferramenta Controtelaio in legno abete grezzo dello spessore di cm 2; posto in opera compresa ferramenta: Di spessore cm 2 e larghezza oltre cm 8 fino a 10 nuove porta AA1 da cm 80 (lung. = 2,1 + 3 + 2,1)	1,00	5,00			5,00			
	SOMMANO m ²					5,00	14,27	71,35	
10 E.019.010.02 0.a	Portoncino blindato, fornito e posto in opera, realizzato con battente costituito da una doppia lamiera d'acciaio elettrozincata dello spessore di mm 10/10, con rinforzo interno e ... ta deve essere certificata in classe 1 antintrusione secondo norma UNI 9560. Ad un'anta dimensioni cm 80-85-90 x 210-220 AA2					1,00			
	SOMMANO cad					1,00	1.026,19	1.026,19	
11 E.021.010.01 0.b	Preparazione di superficie murario con: Preparazione di superficie murarie con carteggiatura e abrasivatura per uniformare i fondi soffitti AA2 superficie mq. pareti AA2 perimetro mtl.		39,37			39,37			
	SOMMANO m ²		39,53		2,700	106,73			
						146,10	1,33	194,31	
12 E.021.020.03 0.a	Tinteggiatura a tempera di superfici esclusa la preparazione delle stesse mediante rasatura e imprimitura. Su superfici interne. Tinteggiatura a tempera di superfici esclusa la preparazione delle stesse mediante rasatura e imprimitura. Su superfici interne: compenso per due mani a coprire soffitti AA2 superficie		39,37			39,37			
	SOMMANO m ²					39,37	4,38	172,44	
13 IMM 001	Assistenza edile alla realizzazione di impianti, consistente in apertura e chiusura tracce, rifacimenti parziali di lavorazioni edili, carico e scarico materiali e quanto altro necessario.					1,00			
	SOMMANO a corpo					1,00	1.200,00	1.200,00	
14 IMM 002	Noleggio autogrù per scarico e carico materiali occorrenti alle lavorazioni.								
A RIPIORTARE								6.391,33	

COMMITTENTE:

