

Tribunale di Avellino

Sezione Fallimentare

Giudice delegato,
dott. Francesco Paolo Feo



Concordato preventivo in continuità n. 13/2016



Relazione sulle verifiche e sulle stime tecniche

*Giusto conferimento da parte dei Commissari Giudiziali,
prof. avv. Carlo Di Nanni e dott.ssa Maria Giovanna Scossa Lodovico*



Collegio peritale

ing. Ciro Iannaccone
prof. ing. Rocco Papa
prof. ing. Francesco Polverino



Avellino 15 dicembre 2017

SOMMARIO



Introduzione

1. Oggetto della relazione
2. Cronologia degli eventi



Parte I – Verifica della legittimità urbanistica

- I.1. Il sito in località Quattrograne
- I.2. Il Piano Urbanistico Comunale (PUC) di Avellino. Norme tecniche relative all'area in oggetto
- I.3. Il Piano Urbanistico Attuativo e la Convenzione Urbanistica (2009)
- I.4. Procedure amministrative attivate a seguito dell'approvazione del PUA
- I.5. Gli interventi edilizi realizzati
- I.6. La sentenza del Consiglio di Stato n. 496/2014 del 09/01/2014
- I.7. La proposta del nuovo Piano Urbanistico Attuativo (2014)
- I.8. La delibera di Consiglio Comunale n. 139 del 07/12/2016
- I.9. Elementi conclusivi per la verifica della legittimità urbanistica
 - I.9.1. *Il Piano Urbanistico Attuativo 2009 in relazione al Piano Urbanistico Comunale*
 - I.9.2. *L'attuazione dell'intervento*
 - I.9.3. *Conseguenze dell'applicazione delle sentenze del TAR e del Consiglio di Stato*

Parte II – Stima all'attualità degli immobili oggetto del concordato

- II.1 Beni immobili in località Quattrograne
- II.2. Descrizione sommaria del complesso immobiliare
- II.3. Aree incolte
- II.4. Consistenza superficiale
- II.5. Complesso immobiliare in via Oscar D'Agostino
- II.6. Immobili in piazza della Libertà
- II.7. Valore di mercato del complesso Quattrograne
- II.8. Valore di mercato del complesso in via Oscar D'Agostino
- II.9. Riepilogo generale



Parte III – Stima delle opere di completamento dei cespiti

- III.1. Considerazioni preliminari
- III.2. Considerazioni sul complesso in Località Quattrograne
- III.3. Considerazioni sul complesso di Via D'Agostino
- III.4. Caratteristiche dell'attuale stato dei luoghi
 - III.4.1 *Complesso in località Quattrograne*
- III.5. Categorie lavori a farsi distinte per aree di intervento
 - III.5.1. *Stima dei costi delle opere di completamento*
- III.6 Sulla frazionabilità dell'intervento di completamento delle unità immobiliari



Parte IV – Riscontro dei pagamenti degli oneri connessi all'edificazione ed accertamento del residuo debito

Conclusioni generali

Allegati

Alla parte I

- A01. NTA PUC Avellino. Scheda relativa alla Zona Ni05 denominata “Zona di Nuovo impianto RIONE MAZZINI”
- A02. Sentenza TAR Campania, sezione Salerno n. 774 del 28/04/2011
- A03. Sentenza del Consiglio di Stato in Sede Giurisdizionale (Sezione Quarta) n. 496 del 04/02/2014
- A04. Attestato del Comune di Avellino, nota prot. 34922 del 17/07/2012, a firma del Responsabile del Servizio e del Dirigente p.t. dello Sportello dell'Edilizia
- A05. [REDACTED]. Atto preliminare di cessione della quota edificatoria ricadente nella zona di nuovo impianto NI5. 7 aprile 2011.
- A06. Delibera di Consiglio Comunale n. 139 del 07/12/2016
- A07. NTA PUC Avellino. Nuova scheda normativa denominata Rq11 ex Ni05.

Alla parte II

- B01. Atti datio in solutum
- B02. Agenzia delle Entrate. Elenco fabbricati
- B03. Agenzia delle Entrate. Elenco terreni

Alla parte III

- C01. Tavole di confronto tra gli elaborati grafici del permesso di costruire (n. 11797/2009) e della variante (n. 12491/2014)
- C02. Documentazione fotografica. Complesso edilizio in via Quattrograne e cespiti in via Oscar D'Agostino
- C03. Computo metrico estimativo
- C04. Determinazione delle spese tecniche per aggiornamento elaborati, direzione lavori e coordinamento della sicurezza

Alla parte IV

- D01. Permesso di costruire n. 11797 del 30.12.2009
- D02. Permesso di costruire n. 12491 dell'8.10.2014
- D03. Nota a firma del Sindaco di Avellino e del Dirigente del Settore Finanze del 28.06.2017
- D04. Nota protocollo n.33 73834/2017 del Settore Risorse Finanziarie, Istruzione e Cultura del Comune di Avellino

ELEMENTI INTRODUTTIVI



1. Oggetto della relazione

In relazione alla procedura di Concordato Preventivo in continuità, n. 13/2016, Giudice delegato, dott. Francesco Paolo Feo, i Commissari Giudiziali, prof. avv. Carlo Di Nanni e dott.ssa Maria Giovanna Scossa Lodovico, hanno conferito un incarico professionale al collegio peritale formato dall'ing. Ciro Iannaccone, dal prof. ing. Rocco Papa e dal prof. ing. Francesco Polverino.

L'incarico prevede:

1. la verifica della legittimità urbanistica del complesso oggetto del concordato, in riferimento alla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva vigente e alla luce delle convenzioni poste in essere con il Comune di Avellino, nonché delle pronunzie del Giudice Amministrativo;
2. la stima all'attualità degli immobili oggetto del concordato, ad esclusione di quelli per i quali la società ha già dichiarato di aver stipulato contratti di vendita;
3. la stima dei lavori a farsi e della loro necessità per rendere vendibile l'intero complesso immobiliare, tenuto conto di quanto già realizzato in esecuzione dell'accordo di ristrutturazione e degli elaborati tecnici allegati al piano;
4. il riscontro dei pagamenti degli oneri connessi all'edificazione ed accertamento del residuo debito.

2. Cronologia degli eventi



Al fine di illustrare compiutamente il divenire temporale delle attività, di varia natura, comunque utili alla comprensione della complessa vicenda oggetto della presente relazione si è messo a punto un quadro temporale degli atti, delle decisioni e

delle iniziative che, in forma di cronologia, riportasse, per una facile comprensione, gli eventi susseguitisi a partire dal 2006. La consultazione della tabella riportata nel seguito ha consentito non solo di ricondurre ad un quadro temporale certo gli avvenimenti che si sono susseguiti nel tempo, ma soprattutto di individuare le relazioni logiche tra gli avvenimenti sviluppatasi nel corso degli anni.

Nel 2006, il 21 giugno e il 4 luglio, la società [REDACTED] acquista suoli edificabili in località Quattrograne ad Avellino per 50.731 mq attraverso due diversi atti. I certificati di destinazione urbanistica definiscono l'area come edificabile con un indice di 0,6 mq/mq.

In quei mesi è in corso la procedura di approvazione del nuovo PUC del Comune di Avellino. Questo viene approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Avellino n. 1/2008 il 15 gennaio 2008 e pubblicato sul BURC il successivo 28 gennaio.

Il PUC classifica l'area in oggetto come area di nuovo insediamento (Ni), con un indice di 0,4 mq/mq. L'Allegato 1b_F alle Norme di Attuazione contiene le schede relative alle zone di trasformazione. Esso riporta a pagg. 89-91 la scheda relativa alla Zona Ni05 denominata "Zona di Nuovo impianto Rione Mazzini".

A seguito dell'approvazione del PUC la [REDACTED] dà inizio a 2 azioni parallele. Dal un lato presenta il Ricorso n. 1252 Reg Gen del 27/3/2008 al TAR Campania Napoli per l'annullamento degli atti di approvazione del PUC, a causa di una presunta compressione dello ius aedificandi, dall'altra presenta il 15/11/2008 al Settore Piani e Programmi del Comune di Avellino una proposta di PUA di iniziativa privata, prot. N. 58252/52260, dopo precedente definizione (29/7/2008) delle quote edificatorie relative ai comproprietari presenti nel comparto di cui alla Zona Ni05.

Il PUA relativo al Comparto "Ni05 – Zona di Nuovo Impianto – Rione Mazzini" viene adottato con DGC di Avellino n. 264 del 19/05/2009 ed approvato con DGC di Avellino n. 596 del 16/10/2009.

L'8 gennaio 2010, a seguito della sottoscrizione di apposita convenzione, hanno inizio i lavori.

Il 28/04/2011 il TAR Campania Salerno emette la sentenza n. 774/2011 che dà ragione alla società in merito alla definizione della tipologia di zona. Secondo il TAR, per le caratteristiche dell'area, essa avrebbe dovuto essere classificata come di "Riqualificazione" e non come di "Nuovo Insediamento", con un conseguente incremento dell'indice territoriale da 0,4 a 0,6 mq/mq.

Il successivo ricorso al Consiglio di Stato del comune di Avellino e altri viene respinto (con sentenza n° 496/2014 in Sede Giurisdizionale, Sezione Quarta, del 4 febbraio 2014) confermando sul punto la sentenza del TAR Campania sezione di Salerno e aggiungendo alla volumetria realizzabile sulla base dell'indice 0,6 mq/mq anche quella preesistente di due edifici danneggiati dal sisma del 1980 soggette a ricostruzione ai sensi della legge 219/1981.

DATA	EVENTI URBANISTICI ED EDILIZI	EVENTI GIUDIZIARI	DESCRIZIONE DEGLI EVENTI
21/06/2006	Acquisto suoli		██████████ acquista suoli per 42.260 + 5.621 mq. Certificati di destinazione urbanistica del 03/04/2006
04/07/2006	Acquisto suoli		██████████ acquista suoli per 2.850 mq. Certificati di destinazione urbanistica del 29/06/2006
15/01/2008	PUC Avellino		Approvazione con Decreto del Presidente della Provincia di Avellino n. 1/2008
28/01/2008	PUC Avellino		Pubblicazione su BURC n. 4/2008
27/03/2008		(A) Ricorso TAR – notifica	Ricorso n. 1252 Reg Gen. della ██████████ al TAR Campania Napoli per annullamento atti approvazione PUC a causa di compressione dello jus aedificandi
29/07/2008	Suoli – quote edificatorie		Approvazione delle quote edificatorie dei comproprietari
05/08/2008		(A) Ricorso TAR	Costituzione in giudizio del Comune di Avellino e spostamento della competenza al TAR Campania Salerno
05/11/2008	PUA – presentazione		Presentazione al Settore Piani e Programmi del Comune di Avellino la proposta di PUA di iniziativa privata. Prot. N. 58252/52260
19/05/2009	PUA – adozione		Adozione del PUA relativo al Comparto "Ni05 – Zona di Nuovo Impianto – Rione Mazzini". DGC di Avellino n. 264
16/10/2009	PUA – approvazione		Approvazione del PUA relativo al Comparto "Ni05 – Zona di Nuovo Impianto – Rione Mazzini". DGC di Avellino n. 596
15/12/2009	PUA – approvazione		Entrata in vigore a seguito del Decreto Sindacale del 24/11/2009 pubblicato sul BURC n. 75 del 14.12.2009
09/12/2009	PUA – attuazione		Stipula di una Convenzione Urbanistica
17/12/2009	Permesso di costruire		Permesso di Costruire n° 11787 - Opere di Urbanizzazione della Zona di Nuovo Impianto Ni05
30/12/2009	Permesso di costruire		Permesso di Costruire n° 11797 - Realizzazione del Complesso Edilizio a destinazione mista (Terziaria, Residenziale, Servizi alle Persone) comprendente 3 corpi di fabbrica denominati "A", "B", "C"
08/01/2010	Lavori		Inizio lavori

28/04/2011		(A) TAR Campania Salerno	Sentenza n. 774/2011
30/01/2012			Assemblea dei soci. Scioglimento anticipato della società e nomina di un liquidatore
16/02/2012			Accordo di ristrutturazione dei debiti omologato dal Tribunale di Avellino il 5/4/2012
22/03/2012		(B) Ricorso TAR – notifica	Registro generale 583 del 2012 proposto da ██████████ – Oneri di urbanizzazione
04/05/2012	Lavori		Ultimazione lavori strutturali – Corpi A e B
17/07/2012		(A) Attestazione	Comune di Avellino, nota prot. 34922. Attestazione dell'attribuzione della destinazione d'uso di "Residenza con piano terra per Servizi alle Persone" in luogo della destinazione d'uso di "Residenza e Terziario".
09/01/2013	Lavori		Permesso di Costruire n° 11787/bis – proroga al 16.06.2014 dei lavori di realizzazione della opere di urbanizzazione
07/06/2013	Lavori		Ultimazione lavori strutturali – Corpo C
04/02/2014		(A) Consiglio di Stato	Sentenza n. 496/2014 del Consiglio di Stato in Sede Giurisdizionale (Sezione Quarta)
02/10/2014	PUA – attuazione		Stipula della seconda Convenzione urbanistica. Stabilisce che delle 173 unità ad uso civile abitazione, 75 di esse dovranno essere destinate ad alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) mentre i piani terra saranno destinati al Servizio alle Persone
26/06/2014	Nuovo PUA		██████████ con nota prot. 35765/2014 richiede al Comune di Avellino l'approvazione del "nuovo" Piano Urbanistico Attuativo
08/10/2014	Lavori		Permesso di Costruire n° 12491 – in variante a quello originario nonché di completamento dell'intervento edilizio. Recepisce la ulteriore Convenzione Urbanistica per la realizzazione di interventi di ERP. Inizio lavori 08/10/2015.
29/10/2014	Nuovo PUA		Riscontro del Settore Piani e Programmi del Comune di Avellino con nota. Approvazione sospesa per mancanza di presa d'atto del Consiglio Comunale delle sentenze.
05/01/2015		(C) Ricorso	TAR Salerno – Richiesta di ottemperanza da parte del Comune di Avellino dei contenuti dei dispositivi delle sentenze
14/02/2015			Nomina liquidatore in carica. ██████████
17/06/2015		(B) TAR Campania Salerno	Sentenza n. 1376 sul ricorso numero di registro generale 583 del 2012
01/2016			Concordato preventivo
06/05/2016		(B) Consiglio di Stato	Ordinanza n 01718/2016 REG.PROV.CAU. di sospensione della sentenza TAR Salerno n. 1376/2015
08/10/2016		Relazione tecnica	Relazione tecnica ing. ██████████
07/12/2016	Delibera di Consiglio Comunale		Delibera di Consiglio Comunale n. 139 del 7/12/2016 "Presenza d'atto sentenza TAR 774/2011 e sentenza CDS 496/2014. Riclassamento Zona Urbanistica Rione Mazzini da Ni05 a Rq11 (exNi05) – ██████████
15/12/2019	PUA		Scadenza del Piano a 10 anni dall'entrata in vigore.

Parte I

Verifica della legittimità urbanistica

I.1. Il sito in località Quattrograne

La società ██████████, oggi ██████████, è proprietaria di un fondo sito in località Quattrograne, nel comune di Avellino di estensione complessiva di mq 47091, riportato in catasto al foglio n. 42, part. nn. 222, 223, 358, 296, 2867, 2871, 2875, 2876, 2878, 2883, 2885, 2886, e acquistato in data 21.6.2006 con rogito, Notaio D'Amore, rep. n. 200015 racc. n. 27779 (Cfr. Allegato A03).

Sul sito sono state realizzate attività di trasformazione edilizia ed urbanistica, non completate.



Figura 1 - Sito Quattrograne. Google Maps, 01/10/2017.

I.2. Il Piano Urbanistico Comunale (PUC) di Avellino. Norme tecniche relative all'area in oggetto

Il Piano Urbanistico Comunale di Avellino è stato approvato con Decreto del Presidente della Provincia n. 1/2008 del 15 gennaio 2008. Il successivo 28 gennaio 2008 esso è stato pubblicato sul BURC n. 4/2008 della Regione Campania.

L'articolo 16 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano definisce le due tipologie di zona che interessano la presente relazione:

- a) Zone di nuovo impianto e Zone di nuovo impianto a destinazione turistico ricettiva – Ni.
- b) Zone di riqualificazione – Rq.

Queste classificazioni di zona rientrano nella categoria generale delle “Zone di trasformazione”. Per esse lo stesso articolo propone un confronto tra la nuova denominazione e la denominazione delle zone urbanistiche contenute nel DM n. 1444 del 2 aprile 1968, ossia:

- le zone di sostituzione e di ricomposizione urbana sono associabili alle zone omogenee B;
- le zone di riqualificazione, quelle di nuovo impianto e quelle di nuovo impianto a destinazione turistico ricettiva sono associabili alle zone omogenee C.

- a) Zone di nuovo impianto e Zone di nuovo impianto a destinazione turistico ricettiva – Ni

Le zone Ni sono definite come le “*parti del territorio non edificato nelle quali sono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica*”.

Gli obiettivi dell'azione urbanistica su queste zone sono:

- ridefinire il limite della configurazione urbana;
- realizzare nuovi interventi residenziali, terziari e di servizio;
- perequare il trattamento delle aree a servizi con quello delle aree destinate all'edificazione.

b) Zone di riqualificazione – Rq

Le zone Rq sono definite come le “*parti del territorio poste entro il tessuto urbano esistente, ancora inedificate o prevalentemente non edificate, pianificate o meno, nelle quali realizzare interventi di nuova edificazione. Per tali aree sono previsti interventi di nuova realizzazione*”.

Gli obiettivi dell'attività urbanistica su queste zone sono:

- realizzare nuovi interventi;
- incrementare la dotazione di servizi;
- realizzare nuovi centri urbani e migliorare quelli esistenti;
- consentire il completamento in parti di territorio ancora inedificate;
- perequare il trattamento delle aree a servizio con quello delle aree destinate all'edificazione.

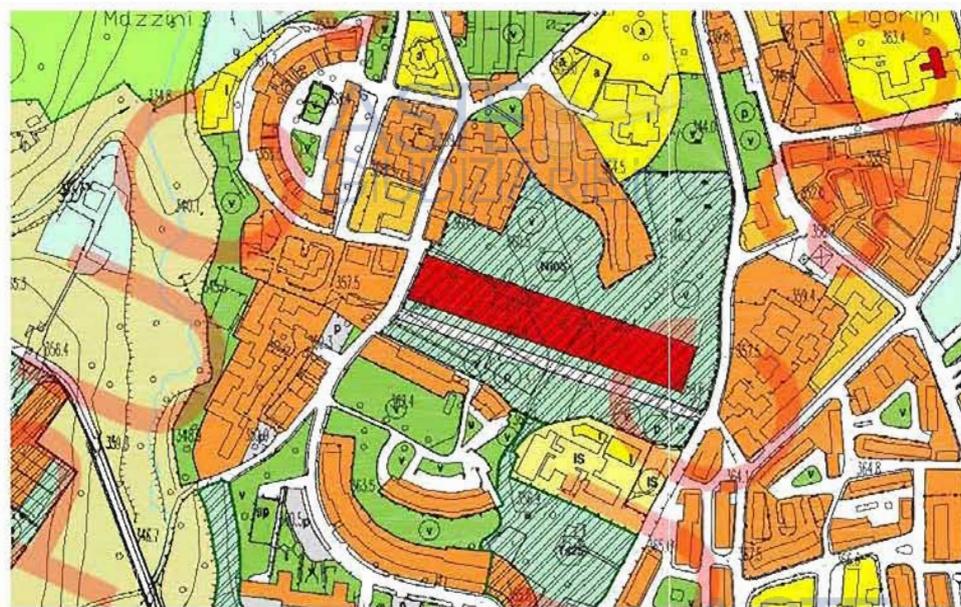


Figura 2 – PUC di Avellino. Tavola di azionamento. (d93-TAV2-azzonamento-foglio2_5000_F.pdf)

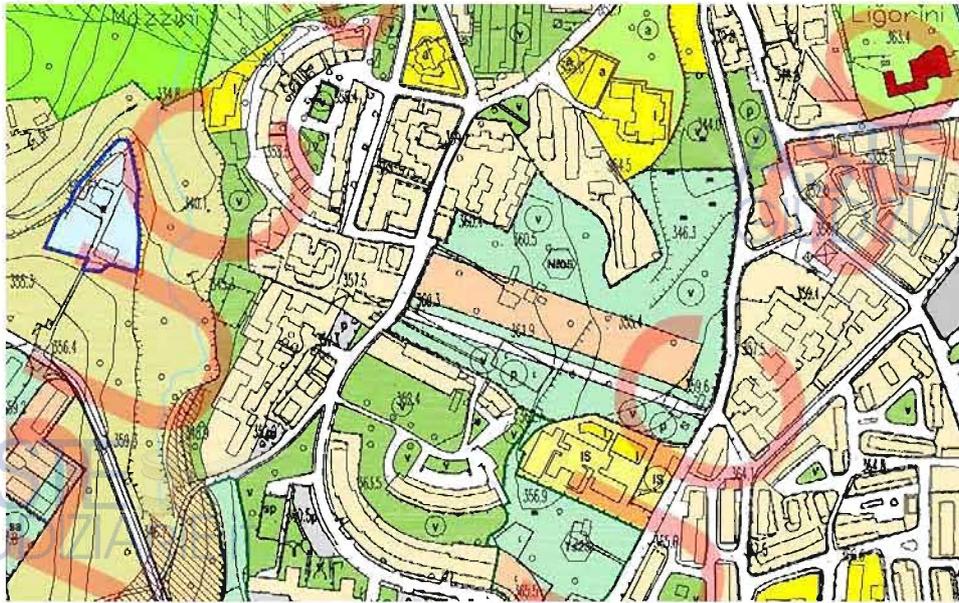


Figura 3 – PUC di Avellino. Tavola delle modalità di intervento. (d93-TAV3-mod-int-5000-foglio2_F.pdf)

Le Norme Tecniche di Attuazione del PUC di Avellino sono completate da un allegato (Allegato 1b_F) che contiene le schede di dettaglio relative alle modalità di intervento sulle zone di trasformazione.

Le pagine 89-91 di questo allegato riportano la scheda relativa alla Zona Ni05 denominata “Zona di Nuovo impianto Rione Mazzini” (Allegato A01).

Di seguito si riporta il contenuto della scheda relativa alla Zona Ni05

Descrizione

L’area è situata all’interno del quartiere Rione Mazzini ed è interessata dalla realizzazione di una nuova viabilità di collegamento tra San Tommaso e Rione Mazzini.

Obiettivi

L’azione sull’area vuole definire una nuova centralità urbana di connessione tra i quartieri residenziali. Vuole, inoltre, migliorare le dotazioni in termini di aree verdi e di servizi, oltre ad integrare il tessuto insediativo con funzioni residenziali, terziarie e di servizio alle persone. È prevista la realizzazione di un nuovo asse viario di collegamento tra i quartieri.

Parametri urbanistici ed edilizi – Prescrizioni vincolanti

Superficie territoriale (St)	49.598 mq
Indice territoriale max (mqSlp/mqSt)	0,4 mq/mq
SLP totale massima	19.839 mq
Destinazioni d'uso	Residenza e terziario con le seguenti percentuali ammesse
Residenza	max 40% della SLP totale
Terziario	max 100% della SLP totale
Servizi alle persone	max 15% della SLP totale
Aree minime per servizi e viabilità	29.759 mq (pari al 60% St complessiva)
Abitanti teorici insediabili	(1 vano/abitante = 33mq/ab.)
Slp residenziale max (40% Slp tot)	7.936 mq
Abitanti teorici max insediabili	240 ab
Fabbisogno minimo aree a standard	
Residenza	20 mq/ab
Terziario	1 mq/1mq SLP terziaria
Servizi alle persone	1 mq/1mq SLP per servizi alle persone
Destinazione aree per servizi	Verde pubblico e parcheggi
N° massimo di piani	6 piani
Distanza min. dai confini	5 m o in aderenza
Distanza min. dal filo stradale	10 m

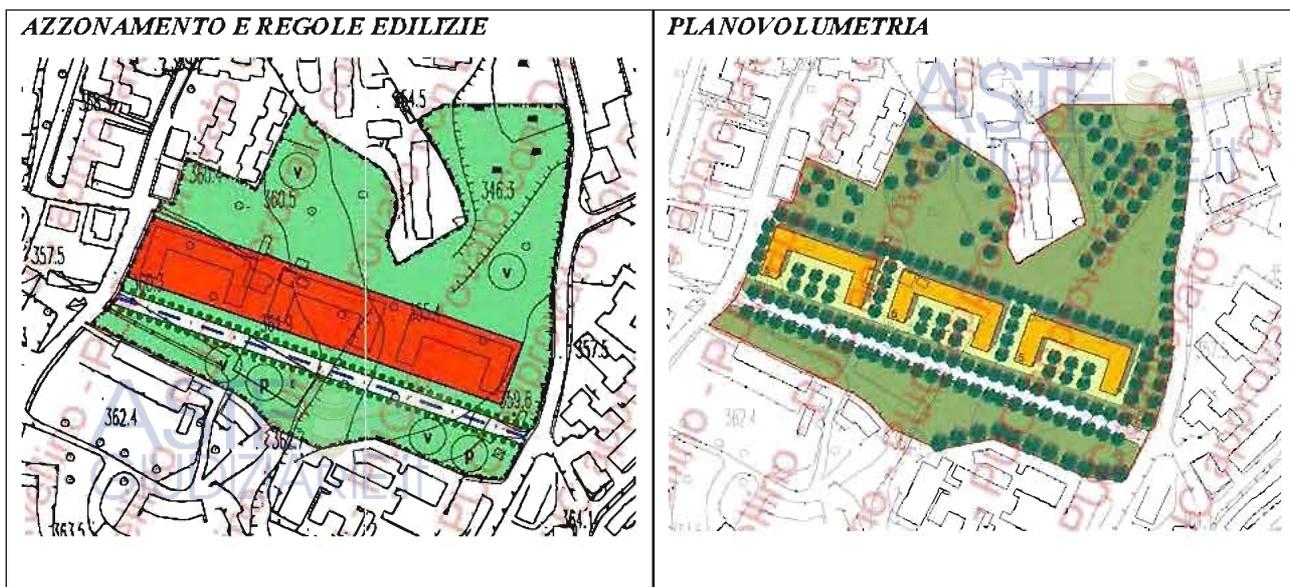
Parametri urbanistici ed edilizi – Prescrizioni non vincolanti

Rapporto di copertura	20% max
-----------------------	---------

Le Regole edilizie sono visualizzate nella Tav. “Azzonamento e regole edilizie” e nella Tav. “Planivolumetria”.

Procedura di attuazione

Mediante permesso a costruire convenzionato o altre procedure abilitative nel rispetto delle leggi di settore vigenti estesa all'intera zona di trasformazione. In fase attuativa possono essere individuati comparti edificatori da parte del Comune o dei soggetti privati attuatori (rif. Artt. 4, 5 N.T.A.)



Il PUC vigente, quindi, riconosce alle aree ricomprese nella scheda urbanistica di dettaglio una potenzialità edificatoria, quantificata dall'Indice di Utilizzazione Territoriale "Ut" espresso in mq di superficie lorda di pavimento (SLP) per mq di superficie territoriale pari a:

- 0,40 mq/mq.



L'art. 1, comma 13 delle Norme Tecniche di Attuazione del PUC definisce l'Indice di Utilizzazione Territoriale "Ut" come *"rapporto tra la superficie lorda di pavimento edificata e/o edificabile e la superficie territoriale ($U_f = SLP/St$) e rappresenta il numero di metri quadrati di superficie lorda di pavimento edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (mq/mq)"*.

Ne deriva che la superficie lorda di pavimento totale massima è pari a 19.839 mq.

La Superficie Lorda di Pavimento viene definita dall'art. 1, comma 28 delle N.T.A. come *"sommatoria delle superfici di solaio dei piani utilizzabili di un fabbricato, al netto degli ingombri murari fino ad un massimo di 40 cm."*

Non costituisce SLP al fine della verifica dell'indice di utilizzazione territoriale o fondiario o della capacità insediativa di PUC (la superficie di):



- i locali sottotetto se collegati alle unità immobiliari sottostanti e/o pertinenze delle stesse unità;
- cantine, garage e locali di sgombero, questi ultimi posti al primo piano interrato o seminterrato collegati alle unità immobiliari soprastanti e/o pertinenze delle stesse unità;
- vani scala ed ascensori di uso condominiale o comune;
- porticati di uso comune;
- logge, loggiati, balconi, ballatoi, terrazzi, manufatti ed accessori leggeri, tettoie aggettanti, nel rispetto delle prescrizioni riportate nel Regolamento Edilizio Comunale.

(...) *La superficie lorda di pavimento finalizzata alla realizzazione di servizi a standard urbanistici a livello comunale non è da computare entro le utilizzazioni edificatorie dell'area generate dall'applicazione dell'indice territoriale*".

I.3. Il Piano Urbanistico Attuativo e la Convenzione Urbanistica (2009)

Il Piano Urbanistico Comunale di Avellino prevede che l'attuazione dell'intervento urbanistico nell'area Ni05 può essere effettuato previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA), ai sensi degli artt. 26 e 27 della Legge Regionale n. 16 del 22 dicembre 2004 della Campania, con stipula di una apposita Convenzione Urbanistica che definisca i rapporti fra il soggetto attuatore, gli altri soggetti presenti e l'Amministrazione Comunale. Tale convenzione ha come scopo primario la regolazione dei processi di realizzazione preventiva delle urbanizzazioni primarie e secondarie, nonché la cessione delle aree per servizi e viabilità previste nella misura del 60% della superficie territoriale complessiva, da destinare, nel caso specifico della zona Ni05, alla realizzazione di verde pubblico e parcheggi.

Il 29 luglio 2008 presso il Comune di Avellino, alla presenza di tutti i soggetti proprietari dei lotti ricadenti all'interno del Comparto Edificatorio "Ni05", ad esclusione della Società [REDACTED], si prende atto che l'intervento edilizio presenta le seguenti condizioni:

- non rientra nelle priorità d'intervento stabilite negli Atti di Programmazione degli Interventi approvati con Delibera di C.C. n° 27/2008;
- non è stato dichiarato di pubblico interesse, per cui l'attuazione richiede la definizione delle quote edificatorie dei rispettivi comproprietari, preliminare alla redazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA);
- la superficie lorda di pavimento (SLP) complessiva massima insediabile risulta pari a mq. 19.839.

Le quote di ripartizione dei diritti edificatori sono così definite:

SOGGETTI	Quota di SLP della Ni05 (%)	Superficie (mq)
[REDACTED]	7,90	1.567,58
[REDACTED]	3,40	675,45
[REDACTED]	88,02	17.461,91
[REDACTED]	0,68	134,06
TOTALE SLP	100,00	19.839,00

[REDACTED] viene individuata come soggetto attuatore dell'intero intervento.

In data 5 novembre 2008, con nota prot. n° 58252/52260 il soggetto attuatore, a nome del 100% delle quote edificatorie approvate, deposita presso il Settore Piani e Programmi del Comune di Avellino la proposta di PUA di iniziativa privata, corredata di tutta la necessaria documentazione tecnica ed amministrativa.

Il Piano Urbanistico Attuativo relativo al comparto denominato "Ni05 - Zona di Nuovo Impianto - Rione Mazzini" viene adottato il 19 maggio 2009 con delibera n. 264 della Giunta Comunale di Avellino.

A seguito dell'adozione del PUA il Piano viene trasmesso alla Provincia per eventuali osservazioni nonché depositato presso la Casa Comunale per trenta giorni, come previsto dall'art. 27 comma 3 della L.R. n° 16/2004.

In questa fase viene proposta una sola osservazione da parte dell'Amministrazione Provinciale, Settore Governo del Territorio, Servizio Urbanistica (nota prot. n. 48598 del 30 giugno 2009, acquisita il 1 luglio 2009, prot. gen. 33455/28657, dal Comune di Avellino). Tale osservazione non porta ad alcuna modifica del piano (nota del 2 ottobre 2009 del dirigente del Settore Pianificazione ed Uso del Territorio).

Dopo il parere favorevole della Commissione Consiliare Urbanistica (verbale n° 35 del 5 ottobre 2009) il Piano Urbanistico Attuativo relativo al Comparto denominato "Ni05 – Zona di Nuovo Impianto – Rione Mazzini" viene definitivamente approvato con delibera di Giunta Comunale n. 596 del 16 ottobre 2009 e successivamente pubblicato sul BURC della Regione Campania n° 75 del 14 dicembre 2009.

In data 9 dicembre 2009 presso lo studio del Notaio Pellegrino D'Amore viene stipulata la Convenzione Urbanistica con la quale il soggetto attuatore si obbliga nei confronti del Comune di Avellino:

- ad attuare gli interventi di trasformazione edilizia previsti;
- a corrispondere il contributo dovuto ex art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, salvo la realizzazione di opere a scomputo parziale e/o totale, previa autorizzazione del Comune;
- a realizzare a suo totale onere e spese le opere di urbanizzazione primaria e gli allacciamenti;
- a corrispondere un contributo aggiuntivo a quello dovuto ex art. 16 del D.P.R. n° 380/2001, destinato ad una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria;
- a cedere gratuitamente le aree da destinare a pubblici servizi, come indicato nel PUA approvato, con le modalità successivamente specificate.

In particolare il soggetto attuatore si impegna a realizzare, previa redazione di necessari progetti esecutivi (artt. da 5 a 12):

- la rete stradale prevista nel PUA;
- la rete di adduzione dell'acqua interna all'area fino agli allacciamenti alla rete pubblica;
- la rete fognaria compresi gli allacciamenti alla rete pubblica;
- la rete del gas, d'intesa con la società di gestione;
- la rete elettrica, d'intesa con la società di gestione, e gli impianti di pubblica illuminazione compreso gli allacciamenti alla rete pubblica;
- la rete telefonica, d'intesa con la società di gestione;
- gli standard urbanistici, nello specifico il verde pubblico attrezzato e i parcheggi pubblici per complessivi 29.759 mq, come da progetto approvato dal Comune di Avellino.

L'articolo 13 della convenzione stabilisce che l'esecuzione di queste opere, stimate in € 2.641.347,31, viene effettuata a scomputo del 50% dell'intero contributo dovuto per oneri di urbanizzazione, (valore presunto € 398.033,62, da calcolare definitivamente all'atto del rilascio dei permessi di costruzione). Si stabilisce anche che tutte le opere di urbanizzazione primaria e le relative aree saranno cedute al Comune di Avellino senza corrispettivo alcuno, assoggettando a servitù di uso pubblico le aree facenti parte dei lotti fondiari su cui insisteva l'edificato.

La convenzione stabilisce altresì:

- che l'affidamento dei lavori per le opere di urbanizzazione avverrà nel rispetto della procedura prevista dal D.Lgs. n. 163/2006, se ed in quanto applicabile, e dirette da professionista abilitato, il cui nominativo dovrà essere comunicato al Comune di Avellino prima dell'inizio dei lavori unitamente a quello della ditta/ditte esecutrici delle opere;
- che la Giunta Comunale provvederà a nominare uno o più professionisti incaricati del collaudo in corso d'opera e finale delle opere di urbanizzazione; che le relative spese saranno state a carico del soggetto attuatore, il quale verserà in corso d'opera e/o a collaudo finale le relative somme direttamente al Comune; che entro trenta giorni dall'approvazione del collaudo finale si provvederà, previa sottoscrizione di

idoneo verbale, al trasferimento al Comune di tutte le opere di urbanizzazione oggetto del Collaudo;

- che i tempi di realizzazione degli interventi pubblici e di quelli privati saranno strettamente connessi;
- che il Comune non procederà al rilascio del Certificato di Agibilità per gli edifici privati fino al formale trasferimento delle aree e delle opere di urbanizzazione;
- che il termine massimo per il completamento di dette opere è fissato in cinque anni, decorrenti dalla stipula della Convenzione Urbanistica (9 dicembre 2009);
- che il termine di validità del PUA è fissato in dieci anni (15 dicembre 2019);

che a garanzia del completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti dal soggetto attuatore, vengono prestate in favore del Comune di Avellino due fidejussioni assicurative (la n. 013144 per € 1.697.728,23 e la n. 013145 per € 796.685,75, entrambe del 30 novembre 2009) rilasciate dalla società

I.4. Procedure amministrative attivate a seguito dell'approvazione del PUA

Successivamente alla stipula della convenzione urbanistica del 9 dicembre 2009 viene emesso il Permesso di Costruire n° 11787 del 17 dicembre 2009 relativo alle opere di urbanizzazione della Zona di Nuovo Impianto Ni05, acquisiti tutti i necessari pareri di competenza.

In data 30 dicembre 2009 viene emesso il Permesso di Costruire n° 11797, con il quale vengono autorizzati i lavori per la realizzazione di un complesso edilizio a destinazione mista (terziaria, residenziale, servizi alle persone) comprendente 3 edifici denominati "A", "B" e "C".

I lavori, approvati anche dal Genio Civile di Avellino in relazione agli aspetti strutturali e sismici, sono iniziati l'8 gennaio 2010.

La parte strutturale degli stessi viene completata in date differenti per i tre edifici, ossia il 4 maggio 2012 per il Corpo A, il 7 maggio 2012 per il Corpo B e il 7 giugno 2013 per il Corpo C e successivamente sottoposti a collaudo statico.



A seguito della Sentenza del TAR di Salerno n. 774/2011 del 28 aprile 2011 la società [REDACTED] chiede, con nota prot. 43413 del 17 settembre 2012, il rilascio del Permesso di Costruire in variante, nonché di completamento dell'intervento edilizio in oggetto, che recepisca, fra l'altro, anche il cambio di destinazione d'uso da "Residenza e terziario" a "Residenza con P.T. -Servizi alle persone".



In data 2 ottobre 2014, inoltre, viene stipulata una nuova Convenzione urbanistica presso il Notaio Pellegrino D'Amore. La convenzione ha per oggetto l'intervento in corso di ultimazione, ossia i 3 edifici posti su un'area di superficie pari a mq 19.755,80 (area di concentrazione dell'edificato) e prevede che una parte consistente degli alloggi (75 su un totale di 173 unità) siano destinati a edilizia residenziale pubblica (ERP), mentre i piani terra siano destinati a servizi alle persone.

La stessa convenzione stabilisce in 1.854,84 € il prezzo complessivo di vendita al metro quadro. Tale prezzo si applica ad una superficie complessiva (Sc) pari a 10.348,78 mq, ottenuti come segue:



$$\mathbf{Sc = Sup. utile + 60\% (Snr + Sp)}$$

Dove:

Snr superficie non residenziale rappresenta la somma delle superfici di pertinenza dell'alloggio (logge, balconi, cantinole o soffitte, etc.).

Sp superficie da destinare ad autorimessa o posti macchina coperti, etc..

Posto che:

Su 6.582,07 mq

Snr 3.545,64 mq

Sp 2.732,36 mq

Si ottiene:



$$\mathbf{Sc = 6.582,07 + 60\% \times (3.545,64 + 2.732,36) = 10.348,87.}$$



Visti i pareri favorevoli (Commissione Edilizia Comunale, RUP, VV.F., ASL) e il contenuto della predetta Convenzione Urbanistica, i lavori vengono autorizzati con Permesso di Costruire n° 12491 dell'8 ottobre 2014 ed hanno inizio il 6 ottobre 2015.

Per quanto concerne le opere di urbanizzazione, a seguito di richiesta di proroga del 12 dicembre 2012 relativa ai termini di ultimazione lavori per il Permesso di Costruire n° 11787/2009, con provvedimento edilizio n° 11787/bis del 9 gennaio 2013 gli stessi sono prorogati fino alla data del 16.06.2014.

I.5. Gli interventi edilizi realizzati

Le indicazioni della Scheda urbanistica del PUC relativa alla Zona Ni05 denominata "Zona di Nuovo impianto Rione Mazzini" (cfr. Allegato A01) prevedono che su una superficie territoriale di 49.598 mq possa essere realizzata una superficie lorda massima di 19.839 mq.

Superficie territoriale	mq	49.598,00
Indice territoriale	mq/mq	0,40
Superfici realizzabili	mq	19.839,20

Con riferimento alle prescrizioni vincolanti della scheda di piano, la superficie realizzabile deve essere destinata alla residenza per un massimo del 40% del totale, ossia per 7.936 mq, mentre la restante parte può essere destinata a servizi alle persone (max 15%) e a terziario (max 100%).

Questa prescrizione, posto 1 vano/abitante = 33 mq/ab, consente l'insediamento di 240 abitanti.

Dai dati contenuti nella scheda citata si evince che il numero di alloggi potenzialmente realizzabile è compreso tra un minimo di 60 (ponendo 4 abitanti ad

alloggio e dividendo 240 per 4) ed un massimo di 79 (dividendo la SLP residenziale per una superficie media di 100 mq ad alloggio: 7.936/100).

Il dato riportato nel Piano Concordatario effettivo è diverso in quanto fa ammontare la superficie residenziale a 15.369 mq, suddivisi in circa 180 appartamenti (pag. 12), mentre la relazione dell'ing. [REDACTED] (Relazione commissionata da [REDACTED], con data 8 ottobre 2016) fa riferimento a 173 unità immobiliari, 75 delle quali destinate ad alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica.

La differenza tra prescrizioni del PUC ed effettiva realizzazione trova la sua ragion d'essere nel divenire del contenzioso tra [REDACTED] e Comune di Avellino, più volte citato. Va infatti ricordato che il TAR Campania, sezione di Salerno, n. 774/2011, accoglie la richiesta della società [REDACTED] di modificare la destinazione d'uso degli immobili da "Residenza e Terziario" a "Residenza con piano terra per Servizi alle Persone", modifica "attestata" dal Comune di Avellino con nota prot. 34922 del 17/07/2012, a firma del Responsabile del Servizio e del Dirigente p.t. dello Sportello dell'Edilizia (Allegato A04).

Per quanto concerne le quantità realizzate, nel Piano Concordatario della società [REDACTED], si legge a pag. 12: *"Immobili in Contrada Quattrograne (...) – Si tratta del complesso immobiliare in costruzione in C.da Quattrograne ad Avellino. L'asset rappresenta la maggior parte dell'attivo della società. Esso è composto da un parco residenziale commerciale a poche centinaia di metri dal centro della Città. Si tratta di un complesso quasi ultimato costituito da circa 180 appartamenti, per una superficie complessiva di mq 15.369, oltre che da immobili sottotetto estesi per circa mq 2.114, e locali a destinazione commerciale estesi per circa mq 2.740, n. 234 garage estesi per complessivi mq 7.623, n. 226 posti auto scoperti oltre ad una ulteriore superficie edificabile di complessivi mq 9.298 (...)"*.

La tabella successiva riassume le superfici realizzate secondo quanto riportato nel citato Piano Concordatario.

	Superfici realizzate (mq)
Residenze	15.369,00
Sottotetti	2.114,00
Commerciale	2.740,00
Garage	7.623,00
Totale	27.846,00

Va ricordato che le N.T.A. del Piano Urbanistico Comunale, all'art. 1, comma 28 definiscono la Superficie Lorda di Pavimento come:

“sommatoria delle superfici di solaio dei piani utilizzabili di un fabbricato, al netto degli ingombri murari fino ad un massimo di 40 cm.

Non costituisce SLP al fine della verifica dell'indice di utilizzazione territoriale o fondiario o della capacità insediativa di PUC:

- *i locali sottotetto se collegati alle unità immobiliari sottostanti e/o pertinenze delle stesse unità;*
- *cantine, garage e locali di sgombero, questi ultimi posti al primo piano interrato o seminterrato collegati alle unità immobiliari soprastanti e/o pertinenze delle stesse unità;*
- *vani scala ed ascensori di uso condominiale o comune;*
- *porticati di uso comune;*
- *logge, loggiati, balconi, ballatoi, terrazzi, manufatti ed accessori leggeri, tettoie aggettanti, nel rispetto delle prescrizioni riportate nel Regolamento Edilizio Comunale.*

(...) La superficie lorda di pavimento finalizzata alla realizzazione di servizi a standard urbanistici a livello comunale non è da computare entro le utilizzazioni edificatorie dell'area generate dall'applicazione dell'indice territoriale”.

Con l'applicazione della norma richiamata le superfici realizzate, da considerare nel computo delle Superfici Lorde di Pavimento, sono pari a 20.223 mq, come somma delle superfici residenziali, delle superfici commerciali e delle superfici dei sottotetti.

Queste ultime superfici, in considerazione della mancanza di collegamento con le unità immobiliari sottostanti, sono da considerarsi unità abitative autonome.

	Superfici lorde di pavimento (SLP) realizzabili (mq)	Superfici realizzate (mq)	Superfici realizzate che costituiscono SLP (mq)
Residenze		15.369,00	15.369,00
Sottotetti		2.114,00	2.114,00
Commerciale		2.740,00	2.740,00
Garage		7.623,00	
Totale	19.839,20	27.846,00	20.223,00

Per definire l'eventuale scostamento rispetto alle indicazioni di piano è necessario far riferimento alle quote delle Superfici Lorde di Pavimento associate ai singoli soggetti firmatari della convenzione. Le quote originarie secondo l'accordo firmato in data 29 luglio 2008 presso il Comune di Avellino sono le seguenti:

SOGGETTI	Quota originaria di SLP della Ni05 (%)	Superficie (mq)
██████████	7,90	1.567,58
██████	3,40	675,45
██████████	88,02	17.461,91
██████████████████	0,68	134,06
TOTALE SLP	100,00	19.839,00

Queste quote sono da considerarsi modificate in quanto alla società ██████████

██████████ possono associarsi anche le quote ████████ e quelle della ██████████

██████████. Ciò in base:

- all'atto preliminare di cessione della quota edificatoria dell'██████████ ricadente nella zona di nuovo impianto Ni5 del 7 aprile 2011 (Allegato A05);
- a quanto riportato all'interno della relazione dell'arch. ██████████, tecnico di parte della ██████████, il cui oggetto è riportato in nota¹. Nella relazione, a

¹ Relazione senza data dal titolo. "Costruzione di un complesso edilizio costituito da tre fabbricati nell'ambito della zona di Trasformazione Ni 05 "Zona di Nuovo Impianto Rione Mazzini". Nota Tecnica inerente la "capacità edificatoria" a seguito della riclassificazione urbanistica di cui alla sentenza n. 774/2011 del TAR Salerno. Determinazione dei diversi valori di vendita e degli utili."

pag. 4, si associa alla [REDACTED] una SLP totale di 17.595,97 mq, data dalla somma delle quote della stessa e di [REDACTED]). In definitiva.

SOGGETTI	Quota di SLP della Ni05 a seguito di cessione (%)	Superficie (mq)
[REDACTED]	7,90	1.567,58
[REDACTED]	0,00	0,00
[REDACTED]	92,10	18.271,42
[REDACTED]	0,00	0,00
TOTALE SLP	100,00	19.839,00

Dalle considerazioni svolte deriva che le Superfici Lorde di Pavimento realizzate da [REDACTED], pari a 20.223 mq, si scostano rispetto a quelle che fanno capo alla quota della stessa società, pari a 18.271,42 mq, di un percentuale del 10,68%.

Nel caso in cui si considera la Superficie Lorda di Pavimento (20.223 mq) in riferimento a quella totale realizzabile secondo le indicazioni del PUC (19.839,00 mq), lo scostamento sarebbe dell'1,93%.

Questo dato va ulteriormente considerato alla luce della sentenza del Consiglio di Stato n. 496/2014 (cfr. § I.6) che riclassifica l'area come area di riqualificazione portando l'indice territoriale a 0,6 mq/mq.

		Zona NI	Zona Rq
Superficie territoriale	(mq)	49.598,00	49.598,00
Indice territoriale	(mq/mq)	0,40	0,60
Superfici SLP realizzabili	(mq)	19.839,20	29.758,80

Ne discende che sull'area sarebbe possibile la "potenziale" realizzazione di ulteriore SLP per 9.535,80 mq, quantità che copre abbondantemente la differenza tra la superficie massima realizzabile (29.758,80 mq) e la superficie realizzata (20.223,00 mq).

I.6. La sentenza del Consiglio di Stato n. 496/2014 del 09/01/2014

La sentenza del Consiglio di Stato n. 496/2014 del 09/01/2014 prende le mosse dal ricorso del comune di Avellino e altri sulla sentenza del TAR Campania, sezione di Salerno n. 774/2011 che aveva accolto parzialmente le richieste della ██████████ ██████████ in relazione alle attività da espletare sul sito in località Quattrograne ad Avellino.

La ██████████, infatti, lamentava la compressione dello *ius aedificandi* che il nuovo Piano Urbanistico Comunale, approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Avellino n. 1 del 15 gennaio 2008, avrebbe operato a suo danno sui propri fondi, rispetto alla più ampia capacità edificatoria prevista dal precedente Piano regolatore generale (PRG) del comune di Avellino, approvato con D.P.G.R.C. n. 4750 del 28 maggio 1991.

E ciò in ragione del fatto che l'area in questione *“è localizzata nel centro cittadino del comune di Avellino, a ridosso del centro storico della città: in particolare, l'area dista circa ml 400 da Piazza Libertà, la piazza principale del comune e circa ml 300 dalla sede municipale; in relazione all'area considerata, sono presenti inoltre le opere di urbanizzazione primaria e secondaria”*.

Inoltre, l'intero lotto è destinato nel nuovo PUC a *“zona di nuovo impianto NI05”* con destinazione d'uso *“residenza e terziario”* ed un indice di edificabilità massimo di 0,4 mq/mq, con conseguente riduzione di oltre un terzo della volumetria massima assentibile rispetto al precedente strumento urbanistico (ibidem).

Il Consiglio di Stato, definitivamente pronunciandosi sulla controversia, ribadisce i seguenti elementi.

Un primo elemento di rilievo è relativo alla possibilità che il soggetto ricorrente possa presentare un atto di pianificazione (Piano Urbanistico Attuativo) ai sensi della normativa di attuazione del Piano Urbanistico Comunale pur avendo esso presentato ricorso contro la stessa norma del PUC ritenuta lesiva dello *jus aedificandi*. *“Il privato, invero, posto nell'alternativa di non utilizzare del tutto un'area ovvero di utilizzarla nel modo e nei termini imposti dall'Amministrazione (seppur giurisdizionalmente*

contestati) ben può optare per una iniziativa che concreti il “male minore”: non per questo perde interesse ad ottenere in via giudiziale un provvedimento migliorativo della propria posizione”.

Un secondo elemento di rilievo è relativo alla classificazione della zona urbanistica, ossia alla richiesta che la stessa sia classificata come “zona di nuovo impianto” Ni e non come “zona di riqualificazione” Rq con la conseguente trasformazione della destinazione “Residenza e terziario” in “Residenza con piano terra servizi alle persone”.

Secondo il Consiglio di Stato la classificazione dell’area quale zona Ni muove “da un sostanziale fraintendimento dei compiti affidati al pianificatore. Questi non può ad nutum, richiamare una propria aspirazione futura e disporre la classificazione delle zone in termini distonici dalla oggettiva collocazione e vocazione delle stesse da quest’ultima discendente”.

Ciò si traduce nel dire che la collocazione dell’area rientra nella definizione di area di riqualificazione piuttosto che di nuovo impianto.

Peraltro “non v’è stato pertanto nessuno straripamento di poteri nel rilevare l’errore: il Tar, con la sentenza gravata che si appalesa sul punto pregevole ed approfondita ha soltanto colto la distonicità tra “descritto e tipizzato” e “classificato”“. A tale parere si collega anche quello relativo al calcolo degli standard, in questa fase non rilevante.

Un terzo elemento è rappresentato dall’accoglimento della richiesta relativa al calcolo, in aggiunta alla volumetria realizzabile sul fondo, di due volumi insistenti sull’area e presenti al momento del sisma del 1980. Tale richiesta ribalta la decisione del TAR, che non aveva accolto tale posizione.

All’interno dell’area interessata identificata dal PUC quale zona di nuovo impianto Ni 05, ricadono, infatti, due edifici rurali, per entrambi i quali era stato anche espresso parere urbanistico favorevole per la ricostruzioni ai fini della L. n. 219/1982. Uno di essi, inoltre, aveva ottenuto sanatoria per ampliamento di volumetria ai sensi della L. n. 47/1985.

La parte ricorrente aveva chiesto che le “*volumetrie derivanti dalla ricostruzione fossero convertite in Superficie lorda di pavimento (cd. S.P.L.) e realizzate, insieme con le relative pertinenze, come approvate ai fini della legge 219/1981, in aggiunta alla SPL prevista per il comparto, con localizzazione a definirsi nello stesso comparto in funzione della disposizione finale da realizzarsi*”.

Tale richiesta era stata respinta dal Comune di Avellino in base ad una motivazione che faceva riferimento alla congruenza tra indice di utilizzazione del piano e volumetria realizzabile. Per il comune di Avellino, posto “*che nell’ambito di una zona omogenea suscettibile di trasformazione era stabilito un indice di utilizzazione territoriale (art. 1, punto 13 NTA) col quale era fissato il rapporto tra la superficie lorda edificata o edificabile e la superficie territoriale (rapporto che indica i metri quadrati di superficie lorda edificata o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale) il superamento di tale rapporto avrebbe vanificato le capacità edificatorie massime stabilite per ciascuna zona.*”

Per il CdS “*non è possibile respingere una richiesta, facendo riferimento al preteso effetto che ne scaturirebbe dall’accoglimento. Il punto sul quale occorre interrogarsi è – a monte – diverso e riposa nella legittimità o meno della richiesta modifica*”.

“*A tal proposito rileva quindi il Collegio che, non soltanto la reiezione della osservazione (e successiva formazione dell’are in senso difforme da quanto richiesto) si appalesa in sostanza priva di vera motivazione (il tetto massimo di volumetrie si determina nel Puc, ma non costituisce un dato immodificabile determinato a priori), ma che vi sono indici per ritenere (sia pure nel doveroso rispetto della discrezionalità dell’amministrazione che dovrà essere riesercitata) che la richiesta predetta si armonizzasse con le prescrizioni del PUC e che, quindi, fosse tutt’altro che illogica od inaccoglibile*”.

Quindi “*appare fondata la tesi di parte appellante secondo cui il nascente Puc era funzionale al recupero degli edifici ricostruibili ex lege 14-5-1981 n. 219 (...) e che in vista di tale obiettivo non appare congruente una prescrizione che inglobando i*

fabbricati in oggetto nell'area da destinare alla edificazione ammissibile, privava la parte titolare dei medesimi della possibilità di ricostruirli, ovvero di recuperare aliunde la volumetria agli stessi corrispondente”.

Inoltre, l' art. 1, punto 9, delle norme di attuazione del PUC *“Superfici territoriali e fondiari asservite per il calcolo degli indici di edificabilità territoriale e fondiaria”*, recita che *“in caso di frazionamento della proprietà di aree si fa riferimento, ai fini del calcolo delle capacità edificatorie, alla situazione esistente alla data di adozione del PUC, tenendo conto degli edifici già esistenti sulle medesime aree” non differenzia gli edifici “esistenti” da quelli suscettibili di ricostruzione, di fatto privando di tale possibilità i proprietari (il che, appunto, non appare congruente rispetto agli scopi del Puc medesimo)”.*

In conclusione, la sentenza del Consiglio di Stato definisce irrevocabilmente i seguenti punti del contenzioso in atto:

1. afferma il diritto del ricorrente a tutelarsi mediante ricorso nel caso ritenga di essere danneggiato da una previsione urbanistica, anche se ha contemporaneamente presentato uno strumento di trasformazione (nel caso, un piano attuativo) per intervenire su lotti appartenenti alla stessa zona;
2. conferma la decisione del TAR Salerno in merito alla variazione di tipologia di zona da nuovo insediamento (Ni) a riqualificazione (Rq), in virtù delle caratteristiche morfologiche e della posizione dell'area, come definite dallo stesso Piano Urbanistico Comunale (area centrale e non area periferica, in particolare);
3. ribalta la decisione del TAR, accogliendo la richiesta dell'appellante, in relazione al conteggio dei volumi preesistenti che, per le loro caratteristiche, non sono una quota di quelli previsti, ma vanno sommati a questi ultimi.

