

Oggetto: FALLIMENTO [REDACTED] Sentenza 18/2015

Giudice Delegato: dott.ssa GIULIANA SANTA TROTTA

Curatore: dott. GIAMPIERO PETRACCA

NOMINA, CONFERIMENTO DELL'INCARICO E OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta arch. Serena Rosso, in data 11/07/2018 veniva nominata dal giudice delegato dott.ssa Alessandra Zingales, quale esperto stimatore per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni compresi nel fallimento in oggetto, in seguito ad espressa autorizzazione del comitato dei creditori del 24/06/2017 nelle persone dei sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] e [REDACTED] Giovanni [REDACTED]

Gli immobili compresi nel fallimento sono di seguito elencati:

Comune di Trecchina:

1. NCEU: Foglio 19 part. 101
2. NCT: Foglio 27 part. 137
3. NCT: Foglio 27 part. 138
4. NCT: Foglio 28 part. 97NCT: Foglio 28 part. 542
5. NCT: Foglio 12 part. 92
6. NCT: Foglio 12 part. 102
7. NCT: Foglio 12 part. 295
8. NCT: Foglio 12 part. 315
9. NCT: Foglio 12 part. 326
10. NCT: Foglio 12 part. 327
11. NCT: Foglio 10 part. 287
12. NCT: Foglio 10 part. 171
13. NCT: Foglio 10 part. 172
14. NCT: Foglio 10 part. 286
15. NCT: Foglio 10 part. 288
16. NCT: Foglio 10 part. 543
17. NCT: Foglio 21 part. 257
18. NCT: Foglio 21 part. 258
19. NCT: Foglio 21 part. 256
20. NCT: Foglio 21 part. 259
21. NCT: Foglio 19 part. 46

22. NCT: Foglio 19 part. 47
23. NCT: Foglio 19 part. 48
24. NCT: Foglio 19 part. 49
25. NCT: Foglio 19 part. 51
26. NCEU: Foglio 21 part. 534 sub. 2
27. NCEU: Foglio 21 part. 534 sub. 5

Comune di S. Nicola Arcella:

28. NCT: Foglio 10 part. 213

Comune di Venezia:

29. NCEU: Foglio 28 part. 523 sub. 2
30. NCEU: Foglio 28 part. 123

A tal fine la sottoscritta si recava sui luoghi di causa per esperire le indagini di rito ed effettuare rilievi metrici e fotografici. Le caratteristiche individuate sono state di seguito descritte.

In armonia con l'incarico conferitole dalla S.V., coadiuvata dai rilievi effettuati in loco e sulla base degli accertamenti svolti presso il Comune di Trecchina e l'Agenzia delle Entrate – servizio di pubblicità Immobiliare e Servizi territoriali, il C.T.U. redige la presente relazione:

**LOTTO 1:
COMUNE DI TRECCHINA – NCEU FOGLIO 19 PART. 101**

INDAGINI DOCUMENTARIE

Accertamenti sulla regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile costituente il lotto di vendita sono state svolti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Trecchina (PZ).

Accertamenti sull'esatta identificazione e consistenza catastale dell'immobile sono stati effettuati presso l'Agenzia del Territorio– ufficio provinciale di Potenza.

La consultazione degli atti individuanti il trasferimento di diritti reali, nonché l'accertamento di tutte le iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene in oggetto sono state svolte presso l'Agenzia del Territorio

– Servizio di Pubblicità Immobiliare di Potenza.

DATI CATASTALI E TITOLI DI PROPRIETA'

1. COMUNE DI TRECCHINA (PZ) - NCEU Foglio 19 Particella 101

Categoria C/3- Classe 5 -Consistenza 367mq – Superficie catastale 344 mq – Rendita € 815,02

INTESTAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE:

██████████ di Antonio ██████████ con sede in Trecchina, C.F. ██████████ – proprietà per 500/1000

██████████ nato a Latronico (PZ) il 24/10/██████████ C.F. ██████████ – proprietà per 500/1000

CONFINI CATASTALI:

N: Foglio 19 particella 218

E: Strada provinciale 44 del Noce

S: Foglio 19 particella 103

L'immobile al NCEU del Comune di Trecchina F. 19 part. 101 insiste sulle ex particelle di terreno distinte al NCT del Comune di Trecchina al F. 19 Partt. nn. 101 e 220.

