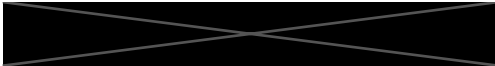




TRIBUNALE ORDINARIO DI VASTO

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE n.15/2024



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Adeguamento del più probabile valore di mercato dell'immobile identificato
al LOTTO 1 - c.d. Residence Rossetti

C.T.U.: Arch. Claudio Nicola Biancofiore

INDICE

1) Conferimento incarico	3
2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DESCRIZIONE DEI BENI	4
2.1 Individuazione dei beni	4
2.2 Descrizione Immobili	5
3) INQUADRAMENTO URBANISTICO	12
3.1 Premessa	12
3.2 Breve Ex-cursus sullo stato Urbanistico degli immobili	13
4) DESCRIZIONE STATO DI FATTO DEGLI IMMOBILI	17
4.1 Breve disamina sullo sconfinamento degli Immobili	17
5) AGGIORNAMENTO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	18
5.1 PREMESSA	18
5.2 STIMA DEL VALORE DI MERCATO MEDIANTE IL CRITERIO DEL VALORE DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO	18
5.3 VALORE DEL LOTTO (VM) COEFFICIENTI DI CALCOLO E FORMULA GENERALE	18
5.3.1 COSTI DELL'AREA DIRETTI E INDIRETTI	19
5.3.2 ONERI DI ACQUISTO DELL'AREA	20
5.3.3 DETERMINAZIONE DEI COSTI DI COSTRUZIONE	21
5.3.4 STIMA DEL FABBRICATO	21
5.3.5 Costi tecnici di costruzione comprensivo di oneri professionali	47
5.3.6 RIEPILOGO COSTI DI COSTRUZIONE DIRETTI E INDIRETTI	47
5.4 Determinazione dell'utile del Promotore sui costi di costruzione diretti ed indiretti	47
5.5 Determinazione del deprezzamento per deterioramento fisico	48
5.5.1 Valore di riproduzione a nuovo dell'edificio esclusa l'area (Vn).	48
5.6 Determinazione del deprezzamento per Obsolescenza funzionale	50
5.6.1 Obsolescenza funzionale	50
5.7 Obsolescenza economica	51
5.7.1 Analisi del mercato Immobiliare: Report mercato immobiliare Abruzzo 2025 -Fonte O.M.I.	52
5.7.2 Analisi dati ISTAT – IPAB	57
5.7.3 Sintesi dei dati e determinazione del valore di obsolescenza economica	58
5.8 VALORE DI MERCATO STIMATO CON IL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO	60

1) CONFERIMENTO INCARICO

Con comunicazione del 02 aprile 2025, l'Ufficio Curatoriale composto dal Dott. Sergio Pagliara, Dott.ssa Elena Colantonio e Avv. Vincenza Stefanucci, chiedeva di essere autorizzato a conferire l'incarico per la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile denominato Residence Rossetti.

L'istanza veniva autorizzata in data 03/04/2025 dal Giudice delegato Dott. Michele Monteleone e, confermava la nomina del sottoscritto arch. Claudio Nicola BIANCOFIORE, con studio tecnico in Vasto (CH) alla via Platone n. 64, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella Liquidazione Giudiziale n.15/2024.

La nomina si rendeva necessaria al fine di effettuare **l'adeguamento del più probabile valore di mercato dell'immobile identificato al LOTTO 1 (c.d. Residence Rossetti - Terreno sito in Vasto (CH) alla Via Rossetti, identificato al NCT al Foglio 36, particella 4415, Uliveto, Classe 4, superficie are 64,85, RD € 25,12, RA 15,07 e particella 4418, seminativo arborato, Classe 4, are 4,30, RD € 0,89, RA € 1,33, con sovrastante incompiuto complesso residenziale)**, anche in forza delle condizioni di decadenza ed abbandono in cui si trova il bene oggetto di perizia.

Il sottoscritto in via preliminare, in qualità di CTU designato per la stima immobiliare di altri immobili facenti parte della massa della liquidazione, aveva in precedenza eseguito un sopralluogo in data 31 gennaio 2025 presso la struttura ricettiva denominata "**Residence Rossetti**" per visionare lo stato dei luoghi, eseguendo una ricognizione dei medesimi ed effettuando un rilievo fotografico, al quale sopralluogo ne sono succeduti altri eseguiti in data 12 febbraio 2025 e in data 26 marzo 2025, al fine di compiere ulteriori verifiche sullo stato di conservazione del bene e sulla relativa conformità edilizia ed urbanistica.

2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Individuazione dei beni

Sulla base della documentazione versata in atti e a seguito delle verifiche eseguite dallo scrivente presso il NCT del Comune di Vasto, si riporta di seguito l'elenco delle singole unità immobiliari che costituiscono il complesso Residenziale "Residence Rossetti" intestato alla società [REDACTED] (CH), C.F. e P.IVA 01508580691.

ELENCO BENI IMMOBILI					
BENE Identificativo	FOGLIO	P.LLA	SUB.	DIRITTI E ONERI REALI	Catasto
1	36	4415		proprietà per 1/1	NCT
2	36	4418		proprietà per 1/1	NCT

Tab.1: Elenco dei beni immobili che costituiscono il complesso Residenziale "Rossetti" [REDACTED]

Tutte le unità immobiliari in questione, vengono individuate nella rappresentazione grafica di seguito riportata elaborata dal confronto cartografico e dagli estratti di mappa catastale.

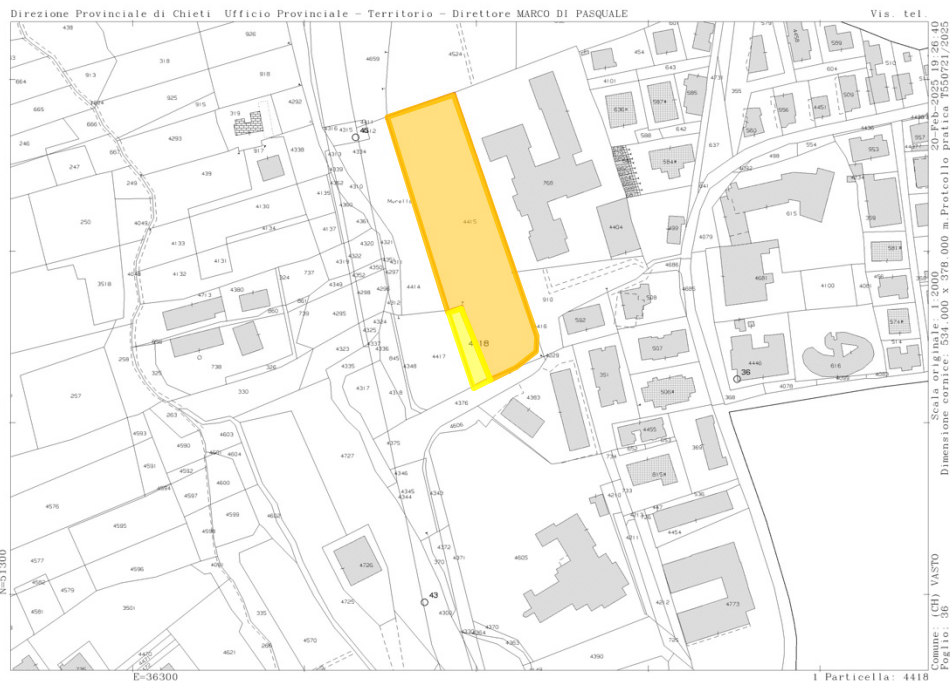



Fig.1: Unità immobiliari al F.36 P.lle 4415 e 4418 intestate alla società [REDACTED] individuate su foglio di mappa catastale n.36 del Comune di Vasto (CH).

2.2 Descrizione Immobili

Gli immobili oggetto di perizia sono identificati al NCT del Comune di Vasto come terreni al Fg. 36, alle p.lle 4415 e 4418 di dimensioni catastali pari a ca 6.915,00 mq, sui quali insiste un complesso edilizio di natura residenziale, in corso di edificazione, denominato RESIDENCE ROSSETTI, confinante con le seguenti particelle al Fg.36, procedendo in senso orario: nn.768-4416-4376-4417-4414-4413-4405.

Si segnala inoltre che sugli immobili Fg. 36 p.lle 4415 (Terreno 1) e 4418 (Terreno 2) oggetto di valutazione, è stata trascritta una convenzione edilizia in forza di atto redatto dal Notar D'Agostino Aldo del 01/03/2005 rep. N.31390 trascritto il 24 marzo 2005 ai n. 6306/4742 a favore del Comune di Vasto c.f. 83000690699 e contro 

L' identificazione catastale degli immobili oggetto della presente perizia è la seguente:

- Terreno n.1, NCT del Comune di Vasto (CH), foglio 36, p.lla 4415, semin. Arborio, classe 4, superficie are 64.85 RD € 25,12, RA € 15,07;
- Terreno n.2, NCT del Comune di Vasto (CH), foglio 36, p.lla 4418, semin. Arborio, classe 4, superficie are 4.30 RD € 0,89, RA € 1,33.

I beni sono collocati all'interno del Comune di Vasto tra la via Rossetti e la Circonvallazione Hystoniense, all'interno di detti terreni sorge un complesso immobiliare allo stato grezzo denominato Residence Rossetti.

Il fabbricato oggetto di analisi, risulta composto da un corpo edilizio articolato su più livelli, distinti tra piani interrati, piani fuori terra e copertura, secondo quanto di seguito descritto:

Piani interrati

- Terzo e secondo piano interrato: ciascun livello ha dimensioni lorde pari a 144,00 m x 36,00 m, per una superficie complessiva di circa 5.184,00 m² per piano. Le destinazioni d'uso previste includono autorimesse, locali di deposito (ripostigli) e spazi di manovra.

- Primo piano interrato: presenta dimensioni pari a 144,00 m x 34,80 m per una superficie lorda complessiva di circa 5.011,00 m², destinato esclusivamente a funzioni accessorie condominiali quali portineria, cantine, deposito biciclette, locali tecnici e locali serbatoi.

Piani fuori terra

- Piano rialzato (1° piano fuori terra): costituito da due blocchi (A e B), ciascuno con dimensioni complessive pari a 144,00 m x 34,75 m, per una superficie lorda di circa 5.004,00 m², con destinazione residenziale.
- Secondo, terzo e quarto piano fuori terra: ognuno di questi livelli è composto da due blocchi (A e B), ciascuno con due corpi scala aventi dimensioni lorde pari a (26,20 m x 22,80 m) x 2. La superficie lorda di ciascun piano risulta pari a circa 2.389,00 m². Il quarto piano è identificato come "pianta livello sottotetto" e ha un'altezza utile interna pari a 2,70 m, con destinazione parzialmente residenziale.

Copertura (5° piano)

Il livello di copertura è realizzato con struttura in acciaio, identificato nel progetto come "pianta locali tecnici" in variante. È costituito da due blocchi A e B, ciascuno con dimensioni lorde pari a 57,40 m x 22,00 m, per una superficie complessiva di circa 2.386,00 m². Tale livello ricade nell'ambito dell'art. 34 DPR 380/2001 e pertanto risulta non utilizzabile né commercializzabile.

Verifica della conformità edilizia e urbanistica

Al fine di eseguire l'attività di due diligence degli immobili oggetto della presente consulenza, il sottoscritto in data 16.06.2025 inoltra a mezzo PEC richiesta di accesso agli atti della documentazione tecnica edilizia e urbanistica dell'Immobile Residenziale denominato Residence Rossetti insistente sulle P.lle 4415-4418 al F.36.

In data 17.07.2025 il sottoscritto CTU, si recava presso gli uffici tecnici di competenza del Comune di Vasto, per poter visionare ed estrarre copia della documentazione edilizia e urbanistica afferente agli immobili e, in data 22.07.2025 riceveva a mezzo PEC copia di ulteriore documentazione, acquisendo nel complesso i seguenti documenti:

- Convenzione Edilizia e Cessione Gratuita di Aree per opere di urbanizzazione primaria REP._31.390_Racc. N.7.390DEL_01.03.2005;
- Pratica Edilizia n. CE – 401 – 2011 del 30/11/2011;
- Avviso di Accoglimento del provvedimento di permesso di costruire oneroso – Pratica edilizia n. CE – 401 – 2011 Prot. 54528 del 15/12/2011;
- Planimetrie, prospetti, sezioni, inquadramento allegato al CE 401-2011;
- Nota di risposta ai quesiti del CTU da parte del Comune di Vasto del 18-07-2023.

Dall'analisi della documentazione tecnica reperita è emerso che l'immobile denominato "Residence Rossetti" necessita di regolarizzazione urbanistica ed edilizia.

In merito, si rappresenta che l'ottenimento del Permesso di Costruire in sanatoria che fa riferimento alla pratica edilizia CE 401/2011, è subordinato al versamento della sanzione prevista ex art. 34 del DPR 380/2001, quantificata in € 427.349,02 e ad oggi ancora in fase di ulteriore verifica ed aggiornamento.

Ai fini del rilascio del titolo abilitativo inoltre, come da nota di accoglimento emessa dal Comune di Vasto, datata 15/12/2011, sarà necessario:

1. prima del ritiro del permesso dovrà essere data esecuzione all'ordinanza di ingiunzione n.265/10 del 26/10/2010 emessa dall'UTC del Comune di Vasto;
2. fornire l'integrazione della documentazione tecnica richiesta dall'Ufficio Urbanistica di seguito elencata:
 - Legge 10/1977 (Calcolo di volumetrie e superfici timbrate e firmate da tecnico progettista);
 - Art. 25 e 26 della Legge 10/1991 (Deposito del progetto di impianti corredato di relazione tecnica come prescritto da art.28);

- D.M. 22/01/2008 n. 37 (Deposito del progetto degli impianti tecnici come prescritto da art.1 co.2 e art.11 co.2);
- D.Lgs. 192/2005 e ss.mm.ii. (rendimento energetico edilizia come da attuazione della direttiva 2002/91/CE);
- Richiesta di parere preventivo al Comando dei Vigili del Fuoco per i livelli interrati adibiti a parcheggio e deposito.

Al fine di ottenere in dettaglio le prescrizioni dell'Ufficio tecnico del Comune di Vasto necessarie all'ottenimento della CE 401/2011, in data 05/06/2025 il sottoscritto CTU inoltrava a mezzo PEC all'UTC del Comune di Vasto, richiesta di parere preventivo in ambito edilizio rispetto a CE 401/2011. La richiesta veniva protocollata il 05/06/2025 con n.41642, dopo informali interlocuzioni via telefono e e-mail con il suddetto ufficio, il sottoscritto CTU in data 02/09/2025 inviava via PEC una richiesta di aggiornamento sullo stato di rilascio del documento richiesto, che veniva protocollata in data 02/09/2025 con n.63968.

In data di stesura e deposito della presente perizia si resta in attesa del richiesto parere preventivo, a seguito del quale se si riterrà necessario verranno fornite e depositate le eventuali integrazioni.

L'ordinanza di ingiunzione n.265/10 del 26/10/2010 prevede per la regolarizzazione edilizia la realizzazione dei seguenti interventi:

- Chiusura della zona est del piano interrato mediante solaio continuo;
- Riporto di terreno sul lato ovest del fabbricato;
- Realizzazione di rampe carrabili e conseguente demolizione parziale del solaio alla quota -4,32 m;
- Esecuzione di tamponamenti nei locali del piano interrato;
- Rimozione del soppalco metallico presente all'ultimo livello.

Descrizione del Contesto e dell'immobile

L'accesso alla proprietà avviene attualmente da due varchi carrabili e pedonabili:

- il primo è costituito da un cancello scorrevole in metallo ubicato lungo via Rossetti, al confine tra le particelle catastali 4415 e 4416, prospiciente uno

slargo utilizzato come parcheggio, adiacente all'Istituto Scolastico Pàntini-Pudente;

- il secondo è rappresentato da un cancello ad ante battenti, anch'esso metallico, posto in prossimità della Circonvallazione Histonienne, tra le particelle 4417 e 4376;
- i cancelli d'ingresso all'immobile sono l'uno realizzato con un pannello in acciaio, mentre il secondo è rinforzato da una rete antintrusione;
- l'intero perimetro della proprietà risulta recintato a tratti mediante porzioni di rete elettrosaldata in acciaio.

Il complesso edilizio presenta le seguenti caratteristiche:

- l'immobile ha una sagoma planimetrica rettangolare con dimensioni di base pari a circa 139,30 m x 34,75 m;
- la struttura è costituita da due corpi di fabbrica collegati tra loro, sviluppati su una piastra sopraelevata;
- la struttura è di tipo intelaiato ed è realizzata con tecnica mista in c.a. e acciaio;
- alcuni solai sono prefabbricati ed altri realizzati in opera e coibentati;
- ogni corpo è servito da proprio vano scala e da un vano tecnico assimilabile ad un vano ascensore;
- la copertura è realizzata con struttura portante in legno lamellare curva, completata all'estradosso con pannelli in lamiera grecata;
- sono presenti aperture di ventilazione a griglia metallica tipo "Orso grill" in corrispondenza delle intercapedini affacciate verso i livelli sottostanti;

- le scale metalliche di collegamento verticale ai vari livelli (due in totale, una per ciascun corpo di fabbrica), sia in corrispondenza dei piani interrati che verso i livelli superiori, si presentano inaccessibili, grazie alla presenza di una recinzione alta in lamiera ondulata con porta di accesso dotata di lucchetto, realizzata come deterrente per raggiungere i livelli superiori del fabbricato;
- il vano scala-ascensore seppur non facilmente accessibile se non dai custodi dell'immobile al suo interno risulta privo di misure provvisionali anticaduta.