I.7. La proposta del nuovo Piano Urbanistico Attuativo (2014)

A seguito della sentenza del TAR di Salerno n. 774/2011 e della successiva sentenza del Consiglio di Stato – Sezione IV n. 496/2014, che confermava quanto stabilito dal primo grado in relazione alla riclassificazione delle Scheda Urbanistica di Rione Mazzini da zona di Nuovo Impianto Ni a zona di Riqualficazione Rq, la società [REDACTED], con nota prot. 35765/2014 del 26 giugno 2014 propone al Comune di Avellino l'approvazione di un nuovo Piano Urbanistico Attuativo che recepisca quanto disposto dalla giustizia amministrativa.

La richiesta, di cui si ha riscontro con nota del 29 ottobre 2014 del Settore Piani e Programmi del Comune di Avellino, viene sospesa con le seguenti motivazioni:

- la mancanza dell'assenso di tutti i proprietari di suoli e quindi di tutte le quote edificatorie ricomprese nel comparto edificatorio;
- la mancanza degli elaborati grafici afferenti le sistemazioni esterne, nonché le distanze da strade ed edifici circostanti;
- la mancanza della necessaria presa d'atto da parte del Consiglio Comunale delle sentenze che hanno originato la richiesta.

La nota citata viene impugnata dalla società [REDACTED] innanzi al TAR Salerno (ricorso del 5 gennaio 2015) con la quale si richiede che il Comune di Avellino dia seguito ai contenuti dei dispositivi menzionati con conseguente ristoro del danno.

Le previsioni del secondo Piano Urbanistico Comunale sono riassunte nella tabella successiva.

Superficie territoriale	49.598 mq
Indice territoriale (max)	0,60 mq/mq
Slp max insediabile = 49.598 mq * 0,60 mq/mq	29.758,80 mq
Aree minime per servizi e viabilità = 50% della superficie territoriale	24.799 mq
Destinazione delle aree per servizi	verde pubblico e parcheggi
Numero max di piani	6 piani
Distanza minima dai confini	5 metri o aderenza
Distanza minima dal filo stradale	10 metri
Rapporto di copertura (non vincolante)	30% max

I.8. La delibera di Consiglio Comunale n. 139 del 07/12/2016

La delibera di Consiglio Comunale n. 139 del 07/12/2016 (Allegato A06), ha come oggetto la “Presenza d'atto della sentenza TAR 774/2011 e della sentenza C.d.S. 496/2014. Riclassamento Zona Urbanistica Rione Mazzini da Ni05 a RQ11 (ex NI05) - [REDACTED]

Con tale delibera il Consiglio Comunale di Avellino in data 07/12/2016 si pronuncia sull'intera questione:

- prendendo atto della decisione del Tar Campania sez. staccata di Salerno, contenuta nella sentenza n. 774/2011, confermata con sentenza del Consiglio di Stato n. 496/2014;
- prendendo atto che da tale decisione deriva che l'area ricompresa nella scheda denominata Ni05 è interamente destinata a zona di Riqualificazione Urbana con indice edilizio pari a 0,6 mq/mq e con le altre modalità attuative dettagliatamente indicate nella nuova scheda normativa denominata Rq11 ex Ni05;
- approvando, per la parte che interessa, la modifica del PUC relativamente alle Tav. 2/A e 3/A e alla scheda ora denominata “Rq11 ex Ni05” allegata alla delibera (Allegato A07);
- dando mandato al dirigente del settore Pianificazione ed Uso del Territorio per la definizione delle procedure di legge
- rendendo immediatamente eseguibile la delibera.

I.9. Elementi conclusivi per la verifica della legittimità urbanistica

A partire dalle considerazioni, dalle elaborazioni e dalle valutazioni contenute nelle pagine precedenti si possono individuare alcuni elementi conclusivi utili alla definizione della legittimità urbanistica dell'intervento oggetto della presente relazione.

Per chiarezza di esposizione, anche in relazione alle diverse fasi temporali nelle quali i fatti si sono sviluppati, le conclusioni sono articolate in tre diverse verifiche di legittimità.



I.9.1. Il Piano Urbanistico Attuativo 2009 in relazione al Piano Urbanistico Comunale

Dal punto di vista urbanistico il PUA del 2009 relativo all'area in oggetto rappresenta lo sviluppo attuativo del combinato disposto delle scelte contenute nel Piano Urbanistico Comunale di Avellino approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Avellino n. 1/2008 del 15/01/2008 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania n. 4/2008 del 28/01/2008.

Nel piano – allegata alle Norme Tecniche di Attuazione – è contenuta la scheda relativa alla Zona Ni05 denominata “Zona di Nuovo impianto RIONE MAZZINI”, di cui si riportano le prescrizioni:

Parametri urbanistici ed edilizi – Prescrizioni vincolanti

Superficie territoriale (St)	49.598 mq
Indice territoriale max (mqSlp/mqSt)	0,4 mq/mq
SLP totale massima	19.839 mq
Destinazioni d'uso	Residenza e terziario con le seguenti percentuali ammesse
Residenza	max 40% della SLP totale
Terziario	max 100% della SLP totale
Servizi alle persone	max 15% della SLP totale
Aree minime per servizi e viabilità	29.759 mq (pari al 60% St complessiva)
Abitanti teorici insediabili	(1 vano/abitante = 33mq/ab.)
Slp residenziale max (40% Slp tot)	7.936 mq
Abitanti teorici max insediabili	240 ab
Fabbisogno minimo aree a standard	
Residenza	20 mq/ab
Terziario	1 mq/1mq SLP terziaria
Servizi alle persone	1 mq/1mq SLP per servizi alle persone
Destinazione aree per servizi	Verde pubblico e parcheggi
N° massimo di piani	6 piani
Distanza min. dai confini	5 m o in aderenza
Distanza min. dal filo stradale	10 m



Parametri urbanistici ed edilizi – Prescrizioni non vincolanti

Rapporto di copertura	20% max
-----------------------	---------

Sulla base di queste indicazioni il PUA prevedeva l'applicazione dei seguenti parametri²:

Superficie territoriale (St)		49.598,00 mq
Indice territoriale massimo	0,4 mq/mq	
SLP totale massima		19.839,00 mq
Quota residenziale	40% di SLP, pari a	7.935,60 mq
Quota terziario	45% di SLP, pari a	8.927,55 mq
Quota di servizi alle persone	15% di SLP, pari a	2.975,85 mq
Area di cessione per standard	60% di St, pari a	29.759,00 mq

Il Piano Urbanistico Attuativo relativo al Comparto “Ni05 – Zona di Nuovo Impianto – Rione Mazzini” è stato approvato il 16/10/2009 con Delibera di Giunta Comunale di Avellino n. 596 ed è entrato in vigore il 15/12/2009 a seguito della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania n. 75 del 14/12/2009 del decreto sindacale del 24/11/2009.

Atteso che il PUA in oggetto ha superato tutte le verifiche tecniche ed amministrative è da ritenere che esso costituisce il legittimo riferimento attuativo delle indicazioni urbanistiche generali contenute nel PUC allora vigente.

1.9.2. L'attuazione dell'intervento

L'attuazione dell'intervento urbanistico nell'area prescriveva, oltre alla approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA), anche la stipula di una apposita Convenzione Urbanistica che regolasse i rapporti fra il soggetto attuatore, gli altri soggetti e l'Amministrazione Comunale.

² Dalla relazione dell'Arch. [REDACTED] “Costruzione di un complesso edilizio costituito da tre fabbricati nell'ambito della zona di Trasformazione Ni 05 “Zona di Nuovo Impianto Rione Mazzini”. Nota Tecnica inerente la “capacità edificatoria” a seguito della riclassificazione urbanistica di cui alla sentenza n. 774/2011 del TAR Salerno. Determinazione dei diversi valori di vendita e degli utili”.

Scopo della convenzione è la regolazione dei processi di realizzazione preventiva delle urbanizzazioni primarie e secondarie, nonché la cessione delle aree per servizi e viabilità previste nella misura pari al 60% della superficie territoriale complessiva, da destinare nel caso specifico della zona Ni05 alla realizzazione di verde pubblico e parcheggi.

Il 29 luglio 2008 presso il Comune di Avellino, alla presenza di tutti i soggetti proprietari dei lotti ricadenti all'interno del Comparto Edificatorio "Ni05", ad esclusione della [REDACTED], si prende atto che l'intervento edilizio presenta le seguenti condizioni:

- non rientra nelle priorità d'intervento stabilite negli Atti di Programmazione degli Interventi approvati con Delibera di C.C. n° 27/2008;
- non è dichiarato di pubblico interesse, per cui l'attuazione richiede la definizione delle quote edificatorie dei rispettivi comproprietari, preliminare alla redazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA);
- la superficie lorda di pavimento (SLP) complessiva massima insediabile è pari a mq. 19.839.

Le quote di ripartizione dei diritti edificatori sono così definite:

SOGGETTI	Quota di SLP della Ni05 (%)	Superficie (mq)
[REDACTED]	7,90	1.567,58
[REDACTED]	3,40	675,45
[REDACTED]	88,02	17.461,91
[REDACTED]	0,68	134,06
TOTALE SLP	100,00	19.839,00

[REDACTED] viene individuata come soggetto attuatore dell'intervento a farsi.

In data 9 dicembre 2009 presso lo studio del Notaio Pellegrino D'Amore venne stipulata la Convenzione Urbanistica con la quale il soggetto attuatore si obbligava nei confronti del Comune di Avellino, così come riportato al § I.3.

In relazione alla realizzazione del progetto assentito la verifica di legittimità è suddivisa in due parti:

- A) la prima relativa alla corretta ripartizione percentuale delle superfici tra le diverse destinazioni d'uso consentite;
- B) la seconda relativa alla Superficie Lorda di Piano realizzata rispetto alla Superficie Lorda di Pavimento assentita.

Verifica di cui al punto A

Le indicazioni della Scheda urbanistica relativa alla Zona Ni05 denominata “Zona di Nuovo impianto Rione Mazzini” (cfr. Allegato A01) prevedono che sulla superficie territoriale di 49.598 mq possa essere realizzata una superficie lorda di piano *massima* di 19.839 mq.

Superficie territoriale	(mq)	49.598,00
Indice territoriale	(mq/mq)	0,40
Superfici realizzabili	(mq)	19.839,20

Con riferimento alla scheda questa superficie di piano può essere destinata alla residenza per un massimo del 40%, ossia per 7.936 mq, mentre la restante parte è vincolata a servizi alle persone (max 15%) e a terziario (max 100%).

Nel Piano Urbanistico Attuativo le quote sono specificate in maniera definita (cfr. relazione dell'arch. ██████████), ossia:

	Secondo il PUC Scheda Ni05	Secondo il PUA
Residenza	Max 40% SLP totale	40%
Terziario	Max 100% SLP totale	45%
Servizi alle persone	Max 15% SLP totale	15%

Nella realtà queste quote sono molto diverse. Basti considerare che con riferimento alle superfici realizzate (Dati del Piano Concordatario) che sono da computare nel conteggio della Superficie Lorda di Piano (20.223,00 mq), ben 17.483,00 mq (15.369,00 + 2.114,00), ossia l'86,45%, sono destinate a residenza,

mentre la restante parte è destinata a commercio (2.740,00 mq, con una percentuale del 13,55%).

È altresì vero che non solo dal Piano Concordatario, ma anche dalla seconda Convenzione Urbanistica, che porta la data del 2 ottobre 2014, emerge con chiarezza che tale situazione è “condivisa”. Infatti in quest’ultimo documento è previsto che delle 173 unità abitative presenti, 75 siano destinate ad Edilizia Residenziale Pubblica e che la superficie utile degli alloggi ERP ammonti a ben 6.582,07 mq.

In definitiva si riscontra una consistente differenza tra le indicazioni del PUC (e del PUA ad esso conforme) e l’intervento realizzato. Tuttavia va rilevato che il Comune di Avellino, con delibera di Consiglio Comunale n. 139 del 07/12/2016 ha preso atto della decisione del Tar Campania sez. staccata di Salerno, contenuta nella sentenza n. 774/2011 confermata con sentenza del Consiglio di Stato n. 496/2014 e che da tale decisione deriva che l’area ricompresa nella scheda denominata Ni05 è interamente destinata a zona di Riqualificazione Urbana con indice edilizio pari a 0,6 mq/mq e con le altre modalità attuative dettagliatamente indicate nella nuova scheda normativa denominata Rq11 ex Ni05. La citata delibera di C.C. approva altresì, per la parte che interessa, la modifica del PUC relativamente alle Tav. 2/A e 3/A e alla scheda ora denominata Rq11 ex Ni05 allegata alla delibera (Allegato A07) e dà mandato al dirigente del settore Pianificazione ed Uso del Territorio per la definizione delle procedure di legge. La delibera è resa immediatamente eseguibile.

Verifica di cui al punto B

Come evidenziato nel § I.5, secondo il Piano Concordatario l’intervento è *“costituito da circa 180 appartamenti, per una superficie complessiva di mq 15.369, oltre i volumi sottotetto estesi per circa mq 2.114, e locali a destinazione commerciale estesi per circa mq 2.740, n. 234 garage per una superficie complessiva di mq 7.623, n. 226 posti auto scoperti oltre ad una ulteriore superficie edificabile di complessivi mq 9.298 (...)”* (Pag. 12).

Dai dati riportati nella Parte III della presente relazione di verifica si evince che le superfici realizzate da computare nelle superfici lorde di piano (SLP) sono pari a 21.143,87 mq (20.223 mq secondo il Piano Concordatario), nell'ipotesi in cui i locali sottotetto non siano collegati agli alloggi sottostanti:



	Superfici lorde di pavimento (SLP) realizzabili (mq)	Superfici realizzate secondo il Piano Concordatario (mq)	Superfici realizzate che costituiscono SLP secondo il Piano Concordatario (mq)	Superfici realizzate che costituiscono SLP secondo il Rilievo di cui alla Parte III (mq)
Residenze		15.369,00	15.369,00	15.369,35
Sottotetti		2.114,00	2.114,00	2.949,77
Servizi alle pers		2.740,00	2.740,00	2.825,71
Garage		7.623,00		
Totale	19.839,20	27.846,00	20.223,00	21.143,87

Considerando che la quota edificatoria originaria facente capo ad [REDACTED] è pari all'88,02% e che ad essa può essere sommata la quota dell' [REDACTED] (3,40%), come da atto preliminare di cessione (Allegato A05), e quella di [REDACTED] (0,68%) si può affermare che le quote edificatorie attualizzate sono le seguenti:



SOGGETTI	Quota di SLP della Ni05 a seguito di cessione (%)	Superficie (mq)
[REDACTED]	7,90	1.567,58
[REDACTED]	0,00	0,00
[REDACTED]	92,10	18.271,42
[REDACTED]	0,00	0,00
TOTALE SLP	100,00	19.839,00



Tutte le considerazioni svolte in precedenza possono riassumersi nella seguente tabella:

	Previsioni di piano (arch. O. De Cola) (mq)	Estrapolazioni su previsioni di piano (mq)	Piano Concordatario (mq)	Rilievo di cui alla Parte III (mq)
Superficie territoriale (St)	49.598,00	=	=	=
Area di cessione per standard	29.759,00	=	=	=
SLP totale massima	19.839,00	19.839,00	=	
di cui SLP totale massima [redacted] (1)	=	18.271,42	15.369,00 (RES) 2.114,00 (SOTT) 2.740,00 (SERV P) 20.223,00	15.369,35 (RES) 2.949,77 (SOTT) 2.825,71 (SERV P) 21.143,87
di cui SLP totale massima [redacted]	=	1.567,58	=	
Residenza totale	7.935,60	=	=	
Terziario totale	8.927,55	=	=	
Servizi alle persone totale	2.975,85	=	=	
Quota Residenza di [redacted]	=	7.308,57	15.369,00 (RES) 2.114,00 (SOTT) 17.483,00	15.369,35 (RES) 2.949,77 (SOTT) 18.319,12
Quota Terziario di [redacted]	=	8.222,14	0,00	
Quota Servizi alle persone di [redacted]	=	2.740,71	2.740,00	2.740+85,00 2.825,71

NOTE:

(1) La quota di [redacted] comprende anche quelle di [redacted] e [redacted], ed è quindi pari al 91,10%. La rimanente parte (7,90%) fa capo al [redacted].

Dalla lettura integrata delle tabelle precedenti possono desumersi alcune considerazioni conclusive:

- il confronto tra le superfici SLP realizzate da [redacted] (20.223 mq secondo il Piano Concordatario, 21.143,87 mq secondo la presente verifica) e quelle che fanno capo alla stessa società secondo il piano (18.271,42 mq) si discostano di una percentuale pari al 10,68% per il Piano Concordatario e del 15,72% per la presente verifica;

- che, nel caso in cui le superfici dei sottotetti non venissero conteggiate come parte della superficie SLP (come previsto dalle NTA del PUC di Avellino nel caso in cui i sottotetti fossero “(...) collegati alle unità immobiliari sottostanti e/o pertinenze delle stesse unità”), il confronto tra le superfici SLP realizzate da [REDACTED] (18.109 mq, dato da residenze più servizi alle persone per il Piano concordatario e 18.195,06 per la presente verifica) e quelle che fanno capo alla quota della stessa società (18.271,42 mq) non darebbe luogo ad alcuno scostamento significativo.

I.9.3. Conseguenze dell'applicazione delle sentenze del TAR e del Consiglio di Stato

Il TAR Campania, con sentenza n. 774 del 28/04/2011 e il Consiglio di Stato in Sede Giurisdizionale (Sezione Quarta), con sentenza n. 496 del 04/02/2014, hanno accolto la richiesta della Società [REDACTED] relativamente alla riclassificazione della “zona di nuovo impianto” Ni in “zona di riqualificazione” Rq, così come definite nelle NTA del PUC vigente di Avellino.

Secondo il Consiglio di Stato la classificazione dell'area quale zona Ni muove “da un sostanziale fraintendimento dei compiti affidati al pianificatore. Questi non può ad nutum, richiamare una propria aspirazione futura e disporre la classificazione delle zone in termini distonici dalla oggettiva collocazione e vocazione delle stesse da quest'ultima discendente”. In particolare: “se si fa riferimento alla circostanza che ‘zona di nuovo impianto’ (NI) secondo il PUC poteva essere: ‘parti del territorio poste ai margini del tessuto consolidato della città, nelle quali obiettivo prioritario del piano è la configurazione dei limiti della città’, la semplice lettura delle tavole rende palese che la classificazione impressa è del tutto contraddittoria rispetto alla vocazione naturale dell'area medesima (in effetti solitaria area non edificata al centro di quartieri centrali ed in prossimità del centro storico della città)”.

Ne è derivato, da parte del Comune di Avellino, la necessità di recepire all'interno del Piano Urbanistico Comunale la riclassificazione dell'area come area di riqualificazione.

A seguito delle decisioni della Magistratura Amministrativa, nei diversi gradi di giudizio, il Comune di Avellino ha posto in essere alcuni atti amministrativi tra cui si segnalano:

- 1) la delibera di Giunta Comunale n. 447 del 29/12/2011;
- 2) l'attestato del Comune di Avellino, nota prot. 34922 del 17/07/2012, a firma del Responsabile del Servizio e del Dirigente p.t. dello Sportello dell'Edilizia (Allegato A05);
- 3) la delibera di Consiglio Comunale n. 139 del 07/12/2016.

La delibera di Giunta Comunale n. 447 del 29/12/2011, relativa a *“Preso d'atto ed approvazione verifica standard urbanistici interessanti il contenzioso tra società [REDACTED] e Amministrazione Comunale”*, prende atto ed approva la relazione tecnica predisposta dal Servizio Piani e Programmi del 20/12/2011, allegata alla delibera stessa, secondo la quale la riclassificazione della zona da Ni ad Rq comporterebbe una sostanziale modifica non solo delle volumetrie ma anche delle destinazioni d'uso. Per la sola parte residenziale il numero di abitanti insediabile passerebbe da 240 a 501 (con un incremento di 261 abitanti) il che comporterebbe che gli standard urbanistici relativi alla sola parte residenziale (conteggiati nella misura di 20 mc/ab) passerebbero da 4.800 mq a 10.020 mq.

Ancora secondo la relazione allegata alla delibera l'incremento di abitanti da 240 a 501 non solo farebbe superare la soglia massima degli abitanti teorici insediabili nell'area, ma modificherebbe *“il dimensionamento generale del Piano relativo alle residenze e agli abitanti insediabili”*, oltre che comportare *“ripercussioni su tutte le restanti aree di nuovo impianto (Ni) previste dal Piano Generale con ulteriore e non ammissibile incremento degli abitanti teorici del PUC rispetto al carico insediativo stabilito”*.

Tutto ciò premesso, la delibera conclude che *“essendo l’area classificata come area di Nuovo Impianto, per essa vige la seguente regola di Piano e di Pua (NI05): nell’area NI05 la Slp residenziale massima è pari al 40% massimo della Slp totale. In tal senso seppure fosse stata accolta la osservazione la stessa resta comunque soggetta a tale limitazione in quanto se fosse superata tale percentuale verrebbe superato il numero massimo degli abitanti insediabili sia nella zona NI05 sia nel Piano generale”*.

L’attestato del Comune di Avellino, nota prot. 34922 del 17/07/2012, a firma del Responsabile del Servizio e del Dirigente p.t. dello Sportello dell’Edilizia (Allegato A05), ed emesso su richiesta del legale rappresentante della società [REDACTED], in ottemperanza della sentenza n. 774/2011 del 28/04/2011 del TAR Campania sede di Salerno attesta *“l’attribuzione della destinazione d’uso di Residenza con P.T. Servizi alle persone in luogo della destinazione d’uso di Residenza e Terziario”*.

Nell’atto si ribadisce che *“qualora l’esito definitivo del contenzioso in oggetto si dovesse risolvere in favore dell’Amministrazione Comunale, dovrà essere ripristinata ad horas la destinazione d’uso di Residenza e Terziario, atteso che la diversa destinazione d’uso non comporta esecuzione di opere edilizie”*.

Le valutazioni e le relative decisioni contenute nei documenti citati vengono sostanzialmente superate dalla delibera di Consiglio Comunale n. 139 del 07/12/2016 (Allegato A06), avente per oggetto *“Presenza d’atto sentenza TAR 774/2011 e sentenza C.d.S. 496/2014. Riclassamento Zona Urbanistica Rione Mazzini da Ni05 a RQ11 (ex NI05) - Soc. [REDACTED]”*.

Con tale delibera il Consiglio Comunale di Avellino:

- prende atto della decisione del Tar Campania sez. staccata di Salerno, contenuta nella sentenza n. 774/2011 confermata con sentenza del Consiglio di Stato n. 496/2014;

- prende atto che da tale decisione deriva che l'area ricompresa nella scheda denominata Ni05 è interamente destinata a zona di Riqualficazione Urbana con indice edilizio pari a 0,6 mq/mq e con le altre modalità attuative dettagliatamente indicate nella nuova scheda normativa denominata Rq11 ex Ni05;
- approva, per la parte che interessa, la modifica del PUC relativamente alle Tav. 2/A e 3/A e alla scheda ora denominata Rq11 ex Ni05 allegata alla delibera (Allegato A07);
- dà mandato al dirigente del settore Pianificazione ed Uso del Territorio per la definizione delle procedure di legge.

La delibera è resa immediatamente eseguibile.

Nella scheda allegata alla citata delibera sono definiti i nuovi parametri urbanistici ed edilizi che vigono nella zona Rq11 ex Ni05 (Allegato A07), che qui si riportano integralmente.

DENOMINAZIONE	Rq 11 (exNi 05) Zona di Riqualficazione Rione Mazzini
DESCRIZIONE	Area situata all'interno del quartiere Rione Mazzini e interessata dalla realizzazione della nuova viabilità di collegamento tra San Tommaso e Rione Mazzini, già denominata Ni05. La riclassificazione urbanistica a Rq11 è conseguenza della sentenza del TAR Salerno n. 774/11 e Consiglio di Stato n. 496/14
OBIETTIVI	Definire una nuova centralità urbana di connessione tra i quartieri residenziali. Migliorare la dotazione delle aree verdi e per servizi; integrare il tessuto insediativo con funzioni residenziali e di servizio alle persone. È prevista la realizzazione di un nuovo asse viario di collegamento tra i quartieri.
PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	
Prescrizioni vincolanti	
Superficie territoriale (St):	49.598 mq
Indice territoriale max (mqSlp/mqSt):	0,6 mq/mq
SLP totale massima:	29.759 mq
Destinazioni d'uso:	Residenza con piano terra per servizi alle persone
Residenza ammessa:	max 100% della SLP totale
Servizi alle persone:	max 20% della SLP totale
Aree minime per servizi e viabilità:	24.799 mq Pari al 50% della St complessiva
Abitanti teorici insediabili	(1 vano/abitante = 33mq/ab.)
Slp residenziale max (100% Slp tot):	29.759 mq
Abitanti teorici max insediabili:	901 ab.
Fabbisogno minimo aree a standard:	
Residenza:	20 mq/ab

Servizi alle persone:	1 mq/lmq SLP per servizi alle persone
Destinazione aree per servizi	Verde pubblico e parcheggi
N° massimo di piani:	6 piani
Distanza min. dai confini:	5 m o in aderenza
Distanza min. dal filo stradale:	10 m
PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	
Prescrizioni non vincolanti	
Rapporto di copertura:	20% max
	Per effetto della sentenza del Consiglio di Stato n. 496/14 alla SLP della scheda dovranno sommarsi le superfici dei fabbricati esistenti. Le Regole edilizie sono visualizzate nella Tav. "Azzonamento e regole edilizie".
PROCEDURA DI ATTUAZIONE	
	Permesso a costruire convenzionato o altre procedure abilitative nel rispetto delle leggi di settore vigenti estesa all'intera zona di trasformazione. In fase attuativa possono essere individuati comparti edificatori da parte del Comune o dei soggetti privati attuatori (rif. Artt. 4, 5 N.T.A.)

La delibera del CC di Avellino comporta due conseguenze estremamente rilevanti:

- ❖ l'incremento (una volta completata la procedura amministrativa che consenta l'effettiva realizzazione dell'intervento così come espressamente definita dai nuovi parametri urbanistici ed edilizi riportati nella scheda allegata alla citata delibera di C.C.) dell'indice di utilizzazione territoriale da 0,4 mq/mq a 0,6 mq/mq. Considerando che, ad oggi, sono state realizzate superfici lorde di pavimento (SLP) per 21.143,87 mq (come da Parte III della presente verifica), ne discende che sull'area potrà essere consentito realizzare, una volta completata la procedura amministrativa che consenta la realizzazione dell'intervento, ulteriori superfici per un totale di 8.614,93 mq, come differenza tra la superficie massima realizzabile (29.758,80 mq) e la superficie già realizzata (21.143,87 mq).

	Zona NI	Zona Rq	Δ	
Superficie territoriale (mq)	49.598,00	49.598,00		
Indice territoriale (mq/mq)	0,40	0,60		
Superfici SLP realizzabili (mq)	19.839,20	29.758,80	+ 9.919,60	
Superfici realizzate (mq)				21.143,87

Δ Superfici realizzabili (mq)				8.614,93
--------------------------------------	--	--	--	-----------------

- ❖ La ripartizione prescrittiva delle superfici realizzate tra destinazione d'uso residenziale (max 40%), destinazione d'uso terziario (max 100%) e destinazione d'uso servizi alle persone (max 15%) non appare più vincolante attesa la nota prot. 34922 del 17/07/2012, a firma del Responsabile del Servizio e del Dirigente p.t. dello Sportello dell'Edilizia "in assenza di opere edilizie" e la successiva delibera di C.C. che riporta i limiti d'uso delle superfici realizzate alle indicazioni contenute nel PUC vigente "variato" in conseguenza della Sentenza del Consiglio di Stato, con destinazione d'uso residenziale (max 100%) e destinazione d'uso servizi alle persone (max 20%).

Si segnala, infine, che l'applicazione della delibera di Consiglio Comunale n. 139 del 07/12/2016, senza il necessario adeguamento delle dotazioni (in mq di lotti pubblici o di uso pubblico da destinare ad attrezzature e servizi), avrebbe come conseguenza un insostenibile sottodimensionamento delle quantità e delle tipologie di standard urbanistici previsti dalla legge urbanistica nazionale e regionale. Questa circostanza deriva dal peso (fino al 100% della superficie disponibile) che potrà assumere la percentuale di superfici di pavimento con destinazione d'uso residenziale sul totale delle superfici di pavimento realizzabili nell'area. Ciò comporterebbe un aumento del numero dei residenti insediati rispetto alle dotazioni di aree per "standard urbanistici" attualmente disponibili che sono state dimensionate (nella versione iniziale del PUC non modificata dalla sentenza del CdS) quando la SLP totale era destinata solo per il 40% (max) ad uso residenziale. A questo proposito si richiama il contenuto della relazione tecnica allegata alla delibera di Giunta Comunale n. 447 del 29/12/2011, citata in precedenza, all'interno della quale si riporta un conteggio di massima delle nuove superfici da destinare a standard a seguito del cambio di tipologia di zona da Ni (residenti insediabili 40% della SLP) ad Rq (residenti insediabili 100% della SLP).

Parte II

Stima all'attualità degli immobili oggetto del concordato

La società “ [REDACTED] ” con Sede in [REDACTED]
[REDACTED], come da misura catastale allegata, proprietaria di beni immobili siti nel comune di Avellino e precisamente:

- 🚩 nel complesso immobiliare in località Quattrograne alla via Castagno San Francesco
- 🚩 nel fabbricato in via Oscar D’Agostino
- 🚩 nel fabbricato in Piazza della Libertà.

II.1 Beni immobili in località Quattrograne

Su suoli della superficie complessiva di mq. 50.731, catastalmente distinti con le particelle 296, 258, 2871, 2867, 36, 2875, 38, 2878, 2876, 2885, 2887, 2883, 222, 223, 140, del foglio 43, confinanti nel loro insieme con i beni di proprietà del Comune di Avellino, con la strada Comunale Castagno San Francesco, la società ha edificato un complesso immobiliare costituito da tre edifici distinti con le lettere “A”, “B” e “C”.

I suoli pervennero alla “ [REDACTED] ” con atti di compravendita distinti:

- 🚩 Con atto per notaio D’Amore Pellegrino del 21.06.2006 intercorso tra il suo procuratore [REDACTED] ed i signori [REDACTED] [REDACTED] acquistava i suoli distinti con le particelle 296, 258, 2871, 2887, 36, 2875, 38, 2878, 2876, 2885, 2887, 2883.
- 🚩 Con lo stesso atto acquistava dai signori [REDACTED] le particelle 222 e 223.
- 🚩 Con atto per notaio D’Amore del 04.07.2006 intercorso tra il suo procuratore [REDACTED] ed i signori [REDACTED] acquistava la particella 140.

II.2. Descrizione sommaria del complesso immobiliare

Il complesso è costituito da tre grossi edifici, allineati, in zona amena, a poca distanza dal centro cittadino, destinata all'edilizia economica e popolare, in prossimità del Rione Mazzini.



Complesso immobiliare in località Quattrograne



Mappa catastale

L'edificio "A", allocato in catasto alla via Parco Castagno San Francesco con gli identificativi di particella 2023 del foglio 43 del Comune di Avellino, ha configurazione in pianta assimilabile ad una "L".

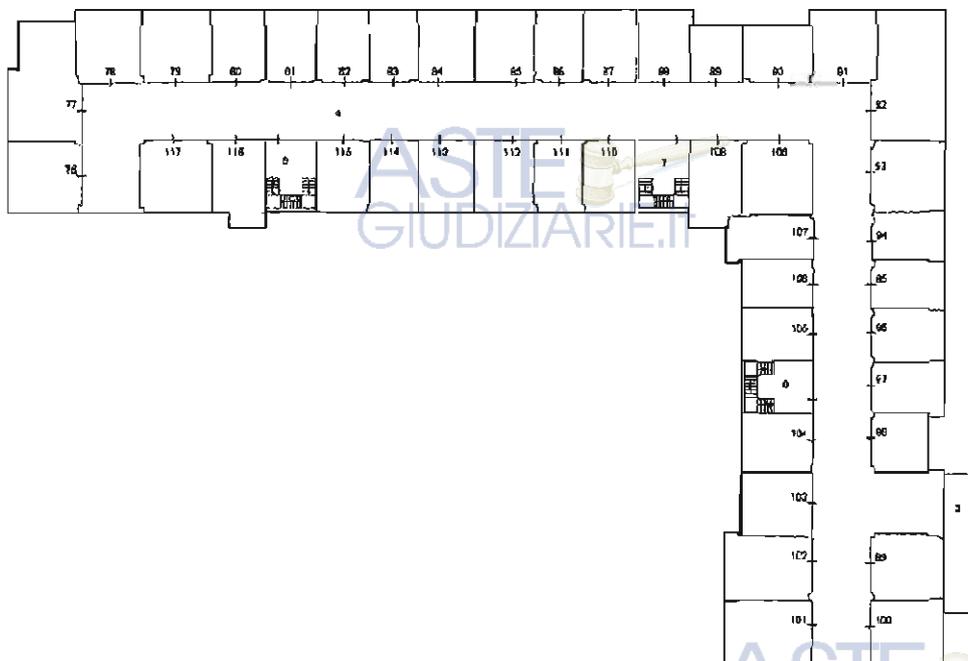
Si compone di tre corpi di fabbrica aventi struttura portante costituita da telai in calcestruzzo cementizio armato con sette piani fuori terra (terra e sei piani in elevazione) più due piani sottostrada.

Le singole unità immobiliari che vi insistono sono in numero di 143 e sono così identificate nel N.C.E.U. del Comune di Avellino:

Via	foglio	particella	subal.	categ.	classe	consistenza
<i>Primo piano sottostrada</i>						
✓ Parco Castagno San Francesco	43	3023	76	C/6	4	m.q. 37
✓ Parco Castagno San Francesco	43	3023	77	C/6	4	m.q. 57
✓ Parco Castagno San Francesco	43	3023	78	C/6	4	m.q. 33
✓ Parco Castagno San Francesco	43	3023	79	C/6	4	m.q. 36
✓ Parco Castagno San Francesco	43	3023	80	C/6	4	m.q. 28
✓ Parco Castagno San Francesco	43	3023	81	C/6	4	m.q. 27
✓ Parco Castagno San Francesco	43	3023	82	C/6	4	m.q. 28
✓ Parco Castagno San Francesco	43	3023	83	C/6	4	m.q. 25
✓ Parco Castagno San Francesco	43	3023	84	C/6	4	m.q. 29
✓ Parco Castagno San Francesco	43	3023	85	C/6	4	m.q. 31
✓ Parco Castagno San Francesco	43	3023	86	C/6	4	m.q. 25
✓ Parco Castagno San Francesco	43	3023	87	C/6	4	m.q. 28
✓ Parco Castagno San Francesco	43	3023	88	C/6	4	m.q. 27
✓ Parco Castagno San Francesco	43	3023	89	C/6	4	m.q. 23
✓ Parco Castagno San Francesco	43	3023	90	C/6	4	m.q. 30
✓ Parco Castagno San Francesco	43	3023	91	C/6	4	m.q. 33
✓ Parco Castagno San Francesco	43	3023	92	C/6	4	m.q. 67
✓ Parco Castagno San Francesco	43	3023	93	C/6	4	m.q. 38
✓ Parco Castagno San Francesco	43	3023	94	C/6	4	m.q. 25
✓ Parco Castagno San Francesco	43	3023	95	C/6	4	m.q. 25
✓ Parco Castagno San Francesco	43	3023	96	C/6	4	m.q. 28
✓ Parco Castagno San Francesco	43	3023	97	C/6	4	m.q. 27
✓ Parco Castagno San Francesco	43	3023	98	C/6	4	m.q. 26
✓ Parco Castagno San Francesco	43	3023	99	C/6	4	m.q. 35
✓ Parco Castagno San Francesco	43	3023	100	C/6	4	m.q. 32
✓ Parco Castagno San Francesco	43	3023	101	C/6	4	m.q. 38

✓	Parco Castagno San Francesco	43	3023	102	C/6	4	mq. 40
✓	Parco Castagno San Francesco	43	3023	103	C/6	4	mq. 35
✓	Parco Castagno San Francesco	43	3023	104	C/6	4	mq. 32
✓	Parco Castagno San Francesco	43	3023	105	C/6	4	mq. 28
✓	Parco Castagno San Francesco	43	3023	106	C/6	4	mq. 26
✓	Parco Castagno San Francesco	43	3023	107	C/6	4	mq. 28
✓	Parco Castagno San Francesco	43	3023	108	C/6	4	mq. 40
✓	Parco Castagno San Francesco	43	3023	109	C/6	4	mq. 32
✓	Parco Castagno San Francesco	43	3023	110	C/6	4	mq. 28
✓	Parco Castagno San Francesco	43	3023	111	C/6	4	mq. 26
✓	Parco Castagno San Francesco	43	3023	112	C/6	4	mq. 32
✓	Parco Castagno San Francesco	43	3023	113	C/6	4	mq. 30
✓	Parco Castagno San Francesco	43	3023	114	C/6	4	mq. 26
✓	Parco Castagno San Francesco	43	3023	115	C/6	4	mq. 28
✓	Parco Castagno San Francesco	43	3023	116	C/6	4	mq. 31
✓	Parco Castagno San Francesco	43	3023	117	C/6	4	<u>mq. 37</u>
							mq.1.337

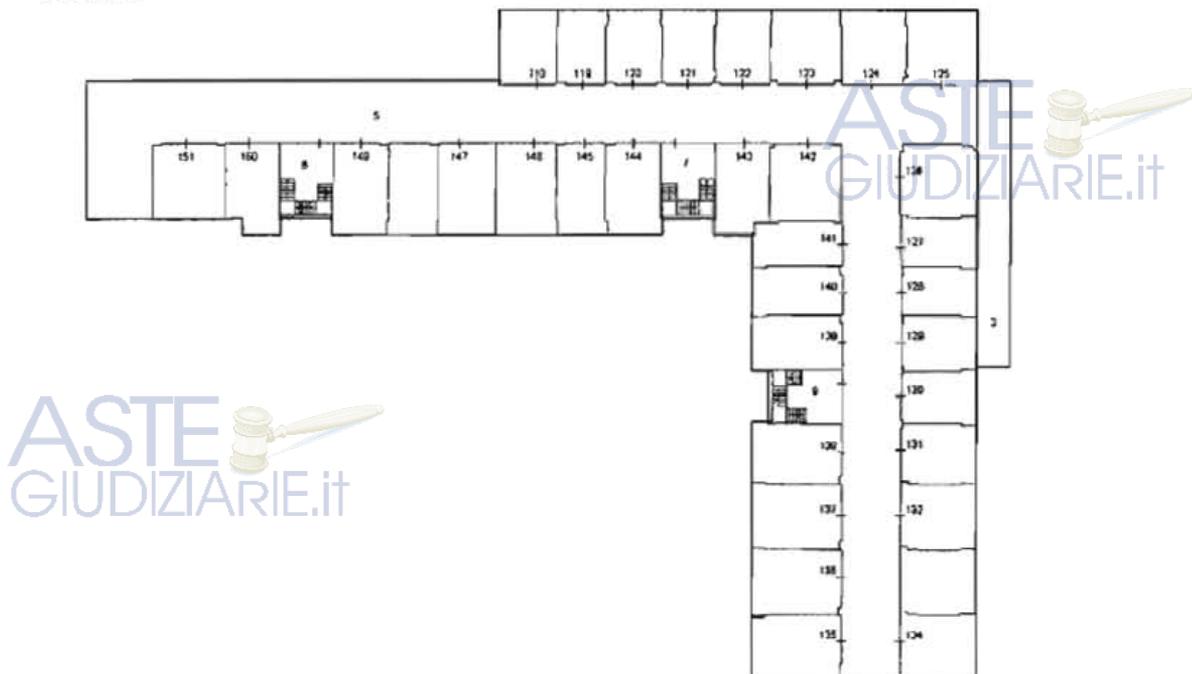
Piano S1



Secondo piano sottostrada

✓	Parco Castagno San Francesco	43	3023	118	C/6	4	mq. 28
✓	Parco Castagno San Francesco	43	3023	119	C/6	4	mq. 25
✓	Parco Castagno San Francesco	43	3023	120	C/6	4	mq. 28
✓	Parco Castagno San Francesco	43	3023	121	C/6	4	mq. 27
✓	Parco Castagno San Francesco	43	3023	122	C/6	4	mq. 28
✓	Parco Castagno San Francesco	43	3023	123	C/6	4	mq. 36
✓	Parco Castagno San Francesco	43	3023	124	C/6	4	mq. 33
✓	Parco Castagno San Francesco	43	3023	125	C/6	4	mq. 34
✓	Parco Castagno San Francesco	43	3023	126	C/6	4	mq. 38
✓	Parco Castagno San Francesco	43	3023	127	C/6	4	mq. 25
✓	Parco Castagno San Francesco	43	3023	128	C/6	4	mq. 25
✓	Parco Castagno San Francesco	43	3023	129	C/6	4	mq. 28
✓	Parco Castagno San Francesco	43	3023	130	C/6	4	mq. 27
✓	Parco Castagno San Francesco	43	3023	131	C/6	4	mq. 32
✓	Parco Castagno San Francesco	43	3023	132	C/6	4	mq. 33
✓	Parco Castagno San Francesco	43	3023	133	C/6	4	mq. 33
✓	Parco Castagno San Francesco	43	3023	134	C/6	4	mq. 32
✓	Parco Castagno San Francesco	43	3023	135	C/6	4	mq. 38
✓	Parco Castagno San Francesco	43	3023	136	C/6	4	mq. 41
✓	Parco Castagno San Francesco	43	3023	137	C/6	4	mq. 41
✓	Parco Castagno San Francesco	43	3023	138	C/6	4	mq. 37
✓	Parco Castagno San Francesco	43	3023	139	C/6	4	mq. 33
✓	Parco Castagno San Francesco	43	3023	140	C/6	4	mq. 31
✓	Parco Castagno San Francesco	43	3023	141	C/6	4	mq. 28
✓	Parco Castagno San Francesco	43	3023	142	C/6	4	mq. 40
✓	Parco Castagno San Francesco	43	3023	143	C/6	4	mq. 32
✓	Parco Castagno San Francesco	43	3023	144	C/6	4	mq. 34
✓	Parco Castagno San Francesco	43	3023	145	C/6	4	mq. 31
✓	Parco Castagno San Francesco	43	3023	146	C/6	4	mq. 37
✓	Parco Castagno San Francesco	43	3023	147	C/6	4	mq. 35
✓	Parco Castagno San Francesco	43	3023	148	C/6	4	mq. 31
✓	Parco Castagno San Francesco	43	3023	149	C/6	4	mq. 33
✓	Parco Castagno San Francesco	43	3023	150	C/6	4	mq. 31
✓	Parco Castagno San Francesco	43	3023	151	C/6	4	mq. 37
							mq. 1.102

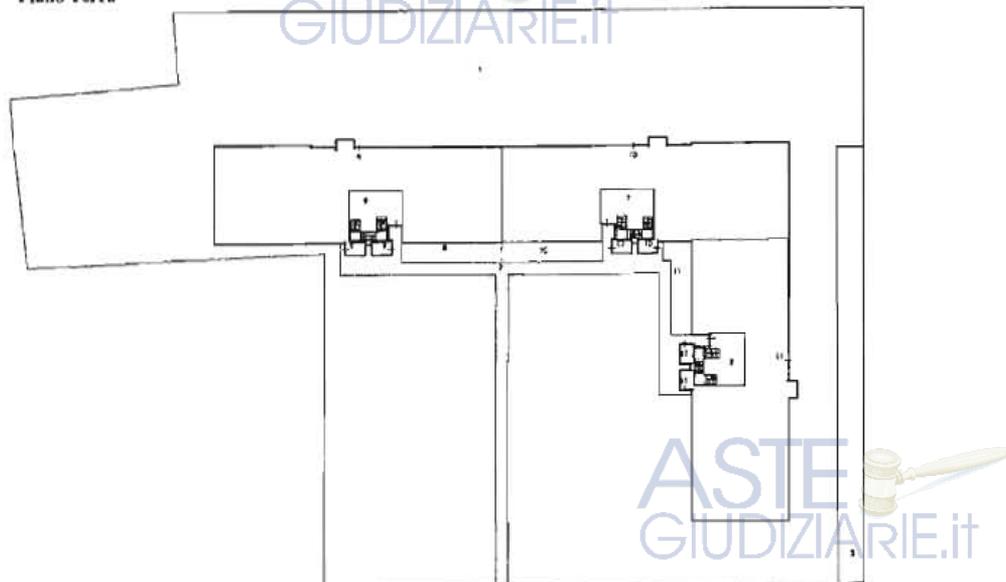
Piano S2



Piano terra

- ✓ Parco Castagno San Francesco 43 3023 9 F/3
- ✓ Parco Castagno San Francesco 43 3023 10 F/3
- ✓ Parco Castagno San Francesco 43 3023 11 F/3

Piano Terra

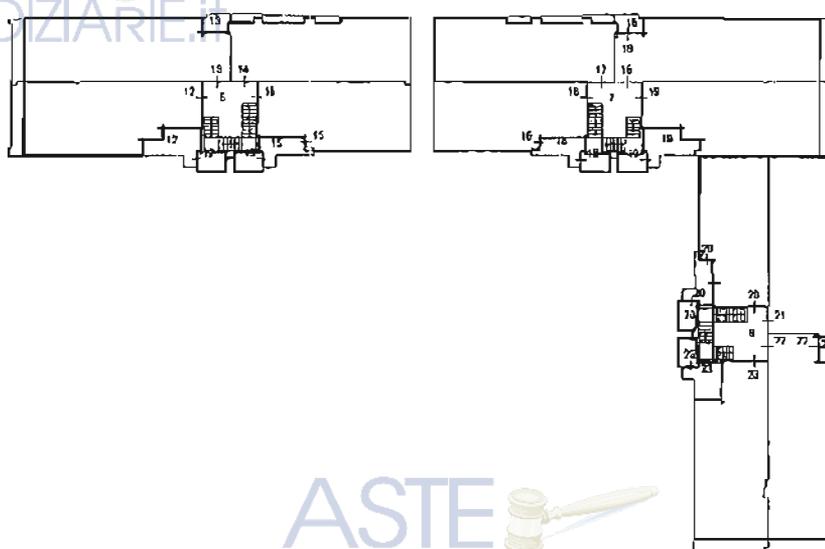


Primo Piano

- ✓ Parco Castagno San Francesco 43 3023 12 A/2 4 vani 6
- ✓ Parco Castagno San Francesco 43 3023 13 A/2 4 vani 4,5

✓	Parco Castagno San Francesco	43	3023	14	A/2	4	vani 4,5
✓	Parco Castagno San Francesco	43	3023	15	A/2	4	vani 4
✓	Parco Castagno San Francesco	43	3023	16	A/2	4	vani 4
✓	Parco Castagno San Francesco	43	3023	17	A/2	4	vani 4,5
✓	Parco Castagno San Francesco	43	3023	18	A/2	4	vani 4,5
✓	Parco Castagno San Francesco	43	3023	19	A/2	4	vani 6
✓	Parco Castagno San Francesco	43	3023	20	A/2	4	vani 4
✓	Parco Castagno San Francesco	43	3023	21	A/2	4	vani 4,5
✓	Parco Castagno San Francesco	43	3023	22	A/2	4	vani 4,5
✓	Parco Castagno San Francesco	43	3023	23	A/2	4	vani 6

Piano primo



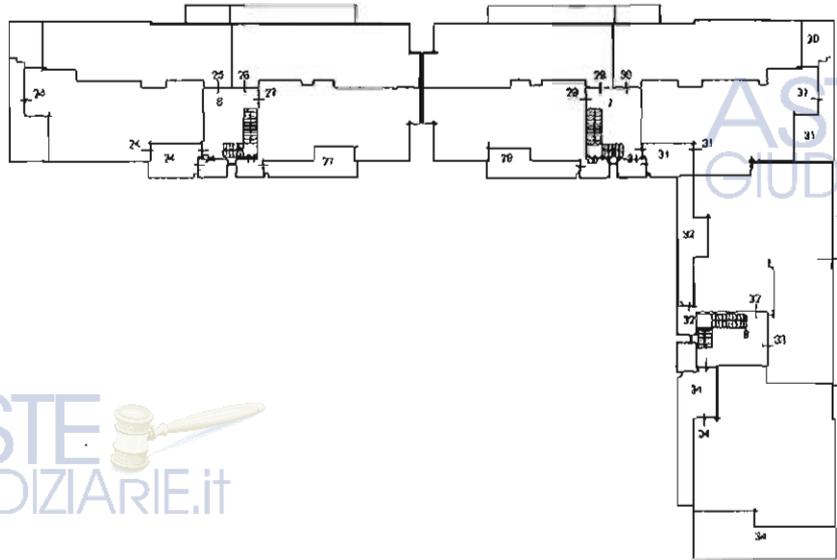
ASTE
GIUDIZIARIE.it

Secondo Piano

✓	Parco Castagno San Francesco	43	3023	24	A/2	4	vani 5
✓	Parco Castagno San Francesco	43	3023	25	A/2	4	vani 4,5
✓	Parco Castagno San Francesco	43	3023	26	A/2	4	vani 5
✓	Parco Castagno San Francesco	43	3023	27	A/2	4	vani 5,5
✓	Parco Castagno San Francesco	43	3023	28	A/2	4	vani 5,5
✓	Parco Castagno San Francesco	43	3023	29	A/2	4	vani 5
✓	Parco Castagno San Francesco	43	3023	30	A/2	4	vani 4,5
✓	Parco Castagno San Francesco	43	3023	31	A/2	4	vani 5,5
✓	Parco Castagno San Francesco	43	3023	32	A/2	4	vani 6,5
✓	Parco Castagno San Francesco	43	3023	33	A/2	4	vani 4
✓	Parco Castagno San Francesco	43	3023	34	A/2	5	vani 7

ASTE
GIUDIZIARIE.it

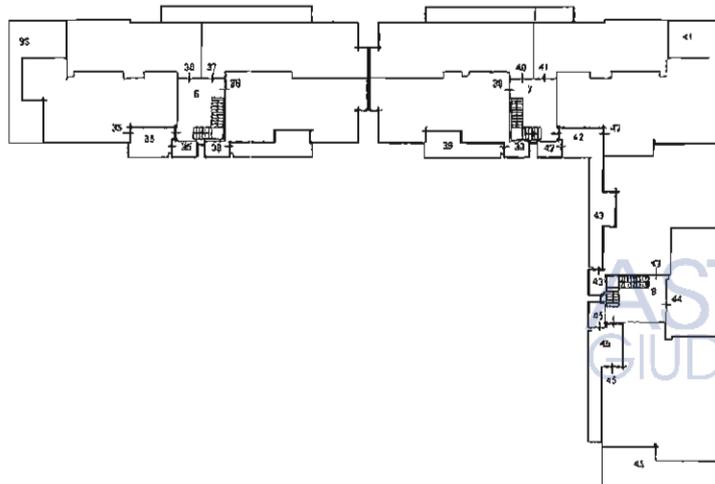
Piano Secondo



Terzo Piano

✓	Parco Castagno San Francesco	43	3023	35	A/2	4	vani 5
✓	Parco Castagno San Francesco	43	3023	36	A/2	4	vani 4
✓	Parco Castagno San Francesco	43	3023	37	A/2	4	vani 5
✓	Parco Castagno San Francesco	43	3023	38	A/2	4	vani 5,5
✓	Parco Castagno San Francesco	43	3023	39	A/2	4	vani 5,5
✓	Parco Castagno San Francesco	43	3023	40	A/2	4	vani 5
✓	Parco Castagno San Francesco	43	3023	41	A/2	4	vani 4
✓	Parco Castagno San Francesco	43	3023	42	A/2	4	vani 5,5
✓	Parco Castagno San Francesco	43	3023	43	A/2	4	vani 6,5
✓	Parco Castagno San Francesco	43	3023	44	A/2	4	vani 4
✓	Parco Castagno San Francesco	43	3023	45	A/2	5	vani 7

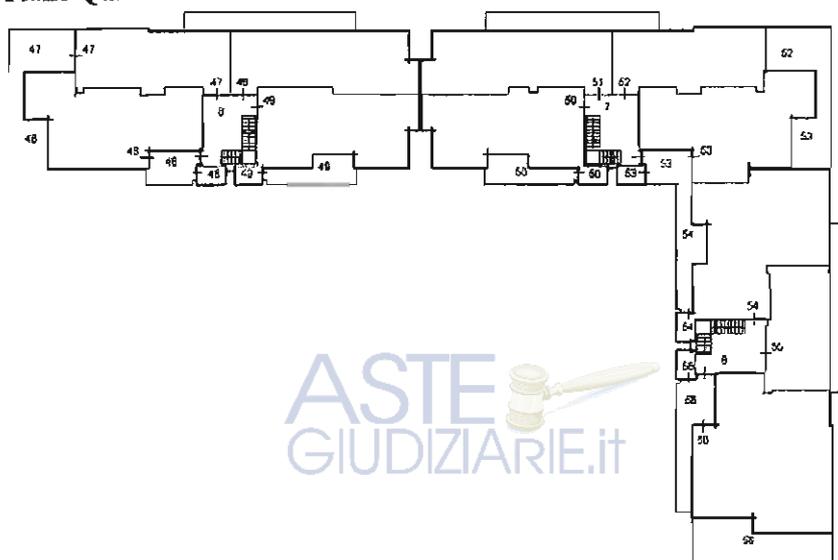
Piano Terzo



Quarto Piano

✓	Parco Castagno San Francesco	43	3023	46	A/2	4	vani 5
✓	Parco Castagno San Francesco	43	3023	47	A/2	4	vani 4
✓	Parco Castagno San Francesco	43	3023	48	A/2	4	vani 5
✓	Parco Castagno San Francesco	43	3023	49	A/2	4	vani 5,5
✓	Parco Castagno San Francesco	43	3023	50	A/2	4	vani 5,5
✓	Parco Castagno San Francesco	43	3023	51	A/2	4	vani 5
✓	Parco Castagno San Francesco	43	3023	52	A/2	4	vani 4
✓	Parco Castagno San Francesco	43	3023	53	A/2	4	vani 5,5
✓	Parco Castagno San Francesco	43	3023	54	A/2	4	vani 6,5
✓	Parco Castagno San Francesco	43	3023	55	A/2	4	vani 4
✓	Parco Castagno San Francesco	43	3023	56	A/2	5	vani 7

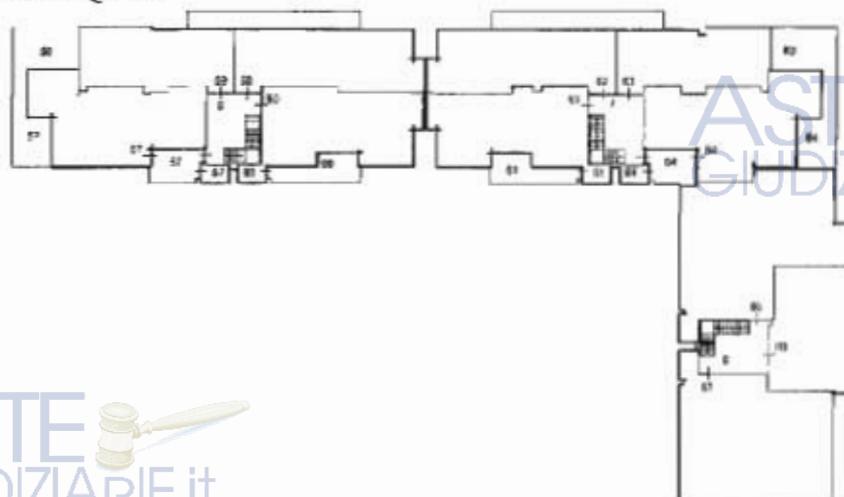
Piano Quarto



Quinto Piano

✓	Parco Castagno San Francesco	43	3023	57	A/2	4	vani 5
✓	Parco Castagno San Francesco	43	3023	58	A/2	4	vani 4
✓	Parco Castagno San Francesco	43	3023	59	A/2	4	vani 5
✓	Parco Castagno San Francesco	43	3023	60	A/2	4	vani 5,5
✓	Parco Castagno San Francesco	43	3023	61	A/2	4	vani 5,5
✓	Parco Castagno San Francesco	43	3023	62	A/2	4	vani 5
✓	Parco Castagno San Francesco	43	3023	63	A/2	4	vani 4
✓	Parco Castagno San Francesco	43	3023	64	A/2	4	vani 5,5
✓	Parco Castagno San Francesco	43	3023	65	F/3		
✓	Parco Castagno San Francesco	43	3023	66	F/3		
✓	Parco Castagno San Francesco	43	3023	67	F/3		

Piano Quinto

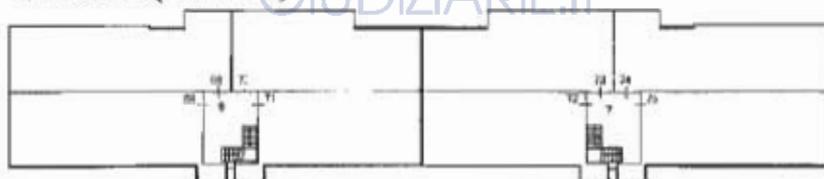


ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Sesto Piano

✓	Parco Castagno San Francesco	43	3023	68	F/3
✓	Parco Castagno San Francesco	43	3023	69	F/3
✓	Parco Castagno San Francesco	43	3023	70	F/3
✓	Parco Castagno San Francesco	43	3023	71	F/3
✓	Parco Castagno San Francesco	43	3023	72	F/3
✓	Parco Castagno San Francesco	43	3023	73	F/3
✓	Parco Castagno San Francesco	43	3023	74	F/3
✓	Parco Castagno San Francesco	43	3023	75	F/3

Piano Sesto (Sottotetto)



Al piano terra	n. 3	destinazione non ancora definita	categoria F/3
Al 1° piano sottostrada	n. 42	box	categoria C/6
Al 2° piano sottostrada	n. 34	box	categoria C/6
Al primo piano	n. 12	unità residenziale	categoria A/2
Al secondo piano	n. 11	unità residenziale	categoria A/2
Al terzo piano	n. 11	unità residenziale	categoria A/2
Al quarto piano	n. 11	unità residenziale	categoria A/2
Al quinto piano	n. 11	di cui n. 8 unità residenziali e tre sottotetti da definire	categoria A/2 categoria F/3

Al sesto piano

n. 8 sottotetti da definire

categoria F/3

L'edificio "B", in catasto allocato anch'esso alla via Parco Castagno San Francesco con gli identificativi di particella 3043 del foglio 43 del Comune di Avellino, ha configurazione in pianta assimilabile ad una "C".