TITOLO DI PROPRIETA':

Il terreno al NCT F. 19 part. 101 è pervenuto alla società ██████████ con atto di compravendita rogato dal notaio Carlo Tortorella con sede in Lagonegro (PZ) in data 24/04/1979 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Potenza ai nn. 5496/4843. La proprietà del bene viene alienata dall'Istituto delle Figlie di Nostra Signora al Monte Calvario con sede in Roma a mezzo della legale rappresentante Suor Maria Ciaponi (cfr. allegato 21).

Il terreno al NCT F. 19 part. 220 su cui insisteva anche un capannone industriale è pervenuto al sig. ██████████ nato a Latronico (PZ) il 24/10/██████████ con atto di compravendita rogato dal notaio Carlo Tortorella con sede in Lagonegro (PZ) in data 31/05/1975 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Potenza al n. 6152 di RP. La proprietà del bene viene alienata dalla Società per le Imprese Turistiche del Golfo di Policastro SpA con sede in Praia a Mare rappresentata dal legale rappresentante ██████████ (cfr. allegato 20).

Vi è inoltre da specificare che l'avv. ██████████ quale legale del sig. ██████████ ha inviato a mezzo pec (cfr. allegato 19) al curatore fallimentare dott. Giampiero Petracca la scrittura privata del 01/05/1990 a mezzo della quale il sig. ██████████ trasferiva ai sig.ri

[redacted] o, all'epoca tutti soci della [redacted] snc, il capannone industriale con adiacente terreno sito in Trecchina in catasto al Foglio 19 part. 220 (cfr. allegato 18).

Stando quindi all'evidenza dei fatti, dopo la trasformazione in atto pubblico della suddetta promessa di vendita del 1990, l'immobile al NCEU F. 19 part. 101 si potrà considerare di esclusiva proprietà [redacted] e come tale, potranno esserne trasferiti i diritti per l'intero. [redacted]

DESTINAZIONE URBANISTICA

Gli immobili facenti parte del presente lotto sono ubicati nel Comune di Trecchina (PZ) alla località Sant'Elena e ricadono in zona CENTRO URBANO del vigente P.R.G. del Comune di Trecchina, approvato con DPGR n. 752 del 20/09/1995; essi inoltre ricadono in zona B2a - ZONA DI COMPLETAMENTO del Piano Particolareggiato; una porzione minima del piazzale, come riportato nell'allegato 6, ricade invece in zona VERDE ATTREZZATO. Per le disposizioni delle norme di attuazione per tali zone, si rimanda allo stralcio delle stesse contenute in allegato 7.

DESCRIZIONE DEL LOTTO

Il presente Lotto di vendita è ubicato nel Comune di Trecchina (PZ) alla località Sant'Elena in via Biagio Marotta, a ridosso del centro urbano, con accesso dalla strada Provinciale 44 del Noce attraverso una rampa privata che permette di superare il dislivello esistente di circa 3 metri fra il piano del piazzale su cui sono edificati i capannoni e la strada Provinciale.

Il lotto al NCEU F. 19 part. 101 risulta completamente pavimentato in cemento e consta di due capannoni, uno principale di dimensioni in pianta pari a 340 mq di superficie lorda, uno secondario edificato in adiacenza al primo sul lato nord-est, avente dimensioni lorde in pianta pari a 66 mq. Sono inoltre presenti sulla superficie del lotto una tettoia in lamiera grecata su struttura metallica, realizzata abusivamente sul lato sud-ovest e per la quale è stata presentata istanza di condono ai sensi del D.L. 649/94 ed ulteriori due tettoie sul lato sud-est poste a protezione dei semilavorati metallici; La prima di esse a sbalzo è ancorata al capannone principale, la seconda ha struttura semplicemente poggiata sul piazzale, dunque priva di fondazioni.