Al momento dei sopralluoghi, l'immobile risultava libero e non occupato.

Sono stati rilevati numerosi e pregressi segni di vandalismo distribuiti per tutto l'immobile e di abbandono di parte dei materiali edili.

In particolare:

- diffuso sfondamento dei vetri su quasi la totalità degli infissi;
- presenza di tramezzi, in lastre di cartongesso e montanti in lamiera di acciaio zincato, sfondati;
- montanti in lamiera piegati;
- presenza di frammenti vetrosi sui solai grezzi in cemento armato;
- presenza di materiale edilizio depositato ai vari piani;
- presenza di bancali di mattoni forati e lastre in cartongesso esposti agli agenti atmosferici posti al primo e secondo seminterrato;
- parapetti in cartongesso e lamiera sfondati e/o parzialmente smantellati;
- mancanza o inadeguatezza dei parapetti di alcune zone dei piani superiori (dal secondo fino ad arrivare al sottotetto), con eventuale e derivante rischio di caduta dall'alto.

L'immobile si presenta in stato di abbandono e non ultimato, con un corpo di fabbrica strutturalmente impostato con telai in cemento armato e ferro, solai prefabbricati in cemento o ferro, solai in laterocemento e tamponamenti in blocchi di

calcestruzzo alleggerito (presumibilmente tipo "Gasbeton" e/o simili). Gli involucri esterni e le tramezzature interne sono parzialmente realizzati in cartongesso.

1. Stato strutturale

La struttura portante in c.a. è visivamente integra, senza evidenti lesioni strutturali passanti o segnali di collasso puntuale. Tuttavia si segnala diffuso degrado corticale dei copriferri e presenza di ferri esposti e ossidati in prossimità dei giunti orizzontali e verticali (punti di connessione tra pilastri e travi)

Tamponamenti in blocchi: montati ma non rifiniti, con presenza di numerose porzioni imbrattate da scritte vandaliche e diverse lesioni superficiali o fori da impatto.

Copertura/Solaio superiore: non visibile integralmente, ma si nota assenza di protezione alle infiltrazioni atmosferiche, pertanto si presume incompleta.

2. Impiantistica

Sono presenti al suolo tubazioni flessibili in PVC (acqua o elettrico) disconnesse e non collegate ad alcun impianto, prive di protezione o posa a norma e completamente da sostituire.

Non si rileva alcuna evidenza di impianti elettrici, idrici o antincendio installati secondo normativa vigente se non la presenza di corrugati per una predisposizione e alla stesura di futuri cavi.

3. Lavori incompleti

Si evidenzia la presenza di materiali da costruzione accatastati (pannelli, in cartongesso probabilmente contropareti o pavimentazioni, pannelli isolanti, mattoni in argilla, etc.), lasciati incustoditi, in parte esposti agli agenti atmosferici e al degrado.

Il fabbricato si trova verosimilmente in stato di cantiere sospeso e mai completato.

Viste le cartografie allegate al PRG approvato con atto consiliare n.10 del 28.03.2001, pubblicato sul bollettino ufficiale regione Abruzzo n.11 del 30/05/2001.

Vista la variante alle N.T.A. del P.R.G. approvata con delibera di c.c. N. 23 del 25/03/2013 (BURA 16 del 24/04/2013) se ne desume che i terreni ricadono entrambi in zona CO61 e CO62 (comparti edificatori) del PRG di Vasto.

3.2 Breve Ex-cursus sullo stato Urbanistico degli immobili





Il Comune di Vasto (CH), Settore 4° Urbanistica e Territorio, con nota del 18/07/2023, prot. 66343 del 24/10/2022 e prot. 4301 del 19/01/2023” nella persona del dirigente Avv. Luca Mastrangelo, chiariva e dichiarava quanto segue:

A) Vista la CE n° 333/2004 relativa al progetto delle opere di urbanizzazione, considerato che gli **oneri di urbanizzazione primaria** dovuti erano pari ad € 362.169,80 (mc 17.530 x €/mc 20,66) e che l'importo scomputabile era pari ad € 259.063,00, la differenza pari ad € 103.106,80 è stata rateizzata in n° 5 rate annuali dell'importo pari ad € 20.621,36 cadauna.

Le n° 5 rate sono state pagate rispettivamente:

- N° 1 di importo pari ad € 20.621,36 con scadenza del 30/06/2005 – pagamento effettuato in data 28/06/2005;
- N° 2 di importo pari ad € 20.621,36 con scadenza del 15/06/2006 – pagamento effettuato in data 15/09/2006 provv. n° 2133 per un importo pari ad € 22.683,50 (sanzione 10%);
- N° 3 di importo pari ad € 20.621,36 con scadenza del 15/06/2007 – pagamento effettuato in data 18/06/2007 provv. n° 1247 per un importo pari ad € 20.621,36;
- N° 4 di importo pari ad € 20.621,36 con scadenza del 15/06/2008 – pagamento effettuato in data 25/08/2008 provv. n° 1913 per un importo pari ad € 22.683,50 (sanzione 10%);
- N° 5 di importo pari ad € 20.621,36 con scadenza del 15/06/2009 – pagamento effettuato in data 18/09/2009 provv. n° 1802 per un importo pari ad € 22.683,50 (sanzione 10%);

Quindi **il pagamento della somma dovuta pari ad € 103.106,80 per gli oneri di urbanizzazione primaria è stato assolto.**

B) In forza dell'atto redatto dal Notaio Aldo D'Agostino in data 01/03/2005 n. 31390 (convenzione e cessione gratuita aree a standard) la ditta   ha ceduto le aree a standard per una superficie pari a 4.615 mq (a fronte di un dovuto pari a $11.530 \text{ mq} \times 0,40 = 4.612 \text{ mq}$), individuate catastalmente con le particelle n° 4412 - 4414 - 4417 e 4311 del Fig. 36, ad oggi ancora intestate alla  **Il Comune in merito rappresentava con nota con oggetto "Tribunale di Vasto Es. Imm. 49/2018 -  Riscontro Vs. note di richiesta chiarimenti inerenti il Residence Rossetti prot. 66343 del 24/10/2022 e prot. 4301 del 19/01/2023", in data 18/07/2023 che nulla ostava alla regolarizzazione e alla rettifica della situazione degli intestati delle particelle indicate.**

C) Il pagamento della 5° rata relativa agli oneri per il rilascio del P.D.C. n° 284/2006 del 12/10/2007 (esecuzione di lavori di variante al P.d.C. n° 350/2004 e sanatoria, vedasi anche CE 56/2006) di importo pari ad € 60.653,58 con scadenza 15/06/2008, è stato effettuato in data 25/08/2008 provv. 1913 per un importo pari ad € 63.710,55 (superiore al dovuto, ma inferiore alla sanzione per il tardato pagamento). L'integrazione del pagamento della sanzione è stata effettuata in data 04/11/2009 provv. 2054 per un importo pari ad € 3.828,84. Quindi **il pagamento della somma dovuta pari ad € 60.653,58 è stato assolto**, ed essendo stato effettuato in ritardo **è stata pagata anche la sanzione per tardato versamento.**

La pratica edilizia n° CE 401/2011 avente ad oggetto "Progetto di variante al permesso di costruire n. 284/2006 del 12/10/2007 con indicazione delle opere di ripristino in ottemperanza all'ordinanza di demolizione n. 265/2010" è stata presentata in data 27/10/2011 con prot. 47376.

La relazione istruttoria del 30/11/2011 a firma del Responsabile del Procedimento, Geom. Gianni Piccinini e del Dirigente del Settore Urbanistica, Avv. Alfonso Mercogliano, si concludeva favorevolmente e la proposta presentata veniva considerata compatibile.

Con nota prot. 54528 del 15/12/2011 veniva trasmesso alla ditta l'avviso di accoglimento del provvedimento di permesso di costruire oneroso relativo alla pratica edilizia CE 401/2011.

Le condizioni per l'accoglimento della domanda di permesso erano:

1 - Dare esecuzione alla ordinanza ingiunzione di pagamento n. 265/10 del 26/10/2010;

2 - Produrre la documentazione relativa a:

- Calcolo netto volumi e superfici art. 3 L. 10/77;
- Deposito del progetto degli impianti di cui agli artt. 25 e 26 della legge 09/01/1991 n. 10, corredati dalla relazione tecnica prescritta dall'art. 28 della medesima legge;
- Deposito dei progetti degli impianti di cui all'art. 1, comma 2, D.M. 22/01/2008 n. 37, ai sensi dell'art. 11, comma 2 dello stesso decreto;
- Deposito documentazione Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e ss.mm.ii. (attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia).

Si specifica, che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 del 25/03/2013, pubblicata sul BURA n° 16 del 24/04/2013, è stata approvata la variante alla Normativa Tecnica di Attuazione del PRG di Vasto, che andrebbe ad interessare anche la situazione dell'immobile in argomento, per quanto riguarda la definizione di interrato e seminterrato e quindi il conteggio di superfici utili.

Dopo accurato esame della problematica, l'UTC ha ritenuto che, per la pratica CE 401/2011, debba essere considerata la normativa tecnica vigente al momento dell'emissione dell'Avviso di accoglimento (prot. 54528 del 15/12/2011). Tale conclusione è conforme ad un precedente giurisprudenziale in cui è stato parte il Comune di Vasto e, precisamente la sentenza n. 693/2011 con cui il TAR di Pescara, richiamando l'orientamento del Consiglio di Stato (sentenza n. 3594/2005) ha ritenuto che "il perfezionamento della concessione edilizia ovvero del permesso a costruire si ha quando il comune, conclusa favorevolmente l'istruttoria, comunica all'interessato l'esito positivo della domanda. Il successivo pagamento degli oneri e il rilascio materiale del permesso a costruire costituiscono momenti di perfezionamento dell'efficacia di un provvedimento già esistente".

L'esistenza della richiesta di rilascio del permesso di costruire si desume, inoltre, dalla volontà implicitamente manifestata dal Comune di Vasto, che difatti ha attivato l'esecuzione forzata per riscuotere la sanzione di € 461.113,12.

Rispetto al pagamento della sanzione comminata ex art. 34, l'attuale situazione relativa al corrispettivo richiesto e ai pagamenti effettuati dalla ditta è la seguente:

- Con ordinanza del 07/03/2018 (N. 575/2017 R.G.E.), il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Vasto, ha assegnato "al creditore Comune di Vasto la somma di € 486.345,06 comprensiva di quella dovuta per sorte, interessi e spese risultanti dall'atto di precetto, oltre agli interessi – come da titolo –

sulla sola sorte capitale, da calcolarsi con il metodo scalare, ed alle spese necessarie per la registrazione”.

- **Dai riscontri contabili eseguiti risultano versamenti effettuati, a partire dall'anno 2020 e fino al 30/06/2023, per un importo complessivo di € 58.996,04, quindi le somme residue da versare ammontano ad € 427.349,02.**

D) Con nota prot. 4301 del 19/01/2023, sono stati formulati quesiti a seguito di rilievi topografici eseguiti sugli immobili, per i quali si riportano di seguito le relative osservazioni effettuate dall'UTC del Comune di Vasto, Settore 4° Urbanistica e Territorio.

A seguito dei rilievi topografici effettuati e accertato lo sconfinamento dell'immobile sulle p.lle 4414 e 4417 di proprietà dell'Ente, la fattibilità di una variante planovolumetria che preveda una diversa ridefinizione delle aree di cessione in favore del Comune è demandata alla volontà della Giunta Comunale di accettare una diversa impostazione progettuale.

Di fatto la variante riguarderebbe solo la ridefinizione delle aree di cessione rispetto al lotto fondiario. Considerando che l'opera di urbanizzazione prevista, la realizzazione del parcheggio pubblico, non è stata ancora realizzata, si considera fattibile una variante che preveda, di fatto, solo un leggero diverso posizionamento dell'opera.

In ogni caso, si rende necessario richiedere un aggiornamento della convenzione Rep. 31.390 del 01/03/2005, che risulta scaduta, oppure una nuova convenzione (anche in considerazione della diversa distribuzione delle aree di cessione).

La convenzione dovrà prevedere, quanto riportato nella nota di risposta emessa dall'Utc del Comune di Vasto in data 18/07/2023 alla nota prot. 4301 del 19/01/2023:

- la diversa indicazione delle aree di cessione;
- l'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, che saranno calcolati nel modo seguente:
 - oneri versati dalla ditta € 103.106,80, per un totale di mc 4.990,65 (€ 103.106,80/20,66 €/mc) volumetria sulla quale aggiornare gli oneri: (17.530 – 4990,65= 12.539,35 mc);
 - oneri di urbanizzazione primaria ancora dovuti: 12.539,35 mc x 25,62 €/mc = € 321.258,14;

- nuovo progetto esecutivo del parcheggio pubblico, che tenga conto delle opere previste nella pratica edilizia CE 401/2011.

Anche il progetto aggiornato relativo alle opere di urbanizzazione e lo schema di convenzione dovranno essere approvati dalla Giunta Comunale, quindi la fattibilità dell'intervento è demandata a tale volontà.

4) DESCRIZIONE STATO DI FATTO DEGLI IMMOBILI

4.1 Breve disamina sullo sconfinamento degli Immobili

Il fabbricato in oggetto doveva essere ubicato sulle p.lle 4415 e 4418, pari a mq 6.915 totali come richiamato sulla convezione edilizia firmata con la cessione delle aree a favore del Comune, delle p.lle 4412,4414,4417 e 4311 pari a mq 4615.

Dalla documentazione messa a disposizione dalla curatela, a seguito di rilievi eseguiti sui luoghi dal precedente CTU nominato dal Tribunale di Vasto, si evinceva che lo spigolo del fabbricato posto a sud (lato circonvallazione) sconfinava sulla p.la 4417 per 4.18 metri, mentre lo spigolo a nord (lato circonvallazione), sconfinava sulla p.la 4414 per 1.14 metri. Si evidenziava che il fabbricato, nello stato di fatto, risultava in parte ubicato anche sulle p.lle 4414 e 4417, per un totale di 386 mq, cedute al Comune e che pertanto non possono seguire il bene nella vendita giudiziaria se non con il benestare del Comune di Vasto, proprietario all'attualità delle particelle oggetto di convenzione urbanistica e, per la quale in data 18 luglio 2023 con propria nota, il Comune di Vasto si è espresso in maniera favorevole alla risoluzione della problematica.

A causa dello sconfinamento su aree di proprietà del Comune di Vasto, si rende pertanto necessaria, la formulazione e sottoscrizione di una nuova o corretta convezione di cessione delle aree, per la formazione di un nuovo progetto del parcheggio pubblico con cessione di terreni da parte del Comune di Vasto, che dovrà essere comunque approvato dalla Giunta Comunale, per equilibrare lo scompenso causato dallo sconfinamento.

5) AGGIORNAMENTO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

5.1 PREMESSA

Lo scrivente CTU, in data **31 gennaio, 12 febbraio e 26 marzo 2025**, si è recato sui luoghi oggetto di valutazione, siti in Vasto tra la via Rossetti e la Circonvallazione Histonense ed ha eseguito una ricognizione degli immobili, riscontrando uno stato manutentivo mediocre, dovuti a diversi ammaloramenti e segni di degrado, debiti principalmente a fattori endogeni ed esogeni e, anche alla mancanza di gran parte degli infissi e di chiusure verticali. In particolare, si sono riscontrati quadri umidi diffusi e dei fenomeni ossidativi e di deterioramento delle armature, nonché la fine del ciclo vita di impianti predisposti.

5.2 STIMA DEL VALORE DI MERCATO MEDIANTE IL CRITERIO DEL VALORE DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO

La metodologia di stima impiegata è quella del metodo analitico-ricostruttivo del “valore di ricostruzione”, il quale viene impiegato per stimare il più probabile valore di mercato dell’immobile considerando tutti i fattori di produzione che concorrono normalmente alla formazione del valore del bene.

5.3 VALORE DEL LOTTO (VM) COEFFICIENTI DI CALCOLO E FORMULA GENERALE

La formula generale per la determinazione del valore di mercato come costo di riproduzione deprezzato è la seguente:

$$V_m = [C_A + C_C + O_f + U_p] - \Delta$$

I coefficienti per il calcolo del valore di trasformazione sono riportati nella seguente tabella:

V_M	<i>Valore di mercato stimato con il procedimento del costo di riproduzione deprezzato</i>
C_A	<i>Costo di acquisto dell'area diretti e indiretti (costo e oneri di acquisto)</i>

C_C	<i>Costi di costruzione diretti e indiretti (costo delle opere di idoneizzazione dell'area, costo di costruzione delle superfici coperte, costo di costruzione delle superfici esterne, oneri di urbanizzazione, onorari professionali, costi per allacciamenti ai servizi pubblici, spese generali)</i>
O_f	<i>Oneri finanziari</i>
U_p	<i>Utile del promotore</i>
Δ	<i>Deprezzamento (per deterioramento fisico, per obsolescenza funzionale, per obsolescenza economica)</i>

Nel processo di valutazione, si ritiene di considerare solamente i processi di maggior entità, tralasciando quelli che risultano di modesta entità e quelli non occorrenti (Oneri Finanziari e Costo delle Opere di Idoneizzazione dell'Area).