Si compone di quattro corpi di fabbrica con strutture portanti intelaiate in calcestruzzo cementizio armato con 7 piani fuori terra (piano terra e sei piani in elevazione) più due piani sottostrada.

Le singole unità immobiliari che vi insistono sono in numero di 187 e sono così distinte:

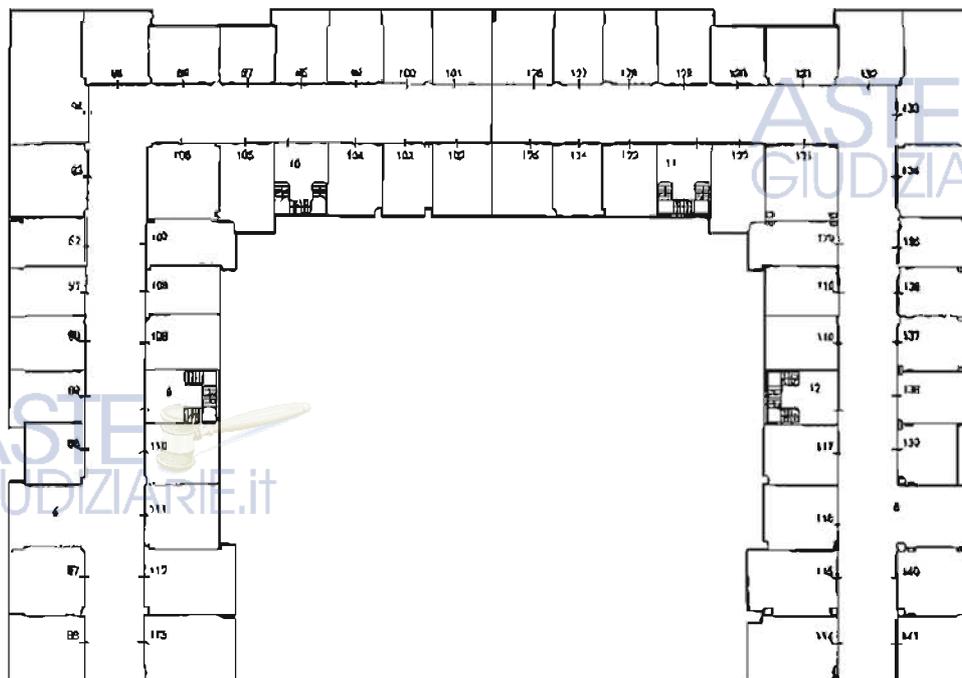
Via	foglio	particella	subal.	categ.	classe	consistenza
<i>Primo piano sottostrada</i>						
✓ Parco Castagneto S. Francesco	43	3043	86	C/6	4	mq. 32
✓ Parco Castagneto S. Francesco	43	3043	87	C/6	4	mq. 35
✓ Parco Castagneto S. Francesco	43	3043	88	C/6	4	mq. 26
✓ Parco Castagneto S. Francesco	43	3043	89	C/6	4	mq. 27
✓ Parco Castagneto S. Francesco	43	3043	90	C/6	4	mq. 28
✓ Parco Castagneto S. Francesco	43	3043	91	C/6	4	mq. 25
✓ Parco Castagneto S. Francesco	43	3043	92	C/6	4	mq. 25
✓ Parco Castagneto S. Francesco	43	3043	93	C/6	4	mq. 38
✓ Parco Castagneto S. Francesco	43	3043	94	C/6	4	mq. 67
✓ Parco Castagneto S. Francesco	43	3043	95	C/6	4	mq. 33
✓ Parco Castagneto S. Francesco	43	3043	96	C/6	4	mq. 30
✓ Parco Castagneto S. Francesco	43	3043	97	C/6	4	mq. 23
✓ Parco Castagneto S. Francesco	43	3043	98	C/6	4	mq. 27
✓ Parco Castagneto S. Francesco	43	3043	99	C/6	4	mq. 28
✓ Parco Castagneto S. Francesco	43	3043	100	C/6	4	mq. 25
✓ Parco Castagneto S. Francesco	43	3043	101	C/6	4	mq. 28
✓ Parco Castagneto S. Francesco	43	3043	102	C/6	4	mq. 29
✓ Parco Castagneto S. Francesco	43	3043	103	C/6	4	mq. 26
✓ Parco Castagneto S. Francesco	43	3043	104	C/6	4	mq. 28
✓ Parco Castagneto S. Francesco	43	3043	105	C/6	4	mq. 32
✓ Parco Castagneto S. Francesco	43	3043	106	C/6	4	mq. 40
✓ Parco Castagneto S. Francesco	43	3043	107	C/6	4	mq. 28
✓ Parco Castagneto S. Francesco	43	3043	108	C/6	4	mq. 26
✓ Parco Castagneto S. Francesco	43	3043	109	C/6	4	mq. 28

✓	Parco Castagneto S. Francesco	43	3043	110	C/6	4	mq. 32
✓	Parco Castagneto S. Francesco	43	3043	111	C/6	4	mq. 35
✓	Parco Castagneto S. Francesco	43	3043	112	C/6	4	mq. 40
✓	Parco Castagneto S. Francesco	43	3043	113	C/6	4	mq. 38
✓	Parco Castagneto S. Francesco	43	3043	114	C/6	4	mq. 38
✓	Parco Castagneto S. Francesco	43	3043	115	C/6	4	mq. 40
✓	Parco Castagneto S. Francesco	43	3043	116	C/6	4	mq. 35
✓	Parco Castagneto S. Francesco	43	3043	117	C/6	4	mq. 32
✓	Parco Castagneto S. Francesco	43	3043	118	C/6	4	mq. 28
✓	Parco Castagneto S. Francesco	43	3043	119	C/6	4	mq. 26
✓	Parco Castagneto S. Francesco	43	3043	120	C/6	4	mq. 28
✓	Parco Castagneto S. Francesco	43	3043	121	C/6	4	mq. 40
✓	Parco Castagneto S. Francesco	43	3043	122	C/6	4	mq. 32
✓	Parco Castagneto S. Francesco	43	3043	123	C/6	4	mq. 28
✓	Parco Castagneto S. Francesco	43	3043	124	C/6	4	mq. 26
✓	Parco Castagneto S. Francesco	43	3043	125	C/6	4	mq. 32
✓	Parco Castagneto S. Francesco	43	3043	126	C/6	4	mq. 30
✓	Parco Castagneto S. Francesco	43	3043	127	C/6	4	mq. 25
✓	Parco Castagneto S. Francesco	43	3043	128	C/6	4	mq. 28
✓	Parco Castagneto S. Francesco	43	3043	129	C/6	4	mq. 27
✓	Parco Castagneto S. Francesco	43	3043	130	C/6	4	mq. 23
✓	Parco Castagneto S. Francesco	43	3043	131	C/6	4	mq. 30
✓	Parco Castagneto S. Francesco	43	3043	132	C/6	4	mq. 33
✓	Parco Castagneto S. Francesco	43	3043	133	C/6	4	mq. 67
✓	Parco Castagneto S. Francesco	43	3043	134	C/6	4	mq. 38
✓	Parco Castagneto S. Francesco	43	3043	135	C/6	4	mq. 25
✓	Parco Castagneto S. Francesco	43	3043	136	C/6	4	mq. 25
✓	Parco Castagneto S. Francesco	43	3043	137	C/6	4	mq. 28
✓	Parco Castagneto S. Francesco	43	3043	138	C/6	4	mq. 27
✓	Parco Castagneto S. Francesco	43	3043	139	C/6	4	mq. 26
✓	Parco Castagneto S. Francesco	43	3043	140	C/6	4	mq. 35
✓	Parco Castagneto S. Francesco	43	3043	141	C/6	4	<u>mq. 32</u>
							mq.1.763

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Piano S1



Secondo piano sottostrada

✓	Parco Castagneto S. Francesco	43	3043	142	C/6	4	mq. 32
✓	Parco Castagneto S. Francesco	43	3043	143	C/6	4	mq. 33
✓	Parco Castagneto S. Francesco	43	3043	144	C/6	4	mq. 33
✓	Parco Castagneto S. Francesco	43	3043	145	C/6	4	mq. 31
✓	Parco Castagneto S. Francesco	43	3043	146	C/6	4	mq. 27
✓	Parco Castagneto S. Francesco	43	3043	147	C/6	4	mq. 28
✓	Parco Castagneto S. Francesco	43	3043	148	C/6	4	mq. 25
✓	Parco Castagneto S. Francesco	43	3043	149	C/6	4	mq. 25
✓	Parco Castagneto S. Francesco	43	3043	150	C/6	4	mq. 38
✓	Parco Castagneto S. Francesco	43	3043	151	C/6	4	mq. 34
✓	Parco Castagneto S. Francesco	43	3043	152	C/6	4	mq. 33
✓	Parco Castagneto S. Francesco	43	3043	153	C/6	4	mq. 36
✓	Parco Castagneto S. Francesco	43	3043	154	C/6	4	mq. 28
✓	Parco Castagneto S. Francesco	43	3043	155	C/6	4	mq. 27
✓	Parco Castagneto S. Francesco	43	3043	156	C/6	4	mq. 28
✓	Parco Castagneto S. Francesco	43	3043	157	C/6	4	mq. 25
✓	Parco Castagneto S. Francesco	43	3043	158	C/6	4	mq. 28
✓	Parco Castagneto S. Francesco	43	3043	159	C/6	4	mq. 34
✓	Parco Castagneto S. Francesco	43	3043	160	C/6	4	mq. 30
✓	Parco Castagneto S. Francesco	43	3043	161	C/6	4	mq. 33
✓	Parco Castagneto S. Francesco	43	3043	162	C/6	4	mq. 32
✓	Parco Castagneto S. Francesco	43	3043	163	C/6	4	mq. 40

✓	Parco Castagneto S. Francesco	43	3043	164	C/6	4	mq. 28
✓	Parco Castagneto S. Francesco	43	3043	165	C/6	4	mq. 30
✓	Parco Castagneto S. Francesco	43	3043	166	C/6	4	mq. 33
✓	Parco Castagneto S. Francesco	43	3043	167	C/6	4	mq. 41
✓	Parco Castagneto S. Francesco	43	3043	168	C/6	4	mq. 41
✓	Parco Castagneto S. Francesco	43	3043	169	C/6	4	mq. 38
✓	Parco Castagneto S. Francesco	43	3043	170	C/6	4	mq. 38
✓	Parco Castagneto S. Francesco	43	3043	171	C/6	4	mq. 38
✓	Parco Castagneto S. Francesco	43	3043	172	C/6	4	mq. 40
✓	Parco Castagneto S. Francesco	43	3043	173	C/6	4	mq. 41
✓	Parco Castagneto S. Francesco	43	3043	174	C/6	4	mq. 37
✓	Parco Castagneto S. Francesco	43	3043	175	C/6	4	mq. 33
✓	Parco Castagneto S. Francesco	43	3043	176	C/6	4	mq. 30
✓	Parco Castagneto S. Francesco	43	3043	177	C/6	4	mq. 28
✓	Parco Castagneto S. Francesco	43	3043	178	C/6	4	mq. 40
✓	Parco Castagneto S. Francesco	43	3043	179	C/6	4	mq. 32
✓	Parco Castagneto S. Francesco	43	3043	180	C/6	4	mq. 33
✓	Parco Castagneto S. Francesco	43	3043	181	C/6	4	mq. 30
✓	Parco Castagneto S. Francesco	43	3043	182	C/6	4	mq. 37
✓	Parco Castagneto S. Francesco	43	3043	183	C/6	4	mq. 30
✓	Parco Castagneto S. Francesco	43	3043	184	C/6	4	mq. 25
✓	Parco Castagneto S. Francesco	43	3043	185	C/6	4	mq. 28
✓	Parco Castagneto S. Francesco	43	3043	186	C/6	4	mq. 27
✓	Parco Castagneto S. Francesco	43	3043	187	C/6	4	mq. 28
✓	Parco Castagneto S. Francesco	43	3043	188	C/6	4	mq. 36
✓	Parco Castagneto S. Francesco	43	3043	189	C/6	4	mq. 33
✓	Parco Castagneto S. Francesco	43	3043	190	C/6	4	mq. 34
✓	Parco Castagneto S. Francesco	43	3043	191	C/6	4	mq. 38
✓	Parco Castagneto S. Francesco	43	3043	192	C/6	4	mq. 25
✓	Parco Castagneto S. Francesco	43	3043	193	C/6	4	mq. 25
✓	Parco Castagneto S. Francesco	43	3043	194	C/6	4	mq. 28
✓	Parco Castagneto S. Francesco	43	3043	195	C/6	4	mq. 27
✓	Parco Castagneto S. Francesco	43	3043	196	C/6	4	mq. 31
✓	Parco Castagneto S. Francesco	43	3043	197	C/6	4	mq. 33
✓	Parco Castagneto S. Francesco	43	3043	198	C/6	4	mq. 33
✓	Parco Castagneto S. Francesco	43	3043	199	C/6	4	<u>mq. 32</u>

mq. 1.861



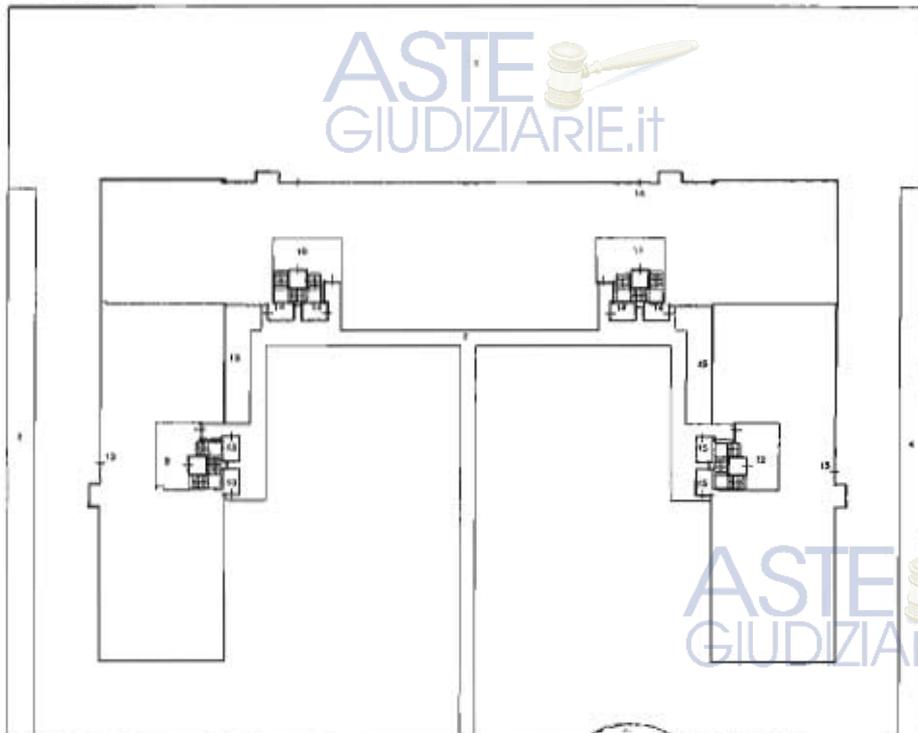
Piano S2



Piano terra

a) Parco Castagno San Francesco	43	3043	13	F/3
b) Parco Castagno San Francesco	43	3043	14	F/3
c) Parco Castagno San Francesco	43	3043	15	F/3

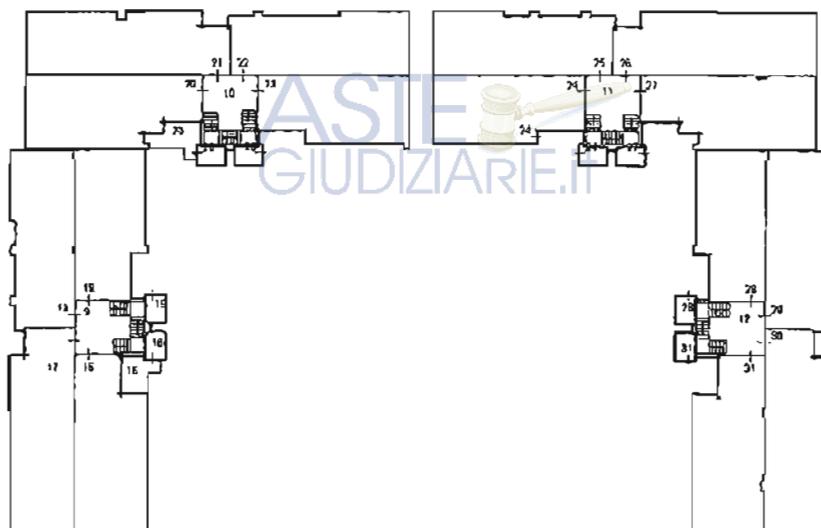
Piano Terra



Primo Piano

✓ Parco Castagno San Francesco	43	3043	16	A/2	4	vani 6
✓ Parco Castagno San Francesco	43	3043	17	A/2	4	vani 4,5
✓ Parco Castagno San Francesco	43	3043	18	A/2	4	vani 4,5
✓ Parco Castagno San Francesco	43	3043	19	A/2	4	vani 4
✓ Parco Castagno San Francesco	43	3043	20	A/2	4	vani 6
✓ Parco Castagno San Francesco	43	3043	21	A/2	4	vani 4,5
✓ Parco Castagno San Francesco	43	3043	22	A/2	4	vani 4,5
✓ Parco Castagno San Francesco	43	3043	23	A/2	4	vani 4
✓ Parco Castagno San Francesco	43	3043	24	A/2	4	vani 4
✓ Parco Castagno San Francesco	43	3043	25	A/2	4	vani 4,5
✓ Parco Castagno San Francesco	43	3043	26	A/2	4	vani 4,5
✓ Parco Castagno San Francesco	43	3043	27	A/2	4	vani 6
✓ Parco Castagno San Francesco	43	3043	28	A/2	4	vani 4
✓ Parco Castagno San Francesco	43	3043	29	A/2	4	vani 4,5
✓ Parco Castagno San Francesco	43	3043	30	A/2	4	vani 4,5
✓ Parco Castagno San Francesco	43	3043	31	A/2	4	vani 6

Piano primo



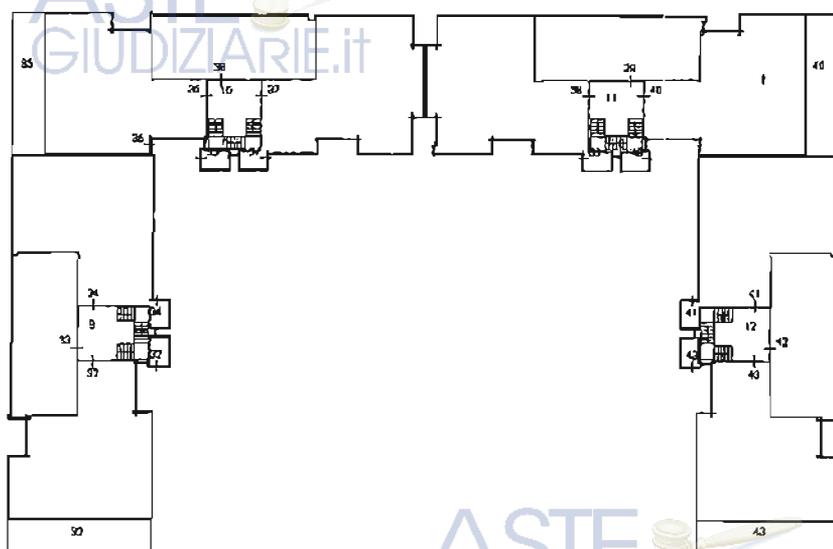
ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Secondo Piano

✓ Parco Castagno San Francesco	43	3043	32	A/2	5	vani 7
✓ Parco Castagno San Francesco	43	3043	33	A/2	4	vani 3,5
✓ Parco Castagno San Francesco	43	3043	34	A/2	4	vani 6,5
✓ Parco Castagno San Francesco	43	3043	35	A/2	4	vani 6,5

✓ Parco Castagno San Francesco	43	3043	36	A/2	4	vani 3,5
✓ Parco Castagno San Francesco	43	3043	37	A/2	4	vani 6,5
✓ Parco Castagno San Francesco	43	3043	38	A/2	4	vani 6,5
✓ Parco Castagno San Francesco	43	3043	39	A/2	4	vani 3,5
✓ Parco Castagno San Francesco	43	3043	40	A/2	4	vani 6,5
✓ Parco Castagno San Francesco	43	3043	41	A/2	4	vani 6,5
✓ Parco Castagno San Francesco	43	3043	42	A/2	4	vani 3,5
✓ Parco Castagno San Francesco	43	3043	43	A/2	5	vani 7

Piano Secondo



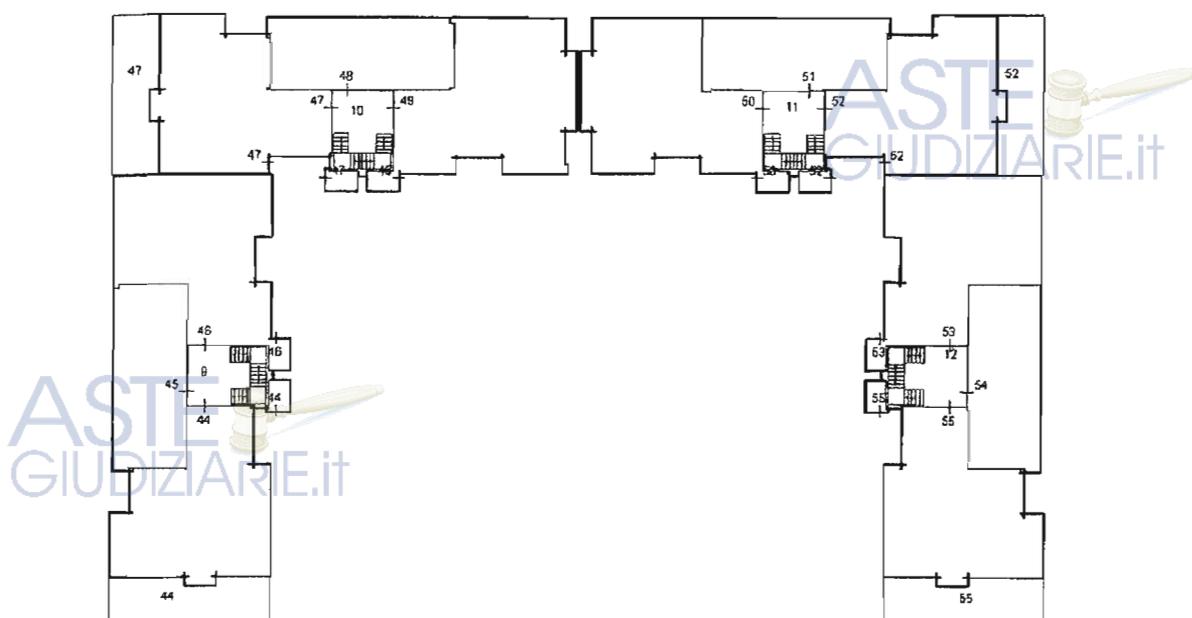
ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Terzo piano

✓ Parco Castagno San Francesco	43	3043	44	A/2	5	vani 7
✓ Parco Castagno San Francesco	43	3043	45	A/2	4	vani 3,5
✓ Parco Castagno San Francesco	43	3043	46	A/2	4	vani 6,5
✓ Parco Castagno San Francesco	43	3043	47	A/2	5	vani 7
✓ Parco Castagno San Francesco	43	3043	48	A/2	4	vani 3,5
✓ Parco Castagno San Francesco	43	3043	49	A/2	4	vani 6,5
✓ Parco Castagno San Francesco	43	3043	50	A/2	4	vani 6,5
✓ Parco Castagno San Francesco	43	3043	51	A/2	4	vani 3,5
✓ Parco Castagno San Francesco	43	3043	52	A/2	5	vani 7
✓ Parco Castagno San Francesco	43	3043	53	A/2	4	vani 6,5
✓ Parco Castagno San Francesco	43	3043	54	A/2	4	vani 3,5
✓ Parco Castagno San Francesco	43	3043	55	A/2	5	vani 7

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

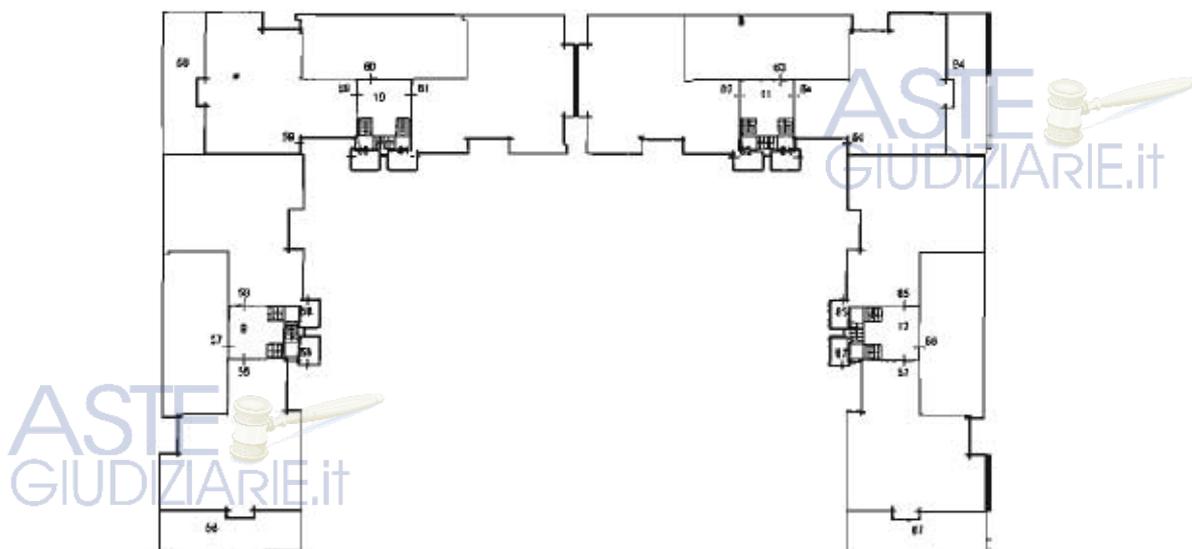
Piano Terzo



Quarto piano

✓	Parco Castagno San Francesco	43	3043	56	A/2	5	vani 7
✓	Parco Castagno San Francesco	43	3043	57	A/2	4	vani 3,5
✓	Parco Castagno San Francesco	43	3043	58	A/2	4	vani 6,5
✓	Parco Castagno San Francesco	43	3043	59	A/2	5	vani 7
✓	Parco Castagno San Francesco	43	3043	60	A/2	4	vani 3,5
✓	Parco Castagno San Francesco	43	3043	61	A/2	4	vani 6,5
✓	Parco Castagno San Francesco	43	3043	62	A/2	4	vani 6,5
✓	Parco Castagno San Francesco	43	3043	63	A/2	4	vani 3,5
✓	Parco Castagno San Francesco	43	3043	64	A/2	5	vani 7
✓	Parco Castagno San Francesco	43	3043	65	A/2	4	vani 6,5
✓	Parco Castagno San Francesco	43	3043	66	A/2	4	vani 3,5
✓	Parco Castagno San Francesco	43	3043	67	A/2	5	vani 8

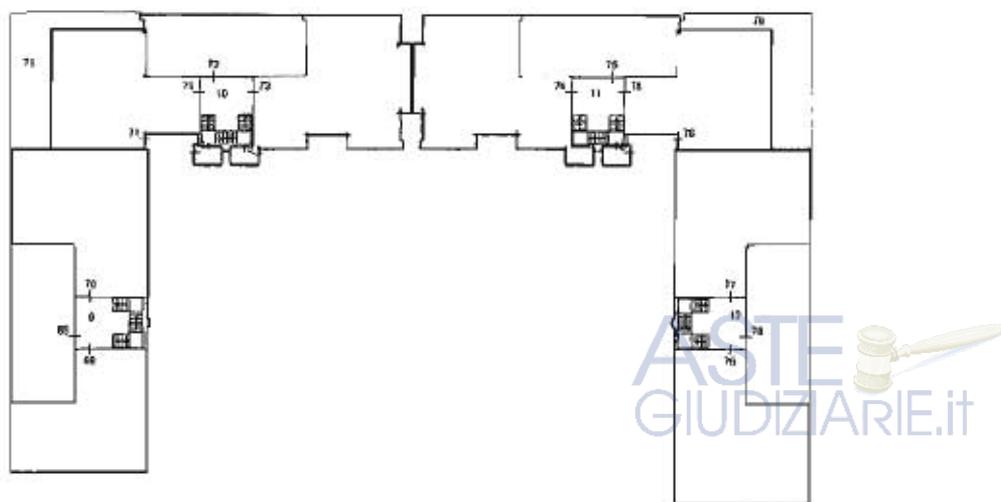
Piano Quarto



Quinto piano

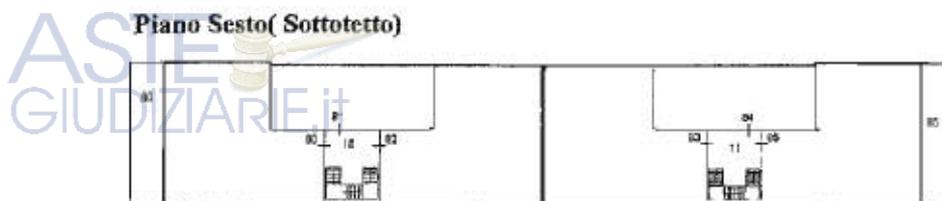
✓ Parco Castagno San Francesco	43	3043	68	F/3		
✓ Parco Castagno San Francesco	43	3043	69	F/3		
✓ Parco Castagno San Francesco	43	3043	70	F/3		
✓ Parco Castagno San Francesco	43	3043	71	A/2	5	vani 7
✓ Parco Castagno San Francesco	43	3043	72	A/2	4	vani 3,5
✓ Parco Castagno San Francesco	43	3043	73	A/2	4	vani 6,5
✓ Parco Castagno San Francesco	43	3043	74	A/2	4	vani 6,5
✓ Parco Castagno San Francesco	43	3043	75	A/2	4	vani 3,5
✓ Parco Castagno San Francesco	43	3043	76	A/2	5	vani 7

Piano Quinto



Sesto piano

✓ Parco Castagno San Francesco	43	3043	80	F/3
✓ Parco Castagno San Francesco	43	3043	81	F/3
✓ Parco Castagno San Francesco	43	3043	82	F/3
✓ Parco Castagno San Francesco	43	3043	83	F/3
✓ Parco Castagno San Francesco	43	3043	84	F/3
✓ Parco Castagno San Francesco	43	3043	85	F/3



Al piano terra	n. 3 destinazione non ancora definita	categoria F/3
Al 1° piano sottostrada	n. 56 box	categoria C/6
Al 2° piano sottostrada	n. 58 box	categoria C/6
Al primo piano	n. 16 unità residenziale	categoria A/2
Al secondo piano	n. 12 unità residenziale	categoria A/2
Al terzo piano	n. 12 unità residenziale	categoria A/2
Al quarto piano	n. 12 unità residenziale	categoria A/2
Al quinto piano	n. 12 di cui n.6 unità residenziali e n. 3 da definire	categoria A/2 categoria F/3
Al sesto piano	n. 6 sottotetti da definire	categoria F/3

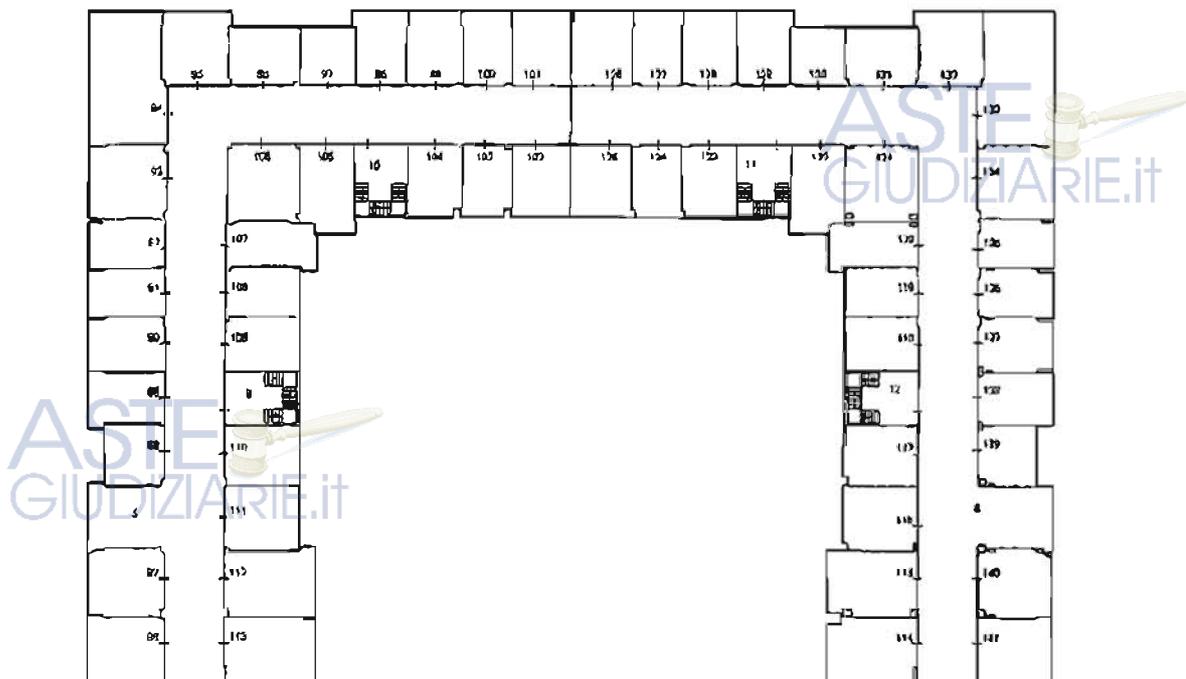
L'edificio "C", in catasto allocato alla contrada Quattrograne con gli identificativi di particella 3044 del foglio 43 del Comune di Avellino, ha configurazione in pianta assimilabile ad una "C",

Si compone di quattro corpi di fabbrica con strutture intelaiate in calcestruzzo cementizio armato con sette piani fuori terra (piano terra e sei piani in elevazione) oltre due piani sottostrada.

Le singole unità immobiliari che vi insistono sono in numero di 121 e sono così distinte:

Via	foglio	particella	subal.	categ.	classe	consistenza
<i>Primo piano sottostrada</i>						
✓ Contrada Quattrograne	43	3044	87	C/6	4	mq. 39
✓ Contrada Quattrograne	43	3044	88	C/6	4	mq. 41
✓ Contrada Quattrograne	43	3044	89	C/6	4	mq. 37
✓ Contrada Quattrograne	43	3044	90	C/6	4	mq. 28
✓ Contrada Quattrograne	43	3044	91	C/6	4	mq. 26
✓ Contrada Quattrograne	43	3044	92	C/6	4	mq. 28
✓ Contrada Quattrograne	43	3044	93	C/6	4	mq. 40
✓ Contrada Quattrograne	43	3044	94	C/6	4	mq. 32
✓ Contrada Quattrograne	43	3044	95	C/6	4	mq. 28
✓ Contrada Quattrograne	43	3044	96	C/6	4	mq. 26
✓ Contrada Quattrograne	43	3044	97	C/6	4	mq. 30
✓ Contrada Quattrograne	43	3044	98	C/6	4	mq. 32
✓ Contrada Quattrograne	43	3044	99	C/6	4	mq. 26
✓ Contrada Quattrograne	43	3044	100	C/6	4	mq. 28
✓ Contrada Quattrograne	43	3044	101	C/6	4	mq. 32
✓ Contrada Quattrograne	43	3044	102	C/6	4	mq. 41
✓ Contrada Quattrograne	43	3044	103	C/6	4	mq. 28
✓ Contrada Quattrograne	43	3044	104	C/6	4	mq. 26
✓ Contrada Quattrograne	43	3044	105	C/6	4	mq. 28
✓ Contrada Quattrograne	43	3044	106	C/6	4	mq. 37
✓ Contrada Quattrograne	43	3044	107	C/6	4	mq. 41
✓ Contrada Quattrograne	43	3044	108	C/6	4	<u>mq. 33</u>
						mq. 707

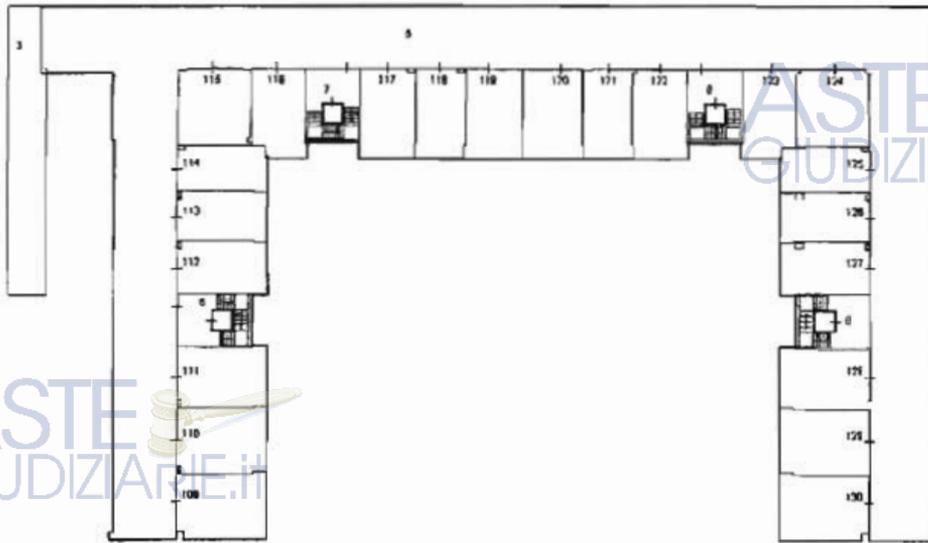
Piano S1



Secondo piano sottostrada

✓	Contrada Quattrograne	43	3044	109	C/6	4	mq. 39
✓	Contrada Quattrograne	43	3044	110	C/6	4	mq. 41
✓	Contrada Quattrograne	43	3044	111	C/6	4	mq. 37
✓	Contrada Quattrograne	43	3044	112	C/6	4	mq. 33
✓	Contrada Quattrograne	43	3044	113	C/6	4	mq. 30
✓	Contrada Quattrograne	43	3044	114	C/6	4	mq. 28
✓	Contrada Quattrograne	43	3044	115	C/6	4	mq. 40
✓	Contrada Quattrograne	43	3044	116	C/6	4	mq. 32
✓	Contrada Quattrograne	43	3044	117	C/6	4	mq. 33
✓	Contrada Quattrograne	43	3044	118	C/6	4	mq. 30
✓	Contrada Quattrograne	43	3044	119	C/6	4	mq. 35
✓	Contrada Quattrograne	43	3044	120	C/6	4	mq. 37
✓	Contrada Quattrograne	43	3044	121	C/6	4	mq. 30
✓	Contrada Quattrograne	43	3044	122	C/6	4	mq. 33
✓	Contrada Quattrograne	43	3044	123	C/6	4	mq. 32
✓	Contrada Quattrograne	43	3044	124	C/6	4	mq. 40
✓	Contrada Quattrograne	43	3044	125	C/6	4	mq. 28
✓	Contrada Quattrograne	43	3044	126	C/6	4	mq. 30
✓	Contrada Quattrograne	43	3044	127	C/6	4	mq. 33
✓	Contrada Quattrograne	43	3044	128	C/6	4	mq. 37
✓	Contrada Quattrograne	43	3044	129	C/6	4	mq. 41
✓	Contrada Quattrograne	43	3044	130	C/6	4	<u>mq. 39</u>
							mq. 758

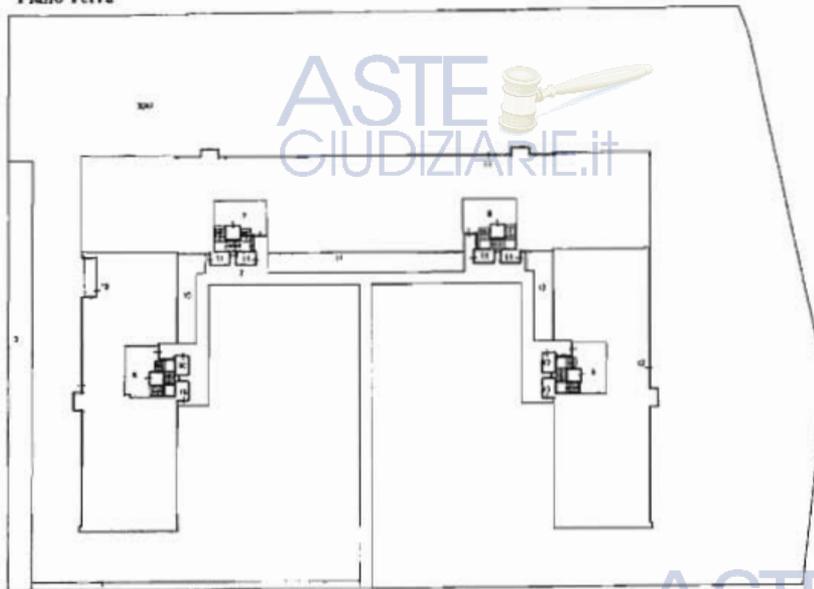
Piano S2



Piano terra

✓ Contrada Quattrograne	43	3044	10	F/3
✓ Contrada Quattrograne	43	3044	11	F/3
✓ Contrada Quattrograne	43	3044	12	F/3

Piano Terra

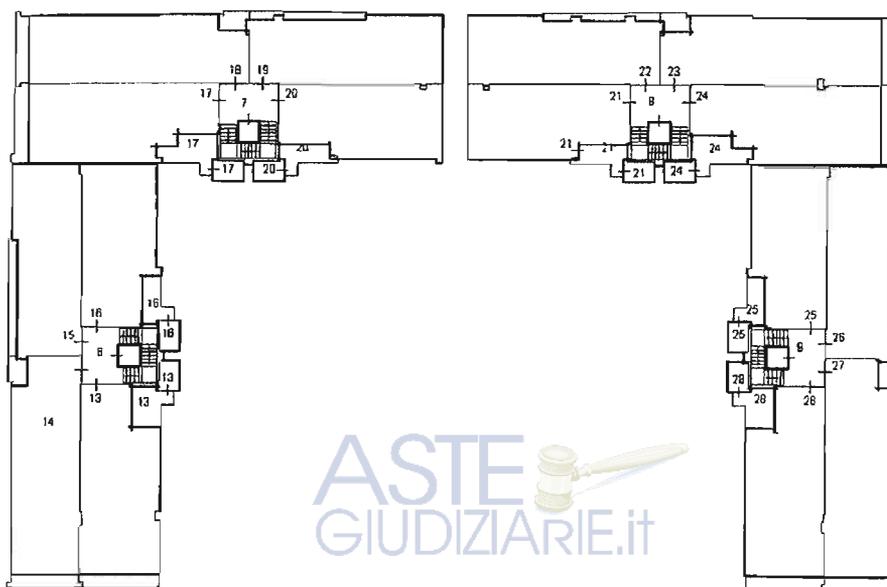


Piano primo

✓ Contrada Quattrograne	43	3044	13	A/2	4	vani 6
✓ Contrada Quattrograne	43	3044	14	A/2	4	vani 4,5
✓ Contrada Quattrograne	43	3044	15	A/2	4	vani 4,5
✓ Contrada Quattrograne	43	3044	16	A/2	4	vani 4
✓ Contrada Quattrograne	43	3044	17	A/2	4	vani 6

✓	Contrada Quattrograne	43	3044	18	A/2	4	vani 4,5
✓	Contrada Quattrograne	43	3044	19	A/2	4	vani 4,5
✓	Contrada Quattrograne	43	3044	20	A/2	4	vani 4
✓	Contrada Quattrograne	43	3044	21	A/2	4	vani 4
✓	Contrada Quattrograne	43	3044	22	A/2	4	vani 4,5
✓	Contrada Quattrograne	43	3044	23	A/2	4	vani 4,5
✓	Contrada Quattrograne	43	3044	24	A/2	4	vani 6
✓	Contrada Quattrograne	43	3044	25	A/2	4	vani 4
✓	Contrada Quattrograne	43	3044	26	A/2	4	vani 4,5
✓	Contrada Quattrograne	43	3044	27	A/2	4	vani 4,5
✓	Contrada Quattrograne	43	3044	28	A/2	4	vani 6

Piano primo

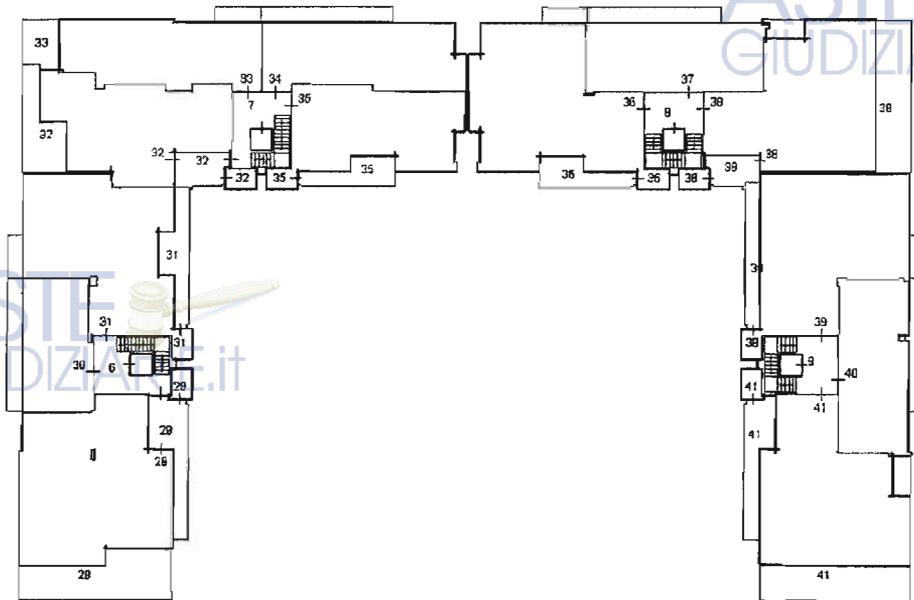


Piano secondo

✓	Contrada Quattrograne	43	3044	29	A/2	5	vani 7
✓	Contrada Quattrograne	43	3044	30	A/2	4	vani 4
✓	Contrada Quattrograne	43	3044	31	A/2	4	vani 6,5
✓	Contrada Quattrograne	43	3044	32	A/2	4	vani 5,5
✓	Contrada Quattrograne	43	3044	33	A/2	4	vani 4,5
✓	Contrada Quattrograne	43	3044	34	A/2	4	vani 5
✓	Contrada Quattrograne	43	3044	35	A/2	4	vani 5,5
✓	Contrada Quattrograne	43	3044	36	A/2	4	vani 6,5
✓	Contrada Quattrograne	43	3044	37	A/2	4	vani 3,5
✓	Contrada Quattrograne	43	3044	38	A/2	4	vani 6,5
✓	Contrada Quattrograne	43	3044	39	A/2	4	vani 6,5
✓	Contrada Quattrograne	43	3044	40	A/2	4	vani 3,5

✓ Contrada Quattrograne 43 3044 41 A/2 5 vani 7

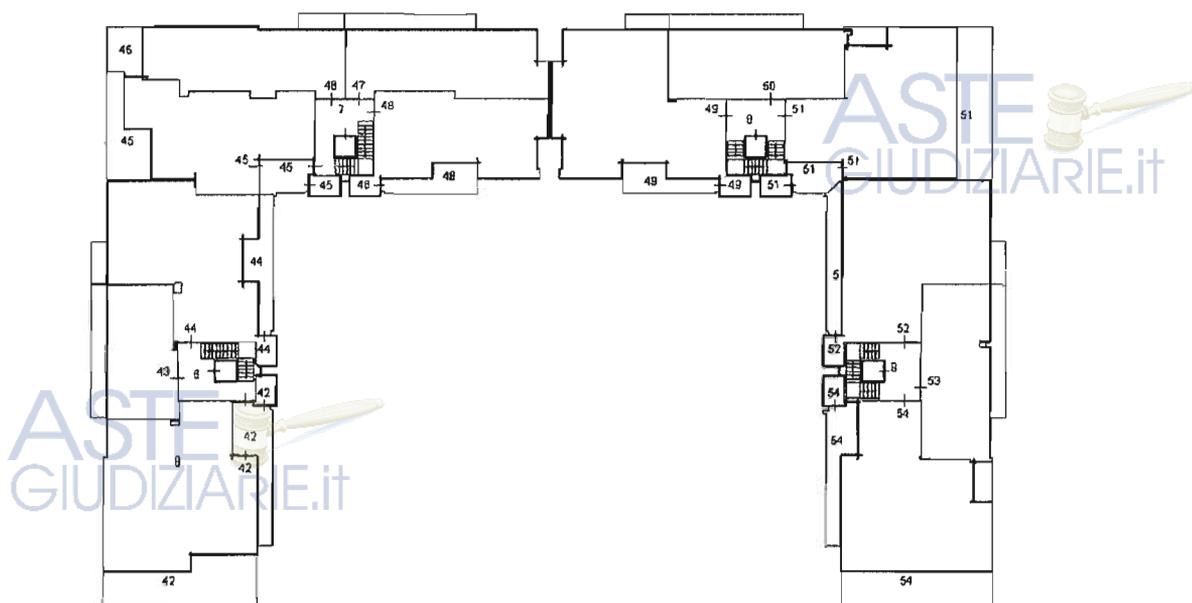
Piano Secondo



Piano terzo

✓	Contrada Quattrograne	43	3044	42	A/2	5	vani 7
✓	Contrada Quattrograne	43	3044	43	A/2	4	vani 4
✓	Contrada Quattrograne	43	3044	44	A/2	4	vani 6,5
✓	Contrada Quattrograne	43	3044	45	A/2	4	vani 5,5
✓	Contrada Quattrograne	43	3044	46	A/2	4	vani 4,5
✓	Contrada Quattrograne	43	3044	47	A/2	4	vani 5
✓	Contrada Quattrograne	43	3044	48	A/2	4	vani 5,5
✓	Contrada Quattrograne	43	3044	49	A/2	4	vani 6,5
✓	Contrada Quattrograne	43	3044	50	A/2	4	vani 3,5
✓	Contrada Quattrograne	43	3044	51	A/2	4	vani 6,5
✓	Contrada Quattrograne	43	3044	52	A/2	4	vani 6,5
✓	Contrada Quattrograne	43	3044	53	A/2	4	vani 4
✓	Contrada Quattrograne	43	3044	54	A/2	5	vani 7

Piano Terzo



Piano quarto

✓	Contrada Quattrograne	43	3044	55	A/2	5	vani 7
✓	Contrada Quattrograne	43	3044	56	A/2	4	vani 4
✓	Contrada Quattrograne	43	3044	57	A/2	4	vani 6,5
✓	Contrada Quattrograne	43	3044	58	A/2	4	vani 5,5
✓	Contrada Quattrograne	43	3044	59	A/2	4	vani 4
✓	Contrada Quattrograne	43	3044	60	A/2	4	vani 5
✓	Contrada Quattrograne	43	3044	61	A/2	4	vani 5,5
✓	Contrada Quattrograne	43	3044	62	A/2	4	vani 6,5
✓	Contrada Quattrograne	43	3044	63	A/2	4	vani 3,5
✓	Contrada Quattrograne	43	3044	64	A/2	4	vani 6,5
✓	Contrada Quattrograne	43	3044	65	A/2	4	vani 6,5
✓	Contrada Quattrograne	43	3044	66	A/2	4	vani 3,5
✓	Contrada Quattrograne	43	3044	67	A/2	5	vani 7

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Piano Quarto



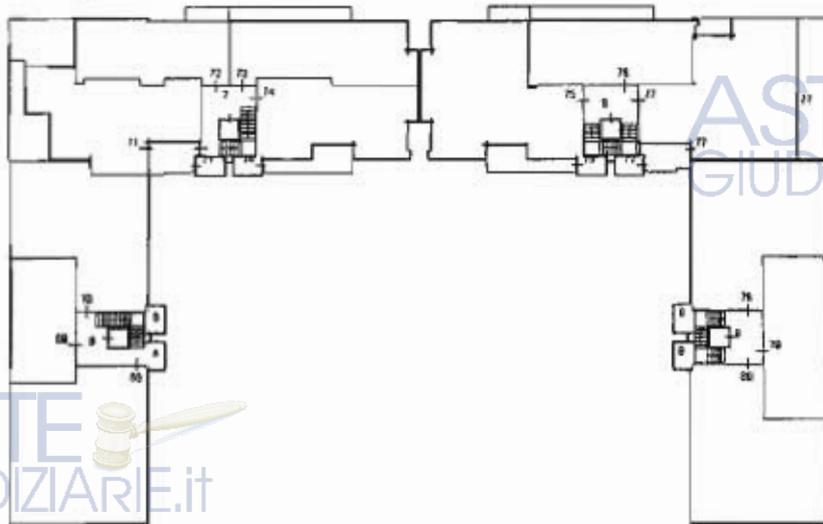
Piano quinto

✓ Contrada Quattrograne	43	3044	68	F/3		
✓ Contrada Quattrograne	43	3044	69	F/3		
✓ Contrada Quattrograne	43	3044	70	F/3		
✓ Contrada Quattrograne	43	3044	71	A/2	4	vani 5,5
✓ Contrada Quattrograne	43	3044	72	A/2	4	vani 5
✓ Contrada Quattrograne	43	3044	73	A/2	4	vani 5
✓ Contrada Quattrograne	43	3044	74	A/2	4	vani 5,5
✓ Contrada Quattrograne	43	3044	75	A/2	4	vani 6,5
✓ Contrada Quattrograne	43	3044	76	A/2	4	vani 3,5
✓ Contrada Quattrograne	43	3044	77	A/2	4	vani 6,5
✓ Contrada Quattrograne	43	3044	78	F/3		
✓ Contrada Quattrograne	43	3044	79	F/3		
✓ Contrada Quattrograne	43	3044	80	F/3		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Piano Quinto



Piano sesto

✓ Contrada Quattrograne	43	3044	81	F/3
✓ Contrada Quattrograne	43	3044	82	F/3
✓ Contrada Quattrograne	43	3044	83	F/3
✓ Contrada Quattrograne	43	3044	84	F/3
✓ Contrada Quattrograne	43	3044	85	F/3
✓ Contrada Quattrograne	43	3044	86	F/3

Piano Sesto(Sottotetto)



Al piano terra	n. 3	destinazione non ancora definita	categoria F/3
Al 1° piano sottostrada	n. 22	box	categoria C/6
Al 2° piano sottostrada	n. 22	box	categoria C/6
Al primo piano	n. 16	unità residenziale	categoria A/2
Al secondo piano	n. 13	unità residenziale	categoria A/2
Al terzo piano	n. 13	unità residenziale	categoria A/2
Al quarto piano	n. 13	unità residenziale	categoria A/2
Al quinto piano	n. 13	di cui n.7 unità residenziali e n. 6 sottotetti da definire	categoria A/2 categoria F/3
Al sesto piano	n. 6	sottotetti da definire	categoria F/3

Rispetto alla consistenza catastale suddetta i seguenti immobili, riportati in rosso negli elenchi che precedono, sono stati trasferiti con contratti “*datio in solutum*” agli [REDACTED] e precisamente:

Nell’Edificio “A”:

- a) Foglio 43 particella 30023 sub.74 F/3
- b) Foglio 43 particella 30023 sub.75 F/3
- c) Foglio 43 particella 30023 sub. 67 F/3
- d) Foglio 43 particella 30023 sub.68 F/3
- e) Foglio 43 particella 30023 sub.69 F/3

Nell’Edificio “B”:

- f) Foglio 43 particella 3043 sub. 79 F/3
- g) Foglio 43 particella 3043 sub. 85 F/3
- h) Foglio 43 particella 3043 sub. 68 F/3
- i) Foglio 43 particella 3043 sub. 69 F/3
- j) Foglio 43 particella 3043 sub. 80 F/3
- k) Foglio 43 particella 3043 sub. 82 F/3

Nell’Edificio “C”:

- l) Foglio 43 particella 3044 sub. 68 F/3
- m) Foglio 43 particella 3044 sub. 69 F/3
- n) Foglio 43 particella 3044 sub. 80 F/3
- o) Foglio 43 particella 3044 sub. 81 F/3
- p) Foglio 43 particella 3044 sub. 86 F/3

Risulta evidente che nell’elenco non sono compresi i subalterni che si riferiscono alle aree dei beni comuni non censibili.