Entrambe le tettoie poste a protezione dei semilavorati metallici non sono state assentite in alcuna documentazione in atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trecchina relativi all'immobile: esse costituiscono quindi superfici coperte abusive; per la tettoia in lamiera grecata su struttura metallica, costruita anch'essa abusivamente, è invece stata presentata istanza di condono nell'anno 1995 ai sensi del D. L. 649/94, con pratica edilizia ancora da perfezionare.

Il capannone principale, all'interno del quale veniva svolta l'attività artigianale di carpenteria metallica ha superficie coperta lorda pari a circa 340 mq, struttura principale in muratura portante e copertura a due falde inclinate con struttura portante costituita da capriate in acciaio, orditura secondaria metallica e rivestimento con onduline di amianto che risulta in molte parti fratturato e per il quale è stata emessa ordinanza sindacale di rimozione n. 2163 del 19/10/2017 (cfr. Allegato 11).

Il capannone principale si compone di una zona unica destinata all'attività artigianale avente superficie interna netta pari a circa 275 mq, e di una zona uffici e servizi situata sul lato nord-est, all'interno del corpo principale, di dimensioni interne nette pari a circa 34 mq.

La zona lavorazione è tutta pavimentata in cemento, la zona uffici risulta pavimentata con piastrelle ceramiche e rivestita sia alle pareti che a soffitto con perline in legno; il bagno è rivestito sia a pavimento che alle pareti con piastrelle ceramiche. Gli infissi esterni sono tutti in ferro con vetro singolo; il portone principale è del tipo scorrevole con la parte basamentale in pannelli di ferro e la parte superiore in vetro.

L'intonaco esterno è interessato da fenomeni fessurativi con alcune zone caratterizzate da distacco; è inoltre interessato nella zona basamentale da umidità di risalita capillare che ha generato alterazione cromatica per efflorescenza salina e formazione di muffe e batteri.

Il capannone secondario è situato sul lato nord-est di quello principale ed è ancora destinato ad attività artigianale. Esso è delimitato su due lati da muri di contenimento del terrapieno del lotto, sul terzo lato dal muro portante del capannone principale e per il quarto lato in cui è situato il portone di ingresso, da lamiera grecata. Il portone di ingresso, con apertura ad anta incernierata, è stato ricavato mediante una intelaiatura metallica rivestita di lamiera grecata. La copertura ad una falda è in lamiera grecata su orditura principale metallica. Il capannone consta di un volume unico destinato ad attività artigianale; un piccolo soppalco in ferro che occupa circa la metà della superficie interna netta è raggiungibile a mezzo di una scala in ferro che si diparte dal fondo del locale. Come per il capannone principale, la pavimentazione è in cemento.

Il capannone principale è dotato di impianto elettrico autonomo e di impianto idrosanitario, attualmente non alimentati; il capannone secondario è dotato esclusivamente di impianto elettrico.

La tettoia posta sul lato sud-ovest per la quale è stata presentata istanza di condono copre una superficie in pianta di 97 mq circa ed è stata realizzata con una lamiera grecata su tralicci metallici

ASTE GIUDIZIARIE
che scaricano il loro peso sulla fondazione in c.a. e acciaio, mediante una struttura in elevazione metallica.