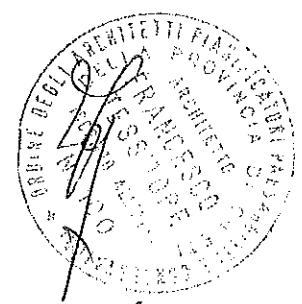


Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	U/peso		unitario	TOTALE
RIPORTO								6'391,33
	SOMMANO a corpo					1,00		
						1,00	900,00	900,00
15 E.021.020.04 9.a	Fineggiatura con idropittura di superfici a tre mani a coprire, esclusa la preparazione delle stesse. Su superfici interne. Fineggiatura con idropittura di superfici a tre mani a coprire, esclusa la preparazione delle stesse. Su superfici interne: con idropittura trasparente pareti AA2 perimetro ml.	39,33			2,700	106,73		
	SOMMANO m²					106,73	6,57	701,22
16 IMM.003	Realizzazione di nuove colonne montanti per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, fino al 9° e 10° piano per le nuove unità immobiliari, per tutti i verticali ed orizz. ... ogni onere per lavori edili, allacci agli impianti esistenti, e quanto altro occorrente per dare le opere funzionanti.					1,00		
	SOMMANO a corpo					1,00	3'600,00	3'600,00
17 EL.010.010.0 10.a	Fornitura e posa in opera di Punto luce e punto di comando sottotraccia esclusa la linea dorsale, fornito. Sono compresi: le scatole di derivazione; i morsetti a mantello o con car. ... UNTO LUCE E PUNTO DI COMANDO SOTTOTRACCIA ESCLUSA LA LINEA DORSALE - Punto luce diretto dal quadro o derivato (semplice) camera AA2 sogg.pranzo AA2					4,00 2,00		
	SOMMANO Cad					6,00	23,50	141,00
18 EL.010.010.0 10.c	Fornitura e posa in opera di Punto luce e punto di comando sottotraccia esclusa la linea dorsale, fornito. Sono compresi: le scatole di derivazione; i morsetti a mantello o con car. ... e del tubo. F.P.O. PUNTO LUCE E PUNTO DI COMANDO SOTTOTRACCIA ESCLUSA LA LINEA DORSALE - Punto di comando (INTERRUTTORE) camera AA2 sogg.pranzo AA2					1,00 1,00 2,00		
	SOMMANO Cad					2,00	36,16	
19 EL.010.010.0 10.d	Fornitura e posa in opera di Punto luce e punto di comando sottotraccia esclusa la linea dorsale, fornito. Sono compresi: le scatole di derivazione; i morsetti a mantello o con car. ... le e del tubo. F.P.O. PUNTO LUCE E PUNTO DI COMANDO SOTTOTRACCIA ESCLUSA LA LINEA DORSALE - Punto di comando (DEVIATORE) camera AA2					1,00		
	SOMMANO Cad					1,00	37,76	37,76
20 EL.010.020.0 10.a	Punto presa sottotraccia esclusa la linea dorsale, fornito e posto in opera. Sono compresi: la scatola di derivazione incassata a muro; i morsetti di derivazione a mantello o con car. ... disposte, delle scatole e del tubo. F.P.O. PUNTO PRESA SOTTOTRACCIA ESCLUSA LA LINEA DORSALE - presa 3x10AA/16A - I e tipo UNEL camera AA2 sogg.pranzo AA2 cucina AA2					3,00 2,00 4,00		
	SOMMANO Cad					9,00	32,47	292,23
A RIPORTARE								12'135,86

COMMITTENTE:

Num. Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
RIPORTO								12.135,86
21 EL.010.020.0 10.e	Punto presa sottotraccia esclusa la linea doisolte, fornito e posto in opera. Sono compresi: la scatola di derivazione incassata a muro, i insetsidi di derivazione a mantello o con e ... delle scatole e del tubo. F.O PUNTO PRESA SOTTOTRACCIA ESCLUSA LINEA DORSALE - allaccio ventilconvettore o termostato AA2					1,00		
	SOMMANO Cad					1,00	23,55	23,55
22 EL.010.040.0 50.a	INCREMENTO AL PUNTO PRESA DI SERVIZIO PER IMPIANTO CITOFONICO o VIDEOCITOFONICO realizzato con apparecchio da parete o da tavolo. Sono compresi: i pulsanti; il segnalatore acustico ... NTO AL PUNTO PRESA DI SERVIZIO PER IMPIANTO CITOFONICO O VIDEOCITOFONICO - Posto interno non intercomunicante - citofono AA2					1,00		
	SOMMANO Cad					1,00	80,72	80,72
23 EL.010.040.1 60.a	INCREMENTO AL PUNTO PRESA di servizio per suoneria a badenia, realizzata con corpo metallico alimentata a 240 V, fornito e posto in opera completo di collegamenti elettrici fino al ... compreso quanto altro occorre per dare il lavoro finito. INCREMENTO AL PUNTO PRESA DI SERVIZIO - per suoneria a badenia AA2					1,00		
	SOMMANO Cad					1,00	92,07	92,07
24 EL.010.040.1 10.a	INCREMENTO AL PUNTO PRESA di servizio per impianto di ricezione TV, fornito e posto in opera. Sono compresi: la presa TV terminale o passante, alloggiata su scatola portafrutto; il ... quanto altro occorre per dare il lavoro finito. PRESE TV - Incremento alla presa di servizio per presa TV tipo derivata camera AA2					2,00		
	SOMMANO Cad					2,00	37,72	75,44
25 EL.010.040.1 10.c	INCREMENTO AL PUNTO PRESA di servizio per impianto di ricezione TV, fornito e posto in opera. Sono compresi: la presa TV terminale o passante, alloggiata su scatola portafrutto; il ... e quanto altro occorre per dare il lavoro finito. PRESE TV - Incremento alla presa di servizio per presa TV tipo F (SAT) AA2					1,00		
	SOMMANO Cad					1,00	47,93	47,93
26 EL.010.040.2 10.a	INCREMENTO AL PUNTO PRESA di servizio per presa telefonica. Sono compresi: il cavo telefonico fino al centralino; la quota relativa a box di derivazione e del frutto unificato TEL ... compreso quanto altro occorre per dare il lavoro finito. INCREMENTO AL PUNTO PRESA DI SERVIZIO PER PRESA TELEFONICA - RJ11 AA2					2,00		
	SOMMANO Cad					2,00	26,22	52,44
27 EL.010.040.2 10.d	INCREMENTO AL PUNTO PRESA di servizio per presa telefonica. Sono compresi: il cavo telefonico fino al centralino; la quota relativa a box di derivazione e del frutto unificato TEL ... compreso quanto altro occorre per dare il lavoro finito. INCREMENTO AL PUNTO PRESA DI SERVIZIO PER PRESA TELEFONICA - RJ45 AA2					1,00		
	SOMMANO Cad					1,00	28,83	28,83
A RIPIORTARE								12.536,84