Nelle aree che circondano i tre corpi di fabbrica, inserite nel N.C.E.U. del Comune di Avellino, pigmentate in verde nello stralcio di mappa di seguito riportato, identificate catastalmente come:

- ✓ Foglio 43 particella 3045 categoria F/1 (area urbana) circa mq 800

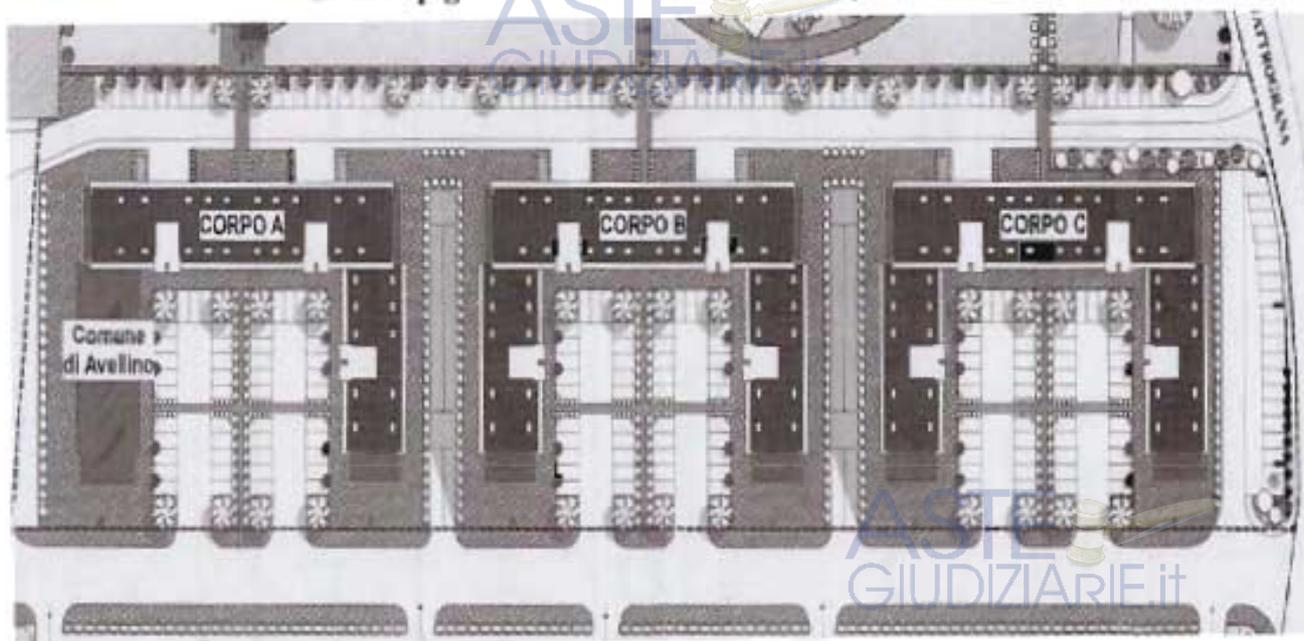
- ✓ Foglio 43 particella 3046 categoria F/1(area urbana) circa mq 990
 - ✓ Foglio 43 particella 3047 categoria F/1 (area urbana) circa mq 1.150
- sommano circa mq 2.940**



è prevista la realizzazione di 216 posti auto



Le aree pigmentate in verde destinate a parcheggio



Dislocazione dei posti auto



Riepilogando nei tre Edifici che costituiscono il complesso immobiliare insistono complessivamente le seguenti unità immobiliari distinte per destinazione e categoria catastale:

- Terranei con destinazione commerciale e da definire catastalmente n. 22
- Unità residenziali n. 173
- Box n. 234
- Depositi e/o sottotetti con destinazione da definire n. 19
- Posti auto da realizzarsi nelle aree scoperte circostanti urbanizzate n. 216

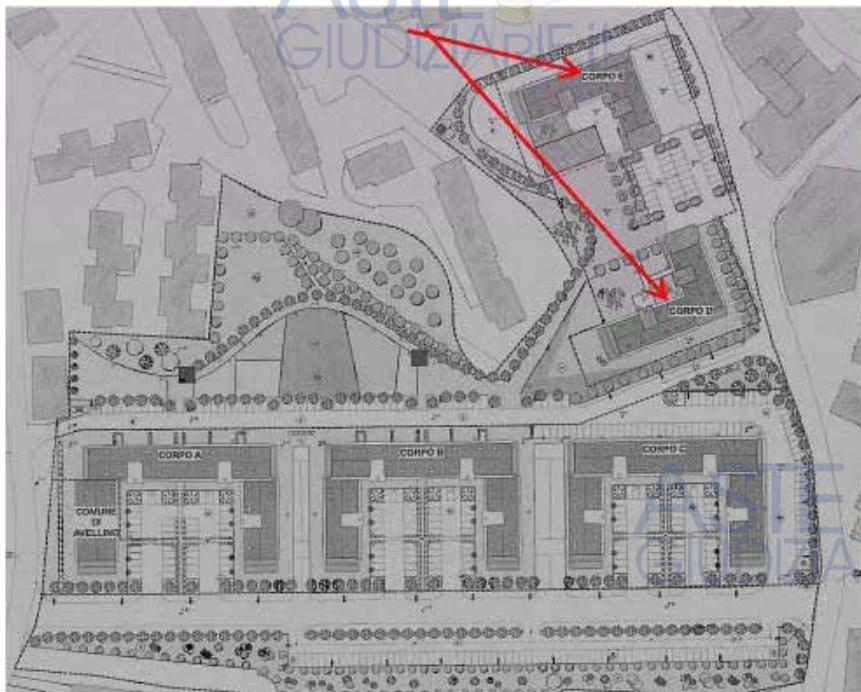
II.3. Aree incolte

Queste sono le aree che circondano i tre edifici, allo stato incolte, sono inserite ancora nel Catasto Terreni del Comune di Avellino con i seguenti identificativi.

Foglio 43, particella 258,	noccioleto	classe 2	are 2.18
Foglio 43, particella 2871	noccioleto	classe 2	are 9.75
Foglio 43, particella 2876	seminativo arborato	classe 2	are 10,32
Foglio 43, particella 2883	seminativo arborato	classe 1	are 1.20
Foglio 43, particella 2945	seminativo irriguo	classe 2	are 16.67
Foglio 43, particella 29,47	seminativo irriguo	classe 2	are 51.40
Foglio 43, particella 296	noccioleto	classe 2	are 2.57
Foglio 43, particella 2989	seminativo arborato	classe 1	are 24.99
Foglio 43, particella 2992	seminativo arborato	classe 1	are 2.00
Foglio 43, particella 2997	seminativo arborato	classe 1	are 8.64
Foglio 43, particella 2998	seminativo arborato	classe 1	are 73.72
Foglio 43, particella 3000	seminativo arborato	classe 1	are 20.13
Foglio 43, particella 3001	seminativo arborato	classe 2	are 3.73
Foglio 43, particella 3003	seminativo arborato	classe 2	are 18.27
Foglio 43, particella 3007	seminativo irriguo	classe 2	are 11.47
Foglio 43, particella 3009	seminativo irriguo	classe 2	are 16.94
Foglio 43, particella 3010	seminativo arborato	classe 3	are 13.26
Foglio 43, particella 3012	seminativo arborato	classe 3	are 13.78
Foglio 43, particella 3013	seminativo arborato	classe 3	are 00.04
Foglio 43, particella 3015	<i>area fabbricato demolito</i>		<u>are 00,13</u>
	Sommano		ha 3.01,19



In queste le aree residue su parte delle quali dopo le sentenze del Consiglio di Stato si sarebbe potuto realizzare altri due corpi di fabbrica: "D" ed "E"



Planimetria con i corpi di fabbrica "D" ed "E"

II.4. Consistenza superficiale

Il complesso si compone, come in precedenza specificato, di 11 moduli aventi identica configurazione in pianta la cui superficie lorda misura circa mq. 375 al netto delle superfici dei terrazzini e dei balconi aggettanti.

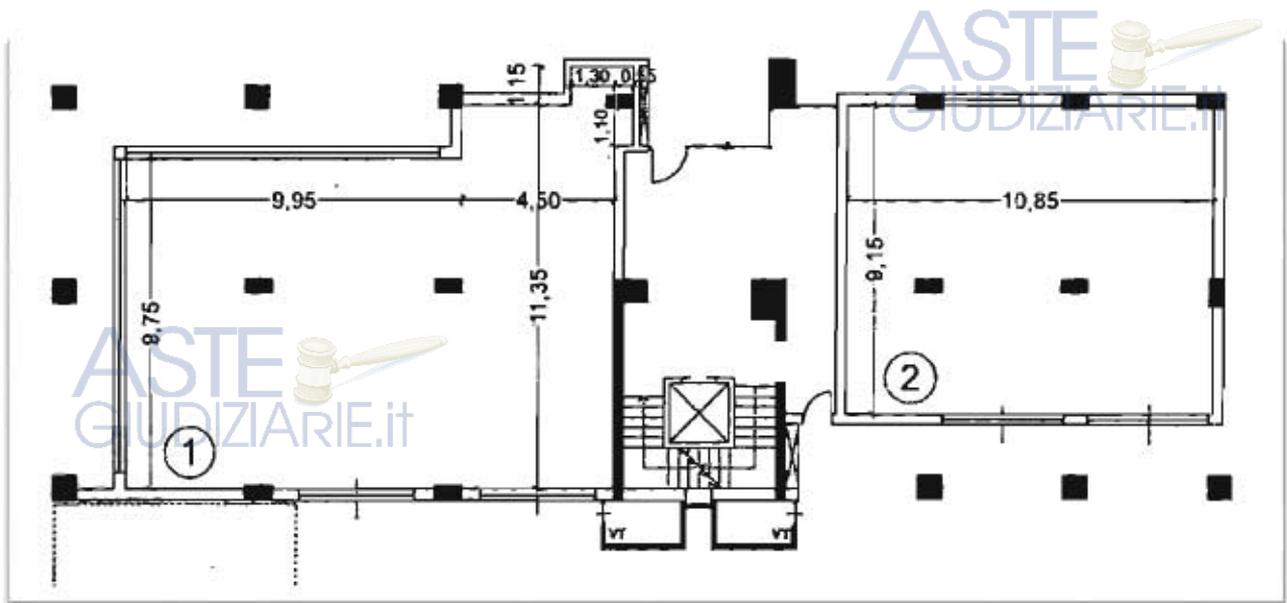
Dell'intero complesso risulta allo stato completato solo il fabbricato "A" costituito da tre moduli per cui per il calcolo delle consistenze si è proceduto nel modo seguente.

- ❖ Per i due piani sotto-strada la superficie utile è stata determinata come somma di quella dei singoli box escludendo le aree di manovra.
- ❖ Relativamente al piano terra, non essendo ancora definita la distribuzione delle singole unità, si è presa in considerazione quella dei grafici di variante.
- ❖ Per i piani in elevazione sono state calcolate, piano per piano, le superfici interne, a prescindere dalla distribuzione degli ambienti ed a queste sono state sommate le superfici accessorie (balconi e terrazzini esclusivi).
- ❖ Per i sottotetti le superfici sono state calcolate per l'intero loro sviluppo e sempre a prescindere dalla distribuzione degli ambienti e dell'altezza.
- ❖ Le superfici così determinate sono state, in considerazione che i moduli sono undici ed identici, moltiplicate per undici.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Piano terra



Calcolo della superficie

Ambiente a

$$\begin{aligned} 9,75 \times 9,95 &= \text{mq } 97,01 \\ 4,50 \times 11,35 &= \text{mq } 51,08 \\ 1,85 \times 1,15 &= \text{mq } 2,13 \\ 1,10 \times 0,55 &= \text{mq } 0,61 \\ &= \text{mq } 150,83 \end{aligned}$$

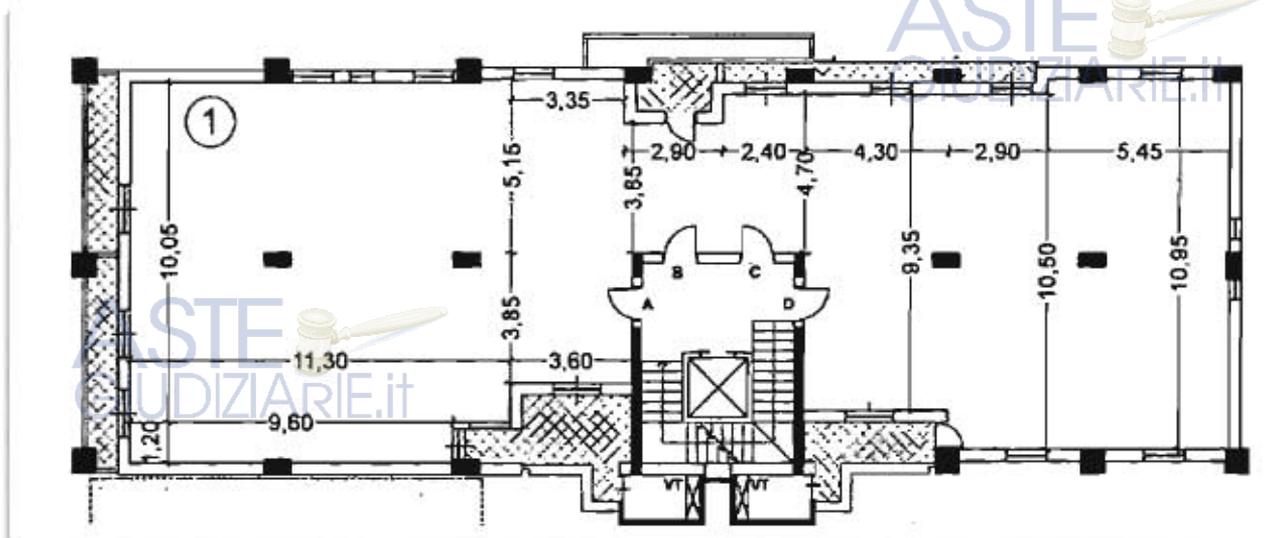
Ambiente b

$$10,85 \times 9,15 = \text{mq } 99,28$$

$$\text{Totale } a + b = \text{mq } 250,11$$

- ✚ Superficie interna (modulo) mq. 250,11
- ✚ Superficie commerciale (modulo) mq. 250,11
- ✚ Superficie globale del complesso mq. 250,11 x 11 = mq. 2.750,00

Piano primo



Calcolo della superficie

$$10,05 \times 11,30 = \text{mq } 113,57$$

$$1,20 \times 9,60 = \text{mq } 11,52$$

$$3,60 \times 3,85 = \text{mq } 13,86$$

$$5,15 \times 3,35 = \text{mq } 17,25$$

$$3,85 \times 2,90 = \text{mq } 11,17$$

$$2,40 \times 4,70 = \text{mq } 11,28$$

$$4,30 \times 9,35 = \text{mq } 40,21$$

$$2,90 \times 10,50 = \text{mq } 30,45$$

$$5,45 \times 10,95 = \text{mq } 59,68$$

Totale mq 308,99

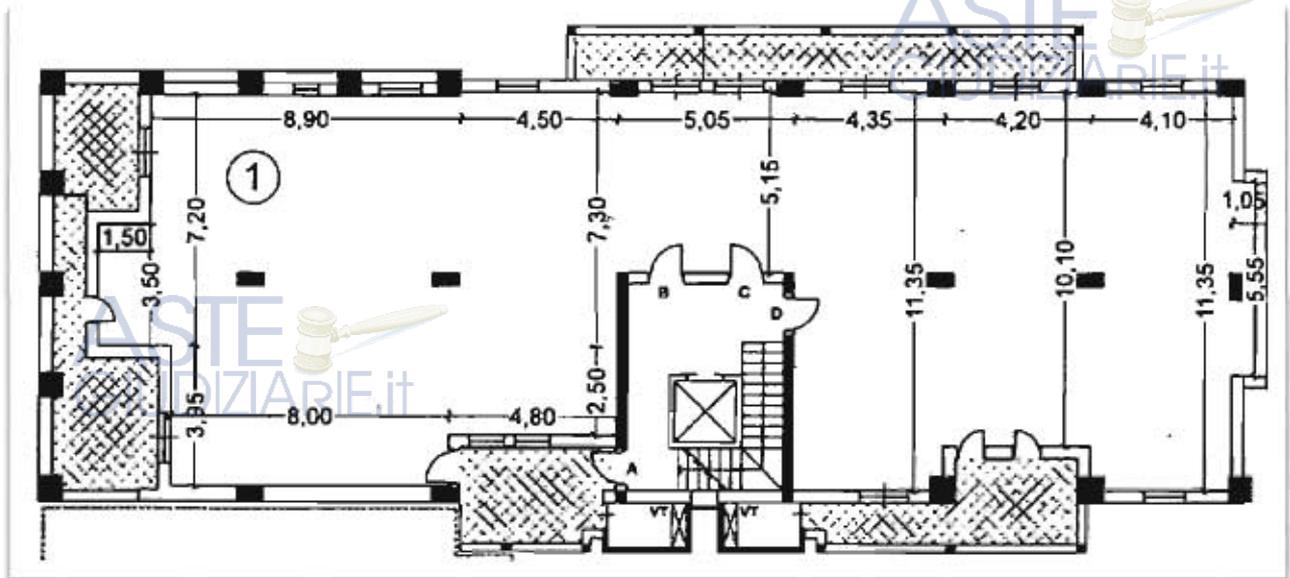
✚ Superficie interna (modulo) mq. 308,99

✚ Superficie esterna (modulo) mq. 99,90

✚ Superficie commerciale (modulo) mq. $308,99 + 99,90 \times 0,25 = \text{mq } 333,95$

✚ Superficie globale del complesso mq. $333,95 \times 11 = \text{mq. } 3.673,45$

Piano secondo

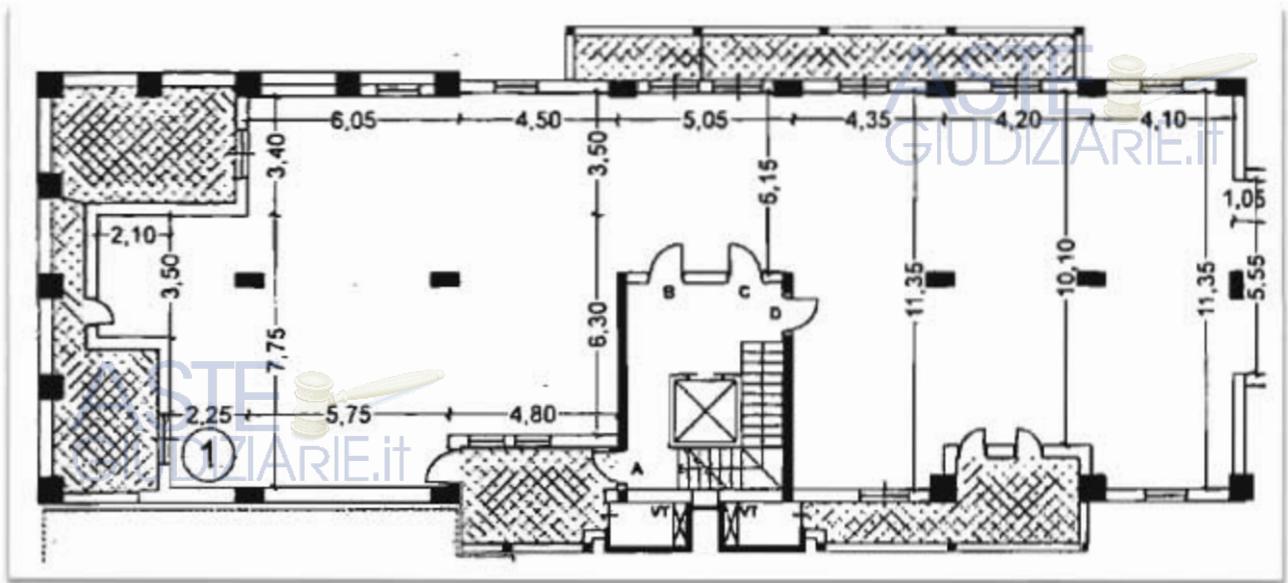


Calcolo della superficie

1,50	x	3,50	= mq	5,25
3,95	x	8,00	= mq	31,60
4,80	x	2,50	= mq	12,00
7,20	x	8,90	= mq	64,08
4,50	x	7,30	= mq	32,85
5,05	x	5,15	= mq	26,00
4,35	x	11,35	= mq	49,37
4,20	x	10,10	= mq	42,42
4,10	x	11,35	= mq	46,54
1,05	x	5,55	= mq	5,83
Totale			mq	315,94

- ✚ Superficie interna (modulo) mq. 315,94
- ✚ Superficie esterna (modulo) mq. 225,70
- ✚ Superficie commerciale (modulo) mq. 315,94 + 225,70 x 0,25 = mq 372,36
- ✚ Superficie globale del complesso mq 372,36 x 11 = mq. 4.095,96

Piano terzo



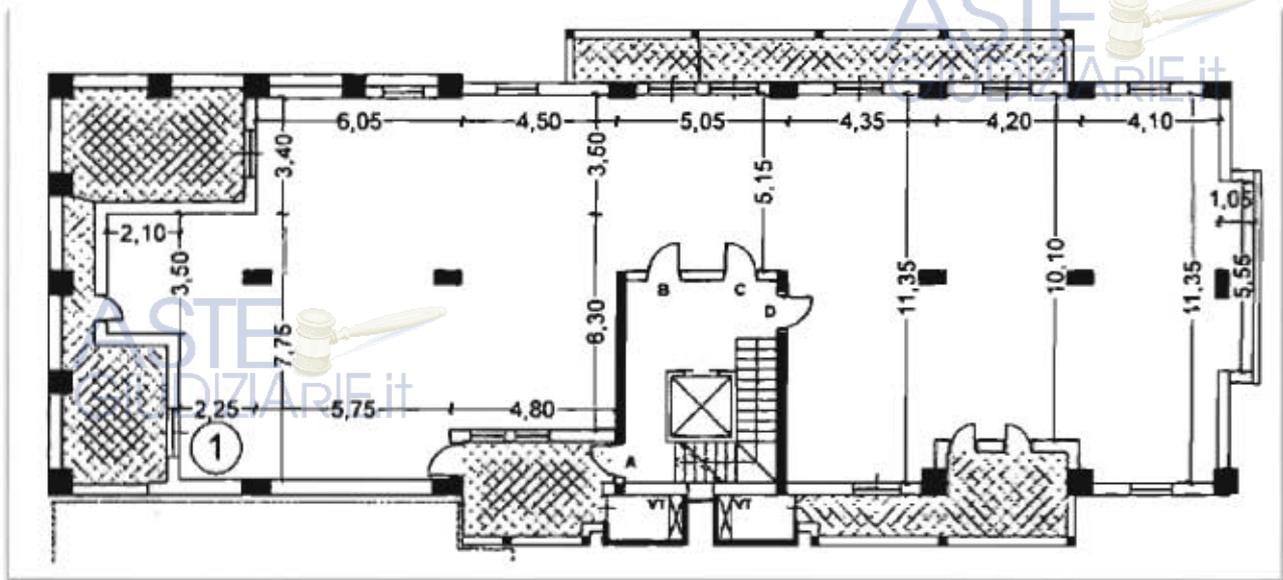
Calcolo della superficie

1,05 x	5,55	= mq	5,83
4,10 x	11,35	= mq	46,53
4,20 x	10,10	= mq	42,42
4,35 x	11,35	= mq	49,37
5,05 x	5,15	= mq	26,01
4,50 x	3,50	= mq	15,75
6,05 x	3,40	= mq	20,57
3,50 x	2,10	= mq	7,35
7,75 x	2,25	= mq	17,44
5,75 x	7,75	= mq	44,56
6,30 x	4,80	= mq	30,24

Totale mq 306,07

- ✚ Superficie interna (modulo) mq. 306,07
- ✚ Superficie esterna (modulo) mq. 245,70
- ✚ Superficie commerciale (modulo) mq. 306,07 x 245,70 x 0,25 = mq 367,49
- ✚ Superficie globale del complesso mq 367,49 x 11 = mq. 4.042,39

Piano quarto



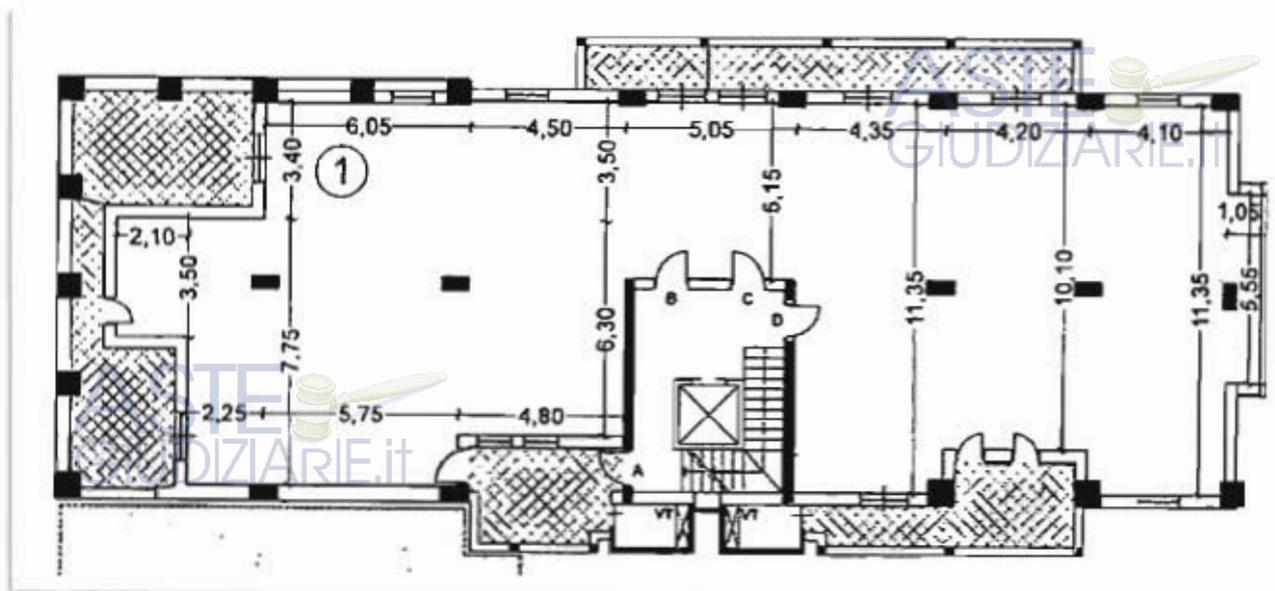
Calcolo della superficie

1,05 x	5,55	= mq	5,83
4,10 x	11,35	= mq	46,53
4,20 x	10,10	= mq	42,42
4,35 x	11,35	= mq	49,37
5,05 x	5,15	= mq	26,01
4,50 x	3,50	= mq	15,75
6,05 x	3,40	= mq	20,57
3,50 x	2,10	= mq	7,35
7,75 x	2,25	= mq	17,44
5,75 x	7,75	= mq	44,56
6,30 x	4,80	= mq	30,24

Totale mq 306,07

- ✚ Superficie interna (modulo) mq. 306,07
- ✚ Superficie esterna (modulo) mq. 245,70
- ✚ Superficie commerciale (modulo) mq. 306,07 x 245,70 x 0,25 = mq 367,49
- ✚ Superficie globale del complesso mq 367,49 x 11 = mq. 4.042,39

Piano quinto



Calcolo della superficie

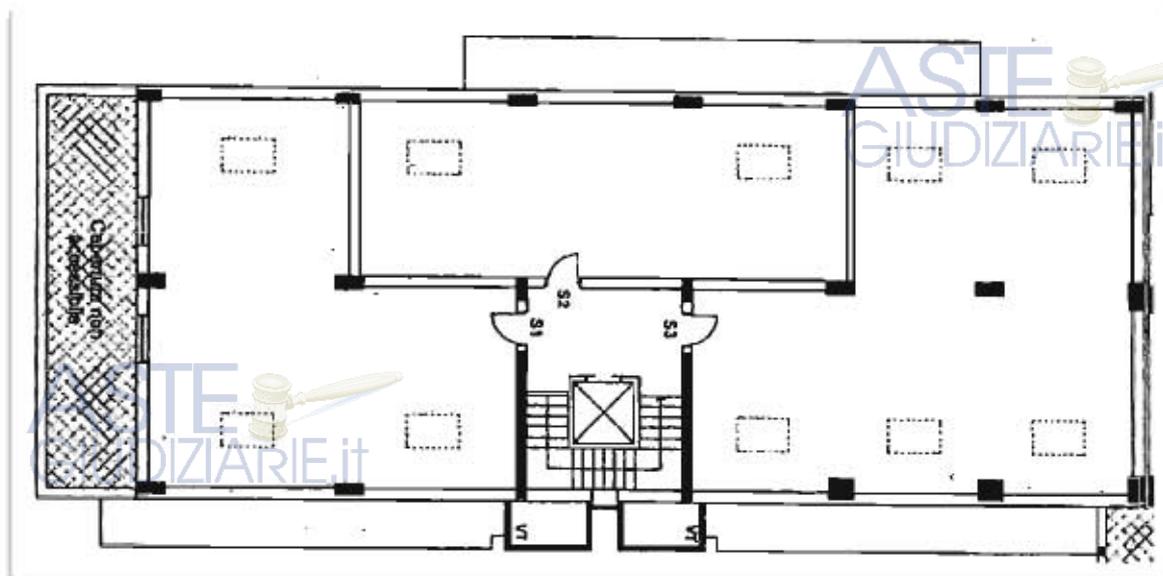
1,05 x	5,55	= mq	5,83
4,10 x	11,35	= mq	46,53
4,20 x	10,10	= mq	42,42
4,35 x	11,35	= mq	49,37
5,05 x	5,15	= mq	26,01
4,50 x	3,50	= mq	15,75
6,05 x	3,40	= mq	20,57
3,50 x	2,10	= mq	7,35
7,75 x	2,25	= mq	17,44
5,75 x	7,75	= mq	44,56
6,30 x	4,80	= mq	30,24

Totale mq 306,07

- ✚ Superficie interna (modulo) mq. 306,07
- ✚ Superficie esterna (modulo) mq. 245,70
- ✚ Superficie commerciale (modulo) mq. $306,07 \times 245,70 \times 0,25 = \text{mq } 367,49$
- ✚ Superficie globale del complesso mq $367,49 \times 6 = \text{mq } 2.204,94$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Sottotetto



Calcolo della superficie

$$11,35 \times 12,65 = \text{mq. } 143,58$$

$$5,15 \times 5,05 = \text{mq. } 26,01$$

$$11,35 \times 22,70 = \text{mq. } \underline{144,15}$$

Totale mq. 313,74

- Superficie interna (modulo) mq. 313,74
- Superficie commerciale (modulo) mq. 313,74
- Superficie globale del complesso mq. 313,74 x 5 = mq. 1.568,70

RIEPILOGO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

▪ Primo piano sottostrada	mq. 3.177,00
▪ Secondo piano sottostrada	mq. 3.721,00
▪ Piano terra	mq. 2.750,00
• Piano Primo	mq. 3.673,45
▪ Piano Secondo	mq. 4.095,96
▪ Piano terzo	mq. 4.042,39
▪ Piano quarto	mq. 4.042,39
▪ Piano quinto	mq. 2.204,94
▪ Sottotetti	mq. 1.568,70

RIEPILOGO DELLE SUPERFICI PER DESTINAZIONE

➤ RESIDENZIALI mq (3.673,45 + 3 x 4.042,39 + 2.204,94)	mq. 18.005,56
➤ SOTTOTETTI	mq. 1.568,70
➤ COMMERCIALI	mq. 2.750,00
➤ BOX	mq. 6.898,00
➤ POSTI AUTO	n. 216

ASTE
GIUDIZIARIE.it

II.7. Complesso immobiliare in via Oscar D'Agostino

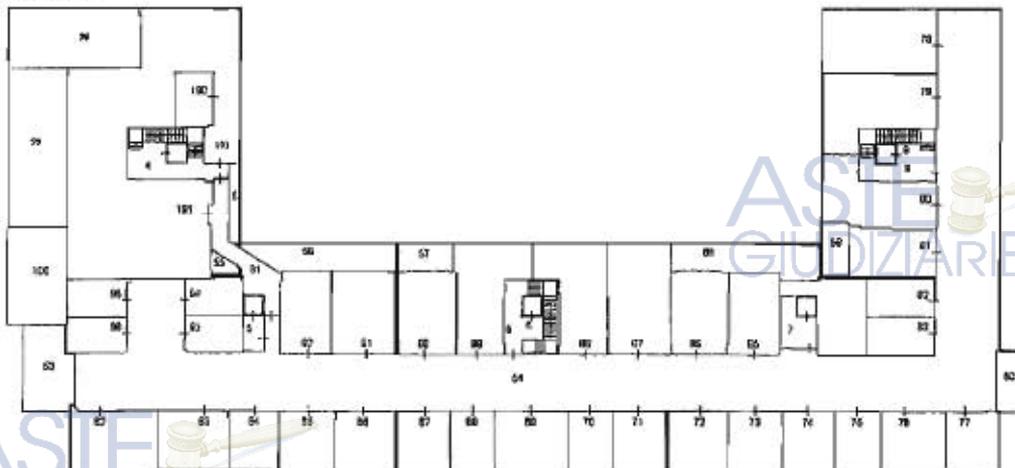
Nel fabbricato in via Oscar D'Agostino, identificato nel C.N.E.U. del Comune di Avellino con la particella 1197 del foglio 3, la [REDACTED] risulta essere ancora proprietaria di Box, di locali depositi, posti auto, sottotetti e di aree urbanizzate così distinti:

A. BOX

Primo piano sottostrada

- Foglio 13 particella 1197 sub 62 categoria C/6 7 mq 37,00
- Foglio 13 particella 1197 sub 78 categoria C/6 7 mq 52,00

Piano S1



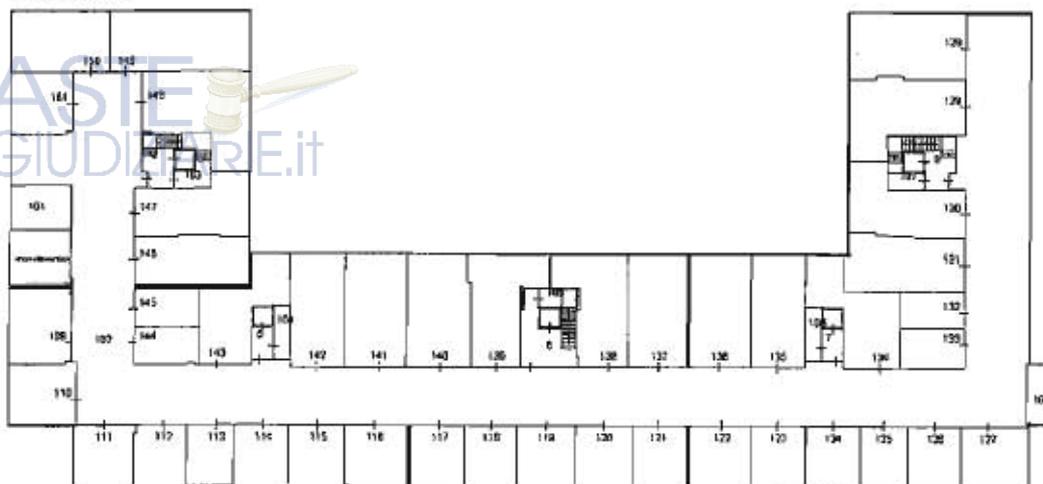
ASTE
GIUDIZIARIE.it

Secondo piano sottostrada

• Foglio 13	particella 1197	sub 109	categoria C/6	5	mq 31,00
• Foglio 13	particella 1197	sub 110	categoria C/6	5	mq 27,00
• Foglio 13	particella 1197	sub 116	categoria C/6	5	mq 26,00
• Foglio 13	particella 1197	sub 117	categoria C/6	5	mq 22,00
• Foglio 13	particella 1197	sub 119	categoria C/6	5	mq 25,00
• Foglio 13	particella 1197	sub 120	categoria C/6	5	mq 24,00
• Foglio 13	particella 1197	sub 121	categoria C/6	5	mq 22,00
• Foglio 13	particella 1197	sub 122	categoria C/6	5	mq 25,00
• Foglio 13	particella 1197	sub 123	categoria C/6	5	mq 23,00
• Foglio 13	particella 1197	sub 124	categoria C/6	5	mq 23,00
• Foglio 13	particella 1197	sub 126	categoria C/6	5	mq 32,00
• Foglio 13	particella 1197	sub 130	categoria C/6	5	mq 44,00
• Foglio 13	particella 1197	sub 131	categoria C/6	5	mq 42,00
• Foglio 13	particella 1197	sub 132	categoria C/6	6	mq 17,00
• Foglio 13	particella 1197	sub 133	categoria C/6	6	mq 18,00
• Foglio 13	particella 1197	sub 134	categoria C/6	5	mq 45,00
• Foglio 13	particella 1197	sub 137	categoria C/6	5	mq 46,00
• Foglio 13	particella 1197	sub 138	categoria C/6	5	mq 46,00
• Foglio 13	particella 1197	sub 139	categoria C/6	5	mq 46,00
• Foglio 13	particella 1197	sub 140	categoria C/6	5	mq 47,00
• Foglio 13	particella 1197	sub 141	categoria C/6	5	mq 49,00
• Foglio 13	particella 1197	sub 142	categoria C/6	5	mq 44,00
• Foglio 13	particella 1197	sub 143	categoria C/6	5	mq 41,00
• Foglio 13	particella 1197	sub 146	categoria C/6	5	mq 38,00
• Foglio 13	particella 1197	sub 147	categoria C/6	5	mq 41,00
• Foglio 13	particella 1197	sub 148	categoria C/6	5	mq 55,00

- Foglio 13 particella 1197 sub 149 categoria C/6 5 mq 58,00
- Foglio 13 particella 1197 sub 150 categoria C/6 5 mq 40,00
- Foglio 13 particella 1197 sub 151 categoria C/6 5 mq 26,00
- **Foglio 13 particella 1197 sub 191 categoria C/2 7 mq 240,0**

Piano S2



B. AREE DI MANOVRA

Primo piano sottostrada

- Foglio 13 particella 1197 sub 98 categoria F/1
- Foglio 13 particella 1197 sub 99 categoria F/1

C. POSTI AUTO

Piano terra

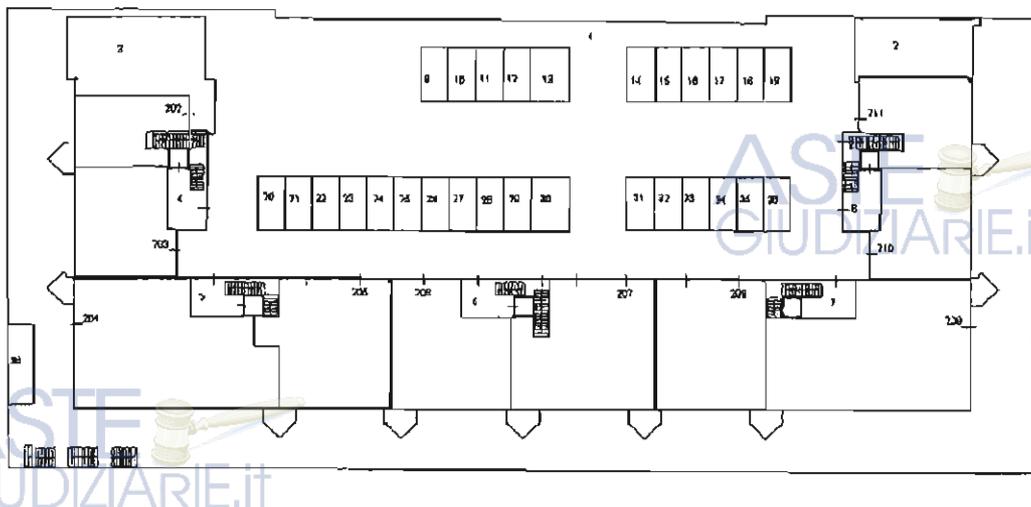
- Foglio 13 particella 1197 sub 9 categoria F/1
- Foglio 13 particella 1197 sub 10 categoria F/1
- Foglio 13 particella 1197 sub 11 categoria F/1
- Foglio 13 particella 1197 sub 12 categoria F/1
- Foglio 13 particella 1197 sub 13 categoria F/1
- Foglio 13 particella 1197 sub 14 categoria F/1
- Foglio 13 particella 1197 sub 15 categoria F/1

- Foglio 13 particella 1197 sub 16 categoria F/1



- Foglio 13 particella 1197 sub 17 categoria F/1
- Foglio 13 particella 1197 sub 18 categoria F/1
- Foglio 13 particella 1197 sub 19 categoria F/1
- Foglio 13 particella 1197 sub 20 categoria F/1
- Foglio 13 particella 1197 sub 21 categoria F/1
- Foglio 13 particella 1197 sub 22 categoria F/1
- Foglio 13 particella 1197 sub 24 categoria F/1
- Foglio 13 particella 1197 sub 25 categoria F/1
- Foglio 13 particella 1197 sub 26 categoria F/1
- Foglio 13 particella 1197 sub 27 categoria F/1
- Foglio 13 particella 1197 sub 28 categoria F/1
- Foglio 13 particella 1197 sub 29 categoria F/1
- Foglio 13 particella 1197 sub 30 categoria F/1
- Foglio 13 particella 1197 sub 31 categoria F/1
- Foglio 13 particella 1197 sub 32 categoria F/1
- Foglio 13 particella 1197 sub 33 categoria F/1
- Foglio 13 particella 1197 sub 34 categoria F/1
- Foglio 13 particella 1197 sub 35 categoria F/1
- Foglio 13 particella 1197 sub 36 categoria F/1

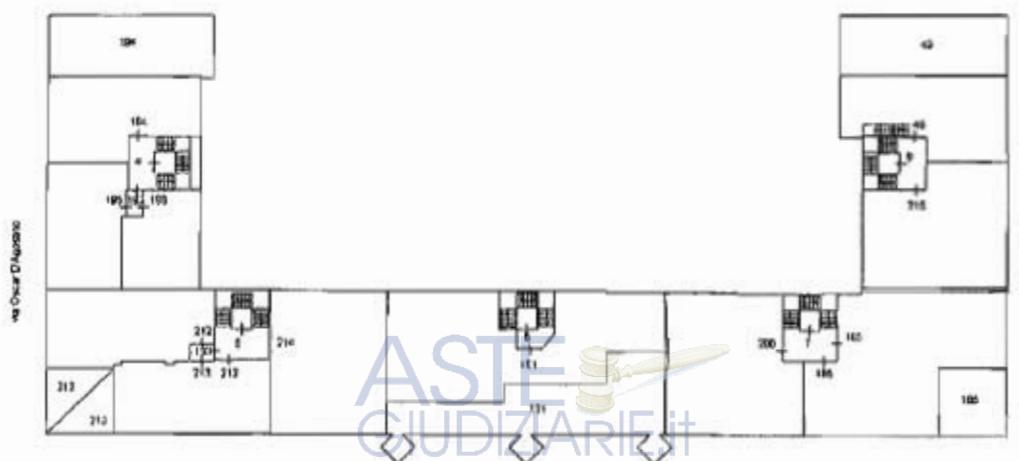
Piano Terra



D. SOTTOTETTI

piano quarto

- Foglio 13 particella 1197 sub 194 categoria A/2 7 vani 4
- Foglio 13 particella 1197 sub 195 categoria A/2 7 vani 3,5
- Foglio 13 particella 1197 sub 196 categoria A/2 7 vani 3
- Foglio 13 particella 1197 sub 200 categoria A/2 7 vani 5,5
- Foglio 13 particella 1197 sub 212 categoria C/2 6 mq. 75,00
- Foglio 13 particella 1197 sub 213 categoria C/2 6 mq. 62,00
- Foglio 13 particella 1197 sub 214 categoria C/2 6 mq. 93,00
- Foglio 13 particella 1197 sub 215 categoria C/2 6 mq. 92,00



Pia 101
Piano Quarto (Sottotetto)

Planimetria catastale e calcolo della superficie dell'unità residenziale (la sub 200)

Piano quarto mansarda H = 1,95



Calcolo della superficie lorda

$$10,00 \times 12,00 = \text{mq. } 120,00$$

$$6,20 \times 2,00 = \text{mq. } \underline{12,40}$$

Totale mq. 132,40

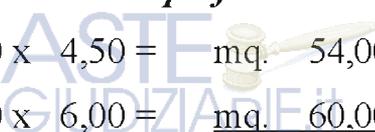


Calcolo della superficie interna utile escludendo quella con altezza < 1,50

$$12,00 \times 4,50 = \text{mq. } 54,00$$

$$10,00 \times 6,00 = \text{mq. } \underline{60,00}$$

Totale mq. 114,00



Rispetto alla consistenza catastale suddetta sono stati trasferiti all' [REDACTED] con contratti "datio in solutum" i seguenti beni (riportati con carattere rosso negli elenchi che precedono):

- Foglio 13 particella 1197 sub 78 categoria C/6 7 mq 52,00
- Foglio 13 particella 1197 sub 191 categoria C/2 7 mq 240,0
- Foglio 13 particella 1197 sub 194 categoria A/2 7 vani 4
- Foglio 13 particella 1197 sub 195 categoria A/2 7 vani 3,5
- Foglio 13 particella 1197 sub 196 categoria A/2 7 vani 3



RIEPILOGO DELLE SUPERFICI PER DESTINAZIONE

- **RESIDENZIALI** catastalmente A/2 N 1 mq. 114,00
- **SOTTOTETTI (depositi sottotetto al IV piano)** N. 4 mq. 322,00
- **BOX** Numero 30(di cui n.1 al piano S1 e n. 29 al piano S2) mq. 1.060,00
- **POSTI AUTO** Numero 27 (27 x mq 11 circa) n. 27



II.6. Immobili in piazza della Libertà



Risultano in ditta catastale [REDACTED] i seguenti cespiti insistenti nel fabbricato [REDACTED] sito alla Piazza della Libertà –Avellino.

Piano S1

- Foglio 39 particella 3026 sub 168 categoria F/3

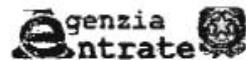
Piano S2

- Foglio 39 particella 3026 sub 139 categoria C/6 7 mq. 5

Piano Terra

- Foglio 39 particella 3026 sub 54 categoria F/1

L'unità immobiliare al primo piano, identificata nel N.C.E.U. del Comune di Avellino come: **Foglio 39, particella 3026, sub 29, categoria A/10, classe 2, vani 9**, della superficie commerciale di mq. 216,00, già sede degli Uffici della Società [REDACTED] risulta in ditta [REDACTED] con sede in Benevento.



Ufficio Provinciale di Avellino - Territorio
Servizi Catastrali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 29/10/2015

Data: 29/10/2015 - Ora: 20.43.14 Segre
Visura n.: T308896 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 11/11/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Class.	Consistenza			
1		39	3026	29			A/10	2	9 vani		Euro 2.556,46	COSTITUZIONE del 11/11/2004 n. 3029/1/2004 in atti dal 11/11/2004 (protocollo n. AV0267321) COSTITUZIONE
Indirizzo: [REDACTED], PIAZZA LIBERTÀ piano: 1; Assettamenti: [REDACTED] classamento proposto (D.M. 701/94)												

Situazione degli intestati dal 15/12/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA: [REDACTED] (STRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/12/2010 Nota protocollata con Modello Utente n. 17756.1/2010 in atti dal 24/12/2010 Repertorio n.: 212621 Rogante: D'AMORE PELLEGRINO Sede: AVELLINO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA			

Situazione degli intestati dal 28/12/2004

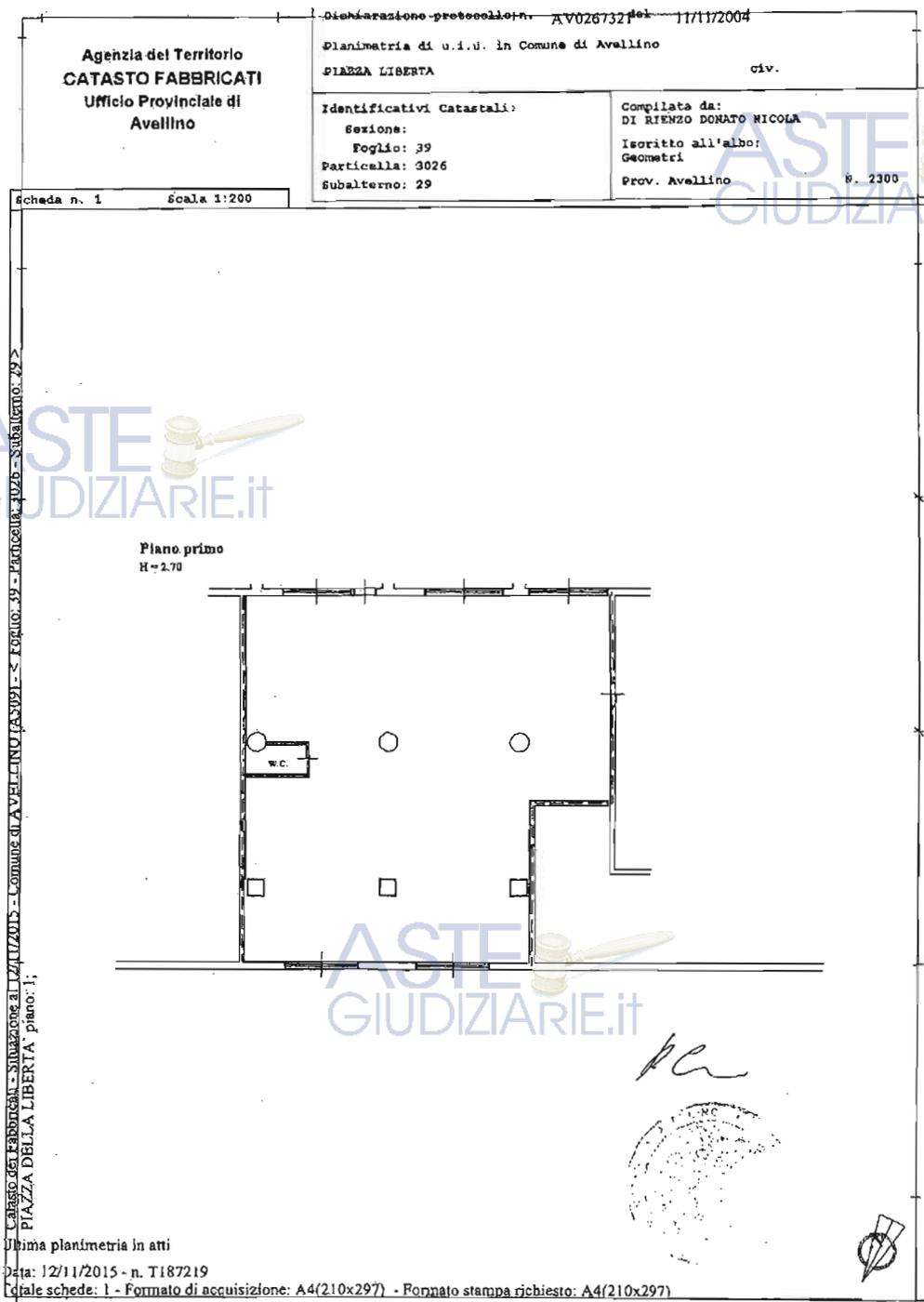
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1 fino al 15/12/2010
DATI DERIVANTI DA: [REDACTED] (VARIAZIONE D'UFFICIO del 28/12/2004 Volura n. 7272.1/2005 in atti dal 15/01/2005 (protocollo n. AV0114232) Repertorio n.: 191175 Rogante: NOTAIO D'AMORE Sede: AVELLINO Registrazione: Sede: ESRGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA			

Situazione degli intestati dal 28/12/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1 fino al 28/12/2004
DATI DERIVANTI DA: [REDACTED] (STRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/12/2004 Trascrizione n. 834.1/2005 in atti dal 18/01/2005 Repertorio n.: 191175 Rogante: D'AMORE PELLEGRINO Sede: AVELLINO Registrazione: ATTO DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE			

Situazione degli intestati dal 11/11/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 900/1000 RIS.1 DITTA PRIVA DI TITOLO LEGALE RESO PUBBLICO fino al 28/12/2004
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 100/1000 RIS.1 DITTA PRIVA DI TITOLO LEGALE RESO PUBBLICO fino al 28/12/2004
DATI DERIVANTI DA: [REDACTED] (COSTITUZIONE del 11/11/2004 n. 3029/1/2004 in atti dal 11/11/2004 (protocollo n. AV0267321) Registrazione: COSTITUZIONE			



Calcolo della superficie lorda

- a) ml 15,60 x ml 12,00 = mq. 187,20
- b) ml 3,20 x ml 9,00 = mq. 28,80
- Totale mq. 216,00

II.7. Valore di mercato del complesso Quattrograne

Criteri Estimativi

L'aspetto economico, nel caso in esame, è chiaramente individuato nel "più probabile prezzo di mercato riferito all'attualità ed inteso come quel valore che ha la maggiore probabilità tra quelli possibili, di segnare il punto di incontro tra la domanda e l'offerta, in una libera contrattazione e tra una pluralità di operatori economici nello specifico mercato.