In particolare si precisa che:

- per quanto riguarda gli oneri finanziari, non sono stati considerati supponendo che l'intero capitale necessario risulterebbe già a disposizione del virtuale compratore ed ipotizzando che la tempistica del processo produttivo edilizio per realizzare ex novo l'edificio sia di pochi mesi;
- per quanto riguarda il Costo delle Opere di Idoneizzazione dell'Area, non è stato considerato in quanto si ipotizza che l'area si presenti già idonea all'edificazione.

Infine, per quanto riguarda i deprezzamenti, verranno considerati quelli relativi all'Obsolescenza Fisica, Funzionale ed Economica.

Il procedimento in esame si articola, quindi, nelle seguenti fasi:

- determinazione dei costi diretti ed indiretti dell'area;
- determinazione dei costi diretti ed indiretti di costruzione;
- individuazione dell'utile del promotore;
- calcolo del valore di riproduzione al nuovo del solo fabbricato;
- definizione del deprezzamento;
- calcolo del valore di mercato deprezzato.

5.3.1 COSTI DELL'AREA DIRETTI E INDIRETTI

Nel caso in esame, si sono preliminarmente consultati i valori di mercato O.M.I. 2° semestre 2024, degli immobili nella microzona.

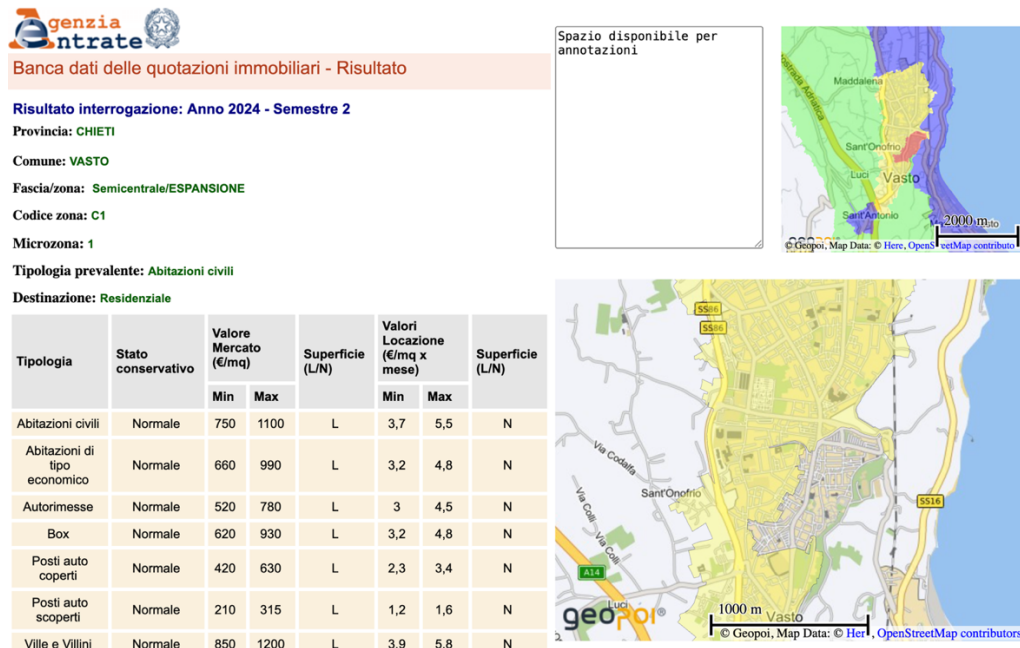


Fig.3: Valori OMI 2 ° semestre 2024 – (fonte: Agenzia delle Entrate)

Dall'analisi dei dati risulta che i valori di mercato per le abitazioni civili va da un minimo di 750,00€/mq ad un massimo di 1.100,00 €/mq. Effettuiamo la media tra i due valore ed otteniamo il valore medio di 925,00€/mq.

La volumetria massima assentibile per il comparto all'epoca dell'edificazione era di circa 17.000 mc.

Dividiamo il valore precedente per un'altezza media al lordo di piano pari di 3.00 metri ed otteniamo la superficie pavimentata di: 5.667,00 mq in c.t..

Procediamo a moltiplicare il valore medio per la superficie pavimentata: 5.667,00 mq x 925,00 €/mq, da cui si ottiene, 5.241.975,00€. Il precedente valore rappresenterebbe in astratto il valore medio dell'intera superficie edificata sull'area in narrazione.

Infine si considera che ordinariamente il valore del suolo rappresenta dal 15% al 20%, il valore del costruito, utilizzando prudenzialmente il valore medio di 17,5% si ottiene il valore medio di mercato:

$$5.241.975,00€ \times 17,5\% = \mathbf{917.345,62 €}$$

5.3.2 ONERI DI ACQUISTO DELL'AREA

L'operazione di acquisto di un bene immobiliare è gravata da oneri fiscali, oneri di mediazione, oneri notarili e per consulenze urbanistiche contrattuali, fiscali, legali e tecniche; per quanto concerne gli oneri fiscali, trattandosi di un trasferimento di

terreno non più agricolo e nell'ipotesi ordinaria che il rogito non sia soggetto a I.V.A., avremo le seguenti imposte (sul valore dell'area): registro 8%, ipotecaria 2%, catastale all'1%; per quanto riguarda gli oneri di mediazione, quelli notarili e per le spese accessorie si ipotizza una percentuale del 4% del valore dell'area (totale: 15%).

5.3.3 DETERMINAZIONE DEI COSTI DI COSTRUZIONE

In linea generale, i costi di costruzione sono quelli necessari a realizzare ex novo l'immobile da stimare.

Nel caso in esame, i costi di costruzione delle superfici sono stati dedotti dal Computo Metrico Estimativo delle opere eseguite, detratti i costi e le prestazioni professionali non più computabili e prive di utilità tecnica funzionale. I listini dei prezzi di riferimento utilizzati sono:

- 1) Prezziario Opere Edili Regione Abruzzo 2025
- 2) Prezziario Impianti Tecnologici Abruzzo 2025

5.3.4 STIMA DEL FABBRICATO

Num. ORD TA- RIFFA	DESIGNAZIONE DEI LA- VORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI €	
		par. ug.	lung.	larg.	H/peso		Prezzo	Totale
1 ABR25_E.01 .1 0.10.a (M)	Scavo di sbancamento a sezione ampia, effettuato con mezzi meccanici compresa la rimozione di arbusti e ceppaie, la profilatura delle pareti, la regolarizzazione del fondo, il carico sugli automezzi ed il trasporto a rifiuto o per rilevato fino ad una distanza massima di 5000 m: - in rocce sciolte (terra o con trovanti fino ad 1 m³)							
	Scavo I-II-III Interrato Dato aggregato da Voce1	92.953,61				92.953,61		
	Sommano mc					92.953,61	11,52	1.070.825,59

Num. ORD TA-RIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI €	
		par. ug.	lung.	larg.	H/peso		Prezzo	Totale
2 ABR25_E.03 .4 0.10.a (M)	Acciaio ad alta duttilità in classe tecnica B450A oppure B450C, conforme alle Norme recepite dal D.M.17/01/2018, fornito in barre di tutti i diametri; tagliato a misura, sagomato e posto in opera a regola d'arte, compreso ogni sfrido, legature ed ogni altro onere, nonché tutti gli oneri relativi ai controlli di legge -Acciaio in barre per armature di conglomerato cementizio							
	Acciaio per Fondazione a Platea -Dato aggregato da Voce2 Sommano kg	85.907,84				85.907,84		
						85.907,84	1,79	153.775,03
3 ABR25_E.03 .4 0.10.a (M)	Acciaio ad alta duttilità in classe tecnica B450A oppure B450C, conforme alle Norme recepite dal D.M.17/01/2018 , fornito in barre di tutti i diametri; tagliato a misura, sagomato e posto in opera a regola d'arte, compreso ogni sfrido, legature ed ogni altro onere, nonché tutti gli oneri relativi ai controlli di legge -Acciaio in barre per armature di conglomerato cementizio							
	Ferri Raffittimento Pilastrri - Dato aggregato da Voce 3 Sommano kg	12.775,46				12.775,46		
						12.775,46	1,79	22.868,07
4 ABR25_E.03 .1 0.10.c (M)	Calcestruzzo durevole per impieghi non strutturali secondo le norme recepite dal D.M. 17/01/2018 ,D max inerti 32 mm compreso quant'altro necessario per dare un'opera eseguita a perfetta regola d'arte, esclusi pompa (se utilizzata), i ponteggi, le casseforme, e ferro di armatura, con resistenza caratteristica: - C 12/15							
	Magrone di Fondazione - Dato aggregato da voce 4	278,30				278,30		
5 ABR25_E.03 .1 0.10.d	Calcestruzzo durevole per impieghi non strutturali secondo le norme recepite dal D.M. 17/01/2018 ,D max							
	A RIPORTARE							1.283.244,16

Num. ORD TA- RIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI €	
		par. ug.	lung.	larg.	H/peso		Prezzo	Totale
	RIPORTO							1.283.244,16
(M)	inerti 32 mm compreso quant'altro necessario per dare un'opera eseguita a perfetta regola d'arte, esclusi pompa (se utilizzata), i ponteggi, le casseforme, e ferro di armatura, con resistenza caratteristica: - C 16/20							
	Platea di Fondazione Corpo Centrale -Dato aggregato da Voce 5	2.122,30				2.122,30		
	Somma mc					2.122,30	134,75	285.979,93
6 ABR25_E.03 .10.20.a (M)	Calcestruzzo durevole a prestazione garantita, in opera, per impieghi strutturali secondo le norme recepite dal D.M. 17/01/2018 , preconfezionato, con aggregati di varie pezzature atte ad assicurare un assortimento granulometrico adeguato, con D max inerti 32 mm; classe di consistenza S4; classe di esposizione, secondo le norme UNI EN 206-1, X0 o XC1, XC2, XC3. Compreso la fornitura del materiale dalla centrale di betonaggio, trasporto con autobetoniere e relativo scarico, l'uso di pompa, del vibratore e quant'altro necessario per dare l'opera eseguita a perfetta regola d'arte, esclusi i soli ponteggi, le casseforme, e ferro di armatura.Per strutture in fondazione. - Classe resistenza 25/30							
	Travi di Fondazione - Dato aggregato da Voce 6	243,27				243,27		
	Somma mc					243,27	173,21	42.136,80
7 ABR25_E.03 .10.20.a (M)	Calcestruzzo durevole a prestazione garantita, in opera, per impieghi strutturali secondo le norme recepite dal D.M. 17/01/2018 , preconfezionato, con aggregati di varie pezzature atte ad assicurare un assortimento granulometrico adeguato, con D max inerti 32 mm; classe di consistenza S4; classe di esposizione, secondo le norme UNI EN 206-1, X0 o XC1, XC2, XC3. Compreso la fornitura del materiale dalla centrale di betonaggio, trasporto con autobetoniere e relativo scarico, l'uso di pompa, del vibratore e quant'altro necessario per dare l'opera eseguita a perfetta regola d'arte, esclusi i soli ponteggi, le casseforme, e ferro di armatura.Per strutture in fondazione. - Classe resistenza 25/30							
	Muri Perimetrali - Dato aggregato da Voce 7	514,61				514,61		
	Somma mc					514,61	173,21	89.135,60
8	Acciaio ad alta duttilità in classe							
	A RIPORTARE							1.700.496,49

Num. ORD TA-RIFFI	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI €	
		par. ug.	lung.	larg.	H/peso		Prezzo	Totale
	RIPORTO							1.700.496,49
ABR25_E.03 .4 0.10.a (M)	<p>tecnica B450A oppure B450C, conforme alle Norme recepite dal D.M.17/01/2018 , fornito in barre di tutti i diametri; tagliato a misura, sagomato e posto in opera a regola d'arte, compreso ogni sfrido, legature ed ogni altro onere, nonché tutti gli oneri relativi ai controlli di legge -Acciaio in barre per armature di conglomerato cementizio</p> <p>Armatura Muri Perimetrali - Dato Aggregato da Voce 8</p> <p>Sommano</p>	32.217,13				32.217,13		
						32.217,13	1,79	57.668,66
9 ABR25_E.03 .4 0.10.a (M)	<p>Acciaio ad alta duttilità in classe tecnica B450A oppure B450C, conforme alle Norme recepite dal D.M.17/01/2018 , fornito in barre di tutti i diametri; tagliato a misura, sagomato e posto in opera a regola d'arte, compreso ogni sfrido, legature ed ogni altro onere, nonché tutti gli oneri relativi ai controlli di legge -Acciaio in barre per armature di conglomerato cementizio</p> <p>Pilastrì Ferri Longitudinali - Dato aggregato da Voce 9</p> <p>Sommano kg</p>	20.628,84				20.628,84		
						20.628,84	1,79	36.925,62
10 ABR25_E.03 .4 0.10.a (M)	<p>Acciaio ad alta duttilità in classe tecnica B450A oppure B450C, conforme alle Norme recepite dal D.M.17/01/2018 , fornito in barre di tutti i diametri; tagliato a misura, sagomato e posto in opera a regola d'arte, compreso ogni sfrido, legature ed ogni altro onere, nonché tutti gli oneri relativi ai controlli di legge -Acciaio in barre per armature di conglomerato cementizio</p> <p>Pilastrì Ferri Longitudinali - Dato aggregato da Voce 10</p> <p>Sommano kg</p>				20.628,84	20.628,84		
						20.628,84	1,79	36.925,62
11 ABR25_E.03 .1 0.20.a (M)	<p>Calcestruzzo durevole a prestazione garantita, in opera, per impieghi strutturali secondo le norme recepite dal D.M. 17/01/2018 , preconfezionato, con aggregati di varie pezzature atte ad assicurare un assortimento granulometrico adeguato, con D max inerti 32 mm; classe di consistenza S4; classe di esposizione, secondo le norme UNI EN 206-1, X0 o XC1, XC2, XC3. Compreso la fornitura del materiale dalla centrale di betonaggio, trasporto con autobetoniere e relativo scarico, l'uso di pompa, del vibratore e quant'altro necessario per dare</p>							
	A RIPORTARE							1.832.016,39

Num. ORD TA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI €	
		par. ug.	lung.	larg.	H/peso		Prezzo	Totale
	RIPORTO							1.832.016,39
12 ABR25_E.03 .1 0.20.a (M)	l'opera eseguita a perfetta regola d'arte, esclusi i soli ponteggi, le casseforme, e ferro di armatura. Per strutture in fondazione. - Classe resistenza 25/30							
	Pilastrì - Dato Aggregato da voce 11	212,15				212,15		
	Sommano mc					212,15	173,21	36.746,50
13 ABR25_E.03 .3 0.10.b (M)	Calcestruzzo durevole a prestazione garantita, in opera, per impieghi strutturali secondo le norme recepite dal D.M. 17/01/2018, preconfezionato, con aggregati di varie pezzature atte ad assicurare un assortimento granulometrico adeguato, con D max inerti 32 mm; classe di consistenza S4; classe di esposizione, secondo le norme UNI EN 206-1, X0 o XC1, XC2, XC3. Compreso la fornitura del materiale dalla centrale di betonaggio, trasporto con autobetoniere e relativo scarico, l'uso di pompa, del vibratore e quant'altro necessario per dare l'opera eseguita a perfetta regola d'arte, esclusi i soli ponteggi, le casseforme, e ferro di armatura. Per strutture in fondazione. - Classe resistenza 25/30							
	Pilastrì - Dato aggregato da Voce 12	212,15				212,15		
	Sommano mc					212,15	173,21	36.746,50
14 ABR25_E.03 .3 0.10.b (M)	Casseforme di qualunque tipo rette o centinate per getti di conglomerati cementizi semplici o armati compreso armo, disarmante, disarmo, opere di puntellatura e sostegno fino ad un'altezza di 4 metri dal piano di appoggio; eseguite a regola d'arte e misurate secondo la superficie effettiva delle casseforme a contatto con il calcestruzzo. - Per opere in elevazione							
	Pilastrì - Dato aggregato da Voce 13	2.400,06				2.400,06		
	Sommano mq					2.400,06	38,68	92.834,32
	Casseforme di qualunque tipo rette o centinate per getti di conglomerati cementizi semplici o armati compreso armo, disarmante, disarmo, opere di puntellatura e sostegno fino ad un'altezza di 4 metri dal piano di appoggio; eseguite a regola d'arte e misurate secondo la superficie effettiva delle casseforme a contatto con il calcestruzzo. - Per opere in elevazione							
	Pilastrì - Dato aggregato da Voce 14	2.400,06				2.400,06		
	Sommano mq					2.400,06	38,68	92.834,32
	A RIPORTARE							2.091.178,03