COMMITTENTE:



Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
RIPORTO								12'536,84
28 EL.040.010.1 50.a	Quadro elettrico tipo per appartamento realizzato con centralino da incasso 8 moduli DIN, n. 1 interruttore generale differenziale puro 2x25A, id. 0,03 A e n. 2 interruttori magnet. ... issaggio etc.; è inoltre compreso quanto altro occorre per dare il lavoro finito. Quadro elettrico tipo per appartamento AA2					1,00		
	SOMMANO cad					1,00	218,43	218,43
29 R.070.010.1 0.a	Controllo per ripristino della funzionalità di impianto elettrico e complementari. Complessivo per la singola unità immobiliare. Controllo per ripristino della funzionalità di impi ... mentari. Complessivo per la singola unità immobiliare. Controllo per ripristino della funzionalità di impianto elettrico AA1 AA2					1,00 1,00		
	SOMMANO cad					2,00	189,68	379,36
30 IM.010.010.0 10.a	Impianto di riscaldamento a radiatori per unità immobiliari con caldaia autonoma a gas, progettato per garantire 120 °C interni, costituito da gruppo tecnico murale a gas del tipo ... tute murarie (pilastri, muri, tramezzi, ecc.). IMPIANTO DI RISCALDAMENTO A RADIATORI - Quota fissa per ciascuna caldaia. AA2					1,00		
	SOMMANO cad					1,00	2'115,56	2'115,56
31 IM.030.010.0 30.d	Corpi scaldanti sostituiti da radiatori ad elementi di alluminio, completi di nipples di giunzione, tappi laterali, guarnizioni, mensola di sostegno, verniciatura di colore bianco. ... inata a norma UNI EN 442. RADIATORI IN ALLUMINIO, TIPO AD ELEMENTI, COLORE BIANCO - Altezza massima dell'elemento mm 680 camera AA2					400,00		
	SOMMANO W					400,00	0,17	68,00
32 IM.190.010.0 20.a	Cronotermostato ambiente a regolazione ON - OFF, campo di regolazione 5/30 °C, differenziale fisso inferiore a 1,0 °C, possibilità di selezionare 2 livelli di temperatura, portata co ... trici. CRONOTERMOSTATO AMBIENTE CON DOPPIO LIVELLO DI TEMPERATURA SELEZIONABILE - con orologio programmatore giornaliero AA2					1,00		
	SOMMANO cad					1,00	153,16	153,16
33 IM.340.010.1 20.b	PIATTO PER DOCCIA D'ACCIAIO SMALTATO, COMPLETO DI PILETTA E GRIGLIA DI SCARICO AD ANGOLO PIATTO PER DOCCIA D'ACCIAIO SMALTATO - delle dimensioni standard di circa cm 80x80					1,00		
	SOMMANO cad					1,00	165,52	165,52
34 IM.340.010.2 00.k	Allaccio e montaggio di apparecchi igienico-sanitari all'interno di un locale. Sono compresi: la tubazione di scarico in polietilene ad alta densità fino alla colonna principale di ... inimo della tubazione di scarico mm 50 - diametro minimo della tubazione di adduzione acqua calda e fredda mm 15 (1/2").					1,00		
A RIPORTARE							1,00	15'636,87