I procedimenti di stima più idonei per la individuazione del valore di libero mercato di un bene immobiliare sono il "*procedimento analitico*" e "*quello sintetico comparativo*".

Il procedimento di stima analitico che già da diversi anni non trova più applicazione in quanto sono venuti a mancare i presupposti della sua applicazione ovvero da quando non risulta più soddisfatta la equivalenza tra il valore di mercato del bene e la sommatoria della sua produttività futura, scontata all'attualità, nella fattispecie sarebbe stato improponibile in quanto le unità immobiliari sono ancora da completare e lungi da poter assicurare una rendita.

Il procedimento di stima "diretto" o "sintetico comparativo", pur con le difficoltà connesse al reperimento di dati storici di beni simili essendo la zona prevalentemente destinata ad edilizia economica in cui il mercato immobiliare è poco attivo, permette di formulare un giudizio estimativo più aderente alla realtà e lo si applica con tre diversi criteri:

- a. Per confronto dei valori complessivi e/o unitari di beni analoghi o assimilabili (il più semplice);
- b. Per valori tipici, previa individuazione di un parametro significativo (il più articolato);
- c. Per punti di merito: il più completo ed elaborato, ma indubbiamente il più affidabile.

Quest'ultimo si concretizza, in una radiografia economica del prezzo noto di un bene, scelto quale unità di riferimento, attraverso la individuazione e la ponderazione

di tutte le caratteristiche che lo determinano e la successiva comparazione (qualitativa e comparativa) tra le caratteristiche del bene di prezzo noto e quelle corrispondenti del bene oggetto di stima.

Un bene immobile è un “bene composito” in quanto non fornisce a chi lo possiede utilità in quanto tale, bensì per le caratteristiche che lo contraddistinguono: piano al quale è situato, esistenza di ascensore, qualità dei materiali di costruzione e di finitura, qualità ambientale ed urbanistica, distanza dal centro della città, dalle vie principali di accesso alla città, dalla stazione ferroviaria, dalle autostrade ecc., costo degli oneri manutentivi, suscettività di vendita e di locazione.

Con riferimento all’aspetto dimensionale è stata presa in considerazione la superficie calpestabile rilevata dai grafici di progetto e poiché nel mercato immobiliare si fa riferimento alla superficie lorda o meglio alla superficie commerciale come definita dalla norma UNI EN 15733/2011 si incrementerà il prezzo unitario del 10%, percentuale questa ritenuta congrua per tener conto delle superficie delle tamponature esterne in fabbricato in c. a..

Con riferimento all’aspetto qualitativo le caratteristiche prese in considerazione, in quanto influenzano notevolmente il valore di mercato, sono, come innanzi detto, quelle posizionali, tipologiche, produttive e tecnologiche.

L’operazione di stima viene effettuata con l’uso di tabelle, disponibili in letteratura, definite attraverso un’analisi di regressione lineare multipla condotta su un campione numeroso di immobili, partendo da uno studio del prof. Carlo Forte della Facoltà di Ingegneria dell’Università Federico II di Napoli e ripreso dal Dipartimento di Economia ed Estimo Civile della Facoltà di Ingegneria civile-ambientale - territoriale del Politecnico di Milano.

Di seguito si ripropone quella relativa alle unità immobiliari residenziali, identificata come Tabella N° 1, la quale consente di definire, in termini percentuali, l’apporto di ciascuna delle caratteristiche elencate nella formazione del valore unitario di un immobile residenziale in zone urbane ordinarie.

Tabella N° 1

Punti di merito relativi all'unità immobiliare generica	Peso	
Caratteristiche estrinseche e Posizionali	Accessibilità	0,07
	Servizi	0,07
	Inquinamento	0,06
	Disponibilità verde	0,06
	Qualità al contorno	0,04
Caratteristiche intrinseche Tipologiche	Luminosità e soleggiamento	0,06
	Panoramicità	0,07
Caratteristiche intrinseche Produttive	Oneri manutentivi	0,03
	Suscettività di vendita	0,05
	Suscettività di locazione	0,07
Caratteristiche intrinseche Tecnologiche	Fruibilità spazi interni	0,07
	Finiture	0,10
	Impianti	0,08
	Stato di degrado fisico	0,10
	Obsolescenza economica	0,07
Tot.	1,00	

Attribuita una scala di valori ad ognuna delle caratteristiche (qualità) esaminate e, individuato sul mercato quel bene che, seppure simile a quello in esame, contempla tutte dette caratteristiche con grado massimo (**Sommatoria $K_{max} = 1$: bene ottimo**), non resta che valutare l'immobile da stimare in relazione al differente grado di apprezzabilità di ciascuna delle sue caratteristiche (**Sommatoria $K_{max} < 1$**) rispetto a quelle del bene ritenuto ottimo.

$$V_{mb} = (P_{max} \times S_b) \times K_x$$

Dove:

V_{mb} = valore di mercato del bene oggetto di stima,

P_{max} = prezzo unitario del bene ottimo.

S_b = superficie convenzionale del bene oggetto di stima

K_x = coefficiente di ponderazione del bene oggetto di stima

I Valori unitari di mercato

I valori di mercato di cespiti simili a quelli in esame sono stati ricavati attraverso la consultazione di fonti dirette (consultando le più accreditate Agenzie Immobiliari operanti sulla Provincia di Avellino, indirette (Osservatorio del Mercato Immobiliare “OMI” istituito presso l’Agenzia del Territorio, Listino Immobiliare edito dalla Camera di commercio di Avellino) ed emerografiche (Offerte delle Agenzie Immobiliari aderenti alla FIAIP).

Non è stato possibile avvalersi dei valori reperiti dagli atti notarili di trasferimento di immobili simili in quanto, come innanzi detto, il mercato in zona non è per nulla fiorente ed anche perché, per ragioni strettamente fiscali, quasi sempre il prezzo dichiarato è di gran lunga inferiore a quello realmente pattuito a meno che non siano atti intercorsi con Costruttori, Enti, Società ed Istituti di Credito.

B) Unità di tipo residenziale

L’Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), la cui scheda è riportata in fotocopia di seguito, inserisce gli immobili nella zona D2 ***periferica (con prevalenza di abitazioni di tipo economico) – microzona catastale 2*** e per le abitazioni di tipo normale indica un valore variabile da un minimo di € 1.250,00 ad un massimo di € 1.600,00.

L’Osservatorio Quotazioni Immobiliari della Provincia di Avellino (Servizio di Valutazioni immobiliari Nazionali) indica per il Capoluogo un valore medio di € 1.405,00.

Partendo dal prezzo massimo registrato nella suddetta zona di € **1.600,00/mq** riferito ad immobili “*ottimi*” o di nuova costruzione, di taglio medio, ai piani in elevazione ed in fabbricati provvisti di impianto di ascensore, si è operato un abbattimento del peso attribuito alle caratteristiche tipologiche, funzionali e tecnologiche possedute dalle unità immobiliari in questione, rispetto a quelle prese a riferimento.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: AVELLINO

Comune: AVELLINO

Fascia/zona: Periferica/PENN.(P)-PRINCIPAT.(P)-S.TOMM.-MAZZINI VIA F.SCO TEDESCO BORGIO FERROVIA

Codice di zona: D2

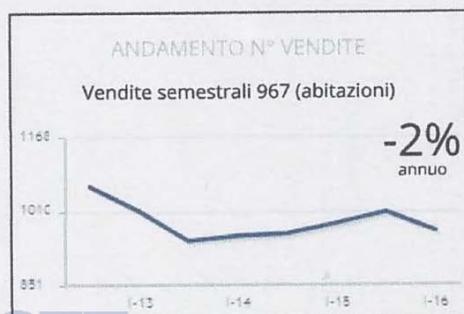
Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservazione	Valore Mensile (L/mq)		Superficie (L/N)	Valori Escazione (L/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1100	1250	L	3	3,9	L
Abitazioni civili	Ottimo	1250	1600	L	3,7	4,5	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	950	1100	L	3,3	4,2	L
Abitazioni di tipo	NORMALE	750	950	L	2,8	3,6	L
Box	NORMALE	800	1200	L	2,8	4,2	L
Ville e Villini	Ottimo	1400	1750	L	4,4	5,4	L
Ville e Villini	NORMALE	1200	1400	L	3,6	4,5	L

Provincia di Avellino



In tal modo si ottiene il nuovo coefficiente “*globale di ponderazione*” **che individua il legame tra il valore di mercato e caratteristiche.**

Passando dal generico al particolare si esaminano le influenze sulla suddette individuate caratteristiche.

A) **Accessibilità**: agevole con mezzi propri è, attualmente, carente con i mezzi di pubblico trasporto (sicuramente sarà incrementata con la presenza massiva degli occupanti le oltre 175 unità residenziali) per cui il peso, abbattuto del 30% si riduce a 0,05.

B) **Servizi**: la lontananza dagli uffici di pubblico interesse, dagli uffici pubblici, dal centro cittadino, dai mercati rionali modifica sensibilmente il peso attribuito alla caratteristica che passa da 0,07 a 0,03 con un abbattimento del 60%.

- C) **Inquinamento**: L'assenza nelle vicinanze di fabbriche inquinanti, la presenza di aree scoperte a verde e, nel contempo, di un'edilizia non intensiva non fanno modificare il peso attribuito alla caratteristica.
- D) **Disponibilità di verde**: La presenza di poco verde attrezzato in zona fa modificare il peso attribuito alla caratteristica che passa da 0,06 a 0,03.
- E) **Qualità al contorno**: La zona, classificata dall'agenzia del Territorio come "Microzona 2 della Zona D2 periferica" e semplicemente "periferica" dalla Camera di Commercio di Avellino caratterizzata da edifici di edilizia economica, caratterizzata dalla presenza solo i edifici residenziali induce ad abbattere il peso della caratteristica del 25% che si riduce a 0,03.
- F) **Luminosità e soleggiamento**: eccellenti e pertanto non si modifica il peso attribuito alla caratteristica.
- G) **Panoramicità**: Inesistente in tutta la zona scelta per il campione ma con ampia prospettiva di veduta si modifica il peso da 0,07 a 0,02.
- H) **Oneri manutentivi**: Le costruzioni sono neo realizzate per cui non si modifica il peso attribuito alla caratteristica.
- I) **Suscettività di vendita**: Si nutrono dubbi sulla possibilità di rivendita delle unità immobiliari per cui il peso della caratteristica si abbatte del 20% e si riduce a 0,04.
- J) **Suscettività di locazione**: Vale quanto già evidenziato per il capo che precede per cui il peso della caratteristica si abbatte del 25% e si riduce a 0,05.
- K) **Fruibilità degli spazi interni**: La presenza di un solo bagno e la distribuzione degli ambienti non del tutto soddisfacente fanno sì che il peso della caratteristica si abbatte del 40% e passa a 0,04.
- L) **Finiture**: Le finiture di tipo commerciale fanno abbattere del 30% il peso della caratteristica che passa da 0,10 a 0,07.
- M) **Impianti**: I fabbricati e le unità immobiliari sono dotati, a completamento dei lavori, di tutti gli impianti per cui non si modifica il peso della caratteristica.

N) **Stato di degrado fisico**: Le costruzioni sono neo realizzate per cui non si modifica il peso attribuito alla caratteristica.

O) **Obsolescenza economica**: Nel caso specifico per l'immobilizzo del capitale il peso si ritiene vada abbattuto del 40% per cui passa da 0,07 a 0,04.

I punti di merito attribuiti alle caratteristiche delle unità oggetto di stima vengono riportati nella seguente Tabella n° 2 dalla quale si evince che il coefficiente di ponderazione totale si riduce a 0,74 rispetto a quello unitario della Tabella n° 1.



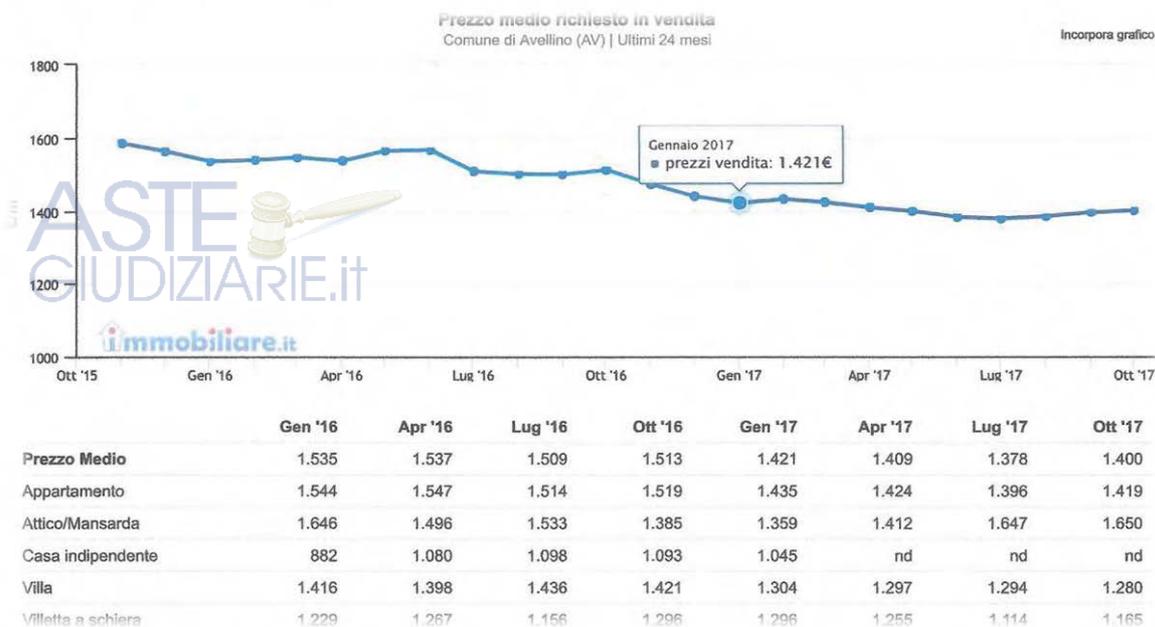
Tabella N° 2

Punti di merito relativi all'unità immobiliare generica		Peso
Caratteristiche estrinseche e Posizionali	Accessibilità	0,05
	Servizi (piano e ascensore)	0,03
	Inquinamento	0,06
	Disponibilità verde	0,03
	Qualità al contorno	0,03
Caratteristiche intrinseche Tipologiche	Luminosità e soleggiamento	0,06
	Panoramicità	0,02
Caratteristiche intrinseche Produttive	Oneri manutentivi	0,03
	Suscettività di vendita	0,04
	Suscettività di locazione	0,05
Caratteristiche intrinseche Tecnologiche	Fruibilità spazi interni	0,04
	Finiture	0,07
	Impianti	0,08
	Stato di degrado fisico	0,10
	Obsolescenza economica	0,04
Tot.		0,74

Il Valore attuale del parametro unitario si adegua, applicando il suddetto metodo, in € **1.184,00** così determinato: € 1.600,00mq x 0,74 = € 1.184.00 ed, in cifra tonda, € 1.180,00.



In considerazione che il prezzo del parametro unitario fornito si riferisce al primo semestre 2017 e la stima è all'attualità e che nell'anno la stessa Camera di commercio ha rilevato ad Avellino un calo dei prezzi del 5% si è abbattuto il prezzo innanzi rilevato della stessa percentuale.



Infine avendo determinato la consistenza facendo riferimento alla superficie calpestabile, mentre il prezzo del parametro unitario fa riferimento alla superficie commerciale ovvero a quella determinata con le indicazioni della norma UNI EN15733/2011 che per i fabbricati in c.a. si può ritenere essere quella calpestabile maggiorata del 10%, il valore testé determinato in € 1.184,00 va incrementato del 5% (- 5% per tener conto del decremento di prezzi e + 10% per tener conto delle superfici delle tamponature).

Il valore del parametro unitario per le unità residenziali ai piani in elevazione del complesso immobiliare in località Quattrograne è stimato in € 1.243,20 ed in cifra tonda € 1.250,00 in linea con le offerte di immobili nella stessa zona.

Via	Superficie mq	ambienti	Prezzo in €	€/mq
Via De Conciliis	115	4 locali	134.000,00	1.175,00
Via Mazzini	117	4 locali	130.000,00	1.110,00
Via De Conciliis	140	4 locali	198.000,00	1.400,00
Via Due Principati	105	4 locali	130.000,00	1.240,00
Via Due Principati	125	5 locali + 2 w.c.	167.000,00	1.300,00

C) Sottotetti

Il prezzo del parametro unitario per le unità realizzate nei sottotetti in considerazione che la superficie utile abitabile si riduce di circa il 70% si ritiene congruo in € 875,00 (€ 1.250,00 x 0,07).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

D) Unità non residenziali al piano terra

Premesso che la zona non ha vocazione commerciale e che i complessi immobiliari circostanti sono di edilizia economica prevalentemente destinati alla residenza, il parametro di riferimento sarà quello, riferito ad immobili dallo stato di conservazione *ottimo*, media tra il prezzo minimo e quello massimo indicati dall'OMI rispettivamente di € 1.300,00/mq e di € 1.600,00/mq e precisamente € 1.450,00/mq.

Ti trovi in: Home - Documentazione - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banche dati - Quotazioni immobiliari - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: AVELLINO

Comune: AVELLINO

Fascia/zona: Periferica/PENN.(P)-PRINCIPAT.(P)-S.TOMM.-MAZZINI VIA F.SCO TEDES BORG FERROVIA

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	700	950	L	3	4,2	L
Magazzini	Ottimo	960	1200	L	3,9	4,8	L
Negozi	NORMALE	900	1300	L	4	5,8	L
Negozi	Ottimo	1300	1600	L	5,6	6,7	L

ASTE
GIUDIZIARIE.it

E) Box

Per i box l'OMI indica sia per "Microzona 2 della Zona D2- periferica" in cui ricadono gli edifici di via Quattrograne sia nella "Microzona 4 della Zona D4- periferica" in cui ricade il fabbricato di via Oscar D'Agostino un prezzo variabile da € 800,00/mq ad € 1.200,00/mq, (visura già riportata) in linea con i valori reperiti dalle indagini condotte attraverso le offerte delle Agenzie Immobiliari per l'intero territorio.

Tuttavia, in considerazione che la zona è caratterizzata da edilizia economica e che il numero di box che verrà messo sul mercato è elevato rispetto alle esigenze della zona stessa si ritiene più congruo il valore di € 650,00/ mq ottenuto riducendo il valore minimo indicato dall'OMI mediamente del 20%.

agenzia entrate

Ti trovi in: Home - Documentazione - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banche dati - Quotazioni immobiliari - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: AVELLINO

Comune: AVELLINO

Fascia/zona: Periferica/TAGLIAMENTO(P)-ANNARUMMA(P)-ARCHI-EUSTACCHIO(P)-PARCO S.NICOLA

Codice di zona: D4

Microzona catastale n.: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Box	NORMALE	800	1200	L	2,8	4,2	L
-----	---------	-----	------	---	-----	-----	---

RICERCA EMEROGRAFICA

Box	Superficie		Prezzo richiesto	€/mq
Via Capuozzi	15		20.000,00	1.130,00
Via Roma	34		40.000,00	1.170,00
Via Boccaccio	25		30.000,00	1.200,00
Via Boccaccio	18		20.000,00	1.100,00
Via Tagliamento	24		24.000,00	1.000,00
generico	50		30.000,00	600,00
generico	15		16.000,00	1.050,00
Via Circumvallazione	40		38.000,00	950,00
Via Due Principati	25		20.000,00	800,00
Via S. Anna	31		25.000,00	805,00

F) Posti Auto

Con le riflessioni ed argomentazioni riportate per i box relative alla zona ed al numero di questi posti sul mercato si ritiene, in considerazione che ogni posto auto ha una superficie massima di mq. 15 e che il terreno edificabile in zona ha un valore medio di € 200,00/mq si ritiene congruo il prezzo di € 3.000,00 cadauno.

UNITÀ NON RESIDENZIALI AL PIANO TERRA DI VIA QUATTROGRANE

Premesso che la zona non ha vocazione commerciale e che i complessi immobiliari circostanti sono di edilizia economica prevalentemente destinati alla residenza, il parametro di riferimento sarà quello, riferito ad immobili dallo stato di conservazione *ottimo*, media tra il prezzo minimo e quello massimo indicati dall'OMI rispettivamente di € 1.300,00/mq e di € 1.600,00/mq e precisamente € 1.450,00/mq.

G) Terreno circostante

Il terreno circostante dell'estensione di circa mq 30.119 (ettari 3.01.19) va diviso in due parti (lotti) di il primo della consistenza di mq 21.101 e l'altra di mq 9.018 (particelle 3007, 3010, 2947, 3001, 2876) in quanto in virtù della sentenza del Consiglio di Stato questo rientrante nel PUA N° 05/Rq è a tutti gli effetti edificabile.

Il primo resta un terreno agricolo, inedificabile, e quindi con un prezzo modestissimo e stimabile in € 30,00/mq, mentre l'altro, edificabile in € 200,00/mq come si evince dalla ricerca emerografica seguente nonché dalla constatazione che esso è mediamente pari ad una percentuale variabile dal 16 al 25% del costo di costruzione.

<i>Terreni edificabili in città</i>				
Via Castagno S. Francesco	4.240		130.000,00	40,00
Non identificata	9.200		390.000,00	42,00
Non identificata	330		50.000,00	150,00

Pertanto

D) Superficie non edificabile mq x € 21.101,00/mq = € 333.030,00

E) Superficie edificabile mq x € 9018,00/mq = € 1.803.600,00

II.8. Valore di mercato del complesso in via Oscar D'Agostino

A) *Unità di tipo residenziale*

Il prezzo del parametro unitario determinato per le unità residenziali del complesso immobiliare di via Quattro Grane può essere adottato anche per il solo cespite di tipo residenziale presente nel fabbricato di via Oscar D'Agostino.

a) *Sottotetti*

Il prezzo del parametro unitario per le unità realizzate nei sottotetti in considerazione che la maggior parte dei sottotetti è abitata e che la richiesta, come si percepisce dagli incontri con gli operatori di zona, è sostenuta, si ritiene congruo in € 960,00 (il 10% in più dei sottotetti del complesso in via Quattrograne).

b) *Box*

Per i box l'OMI indica sia per "Microzona 2 della Zona D2- periferica" in cui ricadono gli edifici di via Quattrograne sia nella "Microzona 4 della Zona D4 - periferica" in cui ricade il fabbricato di via Oscar D'Agostino un prezzo variabile da € 800,00/mq ad € 1.200,00/mq, (visura già riportata) in linea con i valori reperiti dalle indagini condotte attraverso le offerte delle Agenzie Immobiliari per l'intero territorio.

c) Posti Auto

Con le riflessioni ed argomentazioni riportate per i box relative alla zona ed al numero di questi posti sul mercato si ritiene, in considerazione che ogni posto auto ha una superficie massima di mq. 15 e che il terreno edificabile in zona ha un valore medio di € 200,00/mq si ritiene congruo il prezzo di € 3.000,00 cadauno.

II.9. Riepilogo generale

d) STIMA DEL COMPLESSO IN LOCALITA' QUATTROGRANE

1) Unità residenziali	mq. 18.005,54	x	€ 1.250,00/mq	=	€ 22.506.925,00
2) Sottotetti	mq. 1.568,70	x	€ 875,00/mq	=	€ 1.372.612,50
3) Unità n.r. piano terra	mq. 2.750,00	x	€ 1.450,00/mq	=	€ 3.987.500,00
4) Box sottostrada	mq. 6.898,00	x	€ 650,00/mq	=	€ 4.483.700,00
5) Posti auto esterni	n. 216	x	€ 3.000,00/cad	=	€ 648.000,00
6) Aree non edificabili	mq. 21.101,00	x	€ 30,00/mq	=	€ 633.030,00
7) Aree edificabili	mq. 9.018,00	x	€ 200,00/mq	=	€ 1.803.600,00
					Sommano € 35.435.367,50

e) STIMA DEL COMPLESSO IN VIA OSCAR D'AGOSTINO

a) Unità residenziali	mq. 114,00	x	€ 1.250,00/mq	=	€ 142.500,00
b) sottotetti	mq. 322,00	x	€ 960,00/mq	=	€ 309.120,00
c) Box sottostrada	mq. 1.060,00	x	€ 650,00/mq	=	€ 689.000,00
d) Posti auto esterni	n. 27	x	€ 3.000,00/cad	=	€ 81.000,00
					Sommano € 1.221.620,00

Totale (A+B) € 36.656.987,50

Parte III

Stima delle opere di completamento dei cespiti

III.1. Considerazioni preliminari

La valutazione di seguito riportata prende le mosse dallo stato in cui attualmente versano i manufatti ed è differenziata con riguardo al complesso di località “Quattrograne”, considerato nella sua interezza, e ai residui cespiti che ██████████ ██████████ ancora detiene nel complesso di via D’Agostino.

La consistenza immobiliare analizzata è in tal modo sintetizzabile:

A) per il complesso di località “Quattrograne”:

Categoria cespiti oggetto della stima	n. unità
SOTTOTETTI	35
APPARTAMENTI (CORPI A+B+C)	173
SERVIZI ALLE PERSONE	22
BOX AUTO (PRIMO + SECONDO INTERRATO)	234

B) per il complesso di Via D’Agostino

Categoria cespiti oggetto della stima	n. unità
SOTTOTETTI	8
BOX AUTO (PRIMO E SECONDO INTERRATO)	29
POSTI AUTO	28

III.2. Considerazioni sul complesso in Località Quattrograne

La consistenza suindicata è riconducibile a quella che si evince dagli elaborati grafici di cui alla Variante n° 12491/2014, la quale, a meno di una piccola rimodulazione degli androni al piano terra del solo Corpo C, con riduzione della superficie degli stessi rispetto alle previsioni progettuali della superficie dei servizi alle persone, riporta l’attuale stato dei luoghi pressoché integralmente e con accettabile approssimazione.

Va evidenziato che il numero dei cespiti preso in considerazione è differente da quello concesso con l'originario Permesso a Costruire (n° 11797/2009), avendo la variante recepito la variazione di destinazione d'uso dei cespiti e di pezzatura delle unità, resa possibile dalla sentenza del Consiglio di Stato già citata in paragrafi precedenti.

Al fine di avere un sintetico quadro di dette variazioni, si riporta di seguito uno schema riepilogativo con indicazione della qualità e della consistenza delle unità concesse con il PdC e la Variante.

CONFRONTO NUMERO CESPITI PdC - VARIANTE					
CORPO	PIANO	PdC	VARIANTE	DIFFERENZA	TIPOLOGIA
A	Terra	4	6	+2	restano Servizi alle persone
A	Primo	9	12	+3	Uffici --> Unità abitative
A	Secondo	9	11	+2	Uffici --> Unità abitative
A	Terzo	8+1	11	+2	Uffici --> Unità abitative
A	Quarto	2+7	11	+2	Uffici --> Unità abitative
A	Quinto	6	8	+2	restano Unità Abitative
A	Sottotetto	6	8	+2	
		52	67	+15	
B	Terra	4	8	+4	Servizi alle persone
B	Primo	12	16	+4	Uffici --> Unità abitative
B	Secondo	12	12	0	Uffici --> Unità abitative
B	Terzo	12	12	0	Unità Abitative
B	Quarto	12	12	0	Unità Abitative
B	Quinto	6	6	0	Unità Abitative
B	Sottotetto	6	6	0	
		64	72	+8	
C	Terra	4	8	+4	Servizi alle persone
C	Primo	12	16	+4	Uffici --> Unità abitative
C	Secondo	12	13	+1	Uffici --> Unità abitative
C	Terzo	12	13	+1	Unità Abitative
C	Quarto	12	13	+1	Unità Abitative
C	Quinto	6	7	+1	Unità Abitative
C	Sottotetto	6	6	0	
		64	76	+12	

Lo schema riporta indicazioni delle unità originariamente destinate ad uffici, e poi trasformate in appartamenti; al riguardo si evidenzia che, fatta salva la quota riservata

ai servizi per le persone, le residenze assorbono per intero (=100%) la residua Superficie Lorda di Pavimento (SLP) concessa in sede di Variante.

SUPERFICI REALIZZATE NEL RISPETTO DELLE CONCESSIONI DI VARIANTE

CORPO	PIANO	SLP
A	I	929,01
A	II	934,13
A	III	914,39
A	IV	911,36
A	V	619,57
Totale SLP uso residenziale		4.308,46

CORPO	PIANO	SLP
B	I	1.240,04
B	II	1.240,76
B	III	1.203,50
B	IV	1.202,50
B	V	595,16
Totale SLP uso residenziale		5.481,96

CORPO	PIANO	SLP
C	PT	995,96
C	I	1.236,37
C	II	1.238,57
C	III	1.238,57
C	IV	1.231,64
C	V	633,78
Totale SLP uso residenziale		5.578,93

CORPO	PIANO	SLP
A	PT	833,08
B	PT	995,96
C	PT	995,96
Totale SLP unità commerciale		2.825,00

CORPO	PIANO	SLP
A	SOTTOTETTO	936,02
B	SOTTOTETTO	1.032,79
C	SOTTOTETTO	980,96
Totale SLP sottotetto		2.949,77

USO	SLP
Residenziale	15.369,35
Unità commerciale	2.825,00
Sottotetto	2.949,77
Totale SLP	21.143,87

CORPO A	4.308,46
CORPO B	5.481,96
CORPO C	5.578,93
Totale SLP uso residenziale	15.369,35

Alle dimensioni delle SLP realizzate dalla ██████████ presso il complesso di Quattrograne sono dedicate le tabelle appresso riportate dove, per ciascun livello e ciascuna tipologia, sono riportate le superfici realizzate e le relative destinazioni d'uso. In definitiva l'intervento ha consentito di realizzare 15.369,35 mq di residenze, 2.825,71 mq di servizi alle persone e 2.949,77 mq di sottotetti i quali, data l'assenza di collegamenti con le unità residenziali sottostanti, sono da considerarsi entità non pertinenti suscettibili di autonomo utilizzo.

Le differenze di sagoma e di consistenza del numero di unità realizzate è ben desumibile dal parallelo seguente dove sono correlati visivamente gli stralci di elaborati grafici di PdC e di Variante per ciascun livello utile, ivi evidenziando le differenze in termini di unità costituenti il piano e indicando il numero di SLP che costituiscono quest'ultimo. Si rimanda all'*Allegato C01*.

Dal punto di vista costruttivo il complesso di cui trattasi consta di strutture portanti costituite da comuni telai spaziali di travi e pilastri in c.a. con nuclei irrigidenti in corrispondenza dei vani ascensore, e pareti di contenimento dei livelli interrati ancora in c.a..

Oltre alle parti in elevazione, costituite al piano terra da unità per servizi alle persone e ai cinque livelli superiori da residenze, sono infatti presenti due piani interrati adibiti a box auto, e serviti da rampe che si sviluppano nelle aree di interspazio tra i blocchi (A, B, e C) in elevazione.

Le caratteristiche edilizie dei corpi di fabbrica, laddove ultimati, sono di tipo corrente e afferibili ai modi di costruire di case per civile abitazione con livello di finitura non elevato, riconducibili per lo più a quello di casa di edilizia economica convenzionata.

Si evidenziano al riguardo la presenza di pavimentazioni in grés porcellanato, pareti e soffitti rivestiti con semplice intonaco tinteggiato in colore chiaro, rivestimenti

in grès ceramico in bagno, e in cucina solo parzialmente presente sulle pareti bagnate; di tipo corrente sono altresì i terminali a vista, laddove già installati, dell'impianto idrico-sanitario (wc, bidet, piatti doccia, ecc.) e di quello elettrico (pulsanti, prese, ecc.) e speciali (TV, FM, citofono, ecc.).

Solo per le unità residenziali del corpo A sono presenti caldaie murali; atteso che esse non sono del tipo a condensazione e oggi non più commercializzate, che gli impianti non sono ultimati e collaudati, nel computo metrico estimativo delle opere di completamento si è tenuto conto del costo di rimozione e di reinstallazione di apparecchi a norma.

L'involucro esterno dei tre corpi di fabbrica può dirsi completato nelle parti opache e trasparenti; esso è realizzato con pareti monostrato di termo laterizi, con pannelli coibenti in corrispondenza dei ponti termici e da finiture superficiali ancora in intonaco civile con tinteggiatura di tipo corrente; i vani esterni hanno serramenti in alluminio e legno di buona fattura provvisti di scuretti e vetro-camera.

Le piastre di calpestio al piano terra sono del tutto incomplete al pari di gran parte delle aree ivi presenti per i servizi alle persone, mancando in massima parte gli elementi di confinamento, finitura e impianti.

I piani interrati si presentano a diversi livelli non completati; dei tre blocchi A, B, e C, quello in fase di lavorazione più avanzata è il primo, con buona parte della pavimentazione industriale già realizzata, e con molti box provvisti di telai per le porte basculanti e parte degli impianti elettrici ed idrici antincendio già realizzati; asole di ventilazione dei piani interrati presenti al livello della piastra del piano terra non presentano griglie di protezione, né sono presenti porte di box ad elevata superficie di foratura per l'aerazione della viabilità interna per l'accesso ai box.

La sistemazione delle aree esterne, al pari della realizzazione delle opere d'urbanizzazione, è pressoché inesistente; mancando di qualsivoglia opera di demarcazione del limite dell'area di intervento, di definizione di pacchetti stradali, di configurazione delle aiuole, di definizione e realizzazione degli elementi delle reti

impiantistiche ricadenti nelle aree esterne, né predisposizione per gli attacchi alle reti di servizio urbano.



III.3. Considerazioni sul complesso di Via D'Agostino

Al riguardo dei cespiti [REDACTED] siti presso il complesso immobiliare di via D'Agostino, la massa immobiliare per la quale valutare i costi di completamento è invero esigua.

Va infatti evidenziato che quest'ultima è composta:

- da n° 28 posti auto già definiti e attivi,
- da due box al primo piano interrato e da n° 27 box al secondo piano interrato, tutti completati ed immediatamente utilizzabili a valle di piccola revisione manutentiva dell'impianto elettrico e delle basculanti ad apertura automatica;
- di n° 8 sottotetti dei quali solo 5 ultimati e abitati;

ne deriva che l'onere per il completamento è in effetti limitato solo a tre unità residenziali, in particolare a quelle catastalmente individuate con i sub 214, 200 e 215.

Di esse la prima presenta realizzati l'involucro, i lucernari, e le tramezzature; le altre due sono completamente vuote.

Al pari delle unità del complesso di località Quattrograne, anche gli appartamenti ultimati di via D'Agostino hanno caratteristiche costruttive tipiche della corrente edilizia residenziale economica convenzionata, senza finiture di particolare pregio.



III.4 Caratteristiche dell'attuale stato dei luoghi

III.4.1 *Complesso in località Quattrograne*



Come già accennato il complesso edilizio di cui trattasi rispecchia quasi totalmente i contenuti del progetto di cui alla Variante n. 12491/2014, distaccandose solo per quanto concerne gli androni al piano terra del Corpo C, meno ampi di quanto prescritto. Esso consta di tre corpi di fabbrica con struttura in c.a, sono tra loro indipendenti e, fatta eccezione per il Corpo A, hanno in pianta ciascuno forma a corte aperta; le coperture sono a falde inclinate rivestite da manti di tegole, l'involucro esterno è rifinito con intonaco tinteggiato con colori di terra e gli infissi esterni sono in alluminio/legno con scuretti alla romana.

Ogni fabbricato comprende quattro corpi scala che si sviluppano in altezza servendo la parte centrale di sei piani fuori terra e quelle laterali di cinque livelli utili, tutte comprensive di sottotetto e due piani interrati.

Il piano terra è destinato ad attività commerciali, mentre tutti gli altri sono ad uso residenziale; i sottotetti sono locali completamente spogli, non collegati con gli appartamenti sottostanti e costituiscono unità dall'autonomo utilizzo; gli interrati sono adibiti a soli box auto.

Corpo di Fabbrica A

Il Corpo A è l'edificio più avanzato come stato delle lavorazioni ultimate, e si potrebbe ritenere quasi completato del tutto nella parte residenziale se non per poche lavorazioni di finitura ancora da effettuare. In generale mancano le placche di copertura dei terminali dell'impianto elettrico, i battiscopa e gli infissi interni; le tinteggiature necessitano di una ulteriore mano, occorre rimuovere il guano formatosi su molti ambiti aperti.

Al piano terra, dove sono previste sei unità commerciali, sono presenti solo le partizioni interne, non ancora intonacate; le tamponature esterne sono tinteggiate solo

sulle facce esterne; il pavimento e il soffitto sono allo stato grezzo, così come il calpestio; sono presenti le predisposizioni degli impianti elettrici e idrici, con le varie montanti ancora a vista.

Dai camminamenti esterni, ancora da rivestire e completare, che si sviluppano sulla piastra di base all'esterno della sagoma dei fabbricati, si giunge all'ingresso delle scale che portano ai piani superiori dove sono situate le unità residenziali. A differenza dei locali commerciali, che mancano di infissi esterni, troviamo nell'androne il portone di accesso in alluminio e vetro, i corpi illuminanti e una prima mano di tinteggiatura; a terra insiste il massetto di sottopavimentazione mancante di quest'ultima. È presente un vano ascensore, attorno al quale si sviluppano i rampanti della scala completati e rivestiti con marmi su pedate e alzate e con battiscopa e calcagnini alle pareti; è presente l'impianto elettrico ordinario e di emergenza, mancano le placche e i corpi illuminanti.

Dal primo piano in su si sviluppano i livelli residenziali secondo l'organizzazione del piano tipo.

Ogni appartamento è composto mediamente da un soggiorno-cucina, da due/tre camere da letto, e da uno/due bagni a seconda della diversa estensione dell'unità residenziale. Gli interni presentano pavimenti in quadroni di gres, serramenti in alluminio e legno con vetrocamera; rivestimenti dei bagni in grès a metà altezza, con tutti i necessari apparecchi igienico-sanitari completi di rubinetteria e sifoneria; il rivestimento in cucina è presente solo su una porzione della parete bagnata, dalla quota di un metro sino all'altezza degli infissi interni. Sono predisposti tutti i punti di allaccio per apparecchiature e arredi e i radiatori risultano installati alle pareti; risultano essere state effettuate le prime mani di tinteggiatura alle pareti e ai soffitti. Tutte le stanze sono dotate di interruttori e prese elettriche ordinarie e speciali (TV, telefono); mancanti però le placche di copertura.

I balconi e i terrazzini non presentano elementi di separazione tra unità adiacenti, sono pavimentati completamente e hanno ringhiera metallica; su di essi sono installate

le caldaie murali. Queste ultime non sono del tipo a condensazione e non risultano essere state collaudate.

Nei sottotetti, al rustico, sono presenti solo i divisori tra le diverse unità, non ancora intonacati, né tinteggiati, il calpestio è privo di massetti e pavimenti; sono presenti le predisposizioni delle aperture dei lucernari.

I terrazzini a livello dei sottotetti sono completamente rifiniti nei muretti d'attico e nelle pavimentazioni; sulla falda inclinata è presente l'impianto fotovoltaico a servizio l'intero edificio.

Corpo di Fabbrica B

Il corpo B è in uno stato dei lavori molto meno avanzato di quello precedentemente analizzato e consta di molte lavorazioni ancora a farsi, essendo i cespiti al grezzo.

Al piano terra, dove sono previste otto unità commerciali, sono anche in tal caso presenti solo le partizioni interne, non ancora intonacate; le tamponature esterne sono tinteggiate solo sulle facce esterne; il pavimento e il soffitto sono allo stato grezzo, così come il calpestio; sono presenti le predisposizioni degli impianti elettrici e idrici, con le varie montanti ancora a vista.

Dai camminamenti esterni, ancora da rivestire e completare, che si sviluppano sulla piastra di base all'esterno della sagoma dei fabbricati, si giunge all'ingresso delle scale che portano ai piani superiori dove sono situate le unità residenziali. A differenza dei locali commerciali, che mancano di infissi esterni, troviamo nell'androne il portone di accesso in alluminio e vetro, i corpi illuminanti e una prima mano di tinteggiatura; a terra insiste il massetto di sottopavimentazione mancante di quest'ultima. È presente un vano ascensore, attorno al quale si sviluppano i rampanti della scala completati e rivestiti con marmi su pedate e alzate e con battiscopa e calcagnini alle pareti; è presente l'impianto elettrico ordinario e di emergenza, mancano le placche e i corpi illuminanti.

Dal primo piano in su si sviluppano i livelli residenziali secondo l'organizzazione del piano tipo.

Come per il Corpo A, anche nel Corpo B ogni appartamento è composto mediamente da un soggiorno-cucina, da due/tre camere da letto, e da uno/due bagni a seconda della diversa estensione dell'unità residenziale. Tutti gli appartamenti sono allo stato grezzo; gli interni presentano massetti di sottopavimentazione senza quest'ultima, serramenti esterni in alluminio e legno con vetrocamera ma senza le maniglie; eccezion fatta per i bagni, le pareti degli ambienti risultano intonacate e con una prima mano di tinteggiatura. Nei bagni l'intonaco è assente e manca di apparecchi igienico-sanitari escluse le vasche e le docce che sono presenti a livello di predisposizione della parte impiantistica. La cucina invece presenta sulla parete bagnata la predisposizione per il rivestimento previsto solo su una porzione della parete bagnata, dalla quota di un metro sino all'altezza degli infissi interni; non sono presenti controsoffitti.

Sono predisposti tutti i punti di allaccio per apparecchiature e arredi e i radiatori risultano installati alle pareti; risultano altresì essere state effettuate le prime mani di tinteggiatura alle pareti e ai soffitti. Tutte le stanze presentano le cassette porta frutto degli impianti elettrici ordinari e speciali (TV, telefono).

I balconi e i terrazzini non presentano elementi di separazione tra unità adiacenti, sono pavimentati completamente e hanno ringhiera metallica; su di essi sono installate le caldaie murali. Queste ultime non sono del tipo a condensazione e non risultano essere state collaudate.

Nei sottotetti, al rustico, sono presenti solo i divisori tra le diverse unità, non ancora intonacati, né tinteggiati, il calpestio è privo di massetti e pavimenti; sono presenti le predisposizioni delle aperture dei lucernari.

I terrazzini a livello dei sottotetti sono completamente rifiniti nei muretti d'attico e nelle pavimentazioni; sulla falda inclinata è presente l'impianto fotovoltaico a servizio l'intero corpo di fabbrica.

Corpo di Fabbrica C

Il Corpo C è in uno stato dei lavori pari a quello del Corpo B e parimenti consta di molte lavorazioni ancora a farsi, essendo i cespiti al grezzo.

Al piano terra, dove sono previste otto unità commerciali, sono anche in tal caso presenti solo le partizioni interne, non ancora intonacate; le tamponature esterne sono tinteggiate solo sulle facce esterne; il pavimento e il soffitto sono allo stato grezzo, così come il calpestio; sono presenti le predisposizioni degli impianti elettrici e idrici, con le varie montanti ancora a vista.

Dai camminamenti esterni, ancora da rivestire e completare, che si sviluppano sulla piastra di base all'esterno della sagoma dei fabbricati, si giunge all'ingresso delle scale che portano ai piani superiori dove sono situate le unità residenziali. A differenza dei locali commerciali, che mancano di infissi esterni, troviamo nell'androne il portone di accesso in alluminio e vetro, i corpi illuminanti e una prima mano di tinteggiatura; a terra insiste il massetto di sottopavimentazione mancante di quest'ultima. È presente un vano ascensore, attorno al quale si sviluppano i rampanti della scala completati e rivestiti con marmi su pedate e alzate e con battiscopa e calcagnini alle pareti; è presente l'impianto elettrico ordinario e di emergenza, mancano le placche e i corpi illuminanti.

Dal primo piano in su si sviluppano i livelli residenziali secondo l'organizzazione del piano tipo.

Come per il Corpo B, anche nel Corpo C ogni appartamento è composto mediamente da un soggiorno-cucina, da due/tre camere da letto, e da uno/due bagni a seconda della diversa estensione dell'unità residenziale. Tutti gli appartamenti sono allo stato grezzo; gli interni presentano massetti di sottopavimentazione senza quest'ultima, serramenti esterni in alluminio e legno con vetrocamera ma senza le maniglie; eccezion fatta per i bagni, le pareti degli ambienti risultano intonacate e con una prima mano di tinteggiatura. Nei bagni l'intonaco è assente e manca di apparecchi igienico-sanitari escluse le vasche e le docce che sono presenti a livello di predisposizione della parte impiantistica. La cucina invece presenta sulla parete

bagnata la predisposizione per il rivestimento previsto solo su una porzione della parete bagnata, dalla quota di un metro sino all'altezza degli infissi interni; non sono presenti controsoffitti.

Sono predisposti tutti i punti di allaccio per apparecchiature e arredi e i radiatori risultano installati alle pareti; risultano altresì essere state effettuate le prime mani di tinteggiatura alle pareti e ai soffitti. Tutte le stanze presentano le cassette porta frutto degli impianti elettrici ordinari e speciali (TV, telefono).

I balconi e i terrazzini non presentano elementi di separazione tra unità adiacenti, sono pavimentati completamente e hanno ringhiera metallica; su di essi sono installate le caldaie murali. Queste ultime non sono del tipo a condensazione e non risultano essere state collaudate.

Nei sottotetti, al rustico, sono presenti solo i divisorii tra le diverse unità, non ancora intonacati, né tinteggiati, il calpestio è privo di massetti e pavimenti; sono presenti le predisposizioni delle aperture dei lucernari.

I terrazzini a livello dei sottotetti sono completamente rifiniti nei muretti d'attico e nelle pavimentazioni; sulla falda inclinata è presente l'impianto fotovoltaico a servizio l'intero corpo di fabbrica.

Primo e secondo piano interrato

Nei locali interrati S1 ed S2 sono presenti i box auto necessari al fabbisogno delle unità residenziali della parte in elevazione dei fabbricati; a essi si potrà accedere attraverso delle rampe esterne che dovranno ancora essere realizzate in corrispondenza degli interspazi tra le piastre di base degli edifici, oppure dai vani scala interni. Questi ultimi, per l'intero tratto interrato non sono ultimati nelle finiture e nelle coperture di marmo delle alzate e pedate.

I box auto si presentano in pessime condizioni, dovute all'acqua piovana stagnante e all'umidità di risalita, e ciò comporterà interventi di deumidificazione e risanamento prima di poterli ultimare nelle finiture.

Non per tutti i box sono presenti le porte basculanti e, laddove presenti, non versano sempre in buone condizioni; nelle parti comuni spesso mancano i corpi illuminanti e di emergenza, mentre la pavimentazione industriale armata, presente in tutto il piano interrato S1, manca in parti del livello S2. Sono presenti parti di intonaco da completare, manca l'ultima mano di rasatura in quasi tutte le pareti, manca del tutto sugli elementi di calcestruzzo armato.

Per completare i livelli dei box auto occorrerà installare i cancelli automatici di accesso e le porte tagliafuoco in corrispondenza dei vani scala e realizzare i coprigiunti sismici; vanno infine completati l'impianto elettrico e quello idrico antincendio, che sono presenti nella sola forma di predisposizioni.

Sistemazione Esterna

La sistemazione esterna degli edifici, rispetto alle previsioni progettuali, è da considerarsi praticamente non ancora iniziata. I camminamenti sulle piastre di base si presentano completati sino al livello dei soli manti impermeabili; le corti dei fabbricati, le altre zone verdi e per i parcheggi a raso, completamente coperte da vegetazione infestante, sono ancora da definire, così come i tracciati viari interni al lotto, grossolanamente segnalati da uno strato di ghiaia per la carrabilità di cantiere, e i punti di accesso al contesto urbano limitrofo.

Al riguardo delle reti di servizi tecnologici, sono presenti solo alcuni pozzetti da impianto fognario peraltro mancante di allacci al collettore principale eterno al lotto.

Come elementi di recinzione sono presenti reti provvisorie su gran parte del limite dell'area di intervento e un cancello in corrispondenza dell'accesso a quest'ultima.

Si allega a quanto detto una documentazione fotografica (*Allegato C02*) di corredo, per quanto riguarda lo stato attuale dei luoghi.

III.5. Categorie lavori a farsi distinte per aree di intervento

Con riferimento allo stato attuale, già descritto nel paragrafo precedente, si riportano di seguito le categorie dei lavori a farsi, distinguendole per aree di intervento omogenee.

Dette lavorazioni, opportunamente esplicitate, hanno costituito la base per la redazione del computo metrico estimativo che si produce in allegato (*cf. Allegato C03*) alla presente consulenza tecnica d'ufficio.

CORPO A - Scala 2, 3 e 4

Le lavorazioni occorrenti per il completamento risultano essere:

1) per i camminamenti esterni della piastra piano terra:

- installazione giunti sismici e cordone tagliafuoco,
- massetto di sottofondo delle pavimentazioni previa idropulizia del supporto,
- pavimentazione e soglie marmo sino al limite della piastra,
- tinteggiatura delle pareti esterne in corrispondenza delle pareti degli androni scala,
- infissi cavedi tecnici,
- impianto elettrico di illuminazione dei camminamenti,
- impianto smaltimento delle acque meteoriche;

2) per le unità commerciali al piano terra:

- realizzazione delle tramezzature interne a formazione del bagno e antibagno,
- realizzazione divisori tra le unità laddove non eseguiti,
- intonaci dei divisori, del lato interno tompagni e delle soffitte,
- massetto, pavimento e battiscopa,
- impianto elettrico a servizio dell'unità (quadro, circuiti luce e fm),
- impianto idrico di carico e scarico del locale WC e anti-wc,
- installazione boiler per produzione acqua calda,
- installazione arredi sanitari,

- allacci impiantistici,
- vetrate e serramenti esterni,
- infissi interni,
- tinteggiatura interna;



3) **per i vani scala:**

- pavimentazione e battiscopa dell'androne e del pianerottolo dell'ultimo piano,
- marmo rampe scale dal livello s1 a s2,
- placche interruttori,
- completamento dell'impianto elettrico con installazione del quadro elettrico, delle placche interruttori, dei corpi illuminanti ordinari e di emergenza,
- ritocchi tinteggiature alle pareti,
- impianto ascensore da verificare fosse al piano interrato interessata da allagamenti;

4) **per gli appartamenti delle scale 2 e 3:**

- battiscopa alle pareti,
- tutti gli infissi interni,
- placche interruttori e prese,
- termostato e citofono,
- valvole termostatiche arredi sanitari (sono presenti le valvole semplici),
- sostituzione delle caldaie non a condensazione,
- aspiratori nei WC ciechi,
- tinteggiatura interna (ultima mano),
- installazione dei divisori sui balconi tra le unità residenziali,
- rimozione del guano dei piccioni sui balconi in corrispondenza dei cavetti tecnici laddove è necessario;

5) **per gli appartamenti della scala 4:**

- battiscopa alle pareti,

- completare l'infisso di caposcala con maniglia e occhiello,
- tutti gli infissi interni,
- placche interruttori e prese,
- termostato e citofono,
- valvole termostatiche arredi sanitari (sono presenti le valvole semplici),
- installazione caldaia gas metano a condensazione,
- aspiratori nei WC ciechi,
- tinteggiatura interna (ultima mano),
- installazione dei divisori sui balconi tra le unità residenziali,
- rimozione del guano dei piccioni sui balconi in corrispondenza dei cavedi tecnici laddove è necessario;

6) **per il sottotetto:**

- massetto pedonabile,
- intonaci e tinteggiatura ambienti,
- porte di accesso,
- impianto elettrico;

7) **per il primo piano interrato (box):**

- installazione giunti sismici e cordone tagliafuoco,
- rasante alle superfici in cemento armato (pareti e travi emergenti),
- tinteggiatura ambienti,
- nr. 2 porte-tagliafuoco di accesso di ogni vano scala (filtro),
- nr. 1 cancelli automatizzati per uscita su rampa completo di impianto elettrico di alimentazione,
- completamento impianto elettrico con installazione del quadro elettrico per ogni blocco scala, del pulsante di emergenza VV.F, dei corpi illuminanti di emergenza e dei corpi illuminanti nei box,
- completamento impianto idrico antincendio installazione idrante,

- installazione degli estintori,
- alcune serrande dei box da riposizionare o sostituire in quanto danneggiate,
- intervento di drenaggio delle acque stagnanti e deumidificazione degli ambienti;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

8) **per il secondo piano interrato (box):**

- pavimento industriale armato non eseguito sul braccio della scala 4,
- rasante alle superfici in cemento armato (pareti e travi emergenti),
- tinteggiatura ambienti,
- nr. 2 porte-tagliafuoco di accesso di ogni vano scala (filtro),
- nr. 1 cancelli automatizzati per uscita su rampa completo di impianto elettrico di alimentazione,
- completamento impianto elettrico con installazione del quadro elettrico per ogni blocco scala, del pulsante di emergenza VV.F, dei corpi illuminanti di emergenza e dei corpi illuminanti nella corsia di manovra e nei box,
- completamento impianto idrico antincendio installazione idrante,
- installazione degli estintori,
- installazione serrande basculanti box,
- intervento di drenaggio delle acque stagnanti e deumidificazione degli ambienti.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CORPO B - Scala 1,2,3 e 4

Le lavorazioni occorrenti per il completamento risultano essere:

1) **per i camminamenti esterni della piastra piano terra:**

- installazione giunti sismici e cordone tagliafuoco,
- massetto di sottofondo delle pavimentazioni previa idropulizia del supporto,
- pavimentazione e soglie marmo sino al limite della piastra,
- tinteggiatura delle pareti esterne in corrispondenza delle pareti degli androni scala,
- installazione grigliati pedonali a protezione dei vani di ventilazione dei piani interrati,
- infissi cavedi tecnici,

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- impianto elettrico di illuminazione dei camminamenti,
- impianto smaltimento delle acque meteoriche;



2) **per le unità commerciali al piano terra:**

- realizzazione delle tramezzature interne a formazione del bagno e antibagno,
- realizzazione divisori tra le unità laddove non eseguiti,
- intonaci dei divisori, del lato interno tompagni e delle soffitte,
- massetto, pavimento e battiscopa,
- impianto elettrico a servizio dell'unità (quadro, circuiti luce e fm),
- impianto idrico di carico e scarico del locale wc e anti-wc,
- installazione boiler per produzione acqua calda,
- installazione arredi sanitari,
- allacci impiantistici,
- vetrate e serramenti esterni,
- infissi interni,
- tinteggiatura interna;



3) **per i vani scala:**

- pavimentazione e battiscopa del pianerottolo dell'ultimo piano,
- pavimentazione e battiscopa del androne del corpo b4,
- marmo rampe scale dal livello s1 a s2,
- completamento dell'impianto elettrico con installazione del quadro elettrico, delle placche interruttori, dei corpi illuminanti ordinari e di emergenza,
- frutti e placche interruttori,
- ritocchi tinteggiature alle pareti,
- impianto ascensore da verificare fosse al piano interrato interessata da allagamenti;



4) **per gli appartamenti della scala 1:**

- pavimento stanze e WC,



- battiscopa alle pareti,
- rivestimento parete cucina,
- tinteggiatura interna (ultima mano),
- tinteggiatura WC (pareti e soffitto) assente,
- maniglia e occhiello infisso caposcala,
- tutti gli infissi interni,
- maniglie infissi esterni,
- installazione quadro elettrico,
- placche interruttori e prese,
- termostato e citofono,
- installazione arredi sanitari non presenti (tranne vasca e piatto doccia),
- rubinetteria e sifoneria arredi sanitari (tranne scarichi doccia e vasca),
- installazione caldaia gas metano a condensazione,
- installazione radiatori (solo posa),
- valvole termostatiche arredi sanitari (sono presenti le valvole semplici),
- aspiratori nei WC ciechi,
- installazione dei divisori sui balconi tra le unità residenziali,
- rimozione del guano dei piccioni sui balconi in corrispondenza dei cavedi tecnici laddove è necessario;

N.B. Le lavorazioni occorrenti per il completamento degli **appartamenti delle scale 2, 3 e 4** risultano essere uguali a quelle degli appartamenti della scala 1 ad eccezione dei frutti delle prese e degli interruttori che risultano mancanti.