Num. ORD TA.	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI €	
		par. ug.	lung.	larg.	H/peso		Prezzo	Totale
								2.091.178,03
15 ABR25_E.03 .3 0.10.a (M)	Casseforme di qualunque tipo rette o centinate per getti di conglomerati cementizi semplici o armati compreso armo, disarmante, disarmo, opere di puntellatura e sostegno fino ad un'altezza di 4 metri dal piano di appoggio; eseguite a regola d'arte e misurate secondo la superficie effettiva delle casseforme a contatto con il calcestruzzo. - Per opere di fondazione Travi di Fondazione Perimetrali - Dato aggregato da Voce 15 Sommano mq	555,76				555,76		
						555,76	29,38	16.328,23
16 ABR25_E.03 .3 0.10.a (M)	Casseforme di qualunque tipo rette o centinate per getti di conglomerati cementizi semplici o armati compreso armo, disarmante, disarmo, opere di puntellatura e sostegno fino ad un'altezza di 4 metri dal piano di appoggio; eseguite a regola d'arte e misurate secondo la superficie effettiva delle casseforme a contatto con il calcestruzzo. - Per opere di fondazione Muri Perimetrali - Dato aggregato da Voce 16 Sommano mq	3.430,70				3.430,70		
						3.430,70	29,38	100.793,97
17 ABR25_E.06 .5 0.70.b (M)	Pannelli precompressi alveolari prefabbricati per solai, autoportanti, di larghezza pari a 120 cm, realizzati con calcestruzzo di classe C45/55 o superiore, armatura in trecce e/o trefoli di acciaio armonico con classe di resistenza a rottura $f_{ptk} \geq 1800$ N/mm ² , completi di asolatura all'estradosso per l'alloggiamento delle armature metalliche necessarie, forniti e montati in opera, con adeguate attrezzature di movimentazione, compreso sigillatura dei pannelli, getto di completamento e soletta non inferiore a h = 6 cm, in calcestruzzo C 28/35 ed ogni altro onere e magistero per realizzare l'opera a perfetta regola d'arte. Pannelli di spessore pari a 25 cm - con momenti massimi di esercizio pari a circa 70,00 kNm Solaio prefabbricato Livello Primo impalcato - Dato aggregato Voce 17	4.899,00				4.899,00		
						4.899,00	64,96	318.239,04
18 ABR25_E.06 .5 0.70.b (M)	Pannelli precompressi alveolari prefabbricati per solai, autoportanti, di larghezza pari a 120 cm, realizzati con calcestruzzo di classe C45/55 o superiore, armatura in trecce e/o							
								2.526.539,27

Num. ORD TA.	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI €	
		par. ug.	lung.	larg.	H/peso		Prezzo	Totale
	RIPORTO							2.526.539,27
	trefoli di acciaio armonico con classe di resistenza a rottura f _{ptk} >= 1800 N/mm ² , completi di asolatura all'estradosso per l'alloggiamento delle armature metalliche necessarie, forniti e montati in opera, con adeguate attrezzature di movimentazione, compreso sigillatura dei pannelli, getto di completamento e soletta non inferiore a h = 6 cm, in calcestruzzo C 28/35 ed ogni altro onere e magistero per realizzare l'opera a perfetta regola d'arte. Pannelli di spessore pari a 25 cm - con momenti massimi di esercizio pari a circa 70,00 kNm							
	Solaio prefabbricato Livello Secondo impalcato - Dato aggregato Voce 18	4.899,00				4.899,00		
	Sommano mq					4.899,00	64,96	318.239,04
19 ABR25_E.06 .2 0.10.e (M)	Solaio piano coibentato realizzato in opera costituito da elementi monolitici cavi in polistirene autoestinguente, ad alta densità, stampati in continuo con larghezza pari a 60 cm, caratterizzati da una nervatura centrale di rinforzo in cemento armato di autoportanza e da un priverestimento, all'intradosso, con rete portaintonaco zincata a caldo; dati in opera su impalcato di sostegno provvisorio per altezza massima di 4 m incluso nel prezzo, compreso l'onere dei ferri di armatura e di ripartizione (rete elettrosaldata diametro 6 mm, maglia 15x15 cm), con accostamento degli elementi e getto di calcestruzzo per formazione dei travetti e della soletta superiore non inferiore a cm 6, compreso ogni onere e magistero per dare il solaio finito a regola d'arte -per elementi di lunghezza fino a 7,00 m, con altezza totale del solaio pari a 30 cm							
	Solaio coibentato Livello Terzo impalcato - Dato aggregato Voce 19	4.899,00				4.899,00		
	Sommano mq					4.899,00	91,25	447.033,75
20 ABR25_E.06 .2 0.10.e (M)	Solaio piano coibentato realizzato in opera costituito da elementi monolitici cavi in polistirene autoestinguente, ad alta densità, stampati in continuo con larghezza pari a 60 cm, caratterizzati da una nervatura centrale di rinforzo in cemento armato di autoportanza e da un priverestimento, all'intradosso, con rete portaintonaco zincata a caldo; dati in opera su impalcato di sostegno provvisorio per altezza massima di 4 m incluso nel							
	A RIPORTARE							3.291.812,06

Num. ORD TA.	DESIGNAZIONE DEI LA- VORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI €	
		par. ug.	lung.	larg.	H/peso		Prezzo	Totale
	RIPORTO							3.291.812,06
	prezzo,compreso l'onere dei ferri di armatura e di ripartizione (rete elettrosaldata diametro 6 mm, maglia 15x15 cm), con accostamento degli elementi e getto di calcestruzzo per formazione dei travetti e della soletta superiore non inferiore a cm 6 ,compreso ogni onere e magistero per dare il solaio finito a regola d'arte -per elementi di lunghezza fino a 7,00 m, con altezza totale del solaio pari a 30 cm							
	Solaio Misto Acciaio e c.a.coibentato quarto Livello - Dato aggregato Voce 20	2.316,36				2.316,36		
	Sommano mq					2.316,36	91,25	211.367,85
21 ABR25_E.06 .2 0.10.e (M)	Solaio piano coibentato realizzato in opera costituito da elementi monolitici cavi in polistirene autoestinguento, ad alta densità, stampati in continuo con larghezza pari a 60 cm, caratterizzati da una nervatura centrale di rinforzo in cemento armato di autoportanza e da un priverivestimento, all'intradosso, con rete portaintonaco zincata a caldo; dati in opera su impalcato di sostegno provvisorio per altezza massima di 4 m incluso nel prezzo,compreso l'onere dei ferri di armatura e di ripartizione (rete elettrosaldata diametro 6 mm, maglia 15x15 cm), con accostamento degli elementi e getto di calcestruzzo per formazione dei travetti e della soletta superiore non inferiore a cm 6 ,compreso ogni onere e magistero per dare il solaio finito a regola d'arte -per elementi di lunghezza fino a 7,00 m, con altezza totale del solaio pari a 30 cm							
	Solaio Misto Acciaio e c.a.coibentato quinto Livello - Dato aggregato Voce 21	2.316,36				2.316,36		
	Sommano mq					2.316,36	91,25	211.367,85
22 ABR25_E.06 .2 0.10.e (M)	Solaio piano coibentato realizzato in opera costituito da elementi monolitici cavi in polistirene autoestinguento, ad alta densità, stampati in continuo con larghezza pari a 60 cm, caratterizzati da una nervatura centrale di rinforzo in cemento armato di autoportanza e da un priverivestimento, all'intradosso, con rete portaintonaco zincata a caldo; dati in opera su impalcato di sostegno provvisorio per altezza massima di 4 m incluso nel prezzo,compreso l'onere dei ferri di armatura e di ripartizione (rete							
	A RIPORTARE							3.714.547,76

Num. ORD TA.	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI €	
		par. ug.	lung.	larg.	H/peso		Prezzo	Totale
	RIPORTO							3.714.547,76
	elettrosaldato diametro 6 mm, maglia 15x15 cm), con accostamento degli elementi e getto di calcestruzzo per formazione dei travetti e della soletta superiore non inferiore a cm 6 , compreso ogni onere e magistero per dare il solaio finito a regola d'arte -per elementi di lunghezza fino a 7,00 m, con altezza totale del solaio pari a 30 cm							
	Solaio Misto Acciaio e c.a.coibentato sesto Livello - Dato aggregato Voce 22	2.316,36				2.316,36		
	Sommano mq					2.316,36	91,25	211.367,85
23 ABR25_E.04 .6 0.10.b (M)	Orditura di tetti in legno lamellare. Costruzione della struttura portante del tetto, realizzato con legno di abete rosso lamellare, incollato con colle resorciniche secondo le norme "DIN" ed impregnate con una mano di Xiladecor, fornita e posta in opera. Sono compresi: la coloritura; la ferramenta per il fissaggio di tutti i componenti in acciaio zincato a bagno dopo la lavorazione; le piastre di ancoraggio delle capriate ai cordoli o alle murature, il tutto secondo la vigente normativa antisismica. E' inoltre compreso quanto altro occorre per dare l'opera finita - Con schema statico complesso (travi reticolari, strutture curvilinee)							
	Travi in Legno Lamellare BSH - Dato aggregato Voce 23	91,35				91,35		
	Sommano mc					91,35	2.894,06	264.372,38
24 ABR25_E.19 .3 0.25.a (M)	Infissi monoblocco in legno, realizzati con regoli della sezione finita di mm 55x65, opportunamente selezionato, coprifili interni fino a mm 10x70 per finestre e porte finestra a due o più ante e battente per quelle ad una anta, con cerniere tipo anuba in acciaio bronzato da mm 13, cremonese in alluminio color bronzo con triplice chiusura a 3 nottolini sui balconi ad una anta e normale su quelle a due o più ante, forniti e posti in opera. Sono compresi: a) controtelai in lamiera zincata completi di catene di controvento e grappe di fissaggio da murare; b) supporti reggirullo avvolgibile con cuscinetti a sfera applicati sul fianco del cassonetto; c) avvolgitori automatici con placche bronzate; d) guide zincate, rulli, pulegge, fondelli, guida cintino; e) serrande avvolgibili in P.V.C. del peso di Kgxm ² 5,00; f) rinforzi metallici per teli di larghezza superiore a cm. 130; g) compassi a frizione d'ottone per wasistas; h)							
	A RIPORTARE							4.190.287,99

Num. ORD TA.	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI €	
		par. ug.	lung.	larg.	H/peso		Prezzo	Totale
	RI-							4.190.287,99
	fasce esterne per bandiere da mm 10x60 circa; i) canale atto a ricevere vetri termoacustici, con regolino fermavetro l) verniciatura a due mani di vernice sintetica a colore, previa mano di preparazione con prodotto impregnante contro muffe e funghi. E' inoltre compreso quanto altro occorre per dare l'opera finita. E' esclusa la fornitura e posa in opera dei vetri. La misurazione verrà effettuata considerando: - Larghezza = luce architettonica + cm. 25; - Altezza = luce architettonica + cm. 35. Minimo contabilizzabile m ² 2,00 - In legno di Abete							
	Lucernai tipo Velux - DA RI-MUOVERE E SMALTIRE							
	Sommano mq					0,00	303,15	0,00
25 ABR25_E.06 .3 0.10.a (M)	Solai in lamiera grecata collaboranti, forniti e posti in opera su predisposta armatura portante in ferro da valutarsi a parte, con esclusione di connettori a taglio per strutture e rete elettrosaldata con esclusione di connettori a taglio per strutture, compresi agganci, saldature, tagli a misura, rete elettrosaldata 15x15 Ø 6 mm di ripartizione, eventuali ferri di armatura integrativi, conglomerato cementizio C 28/35 dello spessore medio non inferiore a cm 10, ed ogni altro onere e magistero, con esclusione di connettori a taglio per strutture - Costituiti da lamiera grecata in acciaio di spessore 7/10 mm							
	Copertura in lamiera del solaio in legno - Dato aggregato Voce 25	1.850,00				1.850,00		
	Sommano mq					1.850,00	72,37	133.884,50
26 ABR25_E.04 .1 0.10.b (M)	Profilati in acciaio della serie INP, IPE, HE ed UNP, per la realizzazione di solai ed impalcati, forniti e posti in opera in conformità alle NTC di cui al DM 17/01/2018, compreso eventuali forature e quant'altro per dare l'opera finita, escluso i trattamenti protettivi -In acciaio S 275 compreso eventuali tiranti e bulloni							
	Travi HEA 200 Primo Livello - Dato aggregato Voce 26	17.786,73				17.786,73		
	Sommano kg					17.786,73	3,71	65.988,77
27 ABR25_E.04 .1 0.10.b (M)	Profilati in acciaio della serie INP, IPE, HE ed UNP, per la realizzazione di solai ed impalcati, forniti e posti in opera in conformità alle NTC di cui al DM 17/01/2018, compreso eventuali forature e quant'altro per dare l'opera							
	A RI-							4.390.161,26

Num. ORD TA- RIFFA	DESIGNAZIONE DEI LA- VORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI €	
		par. ug.	lung.	larg.	H/peso		Prezzo	Totale
	RIPORTO							4.390.161,26
28 ABR25_E.04 .1 0.10.b (M)	<p>finita, escluso i trattamenti protettivi -In acciaio S 275 compreso eventuali tiranti e bulloni</p> <p>Travi UPN 1120 Primo Livello - Dato aggregato Voce 27</p> <p>Sommano kg</p>	919,83				919,83	3,71	3.412,57
	<p>Profilati in acciaio della serie INP, IPE, HE ed UNP, per la realizzazione di solai ed impalcati, forniti e posti in opera in conformità alle NTC di cui al DM 17/01/2018, compreso eventuali forature e quant'altro per dare l'opera finita, escluso i trattamenti protettivi -In acciaio S 275 compreso eventuali tiranti e bulloni</p> <p>Travi Tub 150x50x5 Primo Livello -Dato aggregato Voce 28</p> <p>Sommano kg</p>	9.478,43				9.478,43		3,71
29 ABR25_E.06 .3 0.10.a (M)	<p>Solai in lamiera grecata collaboranti, forniti e posti in opera su predisposta armatura portante in ferro da valutarsi a parte, con esclusione di connettori a taglio per strutture e rete elettrosaldata con esclusione di connettori a taglio per strutture, compresi agganci, saldature, tagli a misura, rete elettrosaldata 15x15 Ø 6 mm di ripartizione, eventuali ferri di armatura integrativi, conglomerato cementizio C 28/35 dello spessore medio non inferiore a cm 10, ed ogni altro onere e magistero, con esclusione di connettori a taglio per strutture - Costituiti da lamiera grecata in acciaio di spessore 7/10 mm</p> <p>Primo Solaio in Acciaio - Dato aggregato Voce 29</p> <p>Sommano mq</p>	733,73				733,73	72,37	53.100,04
	<p>Posa in opera di ferro lavorato già fornito di qualsiasi tipo di profilato per un minimo contabilizzabile di 30 kg per ogni singolo elemento - Posa in opera di ferro lavorato già fornito di qualsiasi tipo di profilato per un minimo contabilizzabile di 30 kg per ogni singolo elemento</p> <p>Per Solaio in Acciaio - Dato aggregato Voce 30</p> <p>Sommano kg</p>	18.705,00				18.705,00		1,65
31 ABR25_E.03 .4 0.10.a (M)	<p>Acciaio ad alta duttilità in classe tecnica B450A oppure B450C, conforme alle Norme recepite dal D.M.17/01/2018, fornito in barre di tutti i diametri; tagliato a misura,</p>							
	A RIPORTARE							4.512.702,10

Num. ORD TA.	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI €	
		par. ug.	lung.	larg.	H/peso		Prezzo	Totale
	RIPORTO							4.512.702,10
32 ABR25_E.04 .1 0.20.a (M)	sagomato e posto in opera a regola d'arte, compreso ogni sfrido, legature ed ogni altro onere, nonché tutti gli oneri relativi ai controlli di legge -Acciaio in barre per armature di conglomerato cementizio							
	Fornitura Monconi MATALRI snc per tutta la costruzione - Dato aggregato Voce 31	56.000,00				56.000,00		
	Sommano kg					56.000,00	1,79	100.240,00
33 ABR25_E.05 .6 0.20.a (M)	Carpenteria metallica per strutture in profilati tubolari di qualsiasi sezione di acciaio calmato, per travature, pilastri, colonne, mensole, ecc. piatti, lamiere, ecc, compreso le schiacciature, forature e le saldature di officina, resa ed assemblata in opera con bulloni di classe idonea al tipo di acciaio in conformità alle norme tecniche di cui alle NTC di cui al DM 17/01/2018, esclusi i trattamenti protettivi - in acciaio S 235							
	Fornitura Travi REP MATALRI snc per tutta la costruzione - Dato aggregato Voce 32	190.000,00				190.000,00		
	Sommano kg					190.000,00	5,03	955.700,00
	Muratura di tamponamento non portante, in blocchi monolitici di calcestruzzo aerato autoclavato, con marcatura CE conforme a UNI EN 771-4/2005, certificato esente da emissioni nocive, classe di reazione al fuoco A1 incombustibile, Resistenza al fuoco EI 240, densità a secco del blocco 300/325 kg/m ³ , resistenza a compressione del blocco > 1,9 N/mm ² , conduttività termica 0,085 W/(m °K), dotati verticalmente di profilatura maschio-femmina e legati orizzontalmente con specifica malta collante classe M10 resistente ai solfati, densità, in opera compreso la realizzazione del giunto elastico perimetrale a contatto di travi e pilastri, della larghezza di 1-2 cm con interposizione di apposito riempimento, il collegamento alle strutture con apposite staffe o spinotti di acciaio ogni tre ricorsi di muratura, l'eventuale armatura sottofinestra, la stuccatura dei giunti, gli sfridi e ogni altro onere e magistero per fornire l'opera a qualsiasi altezza, a perfetta regola d'arte: - con blocchi spessore 30 cm, trasmittanza termica 0,27 W/(m ² °K), potere fonoisolante 45 dB							
	Muratura di Tamponatura Piano I-II-III - Dato aggregato Voce 33	2.058,18				2.058,18		
	A RI-							5.568.642,10