COMMITTENTE:

Num.Ord PARTE	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H peso		unitario	TOTALE
	RIPORTO					1,00		13'636,87
	SOMMANO cad					1,00	280,01	280,01
35 IM.340.010.2 00.b	Allaccio e montaggio di apparecchi igienico-sanitari all'interno di un locale. Sono compresi: la tubazione di scarico in polietilene ad alta densità fino alla colonna principale di ... inimo della tubazione di scarico mm 50 - diametro minimo della tubazione d'adduzione acqua calda e fredda mm 15 (1/2"), nuovi attacchi AA1 nuovi attacchi AA2					1,00 1,00		
	SOMMANO cad					2,00	278,84	557,68
36 IM.340.010.2 00.f	Allaccio e montaggio di apparecchi igienico-sanitari all'interno di un locale. Sono compresi: la tubazione di scarico in polietilene ad alta densità fino alla colonna principale di ... inimo della tubazione di scarico mm 40 - diametro minimo della tubazione d'adduzione acqua calda e fredda mm 15 (1/2"). AA1 AA2					1,00 1,00		
	SOMMANO cad					2,00	153,32	306,64
37 IMM 04	Attacci utenze per fornitura di Acqua, Energia elettrica e Gas, compreso allaccio alle nuove colonne montanti, la fornitura di nuovi contatori e quanto altro occorrente.					1,00		
	SOMMANO a corpo					1,00	1'280,00	1'280,00
38 R.070.010.06 0.a	Controllo per ripristino della funzionalità di impianto idrico. Quota da conteggiare per le parti comuni di un condominio fino agli attacchi. Incidenza per ogni unità immobiliare co... attacchi Incidenza per ogni unità immobiliare collegata. Controllo per ripristino della funzionalità di impianto idrico AA1 AA2					1,00 1,00		
	SOMMANO cad					2,00	302,00	604,06
39 XX 002	Oneri concessori o amministrativi					1,00		
	SOMMANO a corpo					1,00	800,00	800,00
40 XX 001	Oneri di progettazione, accertamento, revisione inibelle millesimali.					1,00		
	SOMMANO a corpo					1,00	1'600,00	1'600,00
	Parziale LAVORI A MISERA euro							21'065,26
	TOTALE euro							21'065,26
	Data, 24/11/2016							
	Il Tecnico							
	A RIPORTARE							

COMMITTENTE: DIVISIONE ALLOGGIO piano 10 AA.d.p (C:\Users\Francesco\Desktop\VILLAGGIO R5\ v.1\40)



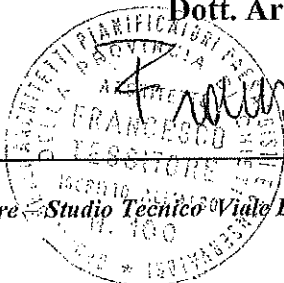
13. RIEPILOGO GENERALE

VALORI DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA SOC. MEDITERRANEO SRL