5) **per il primo piano interrato (box):**

- installazione giunti sismici e cordone tagliafuoco,
- pavimento industriale armato non eseguito sul braccio della scala 1,
- rasante alle superfici in cemento armato (pareti e travi emergenti),
- tinteggiatura ambienti,

- serrande basculanti box,
- nr. 2 porte-tagliafuoco di accesso di ogni vano scala (filtro),
- nr. 2 cancelli automatizzati per uscita su rampa completo di impianto elettrico di alimentazione,
- completamento impianto elettrico con installazione del quadro elettrico per ogni blocco scala, del pulsante di emergenza VV.F, dei corpi illuminanti di emergenza e dei corpi illuminanti nella corsia di manovra e nei box,
- completamento impianto idrico antincendio installazione idrante,
- installazione degli estintori,
- installazione serrande basculanti box,
- intervento di drenaggio delle acque stagnanti e deumidificazione degli ambienti;

6) **per il secondo piano interrato (box):**

- pavimento industriale armato non eseguito sul braccio della scala 4,
- rasante alle superfici in cemento armato (pareti e travi emergenti),
- tinteggiatura ambienti,
- serrande basculanti box,
- nr. 2 porte-tagliafuoco di accesso di ogni vano scala (filtro),
- nr. 2 cancelli automatizzati per uscita su rampa completo di impianto elettrico di alimentazione,
- completamento impianto elettrico con installazione del quadro elettrico per ogni blocco scala, del pulsante di emergenza VV.F, dei corpi illuminanti di emergenza e dei corpi illuminanti nella corsia di manovra e nei box,
- completamento impianto idrico antincendio installazione idrante,
- installazione degli estintori,
- installazione serrande basculanti box,
- intervento di drenaggio delle acque stagnanti e deumidificazione degli ambienti.

CORPO C - Scale 1,2,3 e 4

Le lavorazioni occorrenti per il completamento risultano essere:

1) **per i camminamenti esterni della piastra piano terra:**

- installazione giunti sismici e cordone tagliafuoco,
- intervento di impermeabilizzazione del solaio della piastra,
- massetto, pavimentazione e soglie marmo sino al limite della piastra,
- tinteggiatura delle pareti esterne in corrispondenza delle pareti degli androni scala,
- installazione grigliati pedonali a protezione dei vani di ventilazione dei piani interrati,
- infissi cavedi tecnici,
- impianto elettrico di illuminazione dei camminamenti,
- impianto smaltimento delle acque meteoriche;

2) **per le unità commerciali al piano terra:**

- tramezzature interne a formazione del bagno e antibagno,
- tramezzature divisorie tra le varie unità,
- intonaci dei divisori, del lato interno tompani e delle soffitte,
- massetto, pavimento e battiscopa,
- impianto elettrico a servizio dell'unità (quadro, circuiti luce e fm),
- impianto idrico di carico e scarico del locale WC e anti-wc,
- installazione boiler per produzione acqua calda,
- vetrate e serramenti esterni,
- infissi interni,
- tinteggiatura interna;

3) **per i vani scala:**

- massetto, pavimentazione e battiscopa del dell'androne,
- massetto, pavimentazione e battiscopa del pianerottolo dell'ultimo piano,
- marmo rampe scale dal livello s1 a s2,

- quadro elettrico,
- frutti e placche interruttori,
- ritocchi tinteggiature alle pareti,
- impianto ascensore da verificare fosse al piano interrato interessata da allagamenti;

4) **per gli appartamenti delle scale 1, 2, 3 e 4:**

- pavimento stanze e WC,
- battiscopa alle pareti,
- rivestimento parete cucina,
- tinteggiatura interna (ultima mano),
- tinteggiatura WC (pareti e soffitto) assente,
- maniglia e occhiello infisso caposcala,
- tutti gli infissi interni,
- maniglie infissi esterni,
- quadro elettrico assente (solo cavi),
- placche interruttori e prese,
- termostato e citofono,
- arredi sanitari non presenti (tranne vasca e piatto doccia),
- rubinetteria e sifoneria arredi sanitari (tranne scarichi doccia e vasca),
- caldaia,
- radiatori,
- valvole termostatiche arredi sanitari (sono presenti le valvole semplici),
- aspiratori nei WC ciechi,
- mancano divisioni balconi,
- rimozione del guano dei piccioni sui balconi in corrispondenza dei cavetti tecnici;

5) **per il primo piano interrato (box):**

- giunti sismici,
- pavimento industriale armato non eseguito,

- rasante alle superfici in cemento armato (pareti e travi emergenti),
- tinteggiatura ambienti,
- serrande basculanti box,
- nr. 2 porte-tagliafuoco di accesso dal vano scala (filtro),
- nr. 1 cancelli automatizzati per uscita su rampa completo di impianto elettrico di alimentazione,
- completamento impianto elettrico con installazione del quadro elettrico per ogni blocco scala, del pulsante di emergenza VV.F, dei corpi illuminanti di emergenza e dei corpi illuminanti nei box,
- completamento impianto idrico antincendio installazione idrante (presente solo cassetta),
- intervento di drenaggio delle acque stagnanti e deumidificazione degli ambienti;

6) **per il secondo piano interrato (box):**

- pavimento industriale armato non eseguito,
- rasante alle superfici in cemento armato (pareti e travi emergenti),
- tinteggiatura ambienti,
- serrande basculanti box,
- nr. 2 porta-tagliafuoco di accesso dal vano scala (filtro),
- nr. 2 cancelli automatizzati per uscita su rampa completo di impianto elettrico di alimentazione,
- completamento impianto elettrico con installazione del quadro elettrico per ogni blocco scala, del pulsante di emergenza VV.F, dei corpi illuminanti di emergenza e dei corpi illuminanti nei box,
- completamento impianto idrico antincendio installazione idrante (presente solo cassetta),
- intervento di drenaggio delle acque stagnanti e deumidificazione degli ambienti.

SISTEMAZIONE ESTERNA e RETE IMPIANTISTICHE

Le lavorazioni occorrenti per il completamento risultano essere:

1) **per la sistemazione esterna e le reti impiantistiche:**

- completamento di nr. 2 vasche sollevamento acque meteoriche fine rampa di accesso ai piani interrati,
- completamento della rete fognaria degli scarichi provenienti dai fabbricati con installazione pozzetti, tubazioni e tombini,
- cabina elettrica,
- illuminazione esterna (pali e corpi illuminanti) completo di allaccio di fornitura,
- completamento della rete fognaria smaltimento meteoriche spazi scoperti impermeabili (pozzetti, tubazioni e caditoie),
- muri di recinzione perimetrali e laddove necessario di sostegno terre (fronte lato nord, nord-ovest e ovest),
- realizzazione marciapiedi,
- realizzazione camminamenti perimetrali a corpi di fabbrica da eseguirsi contro terra (ossia oltre la piastra del piano terra),
- sovrastruttura, cordoli e pavimentazioni stradali,
- pavimentazione green park,
- formazione aree a verde.

III.5.1. Stima dei costi delle opere di completamento

Atteso che le risultanze delle indagini in situ hanno consentito di acclarare la sostanziale coincidenza dell'attuale stato dei luoghi con lo stato di progetto ipotizzato nella Variante n. 12491/2014, si è potuto adottare gli elaborati grafici di quest'ultima quale riferimento per la stima dei lavori di completamento dei corpi di fabbrica del complesso in località Quattrograne.

Per i tre appartamenti sottotetto da completare presso il complesso di Via D'Agostino, tenuto conto della esiguità delle superfici in gioco e della possibile assunzione delle unità residenziali già ultimate a riferimento tipologico per quelle da completare, si sono ipotizzate caratteristiche di distribuzione interna e dei componenti edilizi riconducibili a quelle in loco presso detti appartamenti ultimati,

Per il computo e la stima dei lavori ci si è riferiti al Prezzario Regionale dei Lavori Pubblici del 2016, fatta eccezione per n. 71 voci e nuovi prezzi, elencate nel prospetto di seguito riportato, per le quali è stato necessario determinare i costi a mezzo di analisi di mercato tenendo conto delle necessarie prestazioni di mano d'opera, dei costi dei materiali, dei trasporti e degli eventuali noleggi di macchinari e attrezzature.

Tutti i prezzi si intendono comprensivi delle spese generali (15%) e degli utili di impresa (10%), nonché di tutti gli oneri di legge, con l'esclusione degli oneri per la sicurezza computati a parte ritenendo congrua la loro determinazione nel 1,3% dell'importo delle lavorazioni, valore perfettamente in linea con l'entità e la pericolosità di lavorazioni di tipo corrente quali quelle a farsi.

VOCI NUOVI PREZZI

Tariffa	DESCRIZIONE dell' ARTICOLO	unità di misura	Prezzo [1]	SOMMARIO	
				Quantità	Importo
NP.005	ALLONTANAMENTO ACQUA STAGNANTE E DEUMIFICAZIONE LOCALI. Al giorno Oneri per l'allontanamento di acque stagnante ai piani interrati per mezzo di apposite pompe e seccussivo deumificazione per mezzo d'idonei macchinari ad alta efficienza compreso il trasporto, l'installazione, movimentazione, disinstallazione a fine intervento e costi di esercizio. <i>euro (settanta/00)</i>	al giorno	70.00	85.00	5 950.00
NP.006	CONGLOMERATO CEMENTIZIO ARMATO PER FONDAZIONI ISOLATE E CONTINUE (XC4, C28/35, S4) Fornitura e posa in opera di conglomerato cementizio, per realizzazione opere di muri di recinzione completi di fondazioni statiche di qualsiasi forma e dimensione , classe di lavo ... azione meccanica, la formazione dei piani superiori e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte. <i>euro (duecentoventi/00)</i>	mc	220.00	486.50	107 030.00
NP.010	GIUNTO DI DILATAZIONE PER PAVIMENTI				

	Fornitura e posa in opera di giunti di dilatazione per pavimenti sia interni che esterni, costituiti da profili portanti in alluminio con alette di ancoraggio perforate, profilo ce ... l taglio, lo sfrido e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte. Larghezza giunto sino a 120 mm. <i>euro (centocinquanta/00)</i>	ml	150.00	103.80	15 570.00
NP.011	DISPOSITIVI TAGLIAFUOCO PER GIUNTI Fornitura e posa in opera, in corrispondenza dei giunti strutturali di larghezza oltre i 50 mm, di dispositivi tagliafuoco con caratteristiche REI 120 costituito da pannelli in esp ... ventuali clips in acciaio inox, il taglio lo sfrido e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte. <i>euro (quaranta/00)</i>	ml	40.00	296.50	11 860.00
NP.020	PORTA VETRATA ACCESSO UNITA' COMMERCIALE Fornitura e posa in opera di porta vetrata esterne di accesso alle unità commerciali costituita da: controtelaio a murare completo di zanche per fissaggio a muro realizzato in lami ... erniciata o in alluminio preverniciato) e ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte <i>euro (trecentocinquanta/00)</i>	mq	350.00	182.16	63 756.00
NP.021	INVETRIATE FISSA ESTERNA Fornitura e posa in opera invetriata fissa esterna costituita da: controtelaio a murare completo di zanche per fissaggio a muro realizzato in lamiera di acciaio; profili in lega di ... TISFONDAMENTO esterno 44.2/12A/33.1BEe ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte <i>euro (trecentoventi/00)</i>	mq	320.00	889.13	284 521.60
NP.031	TRASPORTO A RIFIUTO E ONERI DI DISCARICA Trasporto a discarica autorizzata controllata , compresi carico, anche a mano, viaggio, scarico, ed inclusi gli eventuali oneri di discarica autorizzata. <i>euro (venti/00)</i>	a corpo	20.00	12.00	240.00
NP.032	ASPIRATORE WC CIECO Fornitura e posa in opera di aspiratore per bagni composto da aspiratore elcoidale per espulsione in condotto di ventilazione con installazione a parete. <i>euro (trenta/00)</i>	cadauno	30.00	35.00	1 050.00
NP.033	DIVISORIO UNITA RESIDENZIALE IN VETRO SU TELAIO METALLICO Fornitura e posa in opera di divisorio tra unità immobiliari da installarsi sui balconi realizzato con vetro stampato temprato incolore tagliate a misura, di qualsiasi dimensione, f ... o in alto e il calo dei materiali, i ponti di servizio e quanto altro per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte <i>euro (centoventi/00)</i>	m2	120.00	30.60	3 672.00
NP.034	RIMOZIONE GUANO PICCIONE Rimozione guano piccione. <i>euro (trenta/00)</i>	cadauno	30.00	17.00	510.00
NP.035	MANIGLIA E SPIONCINO PORTA CAPOSCALA Fornitura e posa in opera di maniglia e spioncino per porta dell'infisso caposcala a completamento della lavorazione. <i>euro (quindici/00)</i>	cadauno	15.00	36.00	540.00

NP.036	MANIGLIA INFISSI ESTERNI Fornitura e posa in opera di maniglia infissi esterni a completamento della lavorazione. <i>euro (dodici/00)</i>	cadauno	12.00	146.00	1 752.00
NP.037	INFISSI ALL'ANDRONE DEL VANO SCALA EDIFICIO CORPO C Fornitura e posa in opera di infissi (fissi ed apribili) all'androne del vano scala dell'edificio corpo C delle stesse caratteristiche e specifiche di quelle già installati negli del vano scala A e B. Quantità prevista 20 mq <i>euro (quattromila/00)</i>	cadauno	4 000.00	4.00	16 000.00
NP.040	RADIATORI (Tre elementi dell'altezza di 700 mm) Fornitura e posa in opera di corpi scaldanti costituiti da radiatori ad elementi di alluminio, forniti e posti in opera, completi di nipples di giunzione, tappi laterali, guarnizio ... o e ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte. Tre elementi dell'altezza di 700 mm <i>euro (ventidue/00)</i>	cadauno	22.00	384.00	8 448.00
NP.041	TESTATA TERMOSTATICA AI RADIATORI Fornitura e posa in opera di valvola termostatica radiatori. Nel presente prezzo è comprensivo l'eventuale sostituzione di valvole semplici già installate. <i>euro (dodici/00)</i>	cadauno	12.00	217.00	2 604.00
NP.042	CALDAIA MURALE A CONDENSAZIONE Gruppo termico a gas per riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria costituito da caldaia murale a condensazione, classe A4, alto rendimento, circolatore alta efficienza, fun ... lo, predisposta per integrazione con impianto solare. Fornitura e posa in opera compresi gli allacci elettrici ed idrici <i>euro (ottocento/00)</i>	cadauno	800.00	47.00	37 600.00
NP.043	RIMOZIONE DI CALDAIA MURALE Rimozione di caldaia murale, potenzialità fino 34.000 W, compreso ogni onere per il taglio e la chiusura delle tubazioni di adduzione e scarico, il trasporto a rifiuto, oneri discarica e quanto altro occorre per dare l'opera finita <i>euro (diciotto/09)</i>	cadauno	18.09	12.00	217.08
NP.044	MISCELATORE MONOCOMANDO PER PIATTO DOCCIA E VASCA DA BAGNO Fornitura e posa in opera di miscelatore monocomando per piatto doccia e vasca da bagno completo di accessori e di gruppo erogatore, di soffione lunghezza 18 cm a muro diametro 1/2 ... ariche, il corrispettivo alle stesse, e ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte <i>euro (novanta/00)</i>	cad	90.00	32.00	2 880.00
NP.050.a	ALLACCI IMPIANTISTICI per Unità immobiliare Oneri per allacci impiantisti, per ogni unità immobiliare in genere, quali collegamenti alle montanti elettriche, alle dorsali idriche e gas completo dell'assistenza muraria <i>euro (duecento/00)</i>	a corpo	200.00	45.00	9 000.00
NP.050.b	ALLACCI IMPIANTISTICI NEGOZI CORPO C Oneri per allacci impiantisti per le unità commerciali al piano terra del del corpo C quali collegamenti alle montanti				

	elettriche, alle dorsali idriche e gas completo dell'assistenza muraria <i>euro (cinquecento/00)</i>	a corpo	500.00	8.00	4 000.00
NP.056	COMPLETAMENTO IMPIANTO ELETTRICO. PLACCHE PER INTERRUPTORE E PRESE Fornitura posa in opera di placche, in materiale plastico o metallo, per interruttore e prese a 3 e 4 moduli <i>euro (due/40)</i>	cadauno	2.40	350.00	3 240.00
NP.057	COMPLETAMENTO IMPIANTO ELETTRICO. PRESA BIVALENTE, TV, TELEFONO E RJ12 Fornitura e posa in opera di: - scatola portafrutto incassata a muro 3 posti; frutti, placche in materiale plastico o metallo serie commerciale. Prodotti Conforme alle norme CEI. ... ezzi, e ogni altro onere e magistero onere per dare il lavoro finito. Per prese FM Bivalente 10-16A, Presa TV, PresaRJ12 <i>euro (dodici/00)</i>	cadauno	12.00	560.00	6 720.00
NP.058	COMPLETAMENTO IMPIANTO ELETTRICO. INTERRUPTORE Fornitura e posa in opera di: - scatola portafrutto incassata a muro 3 posti; frutti, placche in materiale plastico o metallo serie commerciale. Prodotti Conforme alle norme CEI. ... pezzi, e ogni altro onere e magistero onere per dare il lavoro finito. Per interruttore unipolare e bipolare ove occorre <i>euro (otto/00)</i>	cadauno	8.00	280.00	2 240.00
NP.059	COMPLETAMENTO IMPIANTO ELETTRICO. IMPIANTO CITOFONICO APPARECCHIO DERIVATO Fornitura e posa in opera di apparecchio microtelefono impianto citofonico interno. Compreso cablaggio <i>euro (quarantasette/08)</i>	cadauno	47.08	44.00	2 071.52
NP.060	COMPLETAMENTO IMPIANTO ELETTRICO. TERMOSTATO AMBIENTE Fornitura e posa in opera di termostato ambiente interno. Compreso cablaggio e collegamenti <i>euro (ottantanove/45)</i>	cadauno	89.45	44.00	3 935.80
NP.061	AUTOMAZIONE PER CANCELLO ELETTRICO A DUE ANTE Fornitura e posa in opera di motoriduttore elettromeccanico lineare a uso condominiale, struttura in fusione di alluminio, ad installazione esterna, di elevate prestazioni. Centr ... ete di alimentazione elettrica Il tutto fornito, posto in opera ed installato a regola d'arte, funzionante e collaudato. <i>euro (ottocento/00)</i>	cad	800.00	8.00	6 400.00
NP.062	DISPERSORE DI TERRA A CROCE Fornitura e posa in opera di dispersore di terra a croce in profilato di acciaio zincato a caldo munito di bandierina con fori diametro e c completo di collegamento alla lamiera metallica del palo d'illuminazione con cavo di rame nudo. Lunghezza dispersore 1,5 m <i>euro (trentacinque/00)</i>	cad	35.00	105.00	3 675.00
NP.071	VERIFICA E RIPRISTINO FUNZIONALE PORTE BASCULANTI Oneri per la Verifica e il ripristino funzionale delle porta basculanti installate. <i>euro (duecento/00)</i>	a corpo	200.00	5.00	1 000.00

NP.080.a	ONERI IMPIANTISTICI PIASTRA PIANO TERRA CORPO A Oneri occorrenti per la realizzazione delle opere impiantistiche a servizio della piastra del piano terra del corpo A (per ogni vano scala) inerenti l'impianto elettrico di illuminazione e lo smaltimento delle acque meteoriche. <i>euro (cinquecento/00)</i>	a corpo	500.00	3.00	1 500.00
NP.080.b	ONERI IMPIANTISTICI PIASTRA PIANO TERRA CORPO B Oneri occorrenti per la realizzazione delle opere impiantistiche a servizio della piastra del piano terra del corpo B (per ogni vano scala) inerenti l'impianto elettrico di illuminazione e lo smaltimento delle acque meteoriche. <i>euro (cinquecento/00)</i>	a corpo	500.00	4.00	2 000.00
NP.080.c	ONERI IMPIANTISTICI PIASTRA PIANO TERRA CORPO C Oneri occorrenti per la realizzazione delle opere impiantistiche a servizio della piastra del piano terra del corpo C (per ogni vano scala) inerenti l'impianto elettrico di illuminazione e lo smaltimento delle acque meteoriche. <i>euro (cinquecento/00)</i>	a corpo	500.00	4.00	2 000.00
NP.081.a	ONERI PER REALIZZAZIONE IMPIANTO TERMICO A TERMOSIFONE ONERI per la realizzazione della rete di distribuzione interna dell'impianto termico costituito da: - tubazione cobentazione coibentate - collettore di distribuzione - collegamento ... parete e quant'altro per dare l'opera compiuta a regola d'arte, funzionante e collaudata Computato per punto radiatore <i>euro (duecentocinquanta/00)</i>	cad	250.00	15.00	3 750.00
NP.082.a	COMPLETAMENTO IMPIANTO ELETTRICO. Primo Piano interrato corpo A2 Completamento impianto elettrico. Primo Piano interrato corpo A2 per realizzazione e installazione: - Quadro di piano - Dorsali (cavi e tubazioni) linea illuminazione ordinaria, em ... dell'impianto e realizzazione in conformità alle norme a ai pareri degli enti di controllo (VVF, Comune, Sanitario...) <i>euro (cinquecento/00)</i>	a corpo	500.00	1.00	500.00
NP.082.b	COMPLETAMENTO IMPIANTO ELETTRICO. Primo Piano interrato corpo A3 Completamento impianto elettrico. Primo Piano interrato corpo A3 per realizzazione e installazione: - Quadro di piano - Dorsali (cavi e tubazioni) linea illuminazione ordinaria, e ... à dell'impianto e realizzazione in conformità alle norme a ai pareri degli enti di controllo (VVF, Comune, Sanitario...) <i>euro (cinquecento/00)</i>	a corpo	500.00	1.00	500.00
NP.083.c	COMPLETAMENTO IMPIANTO ELETTRICO. Primo Piano interrato corpo A4 Completamento impianto elettrico. Primo Piano interrato corpo A4 per realizzazione e installazione: - Quadro di piano - Dorsali (cavi e tubazioni) linea illuminazione ordinaria, em ... à dell'impianto e realizzazione in conformità alle norme a ai pareri degli enti di controllo (VVF, Comune, Sanitario...)				

	euro (cinquecento/00)	a corpo	500.00	1.00	500.00
NP.083.d	COMPLETAMENTO IMPIANTO ELETTRICO. Secondo Piano interrato corpo A2 Completamento impianto elettrico. Secondo Piano interrato corpo A2 per realizzazione e installazione: - Quadro di piano - Dorsali (cavi e tubazioni) linea illuminazione ordinaria, ... à dell'impianto e realizzazione in conformità alle norme a ai pareri degli enti di controllo (VVF, Comune, Sanitario...) euro (settecento/00)	a corpo	700.00	1.00	700.00
NP.083.e	COMPLETAMENTO IMPIANTO ELETTRICO. Secondo Piano interrato corpo A3 Completamento impianto elettrico. Secondo Piano interrato corpo A3 per realizzazione e installazione: - Quadro di piano - Dorsali (cavi e tubazioni) linea illuminazione ordinaria, ... à dell'impianto e realizzazione in conformità alle norme a ai pareri degli enti di controllo (VVF, Comune, Sanitario...) euro (settecento/00)	a corpo	700.00	1.00	700.00
NP.083.f	COMPLETAMENTO IMPIANTO ELETTRICO. Secondo Piano interrato corpo A4 Completamento impianto elettrico. Secondo Piano interrato corpo A3 per realizzazione e installazione: - Quadro di piano - Dorsali (cavi e tubazioni) linea illuminazione ordinaria, ... à dell'impianto e realizzazione in conformità alle norme a ai pareri degli enti di controllo (VVF, Comune, Sanitario...) euro (settecento/00)	a corpo	700.00	1.00	700.00
NP.083.g	COMPLETAMENTO IMPIANTO ELETTRICO. Vano scala corpo A Completamento impianto elettrico. Vano scala corpo A per: - Quadro condominiale - Dorsali (cavi e tubazioni) - Interruttori, palcche. frutti - Corpi illuminanti ordinari - Corpi i ... à dell'impianto e realizzazione in conformità alle norme a ai pareri degli enti di controllo (VVF, Comune, Sanitario...) euro (settecento/00)	a corpo	700.00	3.00	2 100.00
NP.084.a	COMPLETAMENTO IMPIANTO ELETTRICO. Primo Piano interrato corpo B1 Completamento impianto elettrico. Primo Piano interrato corpo B1 per realizzazione e installazione: - Quadro di piano - Dorsali (cavi e tubazioni) linea illuminazione ordinaria, ... à dell'impianto e realizzazione in conformità alle norme a ai pareri degli enti di controllo (VVF, Comune, Sanitario...) euro (cinquecento/00)	a corpo	500.00	1.00	500.00
NP.084.b	COMPLETAMENTO IMPIANTO ELETTRICO. Primo Piano interrato corpo B2 Completamento impianto elettrico. Primo Piano interrato corpo B2 per realizzazione e installazione: - Quadro di piano - Dorsali (cavi e tubazioni) linea illuminazione ordinaria, ... à dell'impianto e realizzazione in conformità alle norme a ai pareri degli enti di controllo (VVF, Comune, Sanitario...) euro (cinquecento/00)	a corpo	500.00	1.00	500.00

NP.084.c	COMPLETAMENTO IMPIANTO ELETTRICO. Primo Piano interrato corpo B3 Completamento impianto elettrico. Primo Piano interrato corpo B3 p per realizzazione e installazione: - Quadro di piano - Dorsali (cavi e tubazioni) linea illuminazione ordinaria, ... à dell'impianto e realizzazione in conformità alle norme a ai pareri degli enti di controllo (VVF, Comune, Sanitario...) euro (cinquecento/00)	a corpo	500.00	1.00	500.00
NP.084.d	COMPLETAMENTO IMPIANTO ELETTRICO. Primo Piano interrato corpo B4 Completamento impianto elettrico. Primo Piano interrato corpo B4 per realizzazione e installazione: - Quadro di piano - Dorsali (cavi e tubazioni) linea illuminazione ordinaria, ... à dell'impianto e realizzazione in conformità alle norme a ai pareri degli enti di controllo (VVF, Comune, Sanitario...) euro (cinquecento/00)	a corpo	500.00	1.00	500.00
NP.084.e	COMPLETAMENTO IMPIANTO ELETTRICO. Secondo Piano interrato corpo B1 Completamento impianto elettrico. Secondo Piano interrato corpo B1 per realizzazione e installazione: - Quadro di piano - Dorsali (cavi e tubazioni) linea illuminazione ordinaria, ... à dell'impianto e realizzazione in conformità alle norme a ai pareri degli enti di controllo (VVF, Comune, Sanitario...) euro (settecento/00)	a corpo	700.00	1.00	700.00
NP.084.f	COMPLETAMENTO IMPIANTO ELETTRICO. Secondo Piano interrato corpo B2 Completamento impianto elettrico. Secondo Piano interrato corpo B2 per realizzazione e installazione: - Quadro di piano - Dorsali (cavi e tubazioni) linea illuminazione ordinaria, ... à dell'impianto e realizzazione in conformità alle norme a ai pareri degli enti di controllo (VVF, Comune, Sanitario...) euro (settecento/00)	a corpo	700.00	1.00	700.00
NP.084.g	COMPLETAMENTO IMPIANTO ELETTRICO. Secondo Piano interrato corpo B3 Completamento impianto elettrico. Secondo Piano interrato corpo B3 per realizzazione e installazione: - Quadro di piano - Dorsali (cavi e tubazioni) linea illuminazione ordinaria, ... à dell'impianto e realizzazione in conformità alle norme a ai pareri degli enti di controllo (VVF, Comune, Sanitario...) euro (settecento/00)	a corpo	700.00	1.00	700.00
NP.084.h	COMPLETAMENTO IMPIANTO ELETTRICO. Secondo Piano interrato corpo B4 Completamento impianto elettrico. Secondo Piano interrato corpo B4 per realizzazione e installazione: - Quadro di piano - Dorsali (cavi e tubazioni) linea illuminazione ordinaria, ... à dell'impianto e realizzazione in conformità alle norme a ai pareri degli enti di controllo (VVF, Comune, Sanitario...) euro (settecento/00)	a corpo	700.00	1.00	700.00
NP.084.i	COMPLETAMENTO IMPIANTO ELETTRICO. Vano scala corpo B				

	<p>Completamento impianto elettrico. Vano scala corpo A per:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Quadro condominiale - Dorsali (cavi e tubazioni) - Interruttori, pascalche. frutti - Corpi illuminanti ordinari - Corpi i ... à dell'impianto e realizzazione in conformità alle norme a ai pareri degli enti di controllo (VVF, Comune, Sanitario...) <p>euro (mille/00)</p>	a corpo	1 000.00	4.00	4 000.00
NP.085.a	<p>COMPLETAMENTO IMPIANTO ELETTRICO. Primo Piano interrato corpo C1</p> <p>Completamento impianto elettrico. Primo Piano interrato corpo C1 per realizzazione e installazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Quadro di piano - Dorsali (cavi e tubazioni) linea illuminazione ordinaria, em ... à dell'impianto e realizzazione in conformità alle norme a ai pareri degli enti di controllo (VVF, Comune, Sanitario...) <p>euro (cinquecento/00)</p>	a corpo	500.00	1.00	500.00
NP.085.b	<p>COMPLETAMENTO IMPIANTO ELETTRICO. Primo Piano interrato corpo C2</p> <p>Completamento impianto elettrico. Primo Piano interrato corpo C2 per realizzazione e installazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Quadro di piano - Dorsali (cavi e tubazioni) linea illuminazione ordinaria, e ... à dell'impianto e realizzazione in conformità alle norme a ai pareri degli enti di controllo (VVF, Comune, Sanitario...) <p>euro (cinquecento/00)</p>	a corpo	500.00	1.00	500.00
NP.085.c	<p>COMPLETAMENTO IMPIANTO ELETTRICO. Primo Piano interrato corpo C3</p> <p>Completamento impianto elettrico. Primo Piano interrato corpo C3 per realizzazione e installazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Quadro di piano - Dorsali (cavi e tubazioni) linea illuminazione ordinaria, e ... à dell'impianto e realizzazione in conformità alle norme a ai pareri degli enti di controllo (VVF, Comune, Sanitario...) <p>euro (cinquecento/00)</p>	a corpo	500.00	1.00	500.00
NP.085.d	<p>COMPLETAMENTO IMPIANTO ELETTRICO. Primo Piano interrato corpo C4</p> <p>Completamento impianto elettrico. Primo Piano interrato corpo C4 per realizzazione e installazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Quadro di piano - Dorsali (cavi e tubazioni) linea illuminazione ordinaria, e ... à dell'impianto e realizzazione in conformità alle norme a ai pareri degli enti di controllo (VVF, Comune, Sanitario...) <p>euro (cinquecento/00)</p>	a corpo	500.00	1.00	500.00
NP.085.e	<p>COMPLETAMENTO IMPIANTO ELETTRICO. Secondo Piano interrato corpo C1</p> <p>Completamento impianto elettrico. Secondo Piano interrato corpo C1 per realizzazione e installazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Quadro di piano - Dorsali (cavi e tubazioni) linea illuminazione ordinaria, ... à dell'impianto e realizzazione in conformità alle norme a ai pareri degli enti di controllo (VVF, Comune, Sanitario...) <p>euro (seicento/00)</p>	a corpo	600.00	1.00	600.00
NP.085.f	<p>COMPLETAMENTO IMPIANTO ELETTRICO. Secondo Piano interrato corpo C2</p>				

	<p>Completamento impianto elettrico. Secondo Piano interrato corpo C2 per realizzazione e installazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Quadro di piano - Dorsali (cavi e tubazioni) linea illuminazione ordinaria, ... à dell'impianto e realizzazione in conformità alle norme a ai pareri degli enti di controllo (VVF, Comune, Sanitario...) <p>euro (seicento/00)</p>	a corpo	600.00	1.00	600.00
NP.085.g	<p>COMPLETAMENTO IMPIANTO ELETTRICO. Secondo Piano interrato corpo C3</p> <p>Completamento impianto elettrico. Secondo Piano interrato corpo C3 per realizzazione e installazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Quadro di piano - Dorsali (cavi e tubazioni) linea illuminazione ordinaria, ... à dell'impianto e realizzazione in conformità alle norme a ai pareri degli enti di controllo (VVF, Comune, Sanitario...) <p>euro (seicento/00)</p>	a corpo	600.00	1.00	600.00
NP.085.h	<p>COMPLETAMENTO IMPIANTO ELETTRICO. Secondo Piano interrato corpo C4</p> <p>Completamento impianto elettrico. Secondo Piano interrato corpo C4 per realizzazione e installazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Quadro di piano - Dorsali (cavi e tubazioni) linea illuminazione ordinaria, ... à dell'impianto e realizzazione in conformità alle norme a ai pareri degli enti di controllo (VVF, Comune, Sanitario...) <p>euro (seicento/00)</p>	a corpo	600.00	1.00	600.00
NP.085.i	<p>COMPLETAMENTO IMPIANTO ELETTRICO. Vano scala corpo C</p> <p>Completamento impianto elettrico. Vano scala corpo A per:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Quadro condominiale - Dorsali (cavi e tubazioni) - Interruttori, palcche. frutti - Corpi illuminanti ordinari - Corpi i ... à dell'impianto e realizzazione in conformità alle norme a ai pareri degli enti di controllo (VVF, Comune, Sanitario...) <p>euro (mille/00)</p>	a corpo	1 000.00	4.00	4 000.00
NP.086.a	<p>Impianto elettrico per unità sottotetto</p> <p>Impianto elettrico per unità sottotetto per:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Quadro elettrico - Dorsali (cavi e tubazioni a vista) - Interruttori, prese, placche. frutti - Corpi illuminanti ordinari <p>euro (settecento/00)</p>	a corpo	700.00	0.00	0.00
NP.088.a	<p>RIPRISTINO FUNZIONALE ASCENSORE</p> <p>Ripristino funzionale ascensore compreso collaudo e messa in servizio. E inoltre compreso l'allontanamento delle acque e deumificazione della fossa ascensore</p> <p>euro (tremila/00)</p>	a corpo	3 000.00	11.00	33 000.00
NP.090	<p>LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA OCCORRENTI AI BOX DEI PIANI INTERRATO DELL'EDIFICIO DI VIA D'AGOSTINO</p> <p>Lavori di manutenzione straordinaria occorrenti ai box dei piani interrato dell'edificio di via D'Agostino consistenti in:</p> <ul style="list-style-type: none"> - verifica funzionale e interventi di riparazione alla po ... tinteggiatura) - altro ed eventuale 				

	e quant'altro occorre per dare l'intervento risolutivo ed eseguito a regola d'altri <i>euro (quindicimila/00)</i>	a corpo	15 000.00	1.00	15 000.00
NP_101.a	PLINTO ILLUMINAZIONE PUBBLICA. 70x90x80 Fornitura e posa in opera di di plinto portapalo di illuminazione, monoblocco in CLS vibrocompresso ad alta resistenza, armato, certificato secondo Norme UNI NTC del 2008 DM 14/01/ ... stero per l'allaccio a tenuta con le tubazioni, inclusi il letto con calcestruzzo cementizio, il rinfiacco e il rinterro <i>euro (duecentocinquanta/00)</i>	cadauno.	250.00	24.00	6 000.00
NP_101.b	PLINTO ILLUMINAZIONE ESTERN. 30x50x40 Fornitura e posa in opera di di plinto portapalo di illuminazione, monoblocco in CLS vibrocompresso ad alta resistenza, armato, certificato secondo Norme UNI NTC del 2008 DM 14/01/ ... stero per l'allaccio a tenuta con le tubazioni, inclusi il letto con calcestruzzo cementizio, il rinfiacco e il rinterro <i>euro (sessanta/00)</i>	cadauno.	60.00	81.00	4 860.00
NP_105.a	ARMADIO STRADALE in vetroresina 140x70x35 Armadio stradale in vetroresina 140x70x35, a due vani con con portelli ciechi con chiusura a chiave, grado di protezione IP 44, fornito e posto in opera, inclusi gli accessori di f ... chiatre scatolate e modulari. E' inoltre compreso la realizzazione di basamento in cls armato delle dimensioni 40x70x40 <i>euro (seicento/00)</i>	cadauno.	600.00	2.00	1 200.00
NP_110	PALO CONICO DRITTO IN ACCIAIO ZINCATO. d2=138; d1= 60; l= 7800; h=7000; kg=55 S=3 Palo conico da lamiera a sezione circolare zincato dritto avente le misure come appresso designate: diametro di base "d2"; diametro finale di palo "d1"; lunghezza palo "l"; altezz... ompreso quanto altro occorre per dare l'opera finita a perfetta regola d'arte d2=138; d1= 60; l= 7800; h=7000; kg=55 S=3 <i>euro (quattrocentocinquanta/00)</i>	cad	450.00	24.00	10 800.00
NP_112	MORSETTIERA AD INCASSO IN DOPPIO ISOLAMENTO Morsettiera incasso palo in doppio isolamento per feritoie 45x186 realizzata in resina poliammidica autoestinguente secondo le norme P.I-M-D-005 UL 94- IEC 112 Contenitore in class ... triangolare o mezzo similare fornita e posta in opera. E' inoltre compreso quanto altro occorre per dare l'opera finita. <i>euro (trenta/00)</i>	cad	30.00	24.00	720.00
NP_150	SMALTIMENTO IN DISCARICA DI MATERIALE TERRA DA SCAVO IN TABELLA A Compenso per lo smaltimento in discarica autorizzata di materiale terra da scavo in tabella A <i>euro (sei/00)</i>	mc	6.00	363.20	20 179.20
NP_200	FORNITURA TERRENO COLTIVO Fornitura in cantiere di terreno coltivo per la formazione di aiuole <i>euro (diciotto/00)</i>	mc	18.00	623.50	11 223.00
NP_250	GRIGLIATI IN POLIPROPILENE				

	Fornitura e posa in opera di elementi grigliati con maglia esagonale di polipropilene 50x50x4,7 cm per realizzazione percorsi carrabili verdi <i>euro (ventidue/00)</i>	mq	22.00	1 000.00	22 000.00
NP_300	POMPA DI SOLLEVAMENTO RAMPE ACCESSO PIANO INTERRATI Fornitura e posa in opera di impianto di sollevamento fognario composto da: n. 2 Elettropompe sommergibili per acque reflue, corpo in ghisa GG 20, motore trifase 380 V potenza 5 kW ... murarie, gli scavi, i rinterrati e quant'altro occorre per dare l'opere compiuta a regola d'arte, funzionante e collaudata <i>euro (dodicimila/00)</i>	a corpo	12 000.00	2.00	24 000.00
NP_400	ZANELLA PREFABBRICATA 100x40x8÷10 cm Fornitura e posa in opera di zanelle stradali in conglomerato cementizio vibrocompreso, posti in opera, escluso lo scavo di fondazione, compresi il getto di fondazione in conglome ... ed ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte. Zanella prefabbricata 100x40x8÷10 cm <i>euro (trentadue/00)</i>	ml	32.00	1 165.00	37 280.00
NP_500	OPERE IN CEMENTO ARMATO, FONDAZIONI, SETTI E SOLAI A COMPLETAMENTO DELLA RAMPA DI ACCESSO AGLI INTERRATI DEL CORPO C OPERE IN CEMENTO ARMATO, FONDAZIONI, SETTI E SOLAI A COMPLETAMENTO DELLA RAMPA DI ACCESSO AGLI INTERRATI DEL CORPO C <i>euro (quarantamila/00)</i>	a corpo	40 000.00	1.00	40 000.00

Le caratteristiche degli elementi di completamento per gli Edifici B e C sono stati desunti dall'analisi dell'edificio A, unico blocco ad essere pressoché terminato in ogni sua parte e del tutto assimilabile per contenuti tecnici agli edifici da ultimare.

Nel rimandare all'allegato computo metrico estimativo (cfr. *Allegato C03*) per approfondimenti di dettaglio, si riporta di seguito il prospetto dei costi per il completamento di ciascun piano e per ogni singolo edificio e successivamente il quadro economico riepilogativo finale con indicazione delle altre voci di costo. Al riguardo delle spese tecniche ivi indicate si riporta in *Allegato C04* lo schema di formulazione della ipotizzabile parcella professionale spettante a professionisti per progettazione esecutiva, direzione lavori e coordinamento della sicurezza.

RIEPILOGO COSTI OPERE DI COMPLETAMENTO

CORPO A - Complesso edifici via Quattrograne	
Piano Interrato S1 (A)	€ 73.207,97
Piano Interrato S2 (A)	€ 107.076,02
Piastra piano terra (A)	€ 134.654,70
Vano scala (A)	€ 63.790,85
Unità commerciali piano terra (A)	€ 247.938,48
Appartamenti (A) piano primo	€ 44.852,94
Appartamenti (A) piano secondo	€ 46.750,00
Appartamenti (A) piano terzo	€ 45.750,00
Appartamenti (A) piano quarto	€ 46.000,00
Appartamenti (A) piano quinto	€ 31.000,00
Piano sottotetto (A)	€ 91.101,18
Totale CORPO A	€ 932.122,14
CORPO B - Complesso edifici via Quattrograne	
Piano Interrato S1 (B)	€ 140.111,04
Piano Interrato S2 (B)	€ 200.260,67
Piastra piano terra (B)	€ 185.226,88
Vano scala (B)	€ 74.653,50
Unità commerciali piano terra (B)	€ 334.974,70
Appartamenti (B) piano primo	€ 184.270,14
Appartamenti (B) piano secondo	€ 186.000,00
Appartamenti (B) piano terzo	€ 180.750,00
Appartamenti (B) piano quarto	€ 180.750,00
Appartamenti (B) piano quinto	€ 90.000,00
Piano sottotetto (B)	€ 123.794,64
Totale CORPO B	€ 1.880.791,57
CORPO C - Complesso edifici via Quattrograne	
Piano Interrato S1 (C)	€ 110.200,85
Piano Interrato S2 (C)	€ 128.917,48
Piastra piano terra (C)	€ 124.198,98
Vano scala (C)	€ 100.573,38
Unità commerciali piano terra (C)	€ 339.214,22
Appartamenti (C) piano primo	€ 182.000,14
Appartamenti (C) piano secondo	€ 186.000,00
Appartamenti (C) piano terzo	€ 186.000,00
Appartamenti (C) piano quarto	€ 184.500,00
Appartamenti (C) piano quinto	€ 95.250,00
Piano sottotetto (C)	€ 123.794,64
Totale CORPO C	€ 1.760.649,69
RETE IMPIANTI ESTERNI - Complesso edifici via Quattrograne	

Impianto di illuminazione esterna	€	121.503,05
Rete Enel Telecom	€	58.002,75
Rete idrica	€	38.389,05
Rete gas metano	€	30.233,56
Reti fognarie	€	271.204,78
Totale RETE IMPIANTI ESTERNI	€	519.333,19
SISTEMAZIONE ESTERNA - Complesso edifici via Quattrograne		
Sistemazione esterna (parte pubblica)	€	467.622,27
Sistemazione esterna (Corpo A)	€	98.383,34
Sistemazione esterna (Corpo B)	€	85.197,86
Sistemazione esterna (Corpo C)	€	164.562,06
	€	815.765,53
Totale SISTEMAZIONE ESTERNA		
TOTALE LAVORI - Complesso edifici via Quattrograne	€	5.908.662,12
Oneri sicurezza	€	80.000,00
TOTALE COMPLESSIVO - Complesso edifici via Quattrograne	€	5.988.662,12
EDIFICIO VIA D'AGOSTINO		
Box edificio ai piani interrati (S1 e S2) edificio Via D'Agostino	€	15.000,00
Piano Sottotetto edificio Via D'Agostino	€	65.003,98
TOTALE LAVORI - Complesso edificio via D'agostino	€	80.003,98
Oneri sicurezza	€	10.000,00
TOTALE COMPLESSIVO - Edificio via D'Agostino	€	90.003,98
TOTALE GENERALE	€	6.078.666,10

In conclusione si riporta il quadro economico riepilogativo dell'intero intervento di completamento dei cespiti:

QUADRO ECONOMICO RIEPILOGATIVO	
1. LAVORI IN APPALTO	
IMPORTO DEI LAVORI (Edifici Via Quattrograne e Via D'Agostino)	€ 5.988.666,10
ONERI SICUREZZA NON SOGGETTI A RIBASSO	€ 90.000,00
SOMMANO A)	€ 6.078.666,10

2. SOMME A DISPOSIZIONE	
Costi per gli allacciamenti a pubblici servizi e per la fornitura elettrica (cabina elettrica), comprensivi di IVA	€ 65.000,00
Spese tecniche per collaudo tecnico funzionale degli impianti e attestato certificazione energetica	€ 34.660,32
Spese tecniche per aggiornamento elaborati progetto esecutivo, Direzione dei Lavori, misura e contabilità, Certificato regolare esecuzione e Coordinamento per la sicurezza in fase di esecuzione	€ 278.708,43
IVA 10% sui lavori in appalto	€ 607.866,61
Contributi previdenziali 4%	€ 12.534,75
Iva 22% su spese tecniche e contributi previdenziali	€ 71.698,77
Imprevisti e arrotondamento	€ 50.865,02
SOMMANO B)	€ 1.121.333,90
TOTALE COMPLESSIVO	€ 7.200.000,00

III.6 Sulla frazionabilità dell'intervento di completamento delle unità immobiliari

Giusta la diversa ubicazione della massa immobiliare di Località Quattrograne da quella in Via D'Agostino, e l'assenza da un lato di interferenze tra gli interventi ai due complessi e dall'altro di implicazioni economiche dell'uno su l'altro, appare praticabile l'ipotesi di azioni disgiunte e di autonoma gestione delle due opere di completamento.

Al contrario non può considerarsi gestibile per stralci l'intervento di completamento del complesso di Località Quattrograne in quanto, ai fini della immissione sul mercato immobiliare:

- l'ultimazione dei lavori anche di uno solo dei corpi di fabbrica non consente la commercializzazione dei cespiti ad esso afferenti se non sono state già effettuate tutte le opere di urbanizzazione (strade interne, reti impiantistiche, sistemazioni a verde, ecc.);
- la realizzazione di interventi parziali di completamento non può altresì derogare dal preventivo completamento dei piani interrati, almeno quello dei box auto asserviti agli appartamenti che si pongono in vendita, ma, soprattutto, non può

prescindere dalla completa sistemazione della piastra di base che, dal punto di vista funzionale è l'elemento funzionale maggiormente caratterizzante l'unitarietà del complesso e la qualità architettonica dello stesso; senza tali interventi, è evidente, si avrebbe un significativo quanto inutile deprezzamento del valore dei cespiti.

- lo sviluppo per fasi degli interventi di ultimazione degli edifici non eliminerebbe quell'atmosfera di permanente cantiere che ha segnato negativamente e ancora segnerebbe il livello di fiducia di possibili acquirenti ad investire nella qualità dell'opera e a credere che la stessa sia completata in tempi accettabili. Dato l'attuale bassa appetibilità commerciale dei beni di cui trattasi, soprattutto se relazionata ad un contesto territoriale in crisi dove non mancano valide offerte alternative, è indispensabile alimentare la fiducia nell'acquisto evidenziando in primo luogo il superamento dell'attuale stato di impasse; ciò sarà possibile solo mostrando una incondizionata determinazione e capacità a completare in tempi strettissimi l'iniziativa immobiliare nella sua interezza. In caso contrario il permanere dell'incertezza della definitiva ultimazione dei lavori, unitamente alla impossibilità di godere appieno della valenza contestuale e architettonica del complesso che - si ribadisce -, non può non considerarsi un unicum urbano, costituiranno elementi di innesco di ulteriore deprezzamento dei beni, con sensibile e rapida ricaduta sul valore dei cespiti stimato nel precedente capitolo.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Parte IV

Riscontro dei pagamenti degli oneri connessi all'edificazione ed accertamento del residuo debito



Il Comune di Avellino, in merito al permesso di costruire n° 11797 (Allegato D01) del 30.12.2009, relativo alla realizzazione del complesso edilizio a destinazione mista in località Rione Mazzini (località Quattro Grane), aveva calcolato e quindi comunicava che andavano versati i seguenti importi:

- a) Relativamente ai costi di costruzione € 774.086,07
- b) Relativamente agli oneri di urbanizzazione € 410.231,80

L'importo relativo ai costi di costruzione, coperto da polizza fideiussoria [REDACTED] n° 013353 del 21.12.2009 avrebbe dovuto essere versato in due rate e precisamente:

- A) La prima di € 387.044,03 da versare entro un anno dall'inizio dei lavori
- B) La seconda di € 387.044,03 da versare a fine lavori e non oltre 3 anni.

L'importo relativo agli oneri di urbanizzazione veniva diviso in quattro rate di pari importo e precisamente:

- c) La prima rata di € 102.557,95 versati in data 28.12.2009
- d) La seconda rata di € 102.557,95 da versare entro il 28.06.2010
- e) La terza rata di € 102.557,95 da versare entro il 28.12.2010
- f) La quarta rata di € 102.557,95 da versare entro il 28.06.2011

Con il Permesso di costruire n° 12491 dell'8.10.2014, del Settore Pianificazione e uso Territorio - Sportello Unico per l'edilizia, sempre con riferimento al permesso di costruire n° 11797 (Allegato D02), venivano ricalcolati gli importi da versare (per il costo di costruire e per gli oneri di urbanizzazione) e le date come di seguito specificato:

- Costi di costruzione € 599.902,57
- Oneri urbanizzazione € 363.333,31

L'importo relativo ai costi di costruzione, coperti da polizza fideiussoria della [REDACTED], doveva essere versato entro il 31.12.2014.

Il pagamento degli oneri di urbanizzazione risultava assolto e precisamente:

1. L'importo di € 102.557,95 versato in data 31.12.2009.
2. L'importo di € 260.775,00 versato in data 19.09.2014.

In data 28 giugno 2017, con nota a firma del Sindaco di Avellino e del Dirigente del Settore Finanze avente per oggetto “Concordato preventivo n. 13/2006”, si comunicava che il Comune di Avellino era creditore di € 560.397,17 (Allegato D03).

Successivamente con nota protocollo n° 73834/2017 il Settore Risorse Finanziarie, Istruzione e Cultura del Comune di Avellino dichiarava che dell'importo di € 560.397,17 in precedenza certificato (Allegato D04):

1. € 267.362,08 erano relativi al costo di costruzione di cui alla concessione n° 10723/2014 (Piazza della Libertà)
2. € 293.035,09 erano relativi a sanzioni su ritardo dei pagamenti delle rate afferenti il contributo di costruzione di cui ai permessi n° 11797/2009 e variante n° 12491/2014.

Concludendo il Comune, relativamente al complesso in località Quattrograne, vanterebbe un credito di € 293.035,09 per sanzioni su ritardato pagamento dei contributi di costruzione.

Corre l'obbligo di evidenziare, anche se non oggetto del mandato, che il Comune dichiara di vantare, senza specificare a quale dei complessi si riferisce, un ulteriore complessivo credito di € 1.914.209,26 per I.C.I., I.M.U. e T.A.S.I. non versati per gli anni che vanno dal 2011 al 2016.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Conclusioni generali

Si riportano in questa sede, in forma estremamente sintetica e per punti, gli esiti finali del lavoro svolto nell'espletamento dell'incarico ricevuto. Si rinvia, per tutti i necessari approfondimenti, ai precedenti capitoli della presente relazione che sono stati sviluppati in puntuale riscontro dei punti del mandato ricevuto di cui alla lettera di incarico conferito al collegio peritale dai Commissari giudiziali.

In risposta al **primo** punto del mandato ricevuto e quindi per tutto quanto attiene alla verifica della legittimità urbanistica del complesso oggetto del concordato, in riferimento alla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva vigente e alla luce delle convenzioni poste in essere con il Comune di Avellino, nonché delle pronunce del Giudice Amministrativo si può affermare che, con le precisazioni espresse nella parte I della relazione, l'insediamento in località Quattrograne, per la parte realizzata, è sostanzialmente conforme, sia per volume costruito che per articolazioni delle destinazioni d'uso, al regime urbanistico vigente nell'area in questione. Il divenire dei provvedimenti del Comune di Avellino a seguito delle pronunce del TAR Campania e del Consiglio di Stato, hanno mutato i limiti, i vincoli e le condizioni per la trasformazione dell'area fissati dal PUC di Avellino approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Avellino n. 1/2008 il 15 gennaio 2008 e pubblicato sul BURC il successivo 28 gennaio.

Ed infatti a seguito delle decisioni della Magistratura Amministrativa, nei diversi gradi di giudizio, il Comune di Avellino ha posto in essere, nel tempo, alcuni atti amministrativi tra cui si segnalano:

- 1) la delibera di Giunta Comunale n. 447 del 29/12/2011;
- 2) l'attestato del Comune di Avellino, nota prot. 34922 del 17/07/2012, a firma del Responsabile del Servizio e del Dirigente p.t. dello Sportello dell'Edilizia (Allegato A05);
- 3) la delibera di Consiglio Comunale n. 139 del 07/12/2016.

Le valutazioni e le decisioni amministrative contenute nei documenti di cui al punto 1 e al punto 2 vengono sostanzialmente superate dalla delibera di Consiglio Comunale n. 139 del 07/12/2016 (Allegato A06), avente per oggetto “Presenza d'atto sentenza TAR 774/2011 e sentenza C.d.S. 496/2014. Riclassamento Zona Urbanistica Rione Mazzini da Ni05 a RQ11 (ex NI05) - [REDACTED]”.

Con tale delibera il Consiglio Comunale di Avellino:

- prende atto della decisione del Tar Campania sez. staccata di Salerno, contenuta nella sentenza n. 774/2011 confermata con sentenza del Consiglio di Stato n. 496/2014;
- prende atto che da tale decisione deriva che l'area ricompresa nella scheda denominata Ni05 è interamente destinata a zona di Riqualificazione Urbana con indice edilizio pari a 0,6 mq/mq e con le altre modalità attuative dettagliatamente indicate nella nuova scheda normativa denominata Rq11 ex Ni05;
- approva, per la parte che interessa, la modifica del PUC relativamente alle Tav. 2/A e 3/A e alla scheda ora denominata Rq11 ex Ni05 allegata alla delibera (Allegato A07);
- dà mandato al dirigente del settore Pianificazione ed Uso del Territorio per la definizione delle procedure di legge.