Num. ORD TA.	DESIGNAZIONE DEI LA- VORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI €	
		par. ug.	lung.	larg.	H/peso		Prezzo	Totale
	RIPORTO							5.568.642,10
	Sommano mq					2.058,18	83,8	172.537,23
34 ABR25_E.05 .6 0.10.d (M)	Tramezzature e pareti divisorie in blocchi monolitici di calcestruzzo aerato autoclavato, con marcatura CE conforme a UNI EN 771-4/2005, certificato esente da emissioni nocive, dimensioni 25x60 cm, dotati verticalmente di profilatura maschio-femmina e legati orizzontalmente con specifica malta collante classe M10 resistente ai solfati, densità a secco del blocco 500 kg/m³, in opera compreso la stuccatura dei giunti, gli sfridi e ogni altro onere e magistero per fornire l'opera a qualsiasi altezza, a perfetta regola d'arte: - con blocchi spessore 15 cm, trasmittanza termica 0,79 W/(m² °K), potere fono isolante della parete intonacata 43 dB, resistenza al fuoco REI 180							
	Tramezzature Piano I-II - Dato aggregato Voce 34	1.050,28				1.050,28		
	Sommano mq					1.050,28	43,51	45.697,68
35 ABR25_E.05 .6 0.10.e (M)	Tramezzature e pareti divisorie in blocchi monolitici di calcestruzzo aerato autoclavato, con marcatura CE conforme a UNI EN 771-4/2005, certificato esente da emissioni nocive, dimensioni 25x60 cm, dotati verticalmente di profilatura maschio-femmina e legati orizzontalmente con specifica malta collante classe M10 resistente ai solfati, densità a secco del blocco 500 kg/m³, in opera compreso la stuccatura dei giunti, gli sfridi e ogni altro onere e magistero per fornire l'opera a qualsiasi altezza, a perfetta regola d'arte: - con blocchi spessore 20 cm, trasmittanza termica 0,68 W/(m² °K), potere fono isolante della parete intonacata 45 dB, resistenza al fuoco REI 180							
	Tramezzature Piano III - Dato aggregato Voce 35	513,92				513,92		
	Sommano mq					513,92	53,20	27.340,54
36 ABR25_AT_10.20.40.f (M)	Grù a torre esclusi montaggio, smontaggio e opere provvisorie -Gru a torre,sbraccio 40 m, portata 2200 kg e altezza 35 m							
	Assistenza al Cantiere per 2 Grù	2,00				2,00		
	Sommano cad/gg					2,00	104,75	209,50
37 ABR25_E.05 .1 00.10.a	Fornitura e posa in opera di parete divisoria interna ad orditura metallica singola, rivestimento in lastre di gesso							
	A RIPORTARE							5.814.427,05

Num. ORD TA.	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI €	
		par. ug.	lung.	larg.	H/peso		Prezzo	Totale
	RIPORTO							5.814.427,05
(M)	<p>dello spessore totale di 125 mm. Orditura metallica realizzata con profili in acciaio zincato ad U con classificazione di 1° scelta, a norma UNI EN 10327-10326, marcati CE, spessore 0,6 mm, delle dimensioni 40x75x40 mm per le guide e " 50x75x50 mm per i montanti, posti ad interasse non superiore a 600 mm, isolato dalle strutture perimetrali con nastro monoadesivo con funzione di taglio acustico, dello spessore di 3,5 mm. Rivestimento su entrambi i lati dell'orditura realizzato con semplice o doppio strato di lastre in gesso rivestito, marcate CE a norma EN520 dello spessore di 2x12,5 mm, in classe di reazione al fuoco A2 s1 d0 (non infiammabile), avvitate all'orditura metallica con viti autopercoranti fosfatate. Nell'intercapedine sarà inserito un materassino di lana minerale 40 dello spessore di 60 mm e densità indicativa 40 kg/m³. La fornitura in opera è comprensiva della stuccatura dei giunti, degli angoli e delle teste delle viti in modo da ottenere una superficie pronta per la finitura: al m2. - con una lastra di cartongesso su entrambi i lati della parete</p> <p>Tramezzature Cartongesso Piano I-II-III - Dato aggregato Voce 37 Sommano mq</p>					0,00	56,44	0,00
38 ABR25_IM.3 0.10.130.b (M)	<p>Pannello radiante a pavimento per funzionamento ad acqua calda a bassa temperatura, costituito da pannello isolante in polistirene con densità maggiore di kg/m² 30, striscia perimetrale di polistirene spessore minimo cm 1 e altezza minima cm 10, foglio di polietilene con funzione anticondensa o altro sistema equivalente, eventuale piastra radiante in alluminio con spessore minimo mm 0,3 sistema per fissaggi del tubo con relativi clips di ancoraggio o altro sistema equivalente, tubo in materiale plastico, additivo liquido per formazione del massetto (il pavimento finito deve superare di almeno cm 4,5 la generatrice superiore del tubo). Spessore del pannello isolante: S (cm). Interasse del tubo: I (cm). Sono esclusi: il collettore di distribuzione; la formazione del massetto e del pavimento. - S = 2,0 I = 15</p> <p>Pannello Radiante Piano I (Unità da 1 a 18) DA RIMUOVERE E SMALTIRE Sommano m²</p>					0,00	68,93	0,00
	A RIPORTARE							5.814.427,05

Num. ORD TA.	DESIGNAZIONE DEI LA- VORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI €	
		par. ug.	lung.	larg.	H/peso		Prezzo	Totale
	RIPORTO							5.814.427,05
39 ABR25_IM.3 0.10.130.b (M)	<p>Pannello radiante a pavimento per funzionamento ad acqua calda a bassa temperatura, costituito da pannello isolante in polistirene con densità maggiore di kg/m² 30, striscia perimetrale di polistirene spessore minimo cm 1 e altezza minima cm 10, foglio di polietilene con funzione anticondensa o altro sistema equivalente, eventuale piastra radiante in alluminio con spessore minimo mm 0,3 sistema per fissaggi del tubo con relativi clips di ancoraggio o altro sistema equivalente, tubo in materiale plastico, additivo liquido per formazione del massetto (il pavimento finito deve superare di almeno cm 4,5 la generatrice superiore del tubo). Spessore del pannello isolante: S (cm). Interasse del tubo: I (cm). Sono esclusi: il collettore di distribuzione; la formazione del massetto e del pavimento. - S = 2,0 I = 15</p> <p>Pannello Radiante Piano II (Unità da 1 a 16) - DA RIMUOVERE E SMALTIRE Sommano m²</p>					0,00	68,93	0,00
40 ABR25_IM.3 0.10.130.b (M)	<p>Pannello radiante a pavimento per funzionamento ad acqua calda a bassa temperatura, costituito da pannello isolante in polistirene con densità maggiore di kg/m² 30, striscia perimetrale di polistirene spessore minimo cm 1 e altezza minima cm 10, foglio di polietilene con funzione anticondensa o altro sistema equivalente, eventuale piastra radiante in alluminio con spessore minimo mm 0,3 sistema per fissaggi del tubo con relativi clips di ancoraggio o altro sistema equivalente, tubo in materiale plastico, additivo liquido per formazione del massetto (il pavimento finito deve superare di almeno cm 4,5 la generatrice superiore del tubo). Spessore del pannello isolante: S (cm). Interasse del tubo: I (cm). Sono esclusi: il collettore di distribuzione; la formazione del massetto e del pavimento. - S = 2,0 I = 15</p> <p>Pannello Radiante Piano III (Unità da 1 a 12) da RIMUOVERE E SMALTIRE Sommano m²</p>					0,00	68,93	0,00
41 ABR25_E.08 .5 0.50.a	Massetto a ritiro controllato e elevata conducibilità termica idoneo per sistemi di riscaldamento -							
	A RIPORTARE							5.814.427,05

Num. ORD TA.	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI €	
		par. ug.	lung.	larg.	H/peso		Prezzo	Totale
	RIPORTO							5.814.427,05
(M)	raffrescamento a pavimento, fibrorinforzato con fibre metalliche amorfe inossidabili lunghezza 20 mm), densità in opera > 2000 kg/m ³ , conducibilità termica certificata 1,83 W/(m °K), resistenza a compressione pari a circa 20 N/mm ² , asciugamento di tipo veloce (2% umidità residua a ca. 10 giorni dal getto per spessore 4 cm), fornito in sacchi, impastato con acqua secondo le indicazioni del produttore, steso, battuto, spianato e lisciato. - Massetto fibrorinforzato per riscaldamento a pavimento							
	Massetto per Pannello Radiante Piano I (Unità da 1 a 18) da RIMUOVERE E SMALTIRE							
	Sommano m ² x cm					0,00	6,71	0,00
42 ABR25_E.08 .5 0.50.a (M)	Massetto a ritiro controllato e elevata conducibilità termica idoneo per sistemi di riscaldamento -raffrescamento a pavimento, fibrorinforzato con fibre metalliche amorfe inossidabili lunghezza 20 mm), densità in opera > 2000 kg/m ³ , conducibilità termica certificata 1,83 W/(m °K), resistenza a compressione pari a circa 20 N/mm ² , asciugamento di tipo veloce (2% umidità residua a ca. 10 giorni dal getto per spessore 4 cm), fornito in sacchi, impastato con acqua secondo le indicazioni del produttore, steso, battuto, spianato e lisciato. - Massetto fibrorinforzato per riscaldamento a pavimento							
	Massetto per Pannello Radiante Piano II (Unità da 1 a 16) da RIMUOVERE E SMALTIRE							
	Sommano m ² x cm					0,00	6,71	0,00
43 ABR25_E.08 .5 0.50.a (M)	Massetto a ritiro controllato e elevata conducibilità termica idoneo per sistemi di riscaldamento -raffrescamento a pavimento, fibrorinforzato con fibre metalliche amorfe inossidabili lunghezza 20 mm), densità in opera > 2000 kg/m ³ , conducibilità termica certificata 1,83 W/(m °K), resistenza a compressione pari a circa 20 N/mm ² , asciugamento di tipo veloce (2% umidità residua a ca. 10 giorni dal getto per spessore 4 cm), fornito in sacchi, impastato con acqua secondo le indicazioni del produttore, steso, battuto, spianato e lisciato. - Massetto fibrorinforzato per riscaldamento a pavimento							
	Massetto per Pannello Radiante Piano III (Unità da 1 a 12) da RIMUOVERE E SMALTIRE							
	Sommano m ² x cm					0,00	6,71	0,00
	A RIPORTARE							5.814.427,05

Num. ORD TA-RIPOSTA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI €	
		par. ug.	lung.	larg.	H/peso		Prezzo	Totale
	RIPORTO							5.814.427,05
44 ABR25_IM. 33 0.10.10.m (M)	Predisposizione di allaccio idrico e scarico per apparecchio igienico-sanitario, fornito e posto in opera all'interno di bagni,wc,docce,cucine ecc valle delle valvole di intercettazione ubicate nel locale, comprendente: le valvole suddette, le tubazioni in acciaio zincato FM oppure in polipropilene (rispondente alle prescrizioni del DM 6/04/2004 n.17 per distribuzione di acqua fredda e acqua calda, il rivestimento delle tubazioni acqua calda con guaina isolante in materiale sintetico espanso classificato autoestinguente, spessore dell'isolante a norma di legge (Art. 12 legge 30/04/76 n. 373 ed s.m.i) ridotto del 30% per installazione all'interno dei locali riscaldati, le tubazioni di scarico in polietilene ad alta densità fino alla colonna principale di scarico. Sono comprese le opere murarie per l'apertura, chiusura delle tracce e ripristino dell'intonaco. Sono esclusi: la fornitura e la posa in opera delle apparecchiature igienico-sanitarie con relative rubinetterie. - Vaso a cacciata - diametro minimo della tubazione di scarico mm 110							
	61 (46+15) Unità Immobiliari RIMOZIONI E SMALTIMENTO Sommano cad					0,00	122,21	0,00
45 ABR25_IM. 33 0.10.10.m (M)	Predisposizione di allaccio idrico e scarico per apparecchio igienico-sanitario, fornito e posto in opera all'interno di bagni,wc,docce,cucine ecc valle delle valvole di intercettazione ubicate nel locale, comprendente: le valvole suddette, le tubazioni in acciaio zincato FM oppure in polipropilene (rispondente alle prescrizioni del DM 6/04/2004 n.17 per distribuzione di acqua fredda e acqua calda, il rivestimento delle tubazioni acqua calda con guaina isolante in materiale sintetico espanso classificato autoestinguente, spessore dell'isolante a norma di legge (Art. 12 legge 30/04/76 n. 373 ed s.m.i) ridotto del 30% per installazione all'interno dei locali riscaldati, le tubazioni di scarico in polietilene ad alta densità fino alla colonna principale di scarico. Sono comprese le opere murarie per l'apertura, chiusura delle tracce e ripristino dell'intonaco. Sono esclusi: la fornitura e la posa in opera delle							
	A RIPORTARE							5.814.427,05

Num. ORD TA-	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI €	
		par. ug.	lung.	larg.	H/peso		Prezzo	Totale
	RIPORTO							5.814.427,05
	apparecchiature igienico-sanitarie con relative rubinetterie. - Vaso a cacciata - diametro minimo della tubazione di scarico mm 110							
	61 (46+15) Unità Immobiliari RIMOZIONI E SMALTIMENTO							
	Sommano cad					0,00	122,21	0,00
46 NP 001 (M)	Progettazione Architettonica completa per l'ottenimento di tutte le concessioni ed autorizzazioni, comprensive di varianti. SI RICONOSCE IL 50%	0,50				0,50		
	Sommano a corpo					0,50	85.000,00	42.500,00
47 NP 002 (M)	Progettazione di Impianti e Direzione Lavori - Legge 9 gennaio 1991 n.10. DA RINNOVARE							
	Sommano a corpo					0,00	28.500,00	0,00
48 NP 003 (M)	Progettazione Strutturale comprensiva di Analisi Geologica e Geotecnica. SI RICONOSCE IL 100%	1,00				1,00		
	Sommano a corpo					1,00	85.000,00	85.000,00
49 NP 004 (M)	Direzione Lavori Architettonico. DA RINNOVARE							
	Sommano a corpo					0,00	85.000,00	0,00
50 NP 005 (M)	Direzione Lavori Opere Strutturali. Svolto al 100%	1,00				1,00		
	Sommano a corpo					1,00	85.000,00	85.000,00
51 NP 006 (M)	Coordinamento della Sicurezza in Fase di Progettazione. DA RINNOVARE							
	Sommano a corpo					0,00	9.975,00	0,00
52 NP 007 (M)	Coordinamento della Sicurezza in Fase di Esecuzione. DA RINNOVARE							
	Sommano a corpo					0,00	18.525,00	0,00
53	PONTEGGIO A TELAIO							
	A RIPORTARE							6.026.927,05

Num. ORD TA-RIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI €	
		par. ug.	lung.	larg.	H/peso		Prezzo	Totale
	RIPORTO							6.026.927,05
ABR25_P.04 .10.150.a (M)	PREFABBRICATO CON ATTACCO A PERNO COMPLETO IN OGNI SUA PARTE valutato a m ² realizzato con telai prefabbricati, basette regolabili h 50 cm., correnti, diagonali di facciata, diagonale di pianta, tavola zincata Std, tavola zincata con botola, fermapiede e ganci di sicurezza, scale interne di collegamento tra i piani, ancoraggi, con adozione di tutti gli accorgimenti atti a tutelare l'incolumità degli operai e quanto altro occorre per dare la struttura installata nel rispetto della normativa vigente, in conformità alle autorizzazioni ministeriali rilasciate per l'impiego, valutato per metro quadro di superficie del ponteggio fino all'altezza dell'ultimo parapetto superiore. Compreso il montaggio, lo smontaggio e il trasporto. Sono esclusi la redazione di Pimus e Pos. -Per il primo mese o frazione - Per altezze fino a 10,00 m dal piano di campagna							
		7.164,40				7.164,40		
	Somma					7.164,40	19,38	138.846,07
54 ABR25_P.04 .10.150.b (M)	PONTEGGIO A TELAIO PREFABBRICATO CON ATTACCO A PERNO COMPLETO IN OGNI SUA PARTE valutato a m ² realizzato con telai prefabbricati, basette regolabili h 50 cm., correnti, diagonali di facciata, diagonale di pianta, tavola zincata Std, tavola zincata con botola, fermapiede e ganci di sicurezza, scale interne di collegamento tra i piani, ancoraggi, con adozione di tutti gli accorgimenti atti a tutelare l'incolumità degli operai e quanto altro occorre per dare la struttura installata nel rispetto della normativa vigente, in conformità alle autorizzazioni ministeriali rilasciate per l'impiego, valutato per metro quadro di superficie del ponteggio fino all'altezza dell'ultimo parapetto superiore. Compreso il montaggio, lo smontaggio e il trasporto. Sono esclusi la redazione di Pimus e Pos. -Per il primo mese o frazione - Per altezze oltre i 10,00 m dal piano di campagna							
		2.865,76				2.865,76		
	Somma					2.865,76	21,53	61.699,81
55 ABR25_E.01 .150.10.a (M)	Rimozione di infissi esterni in legno come finestre, sportelli a vetri, persiane ecc., calcolato sulla superficie, per ogni singolo elemento con minimo fatturabile di 1,50 mq per elementi ad anta singola e 1,80 mq							
	A RIPORTARE							6.227.472,93