RIEPILOGO GENERALE			
- Immobile di Lanciano:			€ 1.718.000,00
- Immobili di Chieti:			
Fabbricato R1	Mercato	OMI	Agenzia Entrate
Magazzini	7.560,00	7.560,00	7.560,00
Garages	59.780,00	59.780,00	68.320,00
	67.340,00	67.340,00	75.880,00
Fabbricato R2			
Appartamenti	178.106,50	181.467,00	184.827,50
Magazzini	3.360,00	3.360,00	3.360,00
Garages	246.960,00	246.960,00	282.240,00
	428.426,50	431.787,00	470.427,50
Fabbricato R3			
Appartamenti	534.968,75	573.750,00	584.375,00
Garages	220.181,50	231.770,00	264.880,00
	755.150,25	805.520,00	849.255,00
Fabbricato R4			
Appartamenti	2.754.675,00	3.118.500,00	3.465.000,00
Garages	153.468,00	170.520,00	194.880,00
	2.908.143,00	3.289.020,00	3.659.880,00
Fabbricato R5			
Appartamenti	1.792.327,50	2.029.050,00 *	2.084.500,00
Negozi	176.220,00	195.800,00	160.200,00
Magazzini	257.418,00	286.020,00	286.020,00
Garages	645.246,00	836.430,00	955.920,00
	2.871.211,50	3.347.300,00	3.486.640,00
	7.030.271,25	7.940.967,00	8.542.082,50
Fabbricato S8			€ 4.481.012,40
			€ 14.139.979,40
* A detrarre Valore appartamenti non trasformati R5			-€ 2.029.050,00
			€ 12.110.929,40
- Valore R5 trasformato:	€ 2.032.841,30		€ 2.032.841,30
TOTALE VALORI IMMOBILI DI PROPRIETA'			€ 14.143.770,70

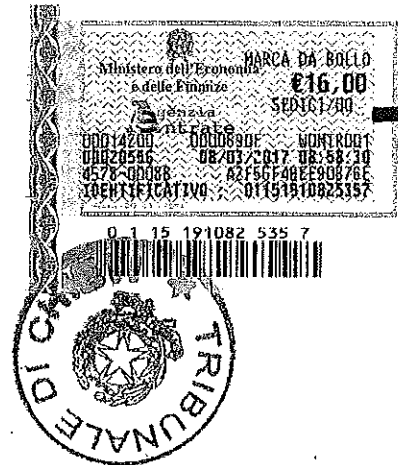
Viste le risultanze della presente relazione il sottoscritto Dott. Arch. Francesco Tessitore, ritiene congrua la sommatoria dei valori dei fabbricati scaturente dall'applicazione dei valori dell'Osservatorio Immobiliare, pertanto determina il valore degli immobili della Soc. Mediterraneo srl in € 14.139.000,00 o in € 14.150.000,00 se si realizzerà la trasformazione del fabbricato R5.

Dott. Arch. Francesco Tessitore



14. ALLEGATI

- Allegato n. 1 Visure Catastali
- Allegato n. 2 Piante Catastali
- Allegato n. 3 Osservatorio Immobiliare
- Allegato n. 4 Agenzia Entrate



TRIBUNALE DI CHIETI

Ufficio della Volontaria Giurisdizione

N. CRON. 1855

VERBALE DI ASSEVERAZIONE

L'anno 2017, il Giorno 8 (otto) del mese di Marzo, innanzi al sottoscritto Funzionario Giudiziario dell'intestato Tribunale è comparso l'Arch. Francesco Tessitore, nato a Chieti il 22.05.1952, ivi residente in Viale Europa n. 64, identificato mediante carta identità n. AO8643046, rilasciato dal Comune di Chieti in data 16.07.2008, scadente il 15.07.2018, il quale chiede di asseverare con giuramento la presente Relazione ed allegati di Consulenza Tecnica Estimativa di Immobili di proprietà della Soc. Mediterraneo Srl in nome e per conto di essa.

Il Funzionario, previe le ammonizioni di legge, deferisce il giuramento di rito che egli presta pronunciando la formula **"Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidatomi al solo scopo di far conoscere a chi spetti la verità"**.

Letto, confermato e sottoscritto

Francesco Tessitore

Il Funzionario Giudiziario
IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
D.ssa Monica IENGO