La delibera è resa immediatamente eseguibile.

Le conseguenze di tale decisione sono così sintetizzabili:

- 1 - un incremento (una volta completata la procedura amministrativa che consenta l'effettiva realizzazione dell'intervento) dell'indice di utilizzazione territoriale da 0,4 mq/mq a 0,6 mq/mq, con il relativo aumento di volume realizzabile sull'area in località Quattrograne.
- 2 - la ridefinizione dei limiti nell'uso delle superfici realizzate alle indicazioni contenute nel PUC vigente “variato” in conseguenza della Sentenza del Consiglio di Stato, con destinazione d'uso residenziale (max 100%) e destinazione d'uso servizi alle persone (max 20%).

Si segnala, per completezza, che l'applicazione della delibera di Consiglio Comunale n. 139 del 07/12/2016, senza il necessario adeguamento delle dotazioni (in mq di lotti pubblici o di uso pubblico da destinare ad attrezzature e servizi), avrebbe come naturale conseguenza un insostenibile sottodimensionamento delle quantità e delle tipologie di standard urbanistici previsti dalla legge urbanistica nazionale e regionale.

In risposta al **secondo** punto del mandato ricevuto e quindi per tutto quanto attiene alla stima all'attualità degli immobili oggetto del concordato, ad esclusione di quelli per i quali la società ha già dichiarato di aver stipulato contratti di vendita, in sintesi ed evidenziando che:

- 1 - le unità immobiliari sono state considerate agibili e/o abitabili, ovvero a completamento dei lavori di cui al capo che segue,
- 2 - sono stati esclusi i cespiti insistenti nel fabbricato in Piazza della Libertà, si può affermare che il valore commerciale dei beni in proprietà della [REDACTED] ammonta, all'attualità, in € 36.656.987,50 di cui:
 - € 35.435.367,0 afferenti il complesso in località Quattrograne
 - € 1.221.620,00 afferenti le unità in via Oscar D'Agostino.

In risposta al **terzo** punto del mandato ricevuto e quindi per tutto quanto attiene alla stima dei lavori a farsi e della loro necessità per rendere vendibile l'intero complesso immobiliare, tenuto conto di quanto già realizzato in esecuzione dell'accordo di ristrutturazione e degli elaborati tecnici allegati al piano si può sinteticamente affermare che:

- 1 - la stima delle opere di completamento ha interessato tutte le unità immobiliari (n. 464 unità= 35 sottotetti + 173 appartamenti + 234 box + 22 servizi alle persone) e le opere di urbanizzazione primaria (strade interne, reti di servizi tecnologici comuni, sistemazione delle aree esterne, ecc.) del complesso edilizio di località Quattrograne, nonché le tre unità residenziali (sottotetti) non ancora ultimate delle

65 unità (n. 8 sottotetti + 29 box auto + 28 posti auto) che la ████████ detiene presso il fabbricato di Via D'Agostino.

- 2 - dei tre corpi di fabbrica (A, B, C) in elevazione costituenti il complesso di Località Quattrograne solo uno (A) può dirsi prossimo al completamento, mancando in esso solo residue lavorazioni di finitura; gli altri due necessitano delle opere impiantistiche con relativi apparecchi di utilizzazione, dei rivestimenti e delle pavimentazioni, della serramentistica interna, delle finiture alle pareti. I tre sottotetti, eccezion fatta per uno solo di essi dove è già presente la tompagnatura interna, necessitano di tutte le opere interne.
- 3 - lo stato dei luoghi sostanzialmente coincide con quello riportato nella Variante n° 12491/2014; per le valutazioni di computo delle lavorazioni ci si potuti pertanto riferire agli elaborati grafici a corredo di quest'ultima. La stima delle opere è stata effettuata sulla scorta dei prezzi unitari desumibili dal Prezzario Regionale dei Lavori Pubblici del 2016, fatta eccezione per n. 71 voci e nuovi prezzi unitari che sono stati determinati con riferimento all'attuale mercato delle opere edili.
- 4 - il costo delle opere di completamento è stato complessivamente stimato in 6.078.666,10 euro, comprensivi di oneri di sicurezza non soggetti al ribasso. A tale costo vanno aggiunti quelli per l'allacciamento alle reti impiantistiche cittadine, le spese tecniche, l'IVA e i contributi previdenziali, il tutto per un aggravio ulteriore di 1.121.333,90 euro.
Ciò posto, il costo totale da considerare per il completamento dei cespiti di Località Quattrograne e di è di 7.200.000,00 euro.
- 5 - circa la possibilità del frazionamento delle opere di completamento in più stralci, sarà possibile operare in maniera distinta sui due cantieri di Via D'Agostino e Località Quattrograne. Non si ritiene frazionabile l'intervento di località Quattrograne per ragioni tecniche e di opportunità economica.

In risposta al **quarto** punto del mandato ricevuto e quindi per quanto attiene al riscontro dei pagamenti degli oneri connessi all'edificazione ed accertamento del residuo debito dai documenti in possesso del collegio (ripotati in allegato) risulta che:

1 - il credito vantato dal Comune di Avellino e relativo ai costi di costruzione ed oneri di urbanizzazione, ammonterebbe a € 293.035,09 ed è imputato a sanzioni per ritardo dei pagamenti dei costi di costruzione.

Si evidenzia, inoltre, che il Comune di Avellino, per oneri afferenti ad I.C.I., I.M.U. e T.A.S.I. non versati (senza che fosse specificato a quali immobili si riferissero), vanta al giugno 2014 un credito di € 1.914.209,26.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Provincia di Avellino



In tal modo si ottiene il nuovo coefficiente “globale di ponderazione” **che individua il legame tra il valore di mercato e caratteristiche.**

Passando dal generico al particolare si esaminano le influenze sulla suddette individuate caratteristiche.

- A) **Accessibilità**: agevole con mezzi propri è, attualmente, carente con i mezzi di pubblico trasporto (sicuramente sarà incrementata con la presenza massiva degli occupanti le oltre 175 unità residenziali) per cui il peso, abbattuto del 30% si riduce a 0,05.
- B) **Servizi**: la lontananza dagli uffici di pubblico interesse, dagli uffici pubblici, dal centro cittadino, dai mercati rionali modifica sensibilmente il peso attribuito alla caratteristica che passa da 0,07 a 0,03 con un abbattimento del 60%.

- C) **Inquinamento**: L'assenza nelle vicinanze di fabbriche inquinanti, la presenza di aree scoperte a verde e, nel contempo, di un'edilizia non intensiva non fanno modificare il peso attribuito alla caratteristica.
- D) **Disponibilità di verde**: La presenza di poco verde attrezzato in zona fa modificare il peso attribuito alla caratteristica che passa da 0,06 a 0,03.
- E) **Qualità al contorno**: La zona, classificata dall'agenzia del Territorio come "Microzona 2 della Zona D2 periferica" e semplicemente "periferica" dalla Camera di Commercio di Avellino caratterizzata da edifici di edilizia economica, caratterizzata dalla presenza solo i edifici residenziali induce ad abbattere il peso della caratteristica del 25% che si riduce a 0,03.
- F) **Luminosità e soleggiamento**: eccellenti e pertanto non si modifica il peso attribuito alla caratteristica.
- G) **Panoramicità**: Inesistente in tutta la zona scelta per il campione ma con ampia prospettiva di veduta si modifica il peso da 0,07 a 0,02.
- H) **Oneri manutentivi**: Le costruzioni sono neo realizzate per cui non si modifica il peso attribuito alla caratteristica.
- I) **Suscettività di vendita**: Si nutrono dubbi sulla possibilità di rivendita delle unità immobiliari per cui il peso della caratteristica si abbatte del 20% e si riduce a 0,04.
- J) **Suscettività di locazione**: Vale quanto già evidenziato per il capo che precede per cui il peso della caratteristica si abbatte del 25% e si riduce a 0,05.
- K) **Fruibilità degli spazi interni**: La presenza di un solo bagno e la distribuzione degli ambienti non del tutto soddisfacente fanno sì che il peso della caratteristica si abbatte del 40% e passa a 0,04.
- L) **Finiture**: Le finiture di tipo commerciale fanno abbattere del 30% il peso della caratteristica che passa da 0,10 a 0,07.
- M) **Impianti**: I fabbricati e le unità immobiliari sono dotati, a completamento dei lavori, di tutti gli impianti per cui non si modifica il peso della caratteristica.

N) **Stato di degrado fisico**: Le costruzioni sono neo realizzate per cui non si modifica il peso attribuito alla caratteristica.

O) **Obsolescenza economica**: Nel caso specifico per l'immobilizzo del capitale il peso si ritiene vada abbattuto del 40% per cui passa da 0,07 a 0,04.

I punti di merito attribuiti alle caratteristiche delle unità oggetto di stima vengono riportati nella seguente Tabella n° 2 dalla quale si evince che il coefficiente di ponderazione totale si riduce a 0,74 rispetto a quello unitario della Tabella n° 1.



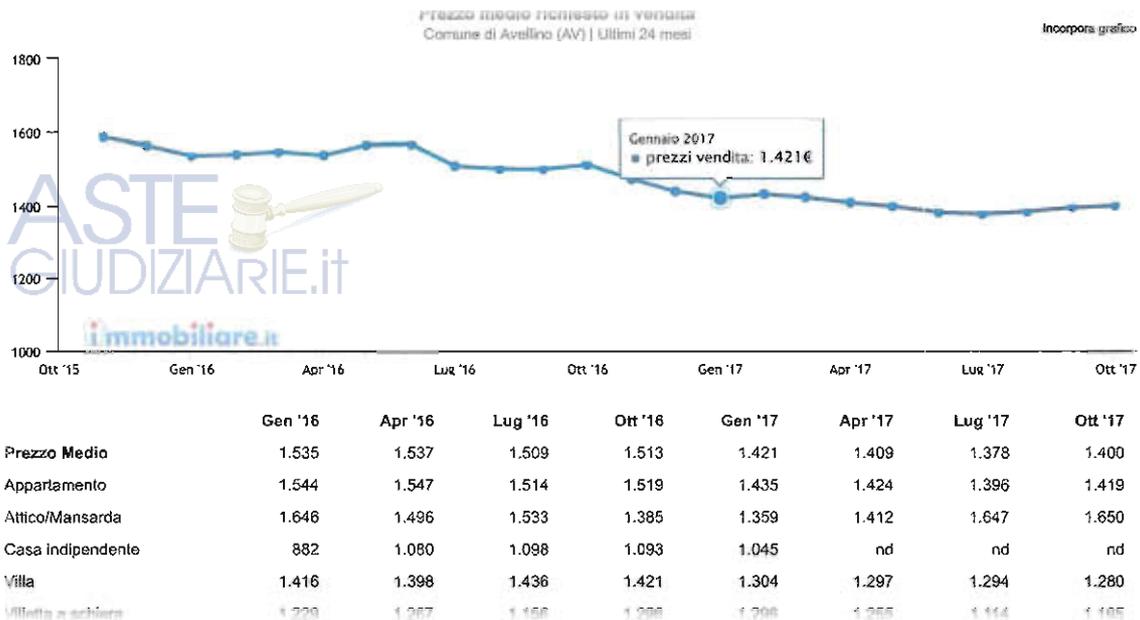
Tabella N° 2

Punti di merito relativi all'unità immobiliare generica		Peso
Caratteristiche estrinseche e Posizionali	Accessibilità	0,05
	Servizi (piano e ascensore)	0,03
	Inquinamento	0,06
	Disponibilità verde	0,03
	Qualità al contorno	0,03
Caratteristiche intrinseche Tipologiche	Luminosità e soleggiamento	0,06
	Panoramicità	0,02
Caratteristiche intrinseche Produttive	Oneri manutentivi	0,03
	Suscettività di vendita	0,04
	Suscettività di locazione	0,05
Caratteristiche intrinseche Tecnologiche	Fruibilità spazi interni	0,04
	Finiture	0,07
	Impianti	0,08
	Stato di degrado fisico	0,10
	Obsolescenza economica	0,04
Tot.		0,74

Il Valore attuale del parametro unitario si adegua, applicando il suddetto metodo, in **€ 1.184,00** così determinato: $€ 1.600,00\text{mq} \times 0,74 = € 1.184,00$ ed, in cifra tonda, € 1.180,00.



In considerazione che il prezzo del parametro unitario fornito si riferisce al primo semestre 2017 e la stima è all'attualità e che nell'anno la stessa Camera di commercio ha rilevato ad Avellino un calo dei prezzi del 5% si è abbattuto il prezzo innanzi rilevato della stessa percentuale.



Infine avendo determinato la consistenza facendo riferimento alla superficie calpestabile, mentre il prezzo del parametro unitario fa riferimento alla superficie commerciale ovvero a quella determinata con le indicazioni della norma UNI EN15733/2011 che per i fabbricati in c.a. si può ritenere essere quella calpestabile maggiorata del 10%, il valore testé determinato in € 1.184,00 va incrementato del 5% (- 5% per tener conto del decremento di prezzi e + 10% per tener conto delle superfici delle tamponature).

Il valore del parametro unitario per le unità residenziali ai piani in elevazione del complesso immobiliare in località Quattrograne è stimato in € 1.243,20 ed in cifra tonda € 1.250,00 in linea con le offerte di immobili nella stessa zona.

Via	Superficie mq	ambienti	Prezzo in €	€/mq
Via De Conciliis	115	4 locali	134.000,00	1.175,00
Via Mazzini	117	4 locali	130.000,00	1.110,00
Via De Conciliis	140	4 locali	198.000,00	1.400,00
Via Due Principati	105	4 locali	130.000,00	1.240,00
Via Due Principati	125	5 locali + 2 w.c.	167.000,00	1.300,00

E) Box

Per i box l'OMI indica sia per "Microzona 2 della Zona D2- periferica" in cui ricadono gli edifici di via Quattrograne sia nella "Microzona 4 della Zona D4- periferica" in cui ricade il fabbricato di via Oscar D'Agostino un prezzo variabile da € 800,00/mq ad € 1.200,00/mq, (visura già riportata) in linea con i valori reperiti dalle indagini condotte attraverso le offerte delle Agenzie Immobiliari per l'intero territorio.

Tuttavia, in considerazione che la zona è caratterizzata da edilizia economica e che il numero di box che verrà messo sul mercato è elevato rispetto alle esigenze della zona stessa si ritiene più congruo il valore di € 650,00/ mq ottenuto riducendo il valore minimo indicato dall'OMI mediamente del 20%.



agenzia entrate

Ti trovi in: Home - Documentazione - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banche dati - Quotazioni immobiliari - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: AVELLINO

Comune: AVELLINO

Fascia/zona: Periferica/TAGLIAMENTO(P)-ANNARUMMA(P)-ARCHI-EUSTACCHIO(P)-PARCO S.NICOLA

Codice di zona: D4

Microzona catastale n.: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Box	NORMALE	800	1200	L	2,8	4,2	L
-----	---------	-----	------	---	-----	-----	---

RICERCA EMEROGRAFICA

Box	Superficie		Prezzo richiesto	€/mq
Via Capuozzi	15		20.000,00	1.130,00
Via Roma	34		40.000,00	1.170,00
Via Boccaccio	25		30.000,00	1.200,00
Via Boccaccio	18		20.000,00	1.100,00
Via Tagliamento	24		24.000,00	1.000,00
generico	50		30.000,00	600,00
generico	15		16.000,00	1.050,00
Via Circumvallazione	40		38.000,00	950,00
Via Due Principati	25		20.000,00	800,00
Via S. Anna	31		25.000,00	805,00

F) Posti Auto

Con le riflessioni ed argomentazioni riportate per i box relative alla zona ed al numero di questi posti sul mercato si ritiene, in considerazione che ogni posto auto ha una superficie massima di mq. 15 e che il terreno edificabile in zona ha un valore medio di € 200,00/mq si ritiene congruo il prezzo di € 3.000,00 cadauno.

UNITÀ NON RESIDENZIALI AL PIANO TERRA DI VIA QUATTROGRANE

Premesso che la zona non ha vocazione commerciale e che i complessi immobiliari circostanti sono di edilizia economica prevalentemente destinati alla residenza, il parametro di riferimento sarà quello, riferito ad immobili dallo stato di conservazione **ottimo**, media tra il prezzo minimo e quello massimo indicati dall'OMI rispettivamente di € 1.300,00/mq e di € 1.600,00/mq e precisamente € 1.450,00/mq.

G) Terreno circostante

Il terreno circostante dell'estensione di circa mq 30.119 (ettari 3.01.19) va diviso in due parti (lotti) di il primo della consistenza di mq 21.101 e l'altra di mq 9.018 (particelle 3007, 3010, 2947, 3001, 2876) in quanto in virtù della sentenza del Consiglio di Stato questo rientrante nel PUA N° 05/Rq è a tutti gli effetti edificabile.

Il primo resta un terreno agricolo, inedificabile, e quindi con un prezzo modestissimo e stimabile in € 30,00/mq, mentre l'altro, edificabile in € 200,00/mq come si evince dalla ricerca emerografica seguente nonché dalla constatazione che esso è mediamente pari ad una percentuale variabile dal 16 al 25% del costo di costruzione.

<i>Terreni edificabili in città</i>				
Via Castagno S. Francesco	4.240		130.000,00	40,00
Non identificata	9.200		390.000,00	42,00
Non identificata	330		50.000,00	150,00

Pertanto

D) Superficie non edificabile mq x € 21.101,00/mq = € 333.030,00

E) Superficie edificabile mq x € 9018,00/mq = € 1.803.600,00

II.8. Valore di mercato del complesso in via Oscar D'Agostino

A) *Unità di tipo residenziale*

Il prezzo del parametro unitario determinato per le unità residenziali del complesso immobiliare di via Quattro Grane può essere adottato anche per il solo cespite di tipo residenziale presente nel fabbricato di via Oscar D'Agostino.

a) *Sottotetti*

Il prezzo del parametro unitario per le unità realizzate nei sottotetti in considerazione che la maggior parte dei sottotetti è abitata e che la richiesta, come si percepisce dagli incontri con gli operatori di zona, è sostenuta, si ritiene congruo in € 960,00 (il 10% in più dei sottotetti del complesso in via Quattrograne).

b) *Box*

Per i box l'OMI indica sia per "Microzona 2 della Zona D2- periferica" in cui ricadono gli edifici di via Quattrograne sia nella "Microzona 4 della Zona D4 - periferica" in cui ricade il fabbricato di via Oscar D'Agostino un prezzo variabile da € 800,00/mq ad € 1.200,00/mq, (visura già riportata) in linea con i valori reperiti dalle indagini condotte attraverso le offerte delle Agenzie Immobiliari per l'intero territorio.

c) Posti Auto

Con le riflessioni ed argomentazioni riportate per i box relative alla zona ed al numero di questi posti sul mercato si ritiene, in considerazione che ogni posto auto ha una superficie massima di mq. 15 e che il terreno edificabile in zona ha un valore medio di € 200,00/mq si ritiene congruo il prezzo di € 3.000,00 cadauno.

II.9. Riepilogo generale

d) STIMA DEL COMPLESSO IN LOCALITA' QUATTROGRANE

1) Unità residenziali	mq. 18.005,54	x	€ 1.250,00/mq	=	€ 22.506.925,00
2) Sottotetti	mq. 1.568,70	x	€ 875,00/mq	=	€ 1.372.612,50
3) Unità n.r. piano terra	mq. 2.750,00	x	€ 1.450,00/mq	=	€ 3.987.500,00
4) Box sottostrada	mq. 6.898,00	x	€ 650,00/mq	=	€ 4.483.700,00
5) Posti auto esterni	n. 216	x	€ 3.000,00/cad	=	€ 648.000,00
6) Aree non edificabili	mq. 21.101,00	x	€ 30,00/mq	=	€ 633.030,00
7) Aree edificabili	mq. 9.018,00	x	€ 200,00/mq	=	€ 1.803.600,00
Sommano €					€ 35.435.367,50

e) STIMA DEL COMPLESSO IN VIA OSCAR D'AGOSTINO

a) Unità residenziali	mq. 114,00	x	€ 1.250,00/mq	=	€ 142.500,00
b) sottotetti	mq. 322,00	x	€ 960,00/mq	=	€ 309.120,00
c) Box sottostrada	mq. 1.060,00	x	€ 650,00/mq	=	€ 689.000,00
d) Posti auto esterni	n. 27	x	€ 3.000,00/cad	=	€ 81.000,00

Sommano € 1.221.620,00

Totale (A+B) € 36.656.987,50

Parte III

Stima delle opere di completamento dei cespiti

III.1. Considerazioni preliminari

La valutazione di seguito riportata prende le mosse dallo stato in cui attualmente versano i manufatti ed è differenziata con riguardo al complesso di località “Quattrograne”, considerato nella sua interezza, e ai residui cespiti che ██████████ ██████████ ancora detiene nel complesso di via D’Agostino.

La consistenza immobiliare analizzata è in tal modo sintetizzabile:

A) per il complesso di località “Quattrograne”:

Categoria cespite oggetto della stima	n. unità
SOTTOTETTI	35
APPARTAMENTI (CORPI A+B+C)	173
SERVIZI ALLE PERSONE	22
BOX AUTO (PRIMO + SECONDO INTERRATO)	234

B) per il complesso di Via D’Agostino

Categoria cespite oggetto della stima	n. unità
SOTTOTETTI	8
BOX AUTO (PRIMO E SECONDO INTERRATO)	29
POSTI AUTO	28

III.2. Considerazioni sul complesso in Località Quattrograne

La consistenza suindicata è riconducibile a quella che si evince dagli elaborati grafici di cui alla Variante n° 12491/2014, la quale, a meno di una piccola rimodulazione degli androni al piano terra del solo Corpo C, con riduzione della superficie degli stessi rispetto alle previsioni progettuali della superficie dei servizi alle persone, riporta l’attuale stato dei luoghi pressoché integralmente e con accettabile approssimazione.

Va evidenziato che il numero dei cespiti preso in considerazione è differente da quello concesso con l'originario Permesso a Costruire (n° 11797/2009), avendo la variante recepito la variazione di destinazione d'uso dei cespiti e di pezzatura delle unità, resa possibile dalla sentenza del Consiglio di Stato già citata in paragrafi precedenti.

Al fine di avere un sintetico quadro di dette variazioni, si riporta di seguito uno schema riepilogativo con indicazione della qualità e della consistenza delle unità concesse con il PdC e la Variante.

CONFRONTO NUMERO CESPITI PdC - VARIANTE					
CORPO	PIANO	PdC	VARIANTE	DIFFERENZA	TIPOLOGIA
A	Terra	4	6	+2	restano Servizi alle persone
A	Primo	9	12	+3	Uffici --> Unità abitative
A	Secondo	9	11	+2	Uffici --> Unità abitative
A	Terzo	8+1	11	+2	Uffici --> Unità abitative
A	Quarto	2+7	11	+2	Uffici --> Unità abitative
A	Quinto	6	8	+2	restano Unità Abitative
A	Sottotetto	6	8	+2	
		52	67	+15	
B	Terra	4	8	+4	Servizi alle persone
B	Primo	12	16	+4	Uffici --> Unità abitative
B	Secondo	12	12	0	Uffici --> Unità abitative
B	Terzo	12	12	0	Unità Abitative
B	Quarto	12	12	0	Unità Abitative
B	Quinto	6	6	0	Unità Abitative
B	Sottotetto	6	6	0	
		64	72	+8	
C	Terra	4	8	+4	Servizi alle persone
C	Primo	12	16	+4	Uffici --> Unità abitative
C	Secondo	12	13	+1	Uffici --> Unità abitative
C	Terzo	12	13	+1	Unità Abitative
C	Quarto	12	13	+1	Unità Abitative
C	Quinto	6	7	+1	Unità Abitative
C	Sottotetto	6	6	0	
		64	76	+12	

Lo schema riporta indicazioni delle unità originariamente destinate ad uffici, e poi trasformate in appartamenti; al riguardo si evidenzia che, fatta salva la quota riservata

ai servizi per le persone, le residenze assorbono per intero (=100%) la residua Superficie Lorda di Pavimento (SLP) concessa in sede di Variante.

SUPERFICI REALIZZATE NEL RISPETTO DELLE CONCESSIONI DI VARIANTE

CORPO	PIANO	SLP
A	I	929,01
A	II	934,13
A	III	914,39
A	IV	911,36
A	V	619,57
Totale SLP uso residenziale		4.308,46

CORPO	PIANO	SLP
A	PT	833,08
B	PT	995,96
C	PT	995,96
Totale SLP unità commerciale		2.825,00

CORPO	PIANO	SLP
B	I	1.240,04
B	II	1.240,76
B	III	1.203,50
B	IV	1.202,50
B	V	595,16
Totale SLP uso residenziale		5.481,96

CORPO	PIANO	SLP
A	SOTTOTETTO	936,02
B	SOTTOTETTO	1.032,79
C	SOTTOTETTO	980,96
Totale SLP sottotetto		2.949,77

CORPO	PIANO	SLP
C	PT	995,96
C	I	1.236,37
C	II	1.238,57
C	III	1.238,57
C	IV	1.231,64
C	V	633,78
Totale SLP uso residenziale		5.578,93

USO	SLP
Residenziale	15.369,35
Unità commerciale	2.825,00
Sottotetto	2.949,77
Totale SLP	21.143,87

CORPO A	4.308,46
CORPO B	5.481,96
CORPO C	5.578,93
Totale SLP uso residenziale	15.369,35

Alle dimensioni delle SLP realizzate dalla ██████████ presso il complesso di Quattrograne sono dedicate le tabelle appresso riportate dove, per ciascun livello e ciascuna tipologia, sono riportate le superfici realizzate e le relative destinazioni d'uso. In definitiva l'intervento ha consentito di realizzare 15.369,35 mq di residenze, 2.825,71 mq di servizi alle persone e 2.949,77 mq di sottotetti i quali, data l'assenza di collegamenti con le unità residenziali sottostanti, sono da considerarsi entità non pertinenti suscettibili di autonomo utilizzo.

Le differenze di sagoma e di consistenza del numero di unità realizzate è ben desumibile dal parallelo seguente dove sono correlati visivamente gli stralci di elaborati grafici di PdC e di Variante per ciascun livello utile, ivi evidenziando le differenze in termini di unità costituenti il piano e indicando il numero di SLP che costituiscono quest'ultimo. Si rimanda all'*Allegato C01*.

Dal punto di vista costruttivo il complesso di cui trattasi consta di strutture portanti costituite da comuni telai spaziali di travi e pilastri in c.a. con nuclei irrigidenti in corrispondenza dei vani ascensore, e pareti di contenimento dei livelli interrati ancora in c.a..

Oltre alle parti in elevazione, costituite al piano terra da unità per servizi alle persone e ai cinque livelli superiori da residenze, sono infatti presenti due piani interrati adibiti a box auto, e serviti da rampe che si sviluppano nelle aree di interspazio tra i blocchi (A, B, e C) in elevazione.

Le caratteristiche edilizie dei corpi di fabbrica, laddove ultimati, sono di tipo corrente e afferibili ai modi di costruire di case per civile abitazione con livello di finitura non elevato, riconducibili per lo più a quello di casa di edilizia economica convenzionata.

Si evidenziano al riguardo la presenza di pavimentazioni in grés porcellanato, pareti e soffitti rivestiti con semplice intonaco tinteggiato in colore chiaro, rivestimenti

in grès ceramico in bagno, e in cucina solo parzialmente presente sulle pareti bagnate; di tipo corrente sono altresì i terminali a vista, laddove già installati, dell'impianto idrico-sanitario (wc, bidet, piatti doccia, ecc.) e di quello elettrico (pulsanti, prese, ecc.) e speciali (TV, FM, citofono, ecc.).

Solo per le unità residenziali del corpo A sono presenti caldaie murali; atteso che esse non sono del tipo a condensazione e oggi non più commercializzate, che gli impianti non sono ultimati e collaudati, nel computo metrico estimativo delle opere di completamento si è tenuto conto del costo di rimozione e di reinstallazione di apparecchi a norma.

L'involucro esterno dei tre corpi di fabbrica può dirsi completato nelle parti opache e trasparenti; esso è realizzato con pareti monostrato di termo laterizi, con pannelli coibenti in corrispondenza dei ponti termici e da finiture superficiali ancora in intonaco civile con tinteggiatura di tipo corrente; i vani esterni hanno serramenti in alluminio e legno di buona fattura provvisti di scuretti e vetro-camera.

Le piastre di calpestio al piano terra sono del tutto incomplete al pari di gran parte delle aree ivi presenti per i servizi alle persone, mancando in massima parte gli elementi di confinamento, finitura e impianti.

I piani interrati si presentano a diversi livelli non completati; dei tre blocchi A, B, e C, quello in fase di lavorazione più avanzata è il primo, con buona parte della pavimentazione industriale già realizzata, e con molti box provvisti di telai per le porte basculanti e parte degli impianti elettrici ed idrici antincendio già realizzati; asole di ventilazione dei piani interrati presenti al livello della piastra del piano terra non presentano griglie di protezione, né sono presenti porte di box ad elevata superficie di foratura per l'aerazione della viabilità interna per l'accesso ai box.

La sistemazione delle aree esterne, al pari della realizzazione delle opere d'urbanizzazione, è pressoché inesistente; mancando di qualsivoglia opera di demarcazione del limite dell'area di intervento, di definizione di pacchetti stradali, di configurazione delle aiuole, di definizione e realizzazione degli elementi delle reti

impiantistiche ricadenti nelle aree esterne, né predisposizione per gli attacchi alle reti di servizio urbano.



III.3. Considerazioni sul complesso di Via D'Agostino

Al riguardo dei cespiti [REDACTED] siti presso il complesso immobiliare di via D'Agostino, la massa immobiliare per la quale valutare i costi di completamento è invero esigua.

Va infatti evidenziato che quest'ultima è composta:

- da n° 28 posti auto già definiti e attivi,
- da due box al primo piano interrato e da n° 27 box al secondo piano interrato, tutti completati ed immediatamente utilizzabili a valle di piccola revisione manutentiva dell'impianto elettrico e delle basculanti ad apertura automatica;
- di n° 8 sottotetti dei quali solo 5 ultimati e abitati;

ne deriva che l'onere per il completamento è in effetti limitato solo a tre unità residenziali, in particolare a quelle catastalmente individuate con i sub 214, 200 e 215.

Di esse la prima presenta realizzati l'involucro, i lucernari, e le tramezzature; le altre due sono completamente vuote.

Al pari delle unità del complesso di località Quattrograne, anche gli appartamenti ultimati di via D'Agostino hanno caratteristiche costruttive tipiche della corrente edilizia residenziale economica convenzionata, senza finiture di particolare pregio.



III.4 Caratteristiche dell'attuale stato dei luoghi

III.4.1 *Complesso in località Quattrograne*



Come già accennato il complesso edilizio di cui trattasi rispecchia quasi totalmente i contenuti del progetto di cui alla Variante n. 12491/2014, distaccandose solo per quanto concerne gli androni al piano terra del Corpo C, meno ampi di quanto prescritto. Esso consta di tre corpi di fabbrica con struttura in c.a, sono tra loro indipendenti e, fatta eccezione per il Corpo A, hanno in pianta ciascuno forma a corte aperta; le coperture sono a falde inclinate rivestite da manti di tegole, l'involucro esterno è rifinito con intonaco tinteggiato con colori di terra e gli infissi esterni sono in alluminio/legno con scuretti alla romana.

Ogni fabbricato comprende quattro corpi scala che si sviluppano in altezza servendo la parte centrale di sei piani fuori terra e quelle laterali di cinque livelli utili, tutte comprensive di sottotetto e due piani interrati.

Il piano terra è destinato ad attività commerciali, mentre tutti gli altri sono ad uso residenziale; i sottotetti sono locali completamente spogli, non collegati con gli appartamenti sottostanti e costituiscono unità dall'autonomo utilizzo; gli interrati sono adibiti a soli box auto.

Corpo di Fabbrica A

Il Corpo A è l'edificio più avanzato come stato delle lavorazioni ultimate, e si potrebbe ritenere quasi completato del tutto nella parte residenziale se non per poche lavorazioni di finitura ancora da effettuare. In generale mancano le placche di copertura dei terminali dell'impianto elettrico, i battiscopa e gli infissi interni; le tinteggiature necessitano di una ulteriore mano, occorre rimuovere il guano formatosi su molti ambiti aperti.

Al piano terra, dove sono previste sei unità commerciali, sono presenti solo le partizioni interne, non ancora intonacate; le tamponature esterne sono tinteggiate solo

sulle facce esterne; il pavimento e il soffitto sono allo stato grezzo, così come il calpestio; sono presenti le predisposizioni degli impianti elettrici e idrici, con le varie montanti ancora a vista.

Dai camminamenti esterni, ancora da rivestire e completare, che si sviluppano sulla piastra di base all'esterno della sagoma dei fabbricati, si giunge all'ingresso delle scale che portano ai piani superiori dove sono situate le unità residenziali. A differenza dei locali commerciali, che mancano di infissi esterni, troviamo nell'androne il portone di accesso in alluminio e vetro, i corpi illuminanti e una prima mano di tinteggiatura; a terra insiste il massetto di sottopavimentazione mancante di quest'ultima. È presente un vano ascensore, attorno al quale si sviluppano i rampanti della scala completati e rivestiti con marmi su pedate e alzate e con battiscopa e calcagnini alle pareti; è presente l'impianto elettrico ordinario e di emergenza, mancano le placche e i corpi illuminanti.

Dal primo piano in su si sviluppano i livelli residenziali secondo l'organizzazione del piano tipo.

Ogni appartamento è composto mediamente da un soggiorno-cucina, da due/tre camere da letto, e da uno/due bagni a seconda della diversa estensione dell'unità residenziale. Gli interni presentano pavimenti in quadroni di gres, serramenti in alluminio e legno con vetrocamera; rivestimenti dei bagni in grès a metà altezza, con tutti i necessari apparecchi igienico-sanitari completi di rubinetteria e sifoneria; il rivestimento in cucina è presente solo su una porzione della parete bagnata, dalla quota di un metro sino all'altezza degli infissi interni. Sono predisposti tutti i punti di allaccio per apparecchiature e arredi e i radiatori risultano installati alle pareti; risultano essere state effettuate le prime mani di tinteggiatura alle pareti e ai soffitti. Tutte le stanze sono dotate di interruttori e prese elettriche ordinarie e speciali (TV, telefono); mancanti però le placche di copertura.

I balconi e i terrazzini non presentano elementi di separazione tra unità adiacenti, sono pavimentati completamente e hanno ringhiera metallica; su di essi sono installate

le caldaie murali. Queste ultime non sono del tipo a condensazione e non risultano essere state collaudate.

Nei sottotetti, al rustico, sono presenti solo i divisori tra le diverse unità, non ancora intonacati, né tinteggiati, il calpestio è privo di massetti e pavimenti; sono presenti le predisposizioni delle aperture dei lucernari.

I terrazzini a livello dei sottotetti sono completamente rifiniti nei muretti d'attico e nelle pavimentazioni; sulla falda inclinata è presente l'impianto fotovoltaico a servizio l'intero edificio.

Corpo di Fabbrica B

Il corpo B è in uno stato dei lavori molto meno avanzato di quello precedentemente analizzato e consta di molte lavorazioni ancora a farsi, essendo i cespiti al grezzo.

Al piano terra, dove sono previste otto unità commerciali, sono anche in tal caso presenti solo le partizioni interne, non ancora intonacate; le tamponature esterne sono tinteggiate solo sulle facce esterne; il pavimento e il soffitto sono allo stato grezzo, così come il calpestio; sono presenti le predisposizioni degli impianti elettrici e idrici, con le varie montanti ancora a vista.

Dai camminamenti esterni, ancora da rivestire e completare, che si sviluppano sulla piastra di base all'esterno della sagoma dei fabbricati, si giunge all'ingresso delle scale che portano ai piani superiori dove sono situate le unità residenziali. A differenza dei locali commerciali, che mancano di infissi esterni, troviamo nell'androne il portone di accesso in alluminio e vetro, i corpi illuminanti e una prima mano di tinteggiatura; a terra insiste il massetto di sottopavimentazione mancante di quest'ultima. È presente un vano ascensore, attorno al quale si sviluppano i rampanti della scala completati e rivestiti con marmi su pedate e alzate e con battiscopa e calcagnini alle pareti; è presente l'impianto elettrico ordinario e di emergenza, mancano le placche e i corpi illuminanti.

Dal primo piano in su si sviluppano i livelli residenziali secondo l'organizzazione del piano tipo.

Come per il Corpo A, anche nel Corpo B ogni appartamento è composto mediamente da un soggiorno-cucina, da due/tre camere da letto, e da uno/due bagni a seconda della diversa estensione dell'unità residenziale. Tutti gli appartamenti sono allo stato grezzo; gli interni presentano massetti di sottopavimentazione senza quest'ultima, serramenti esterni in alluminio e legno con vetrocamera ma senza le maniglie; eccezion fatta per i bagni, le pareti degli ambienti risultano intonacate e con una prima mano di tinteggiatura. Nei bagni l'intonaco è assente e manca di apparecchi igienico-sanitari escluse le vasche e le docce che sono presenti a livello di predisposizione della parte impiantistica. La cucina invece presenta sulla parete bagnata la predisposizione per il rivestimento previsto solo su una porzione della parete bagnata, dalla quota di un metro sino all'altezza degli infissi interni; non sono presenti controsoffitti.

Sono predisposti tutti i punti di allaccio per apparecchiature e arredi e i radiatori risultano installati alle pareti; risultano altresì essere state effettuate le prime mani di tinteggiatura alle pareti e ai soffitti. Tutte le stanze presentano le cassette porta frutto degli impianti elettrici ordinari e speciali (TV, telefono).

I balconi e i terrazzini non presentano elementi di separazione tra unità adiacenti, sono pavimentati completamente e hanno ringhiera metallica; su di essi sono installate le caldaie murali. Queste ultime non sono del tipo a condensazione e non risultano essere state collaudate.

Nei sottotetti, al rustico, sono presenti solo i divisori tra le diverse unità, non ancora intonacati, né tinteggiati, il calpestio è privo di massetti e pavimenti; sono presenti le predisposizioni delle aperture dei lucernari.

I terrazzini a livello dei sottotetti sono completamente rifiniti nei muretti d'attico e nelle pavimentazioni; sulla falda inclinata è presente l'impianto fotovoltaico a servizio l'intero corpo di fabbrica.

Corpo di Fabbrica C

Il Corpo C è in uno stato dei lavori pari a quello del Corpo B e parimenti consta di molte lavorazioni ancora a farsi, essendo i cespiti al grezzo.

Al piano terra, dove sono previste otto unità commerciali, sono anche in tal caso presenti solo le partizioni interne, non ancora intonacate; le tamponature esterne sono tinteggiate solo sulle facce esterne; il pavimento e il soffitto sono allo stato grezzo, così come il calpestio; sono presenti le predisposizioni degli impianti elettrici e idrici, con le varie montanti ancora a vista.

Dai camminamenti esterni, ancora da rivestire e completare, che si sviluppano sulla piastra di base all'esterno della sagoma dei fabbricati, si giunge all'ingresso delle scale che portano ai piani superiori dove sono situate le unità residenziali. A differenza dei locali commerciali, che mancano di infissi esterni, troviamo nell'androne il portone di accesso in alluminio e vetro, i corpi illuminanti e una prima mano di tinteggiatura; a terra insiste il massetto di sottopavimentazione mancante di quest'ultima. È presente un vano ascensore, attorno al quale si sviluppano i rampanti della scala completati e rivestiti con marmi su pedate e alzate e con battiscopa e calcagnini alle pareti; è presente l'impianto elettrico ordinario e di emergenza, mancano le placche e i corpi illuminanti.

Dal primo piano in su si sviluppano i livelli residenziali secondo l'organizzazione del piano tipo.

Come per il Corpo B, anche nel Corpo C ogni appartamento è composto mediamente da un soggiorno-cucina, da due/tre camere da letto, e da uno/due bagni a seconda della diversa estensione dell'unità residenziale. Tutti gli appartamenti sono allo stato grezzo; gli interni presentano massetti di sottopavimentazione senza quest'ultima, serramenti esterni in alluminio e legno con vetrocamera ma senza le maniglie; eccezion fatta per i bagni, le pareti degli ambienti risultano intonacate e con una prima mano di tinteggiatura. Nei bagni l'intonaco è assente e manca di apparecchi igienico-sanitari escluse le vasche e le docce che sono presenti a livello di predisposizione della parte impiantistica. La cucina invece presenta sulla parete

bagnata la predisposizione per il rivestimento previsto solo su una porzione della parete bagnata, dalla quota di un metro sino all'altezza degli infissi interni; non sono presenti controsoffitti.

Sono predisposti tutti i punti di allaccio per apparecchiature e arredi e i radiatori risultano installati alle pareti; risultano altresì essere state effettuate le prime mani di tinteggiatura alle pareti e ai soffitti. Tutte le stanze presentano le cassette porta frutto degli impianti elettrici ordinari e speciali (TV, telefono).

I balconi e i terrazzini non presentano elementi di separazione tra unità adiacenti, sono pavimentati completamente e hanno ringhiera metallica; su di essi sono installate le caldaie murali. Queste ultime non sono del tipo a condensazione e non risultano essere state collaudate.

Nei sottotetti, al rustico, sono presenti solo i divisori tra le diverse unità, non ancora intonacati, né tinteggiati, il calpestio è privo di massetti e pavimenti; sono presenti le predisposizioni delle aperture dei lucernari.

I terrazzini a livello dei sottotetti sono completamente rifiniti nei muretti d'attico e nelle pavimentazioni; sulla falda inclinata è presente l'impianto fotovoltaico a servizio l'intero corpo di fabbrica.

Primo e secondo piano interrato

Nei locali interrati S1 ed S2 sono presenti i box auto necessari al fabbisogno delle unità residenziali della parte in elevazione dei fabbricati; a essi si potrà accedere attraverso delle rampe esterne che dovranno ancora essere realizzate in corrispondenza degli interspazi tra le piastre di base degli edifici, oppure dai vani scala interni. Questi ultimi, per l'intero tratto interrato non sono ultimati nelle finiture e nelle coperture di marmo delle alzate e pedate.

I box auto si presentano in pessime condizioni, dovute all'acqua piovana stagnante e all'umidità di risalita, e ciò comporterà interventi di deumidificazione e risanamento prima di poterli ultimare nelle finiture.

Non per tutti i box sono presenti le porte basculanti e, laddove presenti, non versano sempre in buone condizioni; nelle parti comuni spesso mancano i corpi illuminanti e di emergenza, mentre la pavimentazione industriale armata, presente in tutto il piano interrato S1, manca in parti del livello S2. Sono presenti parti di intonaco da completare, manca l'ultima mano di rasatura in quasi tutte le pareti, manca del tutto sugli elementi di calcestruzzo armato.

Per completare i livelli dei box auto occorrerà installare i cancelli automatici di accesso e le porte tagliafuoco in corrispondenza dei vani scala e realizzare i coprigiunti sismici; vanno infine completati l'impianto elettrico e quello idrico antincendio, che sono presenti nella sola forma di predisposizioni.

Sistemazione Esterna

La sistemazione esterna degli edifici, rispetto alle previsioni progettuali, è da considerarsi praticamente non ancora iniziata. I camminamenti sulle piastre di base si presentano completati sino al livello dei soli manti impermeabili; le corti dei fabbricati, le altre zone verdi e per i parcheggi a raso, completamente coperte da vegetazione infestante, sono ancora da definire, così come i tracciati viari interni al lotto, grossolanamente segnalati da uno strato di ghiaia per la carrabilità di cantiere, e i punti di accesso al contesto urbano limitrofo.

Al riguardo delle reti di servizi tecnologici, sono presenti solo alcuni pozzetti da impianto fognario peraltro mancante di allacci al collettore principale eterno al lotto.

Come elementi di recinzione sono presenti reti provvisorie su gran parte del limite dell'area di intervento e un cancello in corrispondenza dell'accesso a quest'ultima.

Si allega a quanto detto una documentazione fotografica (*Allegato C02*) di corredo, per quanto riguarda lo stato attuale dei luoghi.

III.5. Categorie lavori a farsi distinte per aree di intervento

Con riferimento allo stato attuale, già descritto nel paragrafo precedente, si riportano di seguito le categorie dei lavori a farsi, distinguendole per aree di intervento omogenee.

Dette lavorazioni, opportunamente esplicitate, hanno costituito la base per la redazione del computo metrico estimativo che si produce in allegato (*cf. Allegato C03*) alla presente consulenza tecnica d'ufficio.

CORPO A - Scala 2, 3 e 4

Le lavorazioni occorrenti per il completamento risultano essere:

1) per i camminamenti esterni della piastra piano terra:

- installazione giunti sismici e cordone tagliafuoco,
- massetto di sottofondo delle pavimentazioni previa idropulizia del supporto,
- pavimentazione e soglie marmo sino al limite della piastra,
- tinteggiatura delle pareti esterne in corrispondenza delle pareti degli androni scala,
- infissi cavedi tecnici,
- impianto elettrico di illuminazione dei camminamenti,
- impianto smaltimento delle acque meteoriche;

2) per le unità commerciali al piano terra:

- realizzazione delle tramezzature interne a formazione del bagno e antibagno,
- realizzazione divisori tra le unità laddove non eseguiti,
- intonaci dei divisori, del lato interno tompagni e delle soffitte,
- massetto, pavimento e battiscopa,
- impianto elettrico a servizio dell'unità (quadro, circuiti luce e fm),
- impianto idrico di carico e scarico del locale WC e anti-wc,
- installazione boiler per produzione acqua calda,
- installazione arredi sanitari,

- allacci impiantistici,
- vetrate e serramenti esterni,
- infissi interni,
- tinteggiatura interna;



3) **per i vani scala:**

- pavimentazione e battiscopa dell'androne e del pianerottolo dell'ultimo piano,
- marmo rampe scale dal livello s1 a s2,
- placche interruttori,
- completamento dell'impianto elettrico con installazione del quadro elettrico, delle placche interruttori, dei corpi illuminanti ordinari e di emergenza,
- ritocchi tinteggiature alle pareti,
- impianto ascensore da verificare fosse al piano interrato interessata da allagamenti;

4) **per gli appartamenti delle scale 2 e 3:**

- battiscopa alle pareti,
- tutti gli infissi interni,
- placche interruttori e prese,
- termostato e citofono,
- valvole termostatiche arredi sanitari (sono presenti le valvole semplici),
- sostituzione delle caldaie non a condensazione,
- aspiratori nei WC ciechi,
- tinteggiatura interna (ultima mano),
- installazione dei divisori sui balconi tra le unità residenziali,
- rimozione del guano dei piccioni sui balconi in corrispondenza dei cavedi tecnici laddove è necessario;

5) **per gli appartamenti della scala 4:**

- battiscopa alle pareti,

- completare l'infisso di caposcala con maniglia e occhiello,
- tutti gli infissi interni,
- placche interruttori e prese,
- termostato e citofono,
- valvole termostatiche arredi sanitari (sono presenti le valvole semplici),
- installazione caldaia gas metano a condensazione,
- aspiratori nei WC ciechi,
- tinteggiatura interna (ultima mano),
- installazione dei divisori sui balconi tra le unità residenziali,
- rimozione del guano dei piccioni sui balconi in corrispondenza dei cavedi tecnici laddove è necessario;

6) **per il sottotetto:**

- massetto pedonabile,
- intonaci e tinteggiatura ambienti,
- porte di accesso,
- impianto elettrico;

7) **per il primo piano interrato (box):**

- installazione giunti sismici e cordone tagliafuoco,
- rasante alle superfici in cemento armato (pareti e travi emergenti),
- tinteggiatura ambienti,
- nr. 2 porte-tagliafuoco di accesso di ogni vano scala (filtro),
- nr. 1 cancelli automatizzati per uscita su rampa completo di impianto elettrico di alimentazione,
- completamento impianto elettrico con installazione del quadro elettrico per ogni blocco scala, del pulsante di emergenza VV.F, dei corpi illuminanti di emergenza e dei corpi illuminanti nei box,
- completamento impianto idrico antincendio installazione idrante,

- installazione degli estintori,
- alcune serrande dei box da riposizionare o sostituire in quanto danneggiate,
- intervento di drenaggio delle acque stagnanti e deumidificazione degli ambienti;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

8) **per il secondo piano interrato (box):**

- pavimento industriale armato non eseguito sul braccio della scala 4,
- rasante alle superfici in cemento armato (pareti e travi emergenti),
- tinteggiatura ambienti,
- nr. 2 porte-tagliafuoco di accesso di ogni vano scala (filtro),
- nr. 1 cancelli automatizzati per uscita su rampa completo di impianto elettrico di alimentazione,
- completamento impianto elettrico con installazione del quadro elettrico per ogni blocco scala, del pulsante di emergenza VV.F, dei corpi illuminanti di emergenza e dei corpi illuminanti nella corsia di manovra e nei box,
- completamento impianto idrico antincendio installazione idrante,
- installazione degli estintori,
- installazione serrande basculanti box,
- intervento di drenaggio delle acque stagnanti e deumidificazione degli ambienti.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CORPO B - Scala 1,2,3 e 4

Le lavorazioni occorrenti per il completamento risultano essere:

1) **per i camminamenti esterni della piastra piano terra:**

- installazione giunti sismici e cordone tagliafuoco,
- massetto di sottofondo delle pavimentazioni previa idropulizia del supporto,
- pavimentazione e soglie marmo sino al limite della piastra,
- tinteggiatura delle pareti esterne in corrispondenza delle pareti degli androni scala,
- installazione grigliati pedonali a protezione dei vani di ventilazione dei piani interrati,
- infissi cavedi tecnici,

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- impianto elettrico di illuminazione dei camminamenti,
- impianto smaltimento delle acque meteoriche;



2) **per le unità commerciali al piano terra:**

- realizzazione delle tramezzature interne a formazione del bagno e antibagno,
- realizzazione divisori tra le unità laddove non eseguiti,
- intonaci dei divisori, del lato interno tompani e delle soffitte,
- massetto, pavimento e battiscopa,
- impianto elettrico a servizio dell'unità (quadro, circuiti luce e fm),
- impianto idrico di carico e scarico del locale wc e anti-wc,
- installazione boiler per produzione acqua calda,
- installazione arredi sanitari,
- allacci impiantistici,
- vetrate e serramenti esterni,
- infissi interni,
- tinteggiatura interna;



3) **per i vani scala:**

- pavimentazione e battiscopa del pianerottolo dell'ultimo piano,
- pavimentazione e battiscopa del androne del corpo b4,
- marmo rampe scale dal livello s1 a s2,
- completamento dell'impianto elettrico con installazione del quadro elettrico, delle placche interruttori, dei corpi illuminanti ordinari e di emergenza,
- frutti e placche interruttori,
- ritocchi tinteggiature alle pareti,
- impianto ascensore da verificare fosse al piano interrato interessata da allagamenti;



4) **per gli appartamenti della scala 1:**

- pavimento stanze e WC,



- battiscopa alle pareti,
- rivestimento parete cucina,
- tinteggiatura interna (ultima mano),
- tinteggiatura WC (pareti e soffitto) assente,
- maniglia e occhiello infisso caposcala,
- tutti gli infissi interni,
- maniglie infissi esterni,
- installazione quadro elettrico,
- placche interruttori e prese,
- termostato e citofono,
- installazione arredi sanitari non presenti (tranne vasca e piatto doccia),
- rubinetteria e sifoneria arredi sanitari (tranne scarichi doccia e vasca),
- installazione caldaia gas metano a condensazione,
- installazione radiatori (solo posa),
- valvole termostatiche arredi sanitari (sono presenti le valvole semplici),
- aspiratori nei WC ciechi,
- installazione dei divisori sui balconi tra le unità residenziali,
- rimozione del guano dei piccioni sui balconi in corrispondenza dei cavedi tecnici laddove è necessario;

N.B. Le lavorazioni occorrenti per il completamento degli **appartamenti delle scale 2, 3 e 4** risultano essere uguali a quelle degli appartamenti della scala 1 ad eccezione dei frutti delle prese e degli interruttori che risultano mancanti.

5) **per il primo piano interrato (box):**

- installazione giunti sismici e cordone tagliafuoco,
- pavimento industriale armato non eseguito sul braccio della scala 1,
- rasante alle superfici in cemento armato (pareti e travi emergenti),
- tinteggiatura ambienti,

- serrande basculanti box,
- nr. 2 porte-tagliafuoco di accesso di ogni vano scala (filtro),
- nr. 2 cancelli automatizzati per uscita su rampa completo di impianto elettrico di alimentazione,
- completamento impianto elettrico con installazione del quadro elettrico per ogni blocco scala, del pulsante di emergenza VV.F, dei corpi illuminanti di emergenza e dei corpi illuminanti nella corsia di manovra e nei box,
- completamento impianto idrico antincendio installazione idrante,
- installazione degli estintori,
- installazione serrande basculanti box,
- intervento di drenaggio delle acque stagnanti e deumidificazione degli ambienti;

6) **per il secondo piano interrato (box):**

- pavimento industriale armato non eseguito sul braccio della scala 4,
- rasante alle superfici in cemento armato (pareti e travi emergenti),
- tinteggiatura ambienti,
- serrande basculanti box,
- nr. 2 porte-tagliafuoco di accesso di ogni vano scala (filtro),
- nr. 2 cancelli automatizzati per uscita su rampa completo di impianto elettrico di alimentazione,
- completamento impianto elettrico con installazione del quadro elettrico per ogni blocco scala, del pulsante di emergenza VV.F, dei corpi illuminanti di emergenza e dei corpi illuminanti nella corsia di manovra e nei box,
- completamento impianto idrico antincendio installazione idrante,
- installazione degli estintori,
- installazione serrande basculanti box,
- intervento di drenaggio delle acque stagnanti e deumidificazione degli ambienti.

CORPO C - Scale 1,2,3 e 4

Le lavorazioni occorrenti per il completamento risultano essere:

1) **per i camminamenti esterni della piastra piano terra:**

- installazione giunti sismici e cordone tagliafuoco,
- intervento di impermeabilizzazione del solaio della piastra,
- massetto, pavimentazione e soglie marmo sino al limite della piastra,
- tinteggiatura delle pareti esterne in corrispondenza delle pareti degli androni scala,
- installazione grigliati pedonali a protezione dei vani di ventilazione dei piani interrati,
- infissi cavedi tecnici,
- impianto elettrico di illuminazione dei camminamenti,
- impianto smaltimento delle acque meteoriche;

2) **per le unità commerciali al piano terra:**

- tramezzature interne a formazione del bagno e antibagno,
- tramezzature divisorie tra le varie unità,
- intonaci dei divisori, del lato interno compagni e delle soffitte,
- massetto, pavimento e battiscopa,
- impianto elettrico a servizio dell'unità (quadro, circuiti luce e fm),
- impianto idrico di carico e scarico del locale WC e anti-wc,
- installazione boiler per produzione acqua calda,
- vetrate e serramenti esterni,
- infissi interni,
- tinteggiatura interna;

3) **per i vani scala:**

- massetto, pavimentazione e battiscopa del dell'androne,
- massetto, pavimentazione e battiscopa del pianerottolo dell'ultimo piano,
- marmo rampe scale dal livello s1 a s2,

- quadro elettrico,
- frutti e placche interruttori,
- ritocchi tinteggiature alle pareti,
- impianto ascensore da verificare fosse al piano interrato interessata da allagamenti;

4) **per gli appartamenti delle scale 1, 2, 3 e 4:**

- pavimento stanze e WC,
- battiscopa alle pareti,
- rivestimento parete cucina,
- tinteggiatura interna (ultima mano),
- tinteggiatura WC (pareti e soffitto) assente,
- maniglia e occhiello infisso caposcala,
- tutti gli infissi interni,
- maniglie infissi esterni,
- quadro elettrico assente (solo cavi),
- placche interruttori e prese,
- termostato e citofono,
- arredi sanitari non presenti (tranne vasca e piatto doccia),
- rubinetteria e sifoneria arredi sanitari (tranne scarichi doccia e vasca),
- caldaia,
- radiatori,
- valvole termostatiche arredi sanitari (sono presenti le valvole semplici),
- aspiratori nei WC ciechi,
- mancano divisioni balconi,
- rimozione del guano dei piccioni sui balconi in corrispondenza dei cavetti tecnici;

5) **per il primo piano interrato (box):**

- giunti sismici,
- pavimento industriale armato non eseguito,

- rasante alle superfici in cemento armato (pareti e travi emergenti),
- tinteggiatura ambienti,
- serrande basculanti box,
- nr. 2 porte-tagliafuoco di accesso dal vano scala (filtro),
- nr. 1 cancelli automatizzati per uscita su rampa completo di impianto elettrico di alimentazione,
- completamento impianto elettrico con installazione del quadro elettrico per ogni blocco scala, del pulsante di emergenza VV.F, dei corpi illuminanti di emergenza e dei corpi illuminanti nei box,
- completamento impianto idrico antincendio installazione idrante (presente solo cassetta),
- intervento di drenaggio delle acque stagnanti e deumidificazione degli ambienti;

6) **per il secondo piano interrato (box):**

- pavimento industriale armato non eseguito,
- rasante alle superfici in cemento armato (pareti e travi emergenti),
- tinteggiatura ambienti,
- serrande basculanti box,
- nr. 2 porta-tagliafuoco di accesso dal vano scala (filtro),
- nr. 2 cancelli automatizzati per uscita su rampa completo di impianto elettrico di alimentazione,
- completamento impianto elettrico con installazione del quadro elettrico per ogni blocco scala, del pulsante di emergenza VV.F, dei corpi illuminanti di emergenza e dei corpi illuminanti nei box,
- completamento impianto idrico antincendio installazione idrante (presente solo cassetta),
- intervento di drenaggio delle acque stagnanti e deumidificazione degli ambienti.