Num. ORD TA-RIPOSTA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI €	
		par. ug.	lung.	larg.	H/peso		Prezzo	Totale
	RIPORTO							6.227.472,93
	per elementi a doppia anta; inclusa l'eventuale parte vetrata, compreso telaio, controtelaio, smuratura delle grappe o dei tasselli di tenuta ed eventuale taglio a sezione degli elementi. Compreso l'onere per carico trasporto e accatastamento dei materiali riutilizzabili e/o di risulta fino ad una distanza di 50 m -Rimozione di infissi esterni in legno come finestre, sportelli a vetri, persiane ecc., calcolato sulla superficie, per ogn.....so l'onere per carico trasporto e accatastamento dei materiali riutilizzabili e/o di risulta fino ad una distanza di 50 m							
	Lucernai tipo Velux - RIMOZIONE (Np=-40,80)	-40,80				-40,80		
	Sommano mq					-40,80	15,71	-640,97
56 ABR25_E.01 .6 0.60.a (M)	Demolizione di tramezzatura in cartongesso. Compreso l'onere per tagli, l'avvicinamento al luogo di deposito provvisorio in prossimità del cantiere, in attesa del trasporto allo scarico; escluso carico, trasporto e scarico a discarica controllata -Rimozione di tramezzature in cartongesso							
	Tramezzature Cartongesso Piano I-II-III - Dato aggregato Voce 37 RIMOZIONE (Np=-1438,63)	-1.438,63				-1.438,63		
	Sommano mq					-1.438,63	8,25	-11.868,70
57 ABR25_E.01 .170.20.c (M)	Sola rimozione di tubazioni varie, comprese opere murarie di demolizione: - Rimozione di tubazione idrauliche per usi diversi da 2" fino a 4"							
	Tubazioni Pannello Radiantesi considerano 7,00 m al mq RIMOZIONE							
	Piano I (Np=-1351,43)	-1.351,43			7,00	-9.460,01		
	Piano II (Np=-1393,43)	-1.393,43			7,00	-9.754,01		
	Piano III (Np=-841,17)	-841,17			7,00	-5.888,19		
	Sommano m					-25.102,21	7,82	-196.299,28
58 ABR25_E.01 .100.170.b (M)	Rimozione di rivestimento di qualsiasi natura e dimensione degli elementi, compresa la listellatura di supporto, i filetti di coprigiunto o cornice e l'avvicinamento al luogo di deposito provvisorio, in attesa del trasporto allo scarico - Rimozione di rivestimento in linoleum, gomma o pvc							
	Pannello accoppiato con Isolamento RIMOZIONE Piano I (Np=-1351,43)	-1.351,43				-1.351,43		
	A RIPORTARE							6.018.663,98

Num. ORD TA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI €	
		par. ug.	lung.	larg.	H/peso		Prezzo	Totale
	RI							6.018.663,98
	Piano II (Np=-1393,43)	-1.393,43				-1.393,43		
	Piano III (Np=-841,17)	-841,17				-841,17		
	Sommano mq					-3.586,03	4,97	-17.822,57
59 ABR25_E.01 .100.130.a (M)	Demolizione di massi, massetto continuo in calcestruzzo o malta cementizia, di sottofondi, platee e simili, eseguito a mano e/o con l'ausilio di attrezzi meccanici, a qualsiasi altezza e condizione. Compreso il calo in basso e l'avvicinamento a luogo di deposito provvisorio - massi massetti e sottofondi non armati di altezza fino a 10 cm							
	Massetti per Pavimento Radiante RIMOZIONE							
	Piano I (Np=-1351,43)	-1.351,43				-1.351,43		
	Piano II (Np=-1393,43)	-1.393,43				-1.393,43		
	Piano III (Np=-841,17)	-841,17				-841,17		
	Sommano mq					-3.586,03	14,52	-52.176,74
60 ABR25_E.01 .170.20.a (M)	Sola rimozione di tubazioni varie, comprese opere murarie di demolizione: - Rimozione di tubazioni idriche e canalizzazioni elettriche di tipo civile							
	Tubazioni di adduzione e scarico ed altre tubazioni (si considerano 3mXmq) RIMOZIONE							
	Piano I (Np=-1351,43)	-1.351,43			3,00	-4.054,29		
	Piano II (Np=-1393,43)	-1.393,43			3,00	-4.180,29		
	Piano III (Np=-841,17)	-841,17			3,00	-2.523,51		
	Sommano m					-10.758,09	4,27	-45.937,04
61 ABR25_E.01 .210.05.a (M)	Campionamento ed analisi di rifiuti sia allo stato liquido che solido, con rilascio di certificazione da parte di laboratorio autorizzato indicante il codice CER e la relativa classificazione ai fini dello smaltimento.							
	-Campionamento ed analisi di rifiuti sia allo stato liquido che solido, con rilascio di certificazione da parte di laboratorio autorizzato indicante il codice CER e la relativa classificazione ai fini dello smaltimento.							
	Si valutano 7 campioni (Np=-5,00)	-5,00				-5,00		
	Sommano cad					-5,00	480,30	-2.401,50
62 ABR25_E.01 .210.10.a (M)	Cernita del materiale proveniente da demolizioni o crolli, con riferimento alle O.P.C.M. 3923 del 18.02.2011 e 4014 del 23.03.2012, mediante raccolta, selezione e raggruppamento per categorie omogenee negli							
	A RIPORTARE							5.900.326,13

Num. ORD TA.	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI €	
		par. ug.	lung.	larg.	H/peso		Prezzo	Totale
	RIPORTO							5.900.326,13
	<p>appositi contenitori o aree pubbliche predisposte, compreso caratterizzazione, identificazione codice CER al fine di renderli classificabili per il conferimento presso impianti di recupero ed eventualmente presso le discariche autorizzate, per tipologie di rifiuto. È inoltre compresa la raccolta e separazione in ambito di cantiere, per il successivo riutilizzo, di beni d'interesse architettonico, artistico e storico, di beni ed effetti di valore anche simbolico, di coppi, di mattoni, di ceramiche, di pietre con valenza di cultura locale, di legno lavorato, di metalli lavorati - separati all'origine secondo le disposizioni delle competenti autorità - , abiti, mobili, oggetti tecnologici ed oggettistica di vario genere, di componenti riusabili e cioè di elementi costruttivi dismessi dall'edificio esistente che possono essere riadattati ad un nuovo impiego nelle costruzioni nell'ambito del cantiere. Le varie tipologie di materiali suddivisi verranno trattate secondo quanto disposto dalle normative vigenti in materia, e secondo specifiche esigenze espresse dalla D.L.Sono compresi la movimentazione in ambito di cantiere, il carico, trasporto e scarico, nei siti predisposti, fino alla distanza massima di 5 km, la pulitura della zona di selezione. - Cernita del materiale proveniente da demolizioni o crolli, con riferimento alle O.P.C.M. 3923 del 18.02.2011 e 4014 del 23..... le seguenti aliquote: per edifici in muratura 35%, per edifici in cemento armato 25%, per edifici con struttura mista 30%.</p> <p>Si valutano complessivamente</p> <p>Massetti (Np=-3186,03)</p> <p>Pannelli accoppiati per radiante (Np=-3186,03)</p> <p>Tubazioni Pannelli Radianti (Np=-25102,21)</p> <p>25102,21</p> <p>Tubazioni Impianti (Np=1-0718,09)</p> <p>Tramezzi Cartongesso (Np=-1438,63)</p> <p>Vetro (Np=-32,64)</p> <p>Legno (Np=-8,16)</p> <p>Sommano mc</p>							
		-3.586,03		0,10		-358,60		
		-3.586,03		0,03		-107,58		
		-25.102,21				-25.102,21		
		-757,09		0,05		-37,85		
		-1.438,63		0,10		-143,86		
		-32,64		0,01		-0,33		
		-8,16		0,07		-0,57		
						-25.751,00	46,97	-1.209.524,47
63 ABR25_E.01 .2 00.10.a (M)	Trasporto a rifiuto di materiale di risulta proveniente da movimenti terra o da demolizioni effettuato con autocarri, compresi carico, scarico e viaggio di ritorno con portata superiore a 50 q, esclusi gli eventuali							
	A RIPORTARE							4.690.801,66

Num. ORD TA-BIPEA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI €	
		par. ug.	lung.	larg.	H/peso		Prezzo	Totale
	RIPORTO							4.690.801,66
	oneri di discarica - per trasporti fino a 10 km con autocarro ribaltabile da 7 m ³							
	Si valutano complessivamente							
	Massetti (Np=-3186,03)	-3.586,03		0,10		-358,60		
	Pannelli accoppiati per radiante (Np=-3186,03)	-3.586,03		0,03		-107,58		
	Tubazioni Pannelli Radianti (Np=-25102,21)	-25.102,21				-25.102,21		
	Tubazioni Impianti (Np=-10758,09)	-10.758,09		0,05		-537,90		
	Tramezzi Cartongesso (Np=-1438,63)	-1.438,63		0,10		-143,86		
	Vetro (Np=-32,64)	-32,64		0,01		-0,33		
	Legno (Np=-8,16)	-8,16		0,07		-0,57		
	Sommano mc					-26.251,05	7,32	-192.157,69
64 ABR25_E.01 .2 00.10.b (M)	Trasporto a rifiuto di materiale di risulta proveniente da movimenti terra o da demolizioni effettuato con autocarri, compresi carico, scarico e viaggio di ritorno con portata superiore a 50 q, esclusi gli eventuali oneri di discarica - per ogni cinque km o frazione in più oltre i primi 10 con autocarro ribaltabile da 7 m ³							
	Si valutano complessivamente							
	Massetti (Np=-3186,03)	-3.586,03		0,10		-358,60		
	Pannelli accoppiati per radiante (Np=-3106,03)	-3.506,03		0,03		-105,18		
	Tubazioni Pannelli Radianti (Np=-25102,21)	-25.102,21				-25.102,21		
	Tubazioni Impianti (Np=-10758,09)	-10.758,09		0,05		-537,90		
	Tramezzi Cartongesso (Np=-1438,63)	-1.438,63		0,10		-143,86		
	Vetro (Np=-32,64)	-32,64		0,01		-0,33		
	Legno (Np=-8,16)	-8,16		0,07		-0,57		
	Sommano mc					-26.248,65	3,86	-101.319,79
65 ABR25_E.01 .2 10.20.j (M)	Compenso per il conferimento di materia di risulta proveniente da demolizioni per rifiuti inerti presso impianti di recupero ed eventualmente c/o le discariche autorizzate e comprensivo di tutti gli oneri, tasse e contributi. L'attestazione dello smaltimento dovrà essere attestato a mezzo dell'apposito formulario di identificazione rifiuti debitamente compilato e firmato in ogni sua parte. La quarta copia del formulario completa della sottoscrizione del soggetto autorizzato al recupero/smaltimento dei rifiuti una volta restituita all'impresa produttrice del rifiuto e da questa trasmessa in							
	A RIPORTARE							4.397.324,18

Num. ORD TA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI €	
		par. ug.	lung.	larg.	H/peso		Prezzo	Totale
	RIPORTO							4.397.324,18
	copia a committente tramite la D.L. autorizzerà la corresponsione degli oneri. Codici C.E.R. secondo la normativa vigente. - Cemento Massetti (Np=-3186,03)	-3.586,03		0,10	2,30	-824,79		
	Sommano t					-824,79	18,90	-15.662,76
66 ABR25_E.01 .2 10.20.p (M)	Compenso per il conferimento di materia di risulta proveniente da demolizioni per rifiuti inerti presso impianti di recupero ed eventualmente c/o le discariche autorizzate e comprensivo di tutti gli oneri, tasse e contributi. L'attestazione dello smaltimento dovrà essere attestato a mezzo dell'apposito formulario di identificazione rifiuti debitamente compilato e firmato in ogni sua parte. La quarta copia del formulario completa della sottoscrizione del soggetto autorizzato al recupero/smaltimento dei rifiuti una volta restituita all'impresa produttrice del rifiuto e da questa trasmessa in copia a committente tramite la D.L. autorizzerà la corresponsione degli oneri. Codici C.E.R. secondo la normativa vigente. - Vetro							
	Si considera l'80% dell'infixso (Np=-40,80*0,8)	-32,64		3,00	25,00	-2.448,00		
	Sommano kg					-2.448,00	0,29	-709,92
67 ABR25_E.01 .2 10.20.o (M)	Compenso per il conferimento di materia di risulta proveniente da demolizioni per rifiuti inerti presso impianti di recupero ed eventualmente c/o le discariche autorizzate e comprensivo di tutti gli oneri, tasse e contributi. L'attestazione dello smaltimento dovrà essere attestato a mezzo dell'apposito formulario di identificazione rifiuti debitamente compilato e firmato in ogni sua parte. La quarta copia del formulario completa della sottoscrizione del soggetto autorizzato al recupero/smaltimento dei rifiuti una volta restituita all'impresa produttrice del rifiuto e da questa trasmessa in copia a committente tramite la D.L. autorizzerà la corresponsione degli oneri. Codici C.E.R. secondo la normativa vigente. - Legno							
	Si considera il 20% dell'infixso (Np=-40,80*0,2)	-8,16			450,00	-3.672,00		
	Sommano kg					-3.672,00	0,24	-881,28
68 ABR25_E.01 .2	Compenso per il conferimento di materia di risulta proveniente da							
	A RIPORTARE							4.380.070,22

Num. ORD TA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI €	
		par. ug.	lung.	larg.	H/peso		Prezzo	Totale
	RIPORTO							4.380.070,22
10.20. q (M)	demolizioni per rifiuti inerti presso impianti di recupero ed eventualmente c/o le discariche autorizzate e comprensivo di tutti gli oneri, tasse e contributi. L'attestazione dello smaltimento dovrà essere attestato a mezzo dell'apposito formulario di identificazione rifiuti debitamente compilato e firmato in ogni sua parte. La quarta copia del formulario completa della sottoscrizione del soggetto autorizzato al recupero/smaltimento dei rifiuti una volta restituita all'impresa produttrice del rifiuto e da questa trasmessa in copia a committente tramite la D.L. autorizzerà la corresponsione degli oneri. Codici C.E.R. secondo la normativa vigente. - Plastica							
	Tubazioni Pannelli Radianti (Np=-25102,21)	-25.102,21			1,00	-25.102,21		
	Tubazioni Impianti (Np=-10758,09)	-10.758,09			1,00	-10.758,09		
	Somma					-35.860,30	0,53	-19.005,96
69 ABR25_PR EST _15.1.70.i (M)	Smaltimento di materiale da demolizioni e rimozioni privo di ulteriori scorie e frammenti diversi. il prezzo comprende tutti gli oneri, tasse e contributi da conferire alla discarica autorizzata. L'attestazione dello smaltimento dovrà necessariamente essere attestata a mezzo dell'apposito formulario di identificazione rifiuti (ex D.Lsg.22/97 e s.m.) debitamente compilato e firmato in ogni sua parte. La consegna del modulo da formulario alla DD.LL. risulterà evidenza oggettiva dello smaltimento avvenuto autorizzando la corresponsione degli oneri a seguire. Il trasportatore è pienamente responsabile della classificazione dichiarata.Codici C.E.R. secondo la normativa vigente - Rifiuti misti,PVC, guaine, gomma, nylon, oltre 0,50 m							
	Pannelli accoppiati per radiante (Np=-3506,03)	-3.506,03		0,03	7,50	-788,86		
	Somma 100 kg					-788,86	48,00	-37.865,28
70 ABR25_PR EST _15.1.70.i (M)	Smaltimento di materiale da demolizioni e rimozioni privo di ulteriori scorie e frammenti diversi. il prezzo comprende tutti gli oneri, tasse e contributi da conferire alla discarica autorizzata. L'attestazione dello smaltimento dovrà necessariamente essere attestata a mezzo dell'apposito formulario di identificazione rifiuti (ex D.Lsg.22/97 e s.m.) debitamente							
	A RIPORTARE							4.323.198,98

Num. ORD TA	DESIGNAZIONE DEI LA- VORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI €	
		par. ug.	lung.	larg.	H/peso		Prezzo	Totale
	RIPORTO							4.323.198,98
	<p>compilato e firmato in ogni sua parte. La consegna del modulo da formulario alla DD.LL. risulterà evidenza oggettiva dello smaltimento avvenuto autorizzando la corresponsione degli oneri a seguire. Il trasportatore è pienamente responsabile della classificazione dichiarata. Codici C.E.R. secondo la normativa vigente - Rifiuti misti, PVC, guaine, gomma, nylon, oltre 0,50 m</p> <p>Tramezzi Cartongesso (Np=-1438,63)</p> <p>Sommano 100 kg</p>	-1.438,63		0,10	2,30	-330,88		
						-330,88	48,00	-15.882,24
	TOTALE							4.307.316,74
	Data 11/10/2025							
	Il Tecnico							

5.3.5 COSTI TECNICI DI COSTRUZIONE COMPRESIVO DI ONERI PROFESSIONALI

Costo tecnico di costruzione comprensivo di oneri professionali	€4.307.316,74
---	----------------------

Costo indiretto di costruzione

Nel caso in esame, si prendono in considerazione, come costi indiretti di costruzione, gli Oneri di Urbanizzazione che sarebbero stati pagati.