SISTEMAZIONE ESTERNA e RETE IMPIANTISTICHE

Le lavorazioni occorrenti per il completamento risultano essere:

1) **per la sistemazione esterna e le reti impiantistiche:**

- completamento di nr. 2 vasche sollevamento acque meteoriche fine rampa di accesso ai piani interrati,
- completamento della rete fognaria degli scarichi provenienti dai fabbricati con installazione pozzetti, tubazioni e tombini,
- cabina elettrica,
- illuminazione esterna (pali e corpi illuminanti) completo di allaccio di fornitura,
- completamento della rete fognaria smaltimento meteoriche spazi scoperti impermeabili (pozzetti, tubazioni e caditoie),
- muri di recinzione perimetrali e laddove necessario di sostegno terre (fronte lato nord, nord-ovest e ovest),
- realizzazione marciapiedi,
- realizzazione camminamenti perimetrali a corpi di fabbrica da eseguirsi contro terra (ossia oltre la piastra del piano terra),
- sovrastruttura, cordoli e pavimentazioni stradali,
- pavimentazione green park,
- formazione aree a verde.

III.5.1. Stima dei costi delle opere di completamento

Atteso che le risultanze delle indagini in situ hanno consentito di acclarare la sostanziale coincidenza dell'attuale stato dei luoghi con lo stato di progetto ipotizzato nella Variante n. 12491/2014, si è potuto adottare gli elaborati grafici di quest'ultima quale riferimento per la stima dei lavori di completamento dei corpi di fabbrica del complesso in località Quattrograne.

Per i tre appartamenti sottotetto da completare presso il complesso di Via D'Agostino, tenuto conto della esiguità delle superfici in gioco e della possibile assunzione delle unità residenziali già ultimate a riferimento tipologico per quelle da completare, si sono ipotizzate caratteristiche di distribuzione interna e dei componenti edilizi riconducibili a quelle in loco presso detti appartamenti ultimati,

Per il computo e la stima dei lavori ci si è riferiti al Prezzario Regionale dei Lavori Pubblici del 2016, fatta eccezione per n. 71 voci e nuovi prezzi, elencate nel prospetto di seguito riportato, per le quali è stato necessario determinare i costi a mezzo di analisi di mercato tenendo conto delle necessarie prestazioni di mano d'opera, dei costi dei materiali, dei trasporti e degli eventuali noleggi di macchinari e attrezzature.

Tutti i prezzi si intendono comprensivi delle spese generali (15%) e degli utili di impresa (10%), nonché di tutti gli oneri di legge, con l'esclusione degli oneri per la sicurezza computati a parte ritenendo congrua la loro determinazione nel 1,3% dell'importo delle lavorazioni, valore perfettamente in linea con l'entità e la pericolosità di lavorazioni di tipo corrente quali quelle a farsi.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT
VOCI NUOVI PREZZI

Tariffa	DESCRIZIONE dell' ARTICOLO	unità di misura	Prezzo [1]	SOMMARIO	
				Quantità	Importo
NP.005	ALLONTANAMENTO ACQUA STAGNANTE E DEUMIFICAZIONE LOCALI. Al giorno Oneri per l'allontanamento di acque stagnante ai piani interrati per mezzo di apposite pompe e seceussivo deumificazione per mezzo d'idonei macchinari ad alta efficienza compreso il trasporto, l'installazione, movimentazione, disinstallazione a fine intervento e costi di esercizio. <i>euro (settanta/00)</i>	al giorno	70.00	85.00	5 950.00
NP.006	CONGLOMERATO CEMENTIZIO ARMATO PER FONDAZIONI ISOLATE E CONTINUE (XC4, C28/35, S4) Fornitura e posa in opera di conglomerato cementizio, per realizzazione opere di muri di recinzione completi di fondazioni statiche di qualsiasi forma e dimensione , classe di lavo ... azione meccanica, la formazione dei piani superiori e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte. <i>euro (duecentoventi/00)</i>	mc	220.00	486.50	107 030.00
NP.010	GIUNTO DI DILATAZIONE PER PAVIMENTI				

	Fornitura e posa in opera di giunti di dilatazione per pavimenti sia interni che esterni, costituiti da profili portanti in alluminio con alette di ancoraggio perforate, profilo ce ... l taglio, lo sfrido e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte. Larghezza giunto sino a 120 mm. <i>euro (centocinquanta/00)</i>	ml	150.00	103.80	15 570.00
NP.011	DISPOSITIVI TAGLIAFUOCO PER GIUNTI Fornitura e posa in opera, in corrispondenza dei giunti strutturali di larghezza oltre i 50 mm, di dispositivi tagliafuoco con caratteristiche REI 120 costituito da pannelli in esp ... ventuali clips in acciaio inox, il taglio lo sfrido e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte. <i>euro (quaranta/00)</i>	ml	40.00	296.50	11 860.00
NP.020	PORTA VETRATA ACCESSO UNITA' COMMERCIALE Fornitura e posa in opera di porta vetrata esterne di accesso alle unità commerciali costituita da: controtelaio a murare completo di zanche per fissaggio a muro realizzato in lami ... erniciata o in alluminio preverniciato) e ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte <i>euro (trecentocinquanta/00)</i>	mq	350.00	182.16	63 756.00
NP.021	INVETRIATE FISSA ESTERNA Fornitura e posa in opera invetriata fissa esterna costituita da: controtelaio a murare completo di zanche per fissaggio a muro realizzato in lamiera di acciaio; profili in lega di ... TISFONDAMENTO esterno 44.2/12A/33.1BEe ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte <i>euro (trecentoventi/00)</i>	mq	320.00	889.13	284 521.60
NP.031	TRASPORTO A RIFIUTO E ONERI DI DISCARICA Trasporto a discarica autorizzata controllata, compresi carico, anche a mano, viaggio, scarico, ed inclusi gli eventuali oneri di discarica autorizzata. <i>euro (venti/00)</i>	a corpo	20.00	12.00	240.00
NP.032	ASPIRATORE WC CIECO Fornitura e posa in opera di aspiratore per bagni composto da aspiratore elcoidale per espulsione in condotto di ventilazione con installazione a parete. <i>euro (trenta/00)</i>	cadauno	30.00	35.00	1 050.00
NP.033	DIVISORIO UNITA RESIDENZIALE IN VETRO SU TELAIO METALLICO Fornitura e posa in opera di divisorio tra unità immobiliari da installarsi sui balconi realizzato con vetro stampato temprato incolore tagliate a misura, di qualsiasi dimensione, f ... o in alto e il calo dei materiali, i ponti di servizio e quanto altro per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte <i>euro (centoventi/00)</i>	m2	120.00	30.60	3 672.00
NP.034	RIMOZIONE GUANO PICCIONE Rimozione guano piccione. <i>euro (trenta/00)</i>	cadauno	30.00	17.00	510.00
NP.035	MANIGLIA E SPIONCINO PORTA CAPOSCALA Fornitura e posa in opera di maniglia e spioncino per porta dell'infisso caposcala a completamento della lavorazione. <i>euro (quindici/00)</i>	cadauno	15.00	36.00	540.00

NP.036	MANIGLIA INFISSI ESTERNI Fornitura e posa in opera di maniglia infissi esterni a completamento della lavorazione. <i>euro (dodici/00)</i>	cadauno	12.00	146.00	1 752.00
NP.037	INFISSI ALL'ANDRONE DEL VANO SCALA EDIFICIO CORPO C Fornitura e posa in opera di infissi (fissi ed apribili) all'androne del vano scala dell'edificio corpo C delle stesse caratteristiche e specifiche di quelle già installati negli del vano scala A e B. Quantità prevista 20 mq <i>euro (quattromila/00)</i>	cadauno	4 000.00	4.00	16 000.00
NP.040	RADIATORI (Tre elementi dell'altezza di 700 mm) Fornitura e posa in opera di corpi scaldanti costituiti da radiatori ad elementi di alluminio, forniti e posti in opera, completi di nipples di giunzione, tappi laterali, guarnizio ... o e ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte. Tre elementi dell'altezza di 700 mm <i>euro (ventidue/00)</i>	cadauno	22.00	384.00	8 448.00
NP.041	TESTATA TERMOSTATICA AI RADIATORI Fornitura e posa in opera di vavola termostatica radiatori. Nel presente prezzo è comprensivo l'eventuale sostituzione di valvole semplici già installate. <i>euro (dodici/00)</i>	cadauno	12.00	217.00	2 604.00
NP.042	CALDAIA MURALE A CONDENSAZIONE Gruppo termico a gas per riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria costituito da caldaia murale a condensazione, classe A4, alto rendimento, circolatore alta efficienza, fun ... lo, predisposta per integrazione con impianto solare. Fornitura e posa in opera compresi gli allacci elettrici ed idrici <i>euro (ottocento/00)</i>	cadauno	800.00	47.00	37 600.00
NP.043	RIMOZIONE DI CALDAIA MURALE Rimozione di caldaia murale, potenzialità fino 34.000 W, compreso ogni onere per il taglio e la chiusura delle tubazioni di adduzione e scarico, il trasporto a rifiuto, oneri discarica e quanto altro occorre per dare l'opera finita <i>euro (diciotto/09)</i>	cadauno	18.09	12.00	217.08
NP.044	MISCELATORE MONOCOMANDO PER PIATTO DOCCIA E VASCA DA BAGNO Fornitura e posa in opera di miscelatore monocomando per piatto doccia e vasca da bagno completo di accessori e di gruppo erogatore, di soffione lunghezza 18 cm a muro diametro 1/2 ... ariche, il corrispettivo alle stesse, e ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte <i>euro (novanta/00)</i>	cad	90.00	32.00	2 880.00
NP.050.a	ALLACCI IMPIANTISTICI per Unità immobiliare Oneri per allacci impiantisti, per ogni unità immobiliare in genere, quali collegamenti alle montanti elettriche, alle dorsali idriche e gas completo dell'assistenza muraria <i>euro (duecento/00)</i>	a corpo	200.00	45.00	9 000.00
NP.050.b	ALLACCI IMPIANTISTICI NEGOZI CORPO C Oneri per allacci impiantisti per le unità commerciali al piano terra del del corpo C quali collegamenti alle montanti				

	elettriche, alle dorsali idriche e gas completo dell'assistenza muraria <i>euro (cinquecento/00)</i>	a corpo	500.00	8.00	4 000.00
NP.056	COMPLETAMENTO IMPIANTO ELETTRICO. PLACCHE PER INTERRUOTTORE E PRESE Fornitura posa in opera di placche, in materiale plastico o metallo, per interruttore e prese a 3 e 4 moduli <i>euro (due/40)</i>	cadauno	2.40	350.00	3 240.00
NP.057	COMPLETAMENTO IMPIANTO ELETTRICO. PRESA BIVALENTE, TV, TELEFONO E RJ12 Fornitura e posa in opera di: - scatola portafrutto incassata a muro 3 posti; frutti, placche in materiale plastico o metallo serie commerciale. Prodotti Conforme alle norme CEI. ... ezzi, e ogni altro onere e magistero onere per dare il lavoro finito. Per prese FM Bivalente 10-16A, Presa TV, PresaRJ12 <i>euro (dodici/00)</i>	cadauno	12.00	560.00	6 720.00
NP.058	COMPLETAMENTO IMPIANTO ELETTRICO. INTERRUOTTORE Fornitura e posa in opera di: - scatola portafrutto incassata a muro 3 posti; frutti, placche in materiale plastico o metallo serie commerciale. Prodotti Conforme alle norme CEI. ... pezzi, e ogni altro onere e magistero onere per dare il lavoro finito. Per interruttore unipolare e bipolare ove occorre <i>euro (otto/00)</i>	cadauno	8.00	280.00	2 240.00
NP.059	COMPLETAMENTO IMPIANTO ELETTRICO. IMPIANTO CITOFONICO APPARECCHIO DERIVATO Fornitura e posa in opera di apparecchio microtelefono impianto citofonico interno. Compreso cablaggio <i>euro (quarantasette/08)</i>	cadauno	47.08	44.00	2 071.52
NP.060	COMPLETAMENTO IMPIANTO ELETTRICO. TERMOSTATO AMBIENTE Fornitura e posa in opera di termostato ambiente interno. Compreso cablaggio e collegamenti <i>euro (ottantanove/45)</i>	cadauno	89.45	44.00	3 935.80
NP.061	AUTOMAZIONE PER CANCELLO ELETTRICO A DUE ANTE Fornitura e posa in opera di motoriduttore elettromeccanico lineare a uso condominiale, struttura in fusione di alluminio, ad installazione esterna, di elevate prestazioni. Centr ... ete di alimentazione elettrica Il tutto fornito, posto in opera ed installato a regola d'arte, funzionante e collaudato. <i>euro (ottocento/00)</i>	cad	800.00	8.00	6 400.00
NP.062	DISPERSORE DI TERRA A CROCE Fornitura e posa in opera di dispersore di terra a croce in profilato di acciaio zincato a caldo munito di bandierina con fori diametro e completo di collegamento alla lamiera metallica del palo d'illuminazione con cavo di rame nudo. Lunghezza dispersore 1,5 m <i>euro (trentacinque/00)</i>	cad	35.00	105.00	3 675.00
NP.071	VERIFICA E RIPRISTINO FUNZIONALE PORTE BASCULANTI Oneri per la Verifica e il ripristino funzionale delle porta basculanti installate. <i>euro (duecento/00)</i>	a corpo	200.00	5.00	1 000.00

NP.080.a	ONERI IMPIANTISTICI PIASTRA PIANO TERRA CORPO A Oneri occorrenti per la realizzazione delle opere impiantistiche a servizio della piastra del piano terra del corpo A (per ogni vano scala) inerenti l'impianto elettrico di illuminazione e lo smaltimento delle acque meteoriche. <i>euro (cinquecento/00)</i>	a corpo	500.00	3.00	1 500.00
NP.080.b	ONERI IMPIANTISTICI PIASTRA PIANO TERRA CORPO B Oneri occorrenti per la realizzazione delle opere impiantistiche a servizio della piastra del piano terra del corpo B (per ogni vano scala) inerenti l'impianto elettrico di illuminazione e lo smaltimento delle acque meteoriche. <i>euro (cinquecento/00)</i>	a corpo	500.00	4.00	2 000.00
NP.080.c	ONERI IMPIANTISTICI PIASTRA PIANO TERRA CORPO C Oneri occorrenti per la realizzazione delle opere impiantistiche a servizio della piastra del piano terra del corpo C (per ogni vano scala) inerenti l'impianto elettrico di illuminazione e lo smaltimento delle acque meteoriche. <i>euro (cinquecento/00)</i>	a corpo	500.00	4.00	2 000.00
NP.081.a	ONERI PER REALIZZAZIONE IMPIANTO TERMICO A TERMOSIFONE ONERI per la realizzazione della rete di distribuzione interna dell'impianto termico costituito da: - tubazione cobentazione coibentate - collettore di distribuzione - collegamento ... parete e quant'altro per dare l'opera compiuta a regola d'arte, funzionante e collaudata Computato per punto radiatore <i>euro (duecentocinquanta/00)</i>	cad	250.00	15.00	3 750.00
NP.082.a	COMPLETAMENTO IMPIANTO ELETTRICO. Primo Piano interrato corpo A2 Completamento impianto elettrico. Primo Piano interrato corpo A2 per realizzazione e installazione: - Quadro di piano - Dorsali (cavi e tubazioni) linea illuminazione ordinaria, em ... dell'impianto e realizzazione in conformità alle norme a ai pareri degli enti di controllo (VVF, Comune, Sanitario...) <i>euro (cinquecento/00)</i>	a corpo	500.00	1.00	500.00
NP.082.b	COMPLETAMENTO IMPIANTO ELETTRICO. Primo Piano interrato corpo A3 Completamento impianto elettrico. Primo Piano interrato corpo A3 per realizzazione e installazione: - Quadro di piano - Dorsali (cavi e tubazioni) linea illuminazione ordinaria, e ... à dell'impianto e realizzazione in conformità alle norme a ai pareri degli enti di controllo (VVF, Comune, Sanitario...) <i>euro (cinquecento/00)</i>	a corpo	500.00	1.00	500.00
NP.083.c	COMPLETAMENTO IMPIANTO ELETTRICO. Primo Piano interrato corpo A4 Completamento impianto elettrico. Primo Piano interrato corpo A4 per realizzazione e installazione: - Quadro di piano - Dorsali (cavi e tubazioni) linea illuminazione ordinaria, em ... à dell'impianto e realizzazione in conformità alle norme a ai pareri degli enti di controllo (VVF, Comune, Sanitario...)				

	euro (cinquecento/00)	a corpo	500.00	1.00	500.00
NP.083.d	COMPLETAMENTO IMPIANTO ELETTRICO. Secondo Piano interrato corpo A2 Completamento impianto elettrico. Secondo Piano interrato corpo A2 per realizzazione e installazione: - Quadro di piano - Dorsali (cavi e tubazioni) linea illuminazione ordinaria, ... à dell'impianto e realizzazione in conformità alle norme a ai pareri degli enti di controllo (VVF, Comune, Sanitario...) euro (settecento/00)	a corpo	700.00	1.00	700.00
NP.083.e	COMPLETAMENTO IMPIANTO ELETTRICO. Secondo Piano interrato corpo A3 Completamento impianto elettrico. Secondo Piano interrato corpo A3 per realizzazione e installazione: - Quadro di piano - Dorsali (cavi e tubazioni) linea illuminazione ordinaria, ... à dell'impianto e realizzazione in conformità alle norme a ai pareri degli enti di controllo (VVF, Comune, Sanitario...) euro (settecento/00)	a corpo	700.00	1.00	700.00
NP.083.f	COMPLETAMENTO IMPIANTO ELETTRICO. Secondo Piano interrato corpo A4 Completamento impianto elettrico. Secondo Piano interrato corpo A3 per realizzazione e installazione: - Quadro di piano - Dorsali (cavi e tubazioni) linea illuminazione ordinaria, ... à dell'impianto e realizzazione in conformità alle norme a ai pareri degli enti di controllo (VVF, Comune, Sanitario...) euro (settecento/00)	a corpo	700.00	1.00	700.00
NP.083.g	COMPLETAMENTO IMPIANTO ELETTRICO. Vano scala corpo A Completamento impianto elettrico. Vano scala corpo A per: - Quadro condominiale - Dorsali (cavi e tubazioni) - Interruttori, palcche. frutti - Corpi illuminanti ordinari - Corpi i ... à dell'impianto e realizzazione in conformità alle norme a ai pareri degli enti di controllo (VVF, Comune, Sanitario...) euro (settecento/00)	a corpo	700.00	3.00	2 100.00
NP.084.a	COMPLETAMENTO IMPIANTO ELETTRICO. Primo Piano interrato corpo B1 Completamento impianto elettrico. Primo Piano interrato corpo B1 per realizzazione e installazione: - Quadro di piano - Dorsali (cavi e tubazioni) linea illuminazione ordinaria, ... à dell'impianto e realizzazione in conformità alle norme a ai pareri degli enti di controllo (VVF, Comune, Sanitario...) euro (cinquecento/00)	a corpo	500.00	1.00	500.00
NP.084.b	COMPLETAMENTO IMPIANTO ELETTRICO. Primo Piano interrato corpo B2 Completamento impianto elettrico. Primo Piano interrato corpo B2 per realizzazione e installazione: - Quadro di piano - Dorsali (cavi e tubazioni) linea illuminazione ordinaria, ... à dell'impianto e realizzazione in conformità alle norme a ai pareri degli enti di controllo (VVF, Comune, Sanitario...) euro (cinquecento/00)	a corpo	500.00	1.00	500.00

NP.084.c	COMPLETAMENTO IMPIANTO ELETTRICO. Primo Piano interrato corpo B3 Completamento impianto elettrico. Primo Piano interrato corpo B3 p per realizzazione e installazione: - Quadro di piano - Dorsali (cavi e tubazioni) linea illuminazione ordinaria, ... à dell'impianto e realizzazione in conformità alle norme a ai pareri degli enti di controllo (VVF, Comune, Sanitario...) euro (cinquecento/00)	a corpo	500.00	1.00	500.00
NP.084.d	COMPLETAMENTO IMPIANTO ELETTRICO. Primo Piano interrato corpo B4 Completamento impianto elettrico. Primo Piano interrato corpo B4 per realizzazione e installazione: - Quadro di piano - Dorsali (cavi e tubazioni) linea illuminazione ordinaria, ... à dell'impianto e realizzazione in conformità alle norme a ai pareri degli enti di controllo (VVF, Comune, Sanitario...) euro (cinquecento/00)	a corpo	500.00	1.00	500.00
NP.084.e	COMPLETAMENTO IMPIANTO ELETTRICO. Secondo Piano interrato corpo B1 Completamento impianto elettrico. Secondo Piano interrato corpo B1 per realizzazione e installazione: - Quadro di piano - Dorsali (cavi e tubazioni) linea illuminazione ordinaria, ... à dell'impianto e realizzazione in conformità alle norme a ai pareri degli enti di controllo (VVF, Comune, Sanitario...) euro (settecento/00)	a corpo	700.00	1.00	700.00
NP.084.f	COMPLETAMENTO IMPIANTO ELETTRICO. Secondo Piano interrato corpo B2 Completamento impianto elettrico. Secondo Piano interrato corpo B2 per realizzazione e installazione: - Quadro di piano - Dorsali (cavi e tubazioni) linea illuminazione ordinaria, ... à dell'impianto e realizzazione in conformità alle norme a ai pareri degli enti di controllo (VVF, Comune, Sanitario...) euro (settecento/00)	a corpo	700.00	1.00	700.00
NP.084.g	COMPLETAMENTO IMPIANTO ELETTRICO. Secondo Piano interrato corpo B3 Completamento impianto elettrico. Secondo Piano interrato corpo B3 per realizzazione e installazione: - Quadro di piano - Dorsali (cavi e tubazioni) linea illuminazione ordinaria, ... à dell'impianto e realizzazione in conformità alle norme a ai pareri degli enti di controllo (VVF, Comune, Sanitario...) euro (settecento/00)	a corpo	700.00	1.00	700.00
NP.084.h	COMPLETAMENTO IMPIANTO ELETTRICO. Secondo Piano interrato corpo B4 Completamento impianto elettrico. Secondo Piano interrato corpo B4 per realizzazione e installazione: - Quadro di piano - Dorsali (cavi e tubazioni) linea illuminazione ordinaria, ... à dell'impianto e realizzazione in conformità alle norme a ai pareri degli enti di controllo (VVF, Comune, Sanitario...) euro (settecento/00)	a corpo	700.00	1.00	700.00
NP.084.i	COMPLETAMENTO IMPIANTO ELETTRICO. Vano scala corpo B				

	<p>Completamento impianto elettrico. Vano scala corpo A per:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Quadro condominiale - Dorsali (cavi e tubazioni) - Interruttori, pascalche, frutti - Corpi illuminanti ordinari - Corpi i ... à dell'impianto e realizzazione in conformità alle norme a ai pareri degli enti di controllo (VVF, Comune, Sanitario...) <p>euro (mille/00)</p>	a corpo	1 000.00	4.00	4 000.00
NP.085.a	<p>COMPLETAMENTO IMPIANTO ELETTRICO. Primo Piano interrato corpo C1</p> <p>Completamento impianto elettrico. Primo Piano interrato corpo C1 per realizzazione e installazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Quadro di piano - Dorsali (cavi e tubazioni) linea illuminazione ordinaria, em ... à dell'impianto e realizzazione in conformità alle norme a ai pareri degli enti di controllo (VVF, Comune, Sanitario...) <p>euro (cinquecento/00)</p>	a corpo	500.00	1.00	500.00
NP.085.b	<p>COMPLETAMENTO IMPIANTO ELETTRICO. Primo Piano interrato corpo C2</p> <p>Completamento impianto elettrico. Primo Piano interrato corpo C2 per realizzazione e installazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Quadro di piano - Dorsali (cavi e tubazioni) linea illuminazione ordinaria, e ... à dell'impianto e realizzazione in conformità alle norme a ai pareri degli enti di controllo (VVF, Comune, Sanitario...) <p>euro (cinquecento/00)</p>	a corpo	500.00	1.00	500.00
NP.085.c	<p>COMPLETAMENTO IMPIANTO ELETTRICO. Primo Piano interrato corpo C3</p> <p>Completamento impianto elettrico. Primo Piano interrato corpo C3 per realizzazione e installazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Quadro di piano - Dorsali (cavi e tubazioni) linea illuminazione ordinaria, e ... à dell'impianto e realizzazione in conformità alle norme a ai pareri degli enti di controllo (VVF, Comune, Sanitario...) <p>euro (cinquecento/00)</p>	a corpo	500.00	1.00	500.00
NP.085.d	<p>COMPLETAMENTO IMPIANTO ELETTRICO. Primo Piano interrato corpo C4</p> <p>Completamento impianto elettrico. Primo Piano interrato corpo C4 per realizzazione e installazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Quadro di piano - Dorsali (cavi e tubazioni) linea illuminazione ordinaria, e ... à dell'impianto e realizzazione in conformità alle norme a ai pareri degli enti di controllo (VVF, Comune, Sanitario...) <p>euro (cinquecento/00)</p>	a corpo	500.00	1.00	500.00
NP.085.e	<p>COMPLETAMENTO IMPIANTO ELETTRICO. Secondo Piano interrato corpo C1</p> <p>Completamento impianto elettrico. Secondo Piano interrato corpo C1 per realizzazione e installazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Quadro di piano - Dorsali (cavi e tubazioni) linea illuminazione ordinaria, ... à dell'impianto e realizzazione in conformità alle norme a ai pareri degli enti di controllo (VVF, Comune, Sanitario...) <p>euro (seicento/00)</p>	a corpo	600.00	1.00	600.00
NP.085.f	<p>COMPLETAMENTO IMPIANTO ELETTRICO. Secondo Piano interrato corpo C2</p>				

	<p>Completamento impianto elettrico. Secondo Piano interrato corpo C2 per realizzazione e installazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Quadro di piano - Dorsali (cavi e tubazioni) linea illuminazione ordinaria, ... à dell'impianto e realizzazione in conformità alle norme a ai pareri degli enti di controllo (VVF, Comune, Sanitario...) <p>euro (seicento/00)</p>	a corpo	600.00	1.00	600.00
NP.085.g	<p>COMPLETAMENTO IMPIANTO ELETTRICO. Secondo Piano interrato corpo C3</p> <p>Completamento impianto elettrico. Secondo Piano interrato corpo C3 per realizzazione e installazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Quadro di piano - Dorsali (cavi e tubazioni) linea illuminazione ordinaria, ... à dell'impianto e realizzazione in conformità alle norme a ai pareri degli enti di controllo (VVF, Comune, Sanitario...) <p>euro (seicento/00)</p>	a corpo	600.00	1.00	600.00
NP.085.h	<p>COMPLETAMENTO IMPIANTO ELETTRICO. Secondo Piano interrato corpo C4</p> <p>Completamento impianto elettrico. Secondo Piano interrato corpo C4 per realizzazione e installazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Quadro di piano - Dorsali (cavi e tubazioni) linea illuminazione ordinaria, ... à dell'impianto e realizzazione in conformità alle norme a ai pareri degli enti di controllo (VVF, Comune, Sanitario...) <p>euro (seicento/00)</p>	a corpo	600.00	1.00	600.00
NP.085.i	<p>COMPLETAMENTO IMPIANTO ELETTRICO. Vano scala corpo C</p> <p>Completamento impianto elettrico. Vano scala corpo A per:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Quadro condominiale - Dorsali (cavi e tubazioni) - Interruttori, palcche. frutti - Corpi illuminanti ordinari - Corpi i ... à dell'impianto e realizzazione in conformità alle norme a ai pareri degli enti di controllo (VVF, Comune, Sanitario...) <p>euro (mille/00)</p>	a corpo	1 000.00	4.00	4 000.00
NP.086.a	<p>Impianto elettrico per unità sottotetto</p> <p>Impianto elettrico per unità sottotetto per:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Quadro elettrico - Dorsali (cavi e tubazioni a vista) - Interruttori, prese, placche. frutti - Corpi illuminanti ordinari <p>euro (settecento/00)</p>	a corpo	700.00	0.00	0.00
NP.088.a	<p>RIPRISTINO FUNZIONALE ASCENSORE</p> <p>Ripristino funzionale ascensore compreso collaudo e messa in servizio. E inoltre compreso l'allontanamento delle acque e deumificazione della fossa ascensore</p> <p>euro (tremila/00)</p>	a corpo	3 000.00	11.00	33 000.00
NP.090	<p>LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA OCCORRENTI AI BOX DEI PIANI INTERRATO DELL'EDIFICIO DI VIA D'AGOSTINO</p> <p>Lavori di manutenzione straordinaria occorrenti ai box dei piani interrato dell'edificio di via D'Agostino consistenti in:</p> <ul style="list-style-type: none"> - verifica funzionale e interventi di riparazione alla po ... tinteggiatura) - altro - ed - eventuale 				

	e quant'altro occorre per dare l'intervento risolutivo ed eseguito a regola d'altri <i>euro (quindicimila/00)</i>	a corpo	15 000.00	1.00	15 000.00
NP_101.a	PLINTO ILLUMINAZIONE PUBBLICA. 70x90x80 Fornitura e posa in opera di di plinto portapalo di illuminazione, monoblocco in CLS vibrocompresso ad alta resistenza, armato, certificato secondo Norme UNI NTC del 2008 DM 14/01/ ... stero per l'allaccio a tenuta con le tubazioni, inclusi il letto con calcestruzzo cementizio, il rinfiacco e il rinterro <i>euro (duecentocinquanta/00)</i>	cadauno.	250.00	24.00	6 000.00
NP_101.b	PLINTO ILLUMINAZIONE ESTERN. 30x50x40 Fornitura e posa in opera di di plinto portapalo di illuminazione, monoblocco in CLS vibrocompresso ad alta resistenza, armato, certificato secondo Norme UNI NTC del 2008 DM 14/01/ ... stero per l'allaccio a tenuta con le tubazioni, inclusi il letto con calcestruzzo cementizio, il rinfiacco e il rinterro <i>euro (sessanta/00)</i>	cadauno.	60.00	81.00	4 860.00
NP_105.a	ARMADIO STRADALE in vetroresina 140x70x35 Armadio stradale in vetroresina 140x70x35, a due vani con con portelli ciechi con chiusura a chiave, grado di protezione IP 44, fornito e posto in opera, inclusi gli accessori di f ... chiatre scatolate e modulari. E' inoltre compreso la realizzazione di basamento in cls armato delle dimensioni 40x70x40 <i>euro (seicento/00)</i>	cadauno.	600.00	2.00	1 200.00
NP_110	PALO CONICO DRITTO IN ACCIAIO ZINCATO. d2=138, d1= 60; l= 7800, h=7000, kg=55 S=3 Palo conico da lamiera a sezione circolare zincato dritto avente le misure come appresso designate: diametro di base "d2"; diametro finale di palo "d1"; lunghezza palo "l"; altezz... ompreso quanto altro occorre per dare l'opera finita a perfetta regola d'arte d2=138; d1= 60; l= 7800; h=7000; kg=55 S=3 <i>euro (quattrocentocinquanta/00)</i>	cad	450.00	24.00	10 800.00
NP_112	MORSETTIERA AD INCASSO IN DOPPIO ISOLAMENTO Morsettiera incasso palo in doppio isolamento per feritoie 45x186 realizzata in resina poliammidica autoestinguente secondo le norme P.I-M-D-005 UL 94- IEC 112 Contenitore in class ... triangolare o mezzo similare fornita e posta in opera. E' inoltre compreso quanto altro occorre per dare l'opera finita. <i>euro (trenta/00)</i>	cad	30.00	24.00	720.00
NP_150	SMALTIMENTO IN DISCARICA DI MATERIALE TERRA DA SCAVO IN TABELLA A Compenso per lo smaltimento in discarica autorizzata di materiale terra da scavo in tabella A <i>euro (sei/00)</i>	mc	6.00	363.20	20 179.20
NP_200	FORNITURA TERRENO COLTIVO Fornitura in cantiere di terreno coltivo per la formazione di aiuole <i>euro (diciotto/00)</i>	mc	18.00	623.50	11 223.00
NP_250	GRIGLIATI IN POLIPROPILENE				

	Fornitura e posa in opera di elementi grigliati con maglia esagonale di polipropilene 50x50x4,7 cm per realizzazione percorsi carrabili verdi <i>euro (ventidue/00)</i>	mq	22.00	1 000.00	22 000.00
NP_300	POMPA DI SOLLEVAMENTO RAMPE ACCESSO PIANO INTERRATI Fornitura e posa in opera di impianto di sollevamento fognario composto da: n. 2 Elettropompe sommergibili per acque reflue, corpo in ghisa GG 20, motore trifase 380 V potenza 5 kW ... murarie, gli scavi, i rinterrati e quant'altro occorre per dare l'opere compiuta a regola d'arte, funzionante e collaudata <i>euro (dodicimila/00)</i>	a corpo	12 000.00	2.00	24 000.00
NP_400	ZANELLA PREFABBRICATA 100x40x8÷10 cm Fornitura e posa in opera di zanelle stradali in conglomerato cementizio vibrocompreso, posti in opera, escluso lo scavo di fondazione, compresi il getto di fondazione in conglome ... ed ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte. Zanella prefabbricata 100x40x8÷10 cm <i>euro (trentadue/00)</i>	ml	32.00	1 165.00	37 280.00
NP_500	OPERE IN CEMENTO ARMATO, FONDAZIONI, SETTI E SOLAI A COMPLETAMENTO DELLA RAMPA DI ACCESSO AGLI INTERRATI DEL CORPO C OPERE IN CEMENTO ARMATO, FONDAZIONI, SETTI E SOLAI A COMPLETAMENTO DELLA RAMPA DI ACCESSO AGLI INTERRATI DEL CORPO C <i>euro (quarantamila/00)</i>	a corpo	40 000.00	1.00	40 000.00

Le caratteristiche degli elementi di completamento per gli Edifici B e C sono stati desunti dall'analisi dell'edificio A, unico blocco ad essere pressoché terminato in ogni sua parte e del tutto assimilabile per contenuti tecnici agli edifici da ultimare.

Nel rimandare all'allegato computo metrico estimativo (cfr. *Allegato C03*) per approfondimenti di dettaglio, si riporta di seguito il prospetto dei costi per il completamento di ciascun piano e per ogni singolo edificio e successivamente il quadro economico riepilogativo finale con indicazione delle altre voci di costo. Al riguardo delle spese tecniche ivi indicate si riporta in *Allegato C04* lo schema di formulazione della ipotizzabile parcella professionale spettante a professionisti per progettazione esecutiva, direzione lavori e coordinamento della sicurezza.

RIEPILOGO COSTI OPERE DI COMPLETAMENTO

CORPO A - Complesso edifici via Quattrograne	
Piano Interrato S1 (A)	€ 73.207,97
Piano Interrato S2 (A)	€ 107.076,02
Piastra piano terra (A)	€ 134.654,70
Vano scala (A)	€ 63.790,85
Unità commerciali piano terra (A)	€ 247.938,48
Appartamenti (A) piano primo	€ 44.852,94
Appartamenti (A) piano secondo	€ 46.750,00
Appartamenti (A) piano terzo	€ 45.750,00
Appartamenti (A) piano quarto	€ 46.000,00
Appartamenti (A) piano quinto	€ 31.000,00
Piano sottotetto (A)	€ 91.101,18
Totale CORPO A	€ 932.122,14
CORPO B - Complesso edifici via Quattrograne	
Piano Interrato S1 (B)	€ 140.111,04
Piano Interrato S2 (B)	€ 200.260,67
Piastra piano terra (B)	€ 185.226,88
Vano scala (B)	€ 74.653,50
Unità commerciali piano terra (B)	€ 334.974,70
Appartamenti (B) piano primo	€ 184.270,14
Appartamenti (B) piano secondo	€ 186.000,00
Appartamenti (B) piano terzo	€ 180.750,00
Appartamenti (B) piano quarto	€ 180.750,00
Appartamenti (B) piano quinto	€ 90.000,00
Piano sottotetto (B)	€ 123.794,64
Totale CORPO B	€ 1.880.791,57
CORPO C - Complesso edifici via Quattrograne	
Piano Interrato S1 (C)	€ 110.200,85
Piano Interrato S2 (C)	€ 128.917,48
Piastra piano terra (C)	€ 124.198,98
Vano scala (C)	€ 100.573,38
Unità commerciali piano terra (C)	€ 339.214,22
Appartamenti (C) piano primo	€ 182.000,14
Appartamenti (C) piano secondo	€ 186.000,00
Appartamenti (C) piano terzo	€ 186.000,00
Appartamenti (C) piano quarto	€ 184.500,00
Appartamenti (C) piano quinto	€ 95.250,00
Piano sottotetto (C)	€ 123.794,64
Totale CORPO C	€ 1.760.649,69
RETE IMPIANTI ESTERNI - Complesso edifici via Quattrograne	

Impianto di illuminazione esterna	€	121.503,05
Rete Enel Telecom	€	58.002,75
Rete idrica	€	38.389,05
Rete gas metano	€	30.233,56
Reti fognarie	€	271.204,78
Totale RETE IMPIANTI ESTERNI	€	519.333,19
SISTEMAZIONE ESTERNA - Complesso edifici via Quattrograne		
Sistemazione esterna (parte pubblica)	€	467.622,27
Sistemazione esterna (Corpo A)	€	98.383,34
Sistemazione esterna (Corpo B)	€	85.197,86
Sistemazione esterna (Corpo C)	€	164.562,06
Totale SISTEMAZIONE ESTERNA	€	815.765,53
TOTALE LAVORI - Complesso edifici via Quattrograne	€	5.908.662,12
Oneri sicurezza	€	80.000,00
TOTALE COMPLESSIVO - Complesso edifici via Quattrograne	€	5.988.662,12
EDIFICIO VIA D'AGOSTINO		
Box edificio ai piani interrati (S1 e S2) edificio Via D'Agostino	€	15.000,00
Piano Sottotetto edificio Via D'Agostino	€	65.003,98
TOTALE LAVORI - Complesso edificio via D'agostino	€	80.003,98
Oneri sicurezza	€	10.000,00
TOTALE COMPLESSIVO - Edificio via D'Agostino	€	90.003,98
TOTALE GENERALE	€	6.078.666,10

In conclusione si riporta il quadro economico riepilogativo dell'intero intervento di completamento dei cespiti:

QUADRO ECONOMICO RIEPILOGATIVO	
1. LAVORI IN APPALTO	
IMPORTO DEI LAVORI (Edifici Via Quattrograne e Via D'Agostino)	€ 5.988.666,10
ONERI SICUREZZA NON SOGGETTI A RIBASSO	€ 90.000,00
SOMMANO A)	€ 6.078.666,10

2. SOMME A DISPOSIZIONE	
Costi per gli allacciamenti a pubblici servizi e per la fornitura elettrica (cabina elettrica), comprensivi di IVA	€ 65.000,00
Spese tecniche per collaudo tecnico funzionale degli impianti e attestato certificazione energetica	€ 34.660,32
Spese tecniche per aggiornamento elaborati progetto esecutivo, Direzione dei Lavori, misura e contabilità, Certificato regolare esecuzione e Coordinamento per la sicurezza in fase di esecuzione	€ 278.708,43
IVA 10% sui lavori in appalto	€ 607.866,61
Contributi previdenziali 4%	€ 12.534,75
Iva 22% su spese tecniche e contributi previdenziali	€ 71.698,77
Imprevisti e arrotondamento	€ 50.865,02
SOMMANO B)	€ 1.121.333,90
TOTALE COMPLESSIVO	€ 7.200.000,00

III.6 Sulla frazionabilità dell'intervento di completamento delle unità immobiliari

Giusta la diversa ubicazione della massa immobiliare di Località Quattrograne da quella in Via D'Agostino, e l'assenza da un lato di interferenze tra gli interventi ai due complessi e dall'altro di implicazioni economiche dell'uno su l'altro, appare praticabile l'ipotesi di azioni disgiunte e di autonoma gestione delle due opere di completamento.

Al contrario non può considerarsi gestibile per stralci l'intervento di completamento del complesso di Località Quattrograne in quanto, ai fini della immissione sul mercato immobiliare:

- l'ultimazione dei lavori anche di uno solo dei corpi di fabbrica non consente la commercializzazione dei cespiti ad esso afferenti se non sono state già effettuate tutte le opere di urbanizzazione (strade interne, reti impiantistiche, sistemazioni a verde, ecc.);
- la realizzazione di interventi parziali di completamento non può altresì derogare dal preventivo completamento dei piani interrati, almeno quello dei box auto asserviti agli appartamenti che si pongono in vendita, ma, soprattutto, non può

prescindere dalla completa sistemazione della piastra di base che, dal punto di vista funzionale è l'elemento funzionale maggiormente caratterizzante l'unitarietà del complesso e la qualità architettonica dello stesso; senza tali interventi, è evidente, si avrebbe un significativo quanto inutile deprezzamento del valore dei cespiti.

- lo sviluppo per fasi degli interventi di ultimazione degli edifici non eliminerebbe quell'atmosfera di permanente cantiere che ha segnato negativamente e ancora segnerebbe il livello di fiducia di possibili acquirenti ad investire nella qualità dell'opera e a credere che la stessa sia completata in tempi accettabili. Dato l'attuale bassa appetibilità commerciale dei beni di cui trattasi, soprattutto se relazionata ad un contesto territoriale in crisi dove non mancano valide offerte alternative, è indispensabile alimentare la fiducia nell'acquisto evidenziando in primo luogo il superamento dell'attuale stato di impasse; ciò sarà possibile solo mostrando una incondizionata determinazione e capacità a completare in tempi strettissimi l'iniziativa immobiliare nella sua interezza. In caso contrario il permanere dell'incertezza della definitiva ultimazione dei lavori, unitamente alla impossibilità di godere appieno della valenza contestuale e architettonica del complesso che - si ribadisce -, non può non considerarsi un unicum urbano, costituiranno elementi di innesco di ulteriore deprezzamento dei beni, con sensibile e rapida ricaduta sul valore dei cespiti stimato nel precedente capitolo.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Parte IV

**Riscontro dei pagamenti degli oneri connessi all'edificazione ed accertamento
del residuo debito**

Il Comune di Avellino, in merito al permesso di costruire n° 11797 (Allegato D01) del 30.12.2009, relativo alla realizzazione del complesso edilizio a destinazione mista in località Rione Mazzini (località Quattro Grane), aveva calcolato e quindi comunicava che andavano versati i seguenti importi:

- a) Relativamente ai costi di costruzione € 774.086,07
- b) Relativamente agli oneri di urbanizzazione € 410.231,80

L'importo relativo ai costi di costruzione, coperto da polizza fideiussoria [REDACTED] n° 013353 del 21.12.2009 avrebbe dovuto essere versato in due rate e precisamente:

- A) La prima di € 387.044,03 da versare entro un anno dall'inizio dei lavori
- B) La seconda di € 387.044,03 da versare a fine lavori e non oltre 3 anni.

L'importo relativo agli oneri di urbanizzazione veniva diviso in quattro rate di pari importo e precisamente:

- c) La prima rata di € 102.557,95 versati in data 28.12.2009
- d) La seconda rata di € 102.557,95 da versare entro il 28.06.2010
- e) La terza rata di € 102.557,95 da versare entro il 28.12.2010
- f) La quarta rata di € 102.557,95 da versare entro il 28.06.2011

Con il Permesso di costruire n° 12491 dell'8.10.2014, del Settore Pianificazione e uso Territorio - Sportello Unico per l'edilizia, sempre con riferimento al permesso di costruire n° 11797 (Allegato D02), venivano ricalcolati gli importi da versare (per il costo di costruire e per gli oneri di urbanizzazione) e le date come di seguito specificato:

- Costi di costruzione € 599.902,57
- Oneri urbanizzazione € 363.333,31

L'importo relativo ai costi di costruzione, coperti da polizza fideiussoria della [REDACTED], doveva essere versato entro il 31.12.2014.

Il pagamento degli oneri di urbanizzazione risultava assolto e precisamente:

1. L'importo di € 102.557,95 versato in data 31.12.2009.
2. L'importo di € 260.775,00 versato in data 19.09.2014.

In data 28 giugno 2017, con nota a firma del Sindaco di Avellino e del Dirigente del Settore Finanze avente per oggetto “Concordato preventivo n. 13/2006”, si comunicava che il Comune di Avellino era creditore di € 560.397,17 (Allegato D03).

Successivamente con nota protocollo n° 73834/2017 il Settore Risorse Finanziarie, Istruzione e Cultura del Comune di Avellino dichiarava che dell'importo di € 560.397,17 in precedenza certificato (Allegato D04):

1. € 267.362,08 erano relativi al costo di costruzione di cui alla concessione n° 10723/2014 (Piazza della Libertà)
2. € 293.035,09 erano relativi a sanzioni su ritardo dei pagamenti delle rate afferenti il contributo di costruzione di cui ai permessi n° 11797/2009 e variante n° 12491/2014.

Concludendo il Comune, relativamente al complesso in località Quattrograne, vanterebbe un credito di € 293.035,09 per sanzioni su ritardato pagamento dei contributi di costruzione.

Corre l'obbligo di evidenziare, anche se non oggetto del mandato, che il Comune dichiara di vantare, senza specificare a quale dei complessi si riferisce, un ulteriore complessivo credito di € 1.914.209,26 per I.C.I., I.M.U. e T.A.S.I. non versati per gli anni che vanno dal 2011 al 2016.

Conclusioni generali

Si riportano in questa sede, in forma estremamente sintetica e per punti, gli esiti finali del lavoro svolto nell'espletamento dell'incarico ricevuto. Si rinvia, per tutti i necessari approfondimenti, ai precedenti capitoli della presente relazione che sono stati sviluppati in puntuale riscontro dei punti del mandato ricevuto di cui alla lettera di incarico conferito al collegio peritale dai Commissari giudiziali.

In risposta al **primo** punto del mandato ricevuto e quindi per tutto quanto attiene alla verifica della legittimità urbanistica del complesso oggetto del concordato, in riferimento alla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva vigente e alla luce delle convenzioni poste in essere con il Comune di Avellino, nonché delle pronunce del Giudice Amministrativo si può affermare che, con le precisazioni espresse nella parte I della relazione, l'insediamento in località Quattrograne, per la parte realizzata, è sostanzialmente conforme, sia per volume costruito che per articolazioni delle destinazioni d'uso, al regime urbanistico vigente nell'area in questione. Il divenire dei provvedimenti del Comune di Avellino a seguito delle pronunce del TAR Campania e del Consiglio di Stato, hanno mutato i limiti, i vincoli e le condizioni per la trasformazione dell'area fissati dal PUC di Avellino approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Avellino n. 1/2008 il 15 gennaio 2008 e pubblicato sul BURC il successivo 28 gennaio.

Ed infatti a seguito delle decisioni della Magistratura Amministrativa, nei diversi gradi di giudizio, il Comune di Avellino ha posto in essere, nel tempo, alcuni atti amministrativi tra cui si segnalano:

- 1) la delibera di Giunta Comunale n. 447 del 29/12/2011;
- 2) l'attestato del Comune di Avellino, nota prot. 34922 del 17/07/2012, a firma del Responsabile del Servizio e del Dirigente p.t. dello Sportello dell'Edilizia (Allegato A05);
- 3) la delibera di Consiglio Comunale n. 139 del 07/12/2016.

Le valutazioni e le decisioni amministrative contenute nei documenti di cui al punto 1 e al punto 2 vengono sostanzialmente superate dalla delibera di Consiglio Comunale n. 139 del 07/12/2016 (Allegato A06), avente per oggetto “Presenza d'atto sentenza TAR 774/2011 e sentenza C.d.S. 496/2014. Riclassamento Zona Urbanistica Rione Mazzini da Ni05 a RQ11 (ex NI05) - [REDACTED]”.

Con tale delibera il Consiglio Comunale di Avellino:

- prende atto della decisione del Tar Campania sez. staccata di Salerno, contenuta nella sentenza n. 774/2011 confermata con sentenza del Consiglio di Stato n. 496/2014;
- prende atto che da tale decisione deriva che l'area ricompresa nella scheda denominata Ni05 è interamente destinata a zona di Riqualificazione Urbana con indice edilizio pari a 0,6 mq/mq e con le altre modalità attuative dettagliatamente indicate nella nuova scheda normativa denominata Rq11 ex Ni05;
- approva, per la parte che interessa, la modifica del PUC relativamente alle Tav. 2/A e 3/A e alla scheda ora denominata Rq11 ex Ni05 allegata alla delibera (Allegato A07);
- dà mandato al dirigente del settore Pianificazione ed Uso del Territorio per la definizione delle procedure di legge.

La delibera è resa immediatamente eseguibile.

Le conseguenze di tale decisione sono così sintetizzabili:

- 1 - un incremento (una volta completata la procedura amministrativa che consenta l'effettiva realizzazione dell'intervento) dell'indice di utilizzazione territoriale da 0,4 mq/mq a 0,6 mq/mq, con il relativo aumento di volume realizzabile sull'area in località Quattrograne.
- 2 - la ridefinizione dei limiti nell'uso delle superfici realizzate alle indicazioni contenute nel PUC vigente “variato” in conseguenza della Sentenza del Consiglio di Stato, con destinazione d'uso residenziale (max 100%) e destinazione d'uso servizi alle persone (max 20%).

Si segnala, per completezza, che l'applicazione della delibera di Consiglio Comunale n. 139 del 07/12/2016, senza il necessario adeguamento delle dotazioni (in mq di lotti pubblici o di uso pubblico da destinare ad attrezzature e servizi), avrebbe come naturale conseguenza un insostenibile sottodimensionamento delle quantità e delle tipologie di standard urbanistici previsti dalla legge urbanistica nazionale e regionale.

In risposta al **secondo** punto del mandato ricevuto e quindi per tutto quanto attiene alla stima all'attualità degli immobili oggetto del concordato, ad esclusione di quelli per i quali la società ha già dichiarato di aver stipulato contratti di vendita, in sintesi ed evidenziando che:

- 1 - le unità immobiliari sono state considerate agibili e/o abitabili, ovvero a completamento dei lavori di cui al capo che segue,
- 2 - sono stati esclusi i cespiti insistenti nel fabbricato in Piazza della Libertà, si può affermare che il valore commerciale dei beni in proprietà della [REDACTED] ammonta, all'attualità, in € 36.656.987,50 di cui:
 - € 35.435.367,0 afferenti il complesso in località Quattrograne
 - € 1.221.620,00 afferenti le unità in via Oscar D'Agostino.

In risposta al **terzo** punto del mandato ricevuto e quindi per tutto quanto attiene alla stima dei lavori a farsi e della loro necessità per rendere vendibile l'intero complesso immobiliare, tenuto conto di quanto già realizzato in esecuzione dell'accordo di ristrutturazione e degli elaborati tecnici allegati al piano si può sinteticamente affermare che:

- 1 - la stima delle opere di completamento ha interessato tutte le unità immobiliari (n. 464 unità= 35 sottotetti + 173 appartamenti + 234 box + 22 servizi alle persone) e le opere di urbanizzazione primaria (strade interne, reti di servizi tecnologici comuni, sistemazione delle aree esterne, ecc.) del complesso edilizio di località Quattrograne, nonché le tre unità residenziali (sottotetti) non ancora ultimate delle

65 unità (n. 8 sottotetti + 29 box auto + 28 posti auto) che la [REDACTED] detiene presso il fabbricato di Via D'Agostino.

- 2 - dei tre corpi di fabbrica (A, B, C) in elevazione costituenti il complesso di Località Quattrograne solo uno (A) può dirsi prossimo al completamento, mancando in esso solo residue lavorazioni di finitura; gli altri due necessitano delle opere impiantistiche con relativi apparecchi di utilizzazione, dei rivestimenti e delle pavimentazioni, della serramentistica interna, delle finiture alle pareti. I tre sottotetti, eccezion fatta per uno solo di essi dove è già presente la tompagnatura interna, necessitano di tutte le opere interne.
- 3 - lo stato dei luoghi sostanzialmente coincide con quello riportato nella Variante n° 12491/2014; per le valutazioni di computo delle lavorazioni ci si potuti pertanto riferire agli elaborati grafici a corredo di quest'ultima. La stima delle opere è stata effettuata sulla scorta dei prezzi unitari desumibili dal Prezzario Regionale dei Lavori Pubblici del 2016, fatta eccezione per n. 71 voci e nuovi prezzi unitari che sono stati determinati con riferimento all'attuale mercato delle opere edili.
- 4 - il costo delle opere di completamento è stato complessivamente stimato in 6.078.666,10 euro, comprensivi di oneri di sicurezza non soggetti al ribasso. A tale costo vanno aggiunti quelli per l'allacciamento alle reti impiantistiche cittadine, le spese tecniche, l'IVA e i contributi previdenziali, il tutto per un aggravio ulteriore di 1.121.333,90 euro.
Ciò posto, il costo totale da considerare per il completamento dei cespiti di Località Quattrograne e di è di 7.200.000,00 euro.
- 5 - circa la possibilità del frazionamento delle opere di completamento in più stralci, sarà possibile operare in maniera distinta sui due cantieri di Via D'Agostino e Località Quattrograne. Non si ritiene frazionabile l'intervento di località Quattrograne per ragioni tecniche e di opportunità economica.

In risposta al **quarto** punto del mandato ricevuto e quindi per quanto attiene al riscontro dei pagamenti degli oneri connessi all'edificazione ed accertamento del residuo debito dai documenti in possesso del collegio (ripotati in allegato) risulta che:

1 - il credito vantato dal Comune di Avellino e relativo ai costi di costruzione ed oneri di urbanizzazione, ammonterebbe a € 293.035,09 ed è imputato a sanzioni per ritardo dei pagamenti dei costi di costruzione.

Si evidenzia, inoltre, che il Comune di Avellino, per oneri afferenti ad I.C.I., I.M.U. e T.A.S.I. non versati (senza che fosse specificato a quali immobili si riferissero), vanta al giugno 2014 un credito di € 1.914.209,26.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it