Oneri di urbanizzazione

Gli oneri di urbanizzazione dai documenti allegati agli atti per l'operazione ammontano a: €103.106,80 + €43.781,38 + €292.328,34 = €439.216,52

5.3.6 RIEPILOGO COSTI DI COSTRUZIONE DIRETTI E INDIRETTI

Dettaglio voci	Costo (€)
Costo tecnico di costruzione + oneri professionali	€ 4.307.316,74
TOTALE COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE	€ 4.307.316,74
Oneri di Urbanizzazione primaria	€ 103.106,80
Oneri Urbanizzazione secondaria	€ 43.781,38
Contributo Costo di costruzione	€ 292.328,34
TOTALE ONERI DI URBANIZZAZIONE	€ 439.216,52
TOTALE COSTI DI COSTRUZIONE DIRETTI E INDIRETTI	€4.746.533,26

5.4 DETERMINAZIONE DELL'UTILE DEL PROMOTORE SUI COSTI DI COSTRUZIONE DIRETTI ED INDIRETTI

L'utile del promotore costituisce il profitto complessivo ritraibile dall'impiego di tutti i capitali nell'operazione immobiliare e viene incamerato al momento della vendita del prodotto edilizio finito. Quindi potendo considerare l'immobile in descrizione, con evidenza, un prodotto non finito, non si calcolerà tra i costi.

5.5 DETERMINAZIONE DEL DEPREZZAMENTO PER DETERIORAMENTO FISICO

Nel corso della sua vita ogni bene immobiliare subisce una perdita di valore economico che rappresenta la differenza tra il valore di mercato di un immobile nuovo ed il valore economico del bene in un momento successivo della sua vita utile. Nel procedimento del costo di riproduzione deprezzato, una volta trovato il valore dell'immobile come costo di riproduzione a nuovo, occorre considerare l'eventuale detrazione da apportare a tale valore per tener conto del fatto che l'immobile si trova in condizioni diverse da quelle ottimali, proprie di un edificio appena realizzato.

Il deprezzamento Δ si esprime come percentuale δ del valore di mercato a nuovo:

$$V_d = V_n - \Delta = V_n - \delta \times V_n$$

dove:

V_n è il valore di mercato a nuovo (del solo edificio);

V_d è il valore di mercato deprezzato (del solo edificio).

In generale, il deprezzamento può essere considerato il risultato della combinazione di fattori di deterioramento fisico, obsolescenza funzionale ed obsolescenza economica. Nel caso in esame, come già anticipato, il deprezzamento da considerare è il deprezzamento relativo al deterioramento fisico e quello funzionale.

5.5.1 VALORE DI RIPRODUZIONE A NUOVO DELL'EDIFICIO ESCLUSA L'AREA (VN).

Ai fini del calcolo del Deprezzamento, viene indicato il valore di mercato a nuovo del solo edificio, ricavato sommando tutti i dati tecnico-economici precedentemente determinati.

Il deterioramento fisico è la quota parte di deprezzamento del bene immobiliare dovuta al deperimento dei suoi componenti edilizi (struttura, finiture ed impianti) per effetto del tempo e dell'usura.

La metodologia usata per determinare il deprezzamento complessivo dell'immobile, durante la sua vita utile, si ottiene sommando i deprezzamenti relativi a ciascuna componente dell'immobile ed applicando a ciascuna categoria la formula empirica proposta dall'Unione Europea degli Esperti Contabili:

$$\Delta = \sum_1 [(A_1 + 20)^2/140 - 2,86] * y_1 * V_n$$

$$A_1 = (t_1/n_1)*100$$

n_1 **vita utile economica** della i-esima categoria di opere del fabbricato (intesa non come vita fisica, vale a dire il numero di anni compreso tra la costruzione ed il deperimento totale);

t_1 **età apparente** della i-esima categoria di opere del fabbricato;

y_1 **incidenza** percentuale del costo della i-esima categoria di opere sul

costo di costruzione complessivo;

V_n **valore di mercato a nuovo** del solo edificio esclusa l'area.

A tale scopo, si estrapolano le incidenze complessive per macrocategorie analizzate (strutture, copertura).

Avendo escluso dal computo le finiture e le opere impiantistiche. Si considereranno solo le strutture e le coperture.

Componente	Incidenze per categorie di opere
Strutture (escluso coperture)	63,5 %
Strutture (coperture)	36,5 %

La durata della vita utile – da intendersi come il numero di anni necessario perché le opere edilizie di ciascuna macrocategoria necessitino di integrale rifacimento - si fissa convenzionalmente come segue:

Categorie delle opere	Strutture
Vita utile n°	100 anni

Alla luce di quanto riscontrato durante il sopralluogo e dall'ultimazione dei lavori per la costruzione del compendio databile all'anno 2010 e poiché non vi sono state opere di manutenzione, considerato lo stato manutentivo e conservativo del fabbricato, si può ritenere che, per quanto concerne le strutture e la copertura, l'età del fabbricato apparente è di circa 50 anni. Pertanto, dalla formula si ricava il coefficiente complessivo di deprezzamento da applicare alla quota di valore di riproduzione a nuovo relativa al fabbricato:

Deprezzamento fisico		Età apparente t_i (anni)	Vita utile n_i (anni)	Inci- denza y_i	Quota δ (%)
Strutture (escluso co- pertura)	$\delta = \sum_i [((A_i + 20)^2/140) - 2,86] * y_s$	50	100	63,5 %	20,40
Strutture (copertura)	$\delta = \sum_i [((A_i + 20)^2/140) - 2,86] * y_s$	50	100	36,5 %	11,73
Quota deprezzamento tot.					32,13

Ne deriva che:

Deprezzamento per deterioramento fisico	Vn (€)	Quota δ	Deprezzamento
Percentuale sul valore di riproduzione a nuovo	€4.746.533,26	32,13%	€1.525.061,14

5.6 DETERMINAZIONE DEL DEPREZZAMENTO PER OB- SOLESCENZA FUNZIONALE

5.6.1 OBSOLESCENZA FUNZIONALE

In considerazione dell'interruzione del cantiere e della necessità di aggiornamenti tecnologici e nel valutare che la costruzione nel suo insieme risente di una configurazione architettonica datata, si può ritenere l'immobile meno appetibile dal punto di vista della sua figurazione architettonica. Pertanto si applica prudenzialmente un deprezzamento di:

Obsolescenza funzionale = 5%

€4.746.533,26 x 5% = €237.326,66

5.7 OBSOLESCENZA ECONOMICA

Nel contesto del Cost Approach, l'obsolescenza economica si manifesta come una perdita di valore imputabile a fattori esterni al bene, indipendenti dalla sua consistenza fisica o dalla sua efficienza funzionale. Non deriva quindi da un deterioramento materiale o da un progetto ormai superato, ma da condizioni esterne, (economiche, sociali, urbanistiche o normative) che incidono negativamente sulla capacità del bene di mantenere una sua attrattività sul mercato o di generare reddito.

Nel caso specifico del complesso immobiliare sito in area periferica del comune di Vasto, costituito da un organismo edilizio multipiano con due vani scala, tre piani entrotterra, quattro fuori terra con piano sottotetto e una zona con vani tecnici, la determinazione dell'obsolescenza economica richiede un approccio calibrato sul contesto. Infatti, pur trattandosi di un manufatto edilizio di dimensioni e struttura significative, il suo valore attuale non dipende solo dalle caratteristiche intrinseche, ma in misura sostanziale dalla capacità del mercato locale di assorbirlo in condizioni competitive.

Ai fini della quantificazione, il riferimento non può che basarsi su dati oggettivi e misurabili. In particolare, si considerano i trend del mercato immobiliare rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e i dati statistici forniti dall'ISTAT, che offrono un quadro di lungo periodo sull'andamento dei valori immobiliari e sulla dinamica economica della zona. L'analisi di queste serie storiche consente di individuare la traiettoria di evoluzione dei prezzi e dei volumi di scambio, nonché di isolare l'incidenza che fattori macroeconomici e locali hanno avuto sull'andamento del settore.

Da tali trend si procede a estrapolare il valore dell'obsolescenza economica mediante interpolazione della serie di dati che si sono susseguiti dalla plausibile data di ultimazione del bene fino all'attualità. Questo passaggio è essenziale perché consente di misurare in termini quantitativi l'effetto che le mutate condizioni di mercato hanno avuto sul potenziale valore del complesso edilizio, rapportando il costo tecnico ricostruito e deprezzato alla reale capacità di collocazione commerciale.

L'obsolescenza economica che ne risulta, dunque, non si configura come una semplice deduzione astratta, ma come un differenziale dimostrabile tra il valore teorico

del manufatto, determinato sulla base dei costi, e quello effettivamente riconosciuto dal mercato in conseguenza dei mutamenti socio-economici, demografici e insediativi rilevati a Vasto e nel territorio limitrofo. Proprio perché legata a fattori esterni e di difficile reversibilità, essa rappresenta un elemento critico nella valutazione, che deve essere documentato e motivato con la massima trasparenza metodologica.

5.7.1 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE: REPORT MERCATO IMMOBILIARE ABRUZZO 2025 -FONTE O.M.I.

In prima istanza analizziamo il trend dei prezzi del mercato immobiliare della regione Abruzzo, diviso per Comuni - capoluogo e non capoluogo – (Fig.4).

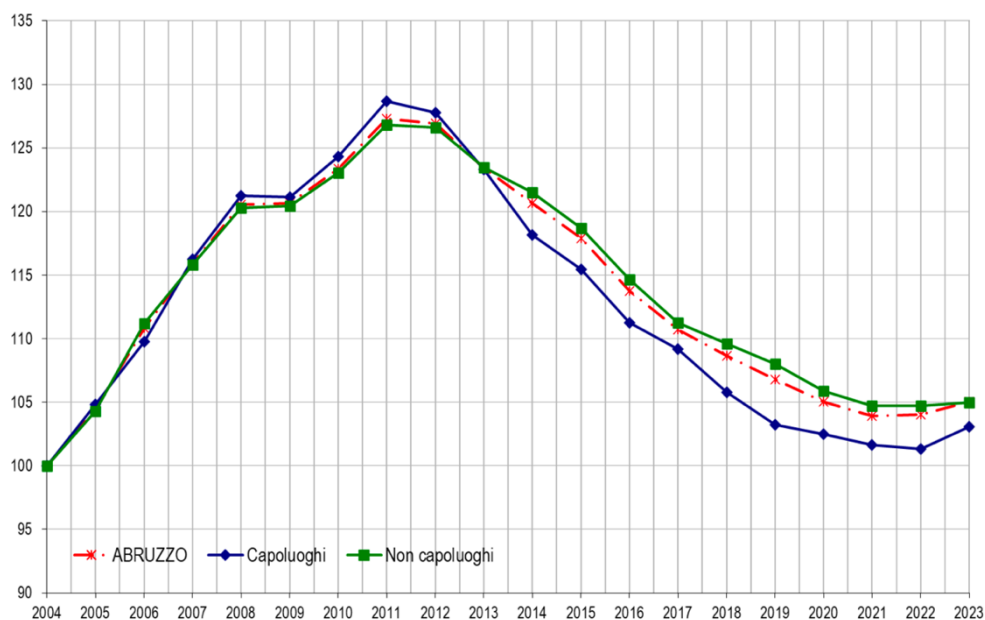


Fig.4 – *Indice delle quotazioni regione Abruzzo – Fonte O.M.I.*

Dall’analisi del grafico emerge che nel biennio 2010-2011, i prezzi hanno raggiunto il loro apice e che l’operazione economica del complesso “Residence Rossetti” avrebbe avuto la massima appetibilità.

Diversamente negli anni a seguire si nota come i prezzi calano di diversi punti percentuali, per cui fatto circa 128 il prezzo nel 2010 – 2011, al 2023, per i comuni non capoluogo, si ha un valore di circa 103, con una differenza di 25. In termini percentuali questo si traduce di una perdita di valore di circa il 20%.

Passiamo ad analizzare gli indici NTN (Fig.5) che rappresentano il volume di vendite normalizzate nelle compravendite immobiliare. Tale indice rappresenta la dinamicità del mercato immobiliare, poiché mette in relazione il volume di vendita degli immobili in un determinato periodo.

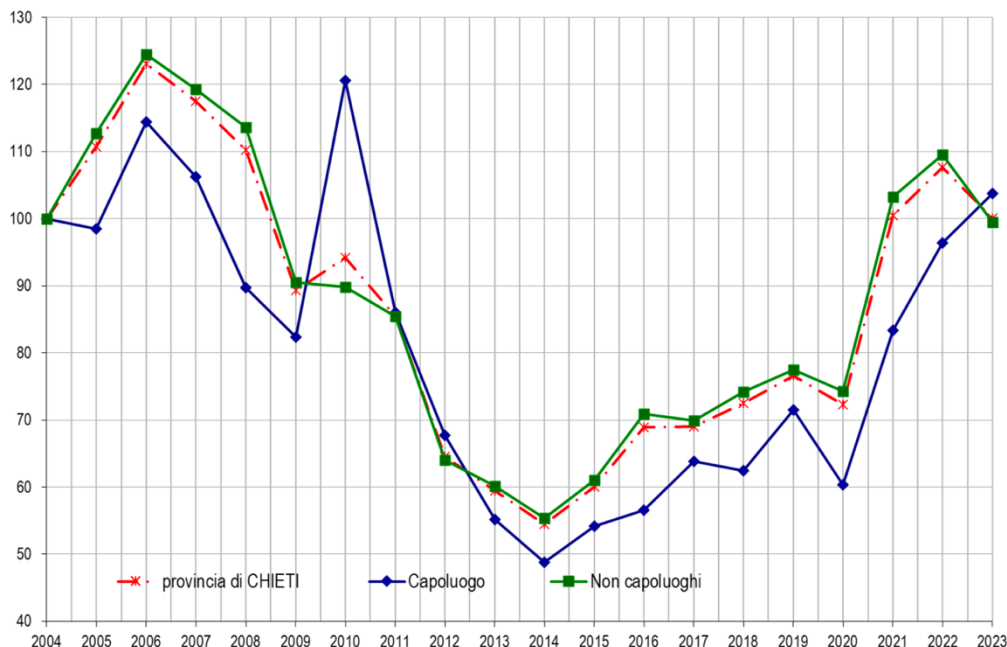


Fig.5 – *Indice delle NTN regione Abruzzo* – Fonte O.M.I.

Dall'analisi dei dati si nota che rispetto al biennio 2010-2011, vi è una sostanziale invarianza delle NTN con un andamento per il 2023 leggermente in discesa. In dettaglio fatto 90 il valore delle NTN, per i comuni non capoluogo nel 2010, nel 2023 si ha un valore di 100. Tale dato rappresenta una moderata vivacità nel volume di compravendita.

L'analisi dell'andamento dell'indice IMI – Intensità del Mercato Immobiliare, illustrata in Fig.4, consente di valutare la dinamicità del mercato residenziale nella provincia di Chieti e, in particolare, nel comune di Vasto, nel periodo compreso tra il 2010 e il 2023. L'indice, che misura la quota di unità compravendute rispetto al totale delle unità immobiliari esistenti, costituisce un indicatore diretto del livello di attività transattiva e, quindi, della liquidità del mercato locale.

Nel biennio 2010–2011 si osserva un netto ridimensionamento dell'IMI rispetto ai valori pre-crisi, che segna l'inizio di una fase di contrazione del mercato immobiliare. In questo periodo l'indice nella provincia di Chieti si attesta su valori prossimi

all'1,5 %, riflettendo una ridotta propensione all'acquisto e un progressivo rallentamento del turnover immobiliare. Tale tendenza si accentua negli anni successivi, raggiungendo il punto minimo tra il 2013 e il 2014, quando l'indice scende al di sotto dell'1 %, evidenziando un mercato sostanzialmente stagnante, caratterizzato da bassi volumi di compravendita e da una generale difficoltà di assorbimento dell'offerta.

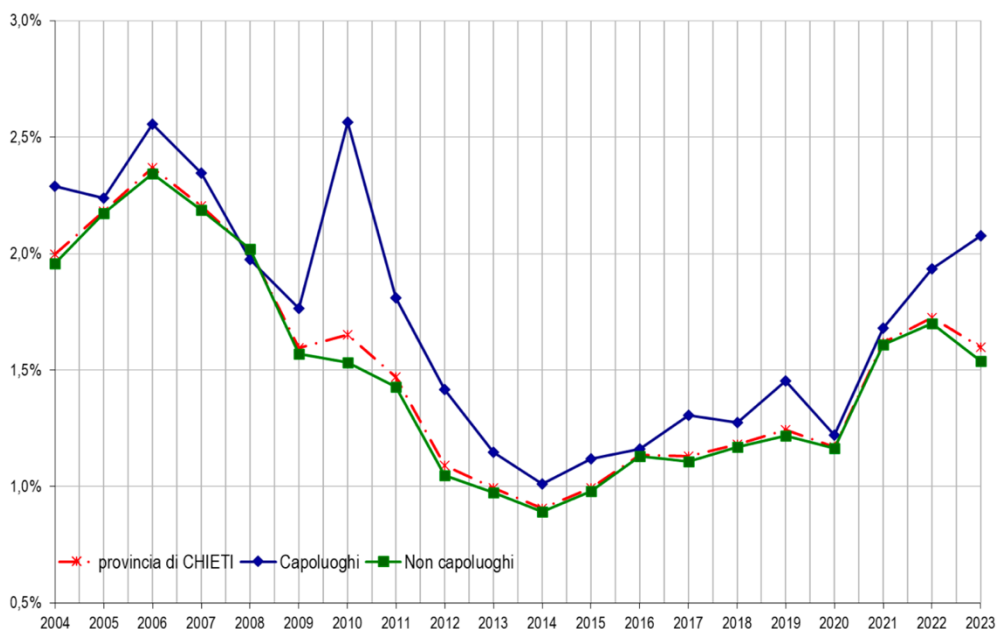


Fig.6 - Indice IMI Provincia di Chieti – Fonte O.M.I.

A partire dal 2016, l'IMI mostra una graduale inversione di tendenza, con un progressivo incremento delle transazioni, favorito da un contesto macroeconomico in lieve ripresa e da condizioni di credito più favorevoli. L'indice torna stabilmente sopra l'1 %, mantenendo un trend di lenta ma costante crescita fino al 2019.

Nel periodo 2020–2021, in corrispondenza della fase post-pandemica, si registra una marcata accelerazione dell'attività di mercato: l'IMI supera nuovamente la soglia del 2 %, segnalando un significativo aumento del numero di compravendite, sostenuto sia dal ritorno della domanda di abitazioni primarie sia da un rinnovato interesse per gli immobili in aree secondarie e costiere, come il comune di Vasto.

Negli anni più recenti (2022–2023), l'indice tende a stabilizzarsi, pur mantenendosi su livelli superiori rispetto al periodo 2010–2019. Tale andamento evidenzia una ripresa strutturale del mercato provinciale, con un'attività transattiva più vivace nei capoluoghi e nei centri di maggiore attrazione turistica. Nel caso di Vasto, la dinamica segue il medesimo trend provinciale, con un mercato moderatamente attivo e livelli di scambio coerenti con la media regionale, pur condizionati da fattori locali quali la stagionalità della domanda e la specifica offerta residenziale.

Nel complesso, l'analisi dell'indice IMI nel periodo considerato conferma una fase di progressivo recupero del mercato immobiliare provinciale e locale, dopo un decennio di stagnazione, delineando per Vasto un contesto di mercato oggi più stabile e liquido rispetto al passato recente.

L'andamento del numero indice delle quotazioni immobiliari, rappresentato in Fig.7, fornisce un quadro significativo dell'evoluzione dei valori di mercato nella provincia di Chieti e nei suoi principali ambiti territoriali nel periodo compreso tra il 2010 e il 2023. Tale indicatore consente di valutare, in termini relativi, la variazione dei livelli di prezzo nel tempo, assumendo come base 100 l'anno 2004, e risulta pertanto utile per stimare la dinamica del valore unitario medio degli immobili residenziali.

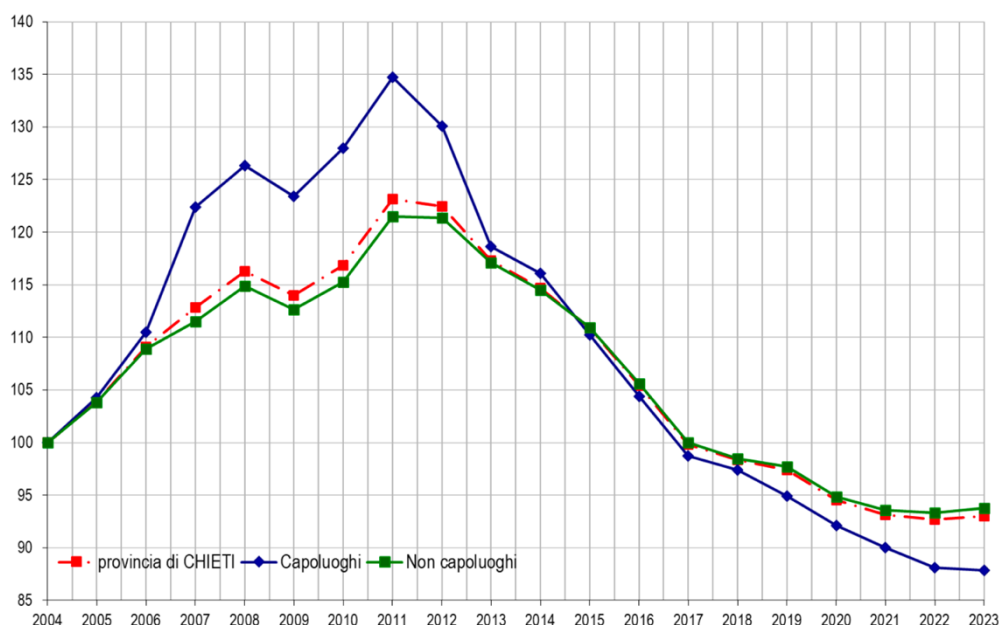


Fig.7 - *Indice delle quotazioni della Provincia di Chieti – Fonte O.M.I.*

Nel biennio 2010–2011 il numero indice provinciale si colloca su valori superiori a 120, espressione di una fase ancora sostenuta dei valori immobiliari, sebbene già caratterizzata dai primi segnali di inversione rispetto al picco registrato negli anni immediatamente precedenti la crisi finanziaria globale. Tale periodo rappresenta, di fatto, l'ultima fase di espansione del mercato, prima dell'avvio di un lungo ciclo di ridimensionamento dei prezzi.

A partire dal 2012, si osserva una progressiva e costante diminuzione dell'indice, che riflette un calo generalizzato delle quotazioni su tutto il territorio provinciale.

La contrazione più marcata si registra tra il 2013 e il 2016, con un arretramento dei valori medi superiore al 15%, attribuibile al perdurare della crisi economica, alla ridotta capacità di spesa delle famiglie e al rallentamento delle operazioni di compravendita, già evidenziato dall'andamento dell'indice IMI.

Negli anni successivi, il trend negativo prosegue, seppur con pendenze più moderate: tra il 2017 e il 2020 i valori sembrano stabilizzarsi su livelli prossimi a 90 punti indice, segnalando una fase di sostanziale stagnazione del mercato, in cui la domanda si mantiene selettiva e le transazioni avvengono prevalentemente su immobili con caratteristiche qualitative superiori o su fasce di prezzo ribassate.

Nel biennio 2021–2023, in parallelo alla ripresa dell'attività transattiva evidenziata dall'IMI, si registra una lieve inversione del trend, con un arresto della fase discendente e i primi segnali di consolidamento dei valori. L'indice tende infatti a stabilizzarsi intorno a quota 90–92 per la provincia e i comuni non capoluogo, evidenziando una maggiore tenuta rispetto al capoluogo, dove la flessione si è protratta più a lungo.

Con riferimento al comune di Vasto, il comportamento del mercato appare sostanzialmente in linea con quello provinciale: dopo il ridimensionamento dei valori osservato nel decennio 2010–2020, il mercato locale mostra negli ultimi anni una cauta stabilizzazione, favorita dal rinnovato interesse per gli immobili in località costiere e dalla presenza di una domanda sia residenziale sia turistico-ricettiva. Tale dinamica suggerisce che, pur in assenza di un effettivo incremento dei prezzi, il mercato abbia raggiunto un nuovo equilibrio, in cui i valori esprimono livelli coerenti con la domanda potenziale e con il potere d'acquisto effettivo.

Nel complesso, l'analisi dell'indice delle quotazioni per il periodo 2010–2023 conferma per la provincia di Chieti e per Vasto un ciclo di lungo ridimensionamento dei valori, seguito da una fase di stabilizzazione recente, coerente con la dinamica osservata su scala regionale e nazionale. Tali considerazioni costituiscono un elemento di contesto fondamentale ai fini della determinazione del valore di mercato corrente dell'immobile oggetto di stima.

5.7.2 ANALISI DATI ISTAT – IPAB

L'analisi delle variazioni percentuali dei prezzi delle abitazioni nella Regione Abruzzo, secondo i dati ufficiali ISTAT – Indice dei prezzi delle abitazioni acquistate dalle famiglie (IPAB), consente di delineare con maggiore precisione l'andamento dei valori immobiliari nel periodo più recente. Tra il 2015 e il 2022 si rileva un quadro tendenzialmente decrescente, con una sola variazione positiva nel biennio iniziale: +2,3% tra il 2015 e il 2016, seguita da una sequenza di flessioni progressive pari a -0,6% (2016–2017), -1,7% (2017–2018), -1,4% (2018–2019), -4,3% (2019–2020), -3,7% (2020–2021) e -3,0% (2021–2022).

Variazioni annuali dell'indice dei prezzi delle abitazioni (IPAB – ISTAT) Regione Abruzzo

Periodo	Variazione % annua	Osservazioni sul trend
2015 → 2016	+2,3%	Lieve ripresa dei valori dopo la lunga fase recessiva post-crisi 2008–2014.
2016 → 2017	-0,6%	Avvio di una nuova fase di lieve flessione; mercato stabile ma non in ripresa.
2017 → 2018	-1,7%	Calo più marcato, con riduzione dei prezzi medi nelle principali aree urbane.
2018 → 2019	-1,4%	Prosegue la contrazione, in un contesto di domanda ancora debole.
2019 → 2020	-4,3%	Forte flessione, influenzata dalle incertezze macroeconomiche e dagli effetti pre-pandemici.
2020 → 2021	-3,7%	Ulteriore riduzione dei valori, in piena fase pandemica e di contrazione delle transazioni.
2021 → 2022	-3,0%	Diminuzione più contenuta; segnali di stabilizzazione nel secondo semestre 2022.

Fonte: Elaborazione su dati ISTAT – Indice dei Prezzi delle Abitazioni (IPAB), Regione Abruzzo, serie storica 2015–2022.

Questo andamento evidenzia una tendenza strutturalmente negativa dei valori di mercato residenziali regionali, con un progressivo ridimensionamento dei prezzi reali dopo una breve fase di recupero post-crisi. La contrazione più marcata si concentra nel triennio 2019–2021, periodo in cui la pandemia da COVID-19 e le incertezze macroeconomiche hanno inciso in modo significativo sulla propensione all'acquisto e sulla disponibilità di credito, determinando un'ulteriore compressione dei valori unitari medi.

In relazione al contesto locale di Vasto, i dati ISTAT trovano riscontro con l'andamento evidenziato dalle fonti OMI: il mercato residenziale ha risentito delle medesime dinamiche di contrazione, pur manifestando, negli ultimi anni, una maggiore resilienza dei prezzi nelle aree costiere a più elevata vocazione turistica. Ciò si tra-

duce, ai fini estimativi, in un trend complessivo lievemente negativo ma in progressiva attenuazione, coerente con un mercato che, dopo un lungo ciclo discendente, tende verso una fase di stabilizzazione dei valori.

In tale contesto, per la determinazione del valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, si ritiene appropriato considerare un trend di variazione dei prezzi moderatamente decrescente, da interpretare non come ulteriore flessione strutturale, bensì come fase di assestamento del mercato post-crisi, con valori coerenti rispetto alla domanda effettiva e ai livelli di prezzo oggi consolidati nel territorio vastese.

5.7.3 SINTESI DEI DATI E DETERMINAZIONE DEL VALORE DI OBSOLESCENZA ECONOMICA

Dai confronti indicizzati risulta che il valore di riferimento per i comuni non capoluogo è passato da 128 (biennio 2010–2011, picco di mercato) a circa 103 nel 2023, una riduzione assoluta di 25 punti indice, che corrisponde a una perdita percentuale pari a $25/128 = 19,53\%$ (arrotondabile a circa $-19,5\%$). Questa misura sintetizza il decremento di mercato verificatosi dal picco pre-crisi al valore corrente ed è coerente con la lettura dei tassi ISTAT per la Regione Abruzzo nel periodo 2015–2022: la serie fornita (variazioni annue $+2,3; -0,6; -1,7; -1,4; -4,3; -3,7; -3,0$) determina un effetto cumulato negativo (2015→2022) pari a circa $-11,9\%$, confermando come buona parte della perdita si sia concentrata negli anni più recenti e che il contesto regionale abbia contribuito in modo significativo alla svalutazione osservata.

Tenuto conto di quanto sopra e applicando i criteri metodologici comunemente adottati nelle stime IVS/RICS — secondo i quali l'obsolescenza economica è misurata come perdita del valore di mercato dovuta a fattori esogeni (andamento dei prezzi, scarsa domanda, condizioni macroeconomiche) e locali (localizzazione, accessibilità, caratteristiche della domanda) — propongo la seguente sintesi valutativa:

- quota di obsolescenza di mercato (derivata dal confronto OMI 2010–2011 vs 2023): $\approx 19,5\%$;
- aggiustamento per penalità locazionale connessa alla posizione periferica in Via Histiense (minore attrattività rispetto al centro/costiere, minore domanda primaria, possibili maggiori tempi di vendita): stima prudenziale $+3,0\%$.

Sommando i due effetti si ottiene una obsolescenza economica totale raccomandata pari a circa $22,5\%$, che per semplicità operativa e in ossequio alla prassi estimativa viene generalmente espressa con arrotondamento a valori pratici: 23% .

In considerazione dei dati macroeconomici utilizzati e rapportandoli alla situazione locale del Comune di Vasto nella zona in prossimità della via Histoniese, si redigono di seguito le tabelle di sintesi:

Tabella di sintesi – Obsolescenza economica del bene sito in Vasto (Via Histoniese)

Voce di analisi	Fonte / Riferimento	Valore %	Osservazioni
Obsolescenza di mercato	OMI – Confronto 2010–2011 / 2023	≈ 19,5%	Riduzione del numero indice da 128 a 103 per i comuni non capoluogo.
Penalità locazionale	Analisi qualitativa – Via Histoniese (zona periferica)	+3,0%	Posizione decentrata, minore domanda residenziale primaria e tempi di vendita più lunghi.
Obsolescenza economica totale	Sintesi (mercato + locazione)	≈ 22,5% → arrotondata a 23%	Fattore da applicare al valore teorico pre-crisi per la stima del valore corrente.

Tabella di sensitività – Obsolescenza economica stimata (variazioni ±2,5%):

Scenario	Obsolescenza complessiva (%)
Scenario prudentiale	20,5%
Scenario medio	23,0%
Scenario conservativo	25,5%

Fonte: Elaborazione tecnica su dati OMI (Agenzia delle Entrate, Rapporto Regionale Abruzzo) e ISTAT – Indice dei Prezzi delle Abitazioni (IPAB) 2015–2022.

Pertanto si considera uno scenario prudentiale del **20,5%** per il valore dell'Obsolescenza Economica

$$€4.746.533,26 \times 20,5\% = €973.039,32$$

Determinazione dei costi di acquisto dell'area diretti ed indiretti

Determinato il valore di riproduzione a nuovo del solo edificio, sulla base di quanto indicato precedentemente, vengono ora calcolati il costo dell'area ed i relativi oneri:

$$CAA = €917.345,62$$

$$OA = 15\% CAA = 0,15 * € 917.345,62 = €137.601,84$$

$$CA = CAA + OA = € 917.345,62 + €137.601,84 = €1.054.947,46$$

5.8 VALORE DI MERCATO STIMATO CON IL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO

Viene di seguito riportato il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente relazione di stima, in relazione all'algoritmo specifico utilizzato per esprimere il valore di mercato come costo di riproduzione deprezzato $VM = CA + CC + UP - \Delta$.

$$VM = (\text{€}4.746.533,26 - \text{€}1.525.061,14 - \text{€}237.326,66 - \text{€}973.039,32 + \text{€}1.054.947,46) = \text{€}3.066.053,60$$

Da tale importo dovrà essere detratto il costo degli oneri, pari a € 450.000,00 in conto capitale — verosimilmente suscettibile di maggiorazione per interessi alla data dell'effettivo pagamento — da corrispondere al Comune di Vasto per il rilascio del titolo edilizio in sanatoria, come già illustrato nei precedenti paragrafi.

$$\text{€}3.066.053,60 - \text{€}450.000,00 = \text{€}2.616.053,60$$

Il valore di mercato dell'Immobile è in c.t. € 2.600.000,00 (dicomi euro due-milione seicentomila/00).

Con la presente relazione, composta di n. 60 pagine dattiloscritte, il sottoscritto ritiene di aver adeguatamente risposto ai quesiti ed assolto l'incarico conferitogli e rimane a disposizione per eventuali chiarimenti e integrazioni qualora ritenuti necessari.

Vasto, data del deposito

Con osservanza

Il C.T.U.

Arch. Claudio Nicola Biancofiore