In generale, trattasi di immobili su cui non sono stati mai eseguiti lavori di ristrutturazione e/o adeguamento alle vigenti normative antisismiche ed impiantistiche. Pertanto, non avendo i fabbricati i requisiti minimi indispensabili previsti dalle vigenti normative, **restano a carico dell'aggiudicatario i costi per gli interventi di consolidamento strutturale ed antisismico.**

Non sono presenti inoltre agli atti del Comune di Trecchina certificati di conformità degli impianti, così come non è stato rinvenuto il certificato di agibilità degli immobili. **Ai sensi del D.M. n. 37 del 22/01/2008, l'aggiudicatario deve dichiarare di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento impiantistico alla normativa vigente in materia, sollevando ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.**

Inoltre, la vendita è effettuata in assenza di documentazione sulla qualificazione e/o certificazione energetica dell'unità immobiliare prevista dalle vigenti norme in materia e **l'aggiudicatario deve dichiarare esplicitamente, altresì, di essere informato sull'inesistenza di tale documentazione in deroga all'art. 6, comma 1-bis, lettera c) del D.lgs. 192/2005 e s.m.i. e di farsi carico dei costi di adeguamento alle normative sul risparmio energetico della stessa unità immobiliare, sollevando ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.**

CONFORMITA' CATASTALE

La scheda catastale riguardante la particella 101 al F. 19 del NCEU del Comune di Trecchina ritirata presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi catastali – ufficio del territorio di Potenza, riporta solo i due capannoni principali e non la tettoia abusiva per la quale è stata presentata istanza di condono. Non corrispondendo allo stato reale dei luoghi, risulta necessario, pertanto, procedere all'aggiornamento della scheda catastale con l'inserimento della tettoia abusivamente realizzata, anche al fine dell'integrazione della pratica edilizia di condono edilizio pendente presso l'ufficio tecnico comunale. Risulta inoltre necessario procedere altresì all'inserimento in mappa dello stesso volume.

Oneri tecnici e amministrativi per l'aggiornamento della situazione catastale: € 2000,00

CONFORMITA' URBANISTICA

Gli immobili che compongono il lotto sono stati costruiti anteriormente al 1/9/1967, per cui non risulta il progetto che permetta di verificarne la rispondenza alle previsioni dello stesso.

Fra la documentazione in atti presso il Comune di Trecchina, relativa agli immobili di cui al presente Lotto di vendita risultano:

- Concessione per la esecuzione di opere n. 477 del 07/02/1992 per la straordinaria manutenzione e la riattazione del capannone destinato ad attività artigianale di carpenteria metallica. Gli interventi previsti con tale pratica edilizia sono stati parzialmente realizzati. Per le previsioni di progetto si rimanda all'allegato 2
- Domanda di condono edilizio prot. n. 1103 del 02/03/1995, ai sensi del D.L. 649/94 per la sanatoria della tettoia/capannone abusivamente realizzato sul lato sud-ovest del corpo principale. La pratica edilizia è ancora da perfezionare per carenza di documentazione essenziale e per versamento a saldo dell'oblazione e degli oneri concessori (cfr. allegati 3,4).

Per quanto attiene alle altre due tettoie presenti sul piazzale, anch'esse realizzate abusivamente, non essendo le stesse in alcun modo sanabili, saranno per esse computati gli oneri per la rimozione e lo smontaggio che saranno opportunamente detratti dal prezzo posto a base d'asta.

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Calcolo della superficie commerciale del fabbricato (NORMA UNI 10750)

Per Superficie Commerciale deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile. Rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali.

Per il calcolo della superficie commerciale si fa riferimento al Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) secondo i seguenti schemi:

Superfici principali

Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	calcolare fino allo spessore max di 50 cm

Muri perimetrali in comunione	50%	calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Precisazioni		
Per il calcolo della superficie commerciale non potendo provvedere ad uno specifico rilievo, con molta approssimazione e limitatamente alle abitazioni, si potranno quindi considerare le murature (interne/esterne/comuni) uguali ad una maggiorazione della superficie utile netta pari al 10%.		

Superfici Accessorie		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Precisazioni		
per le superfici non comunicanti con i locali principali considerare il 50% dell'incidenza		

Nel caso in specie la misurazione in metri quadrato della superficie commerciale dell'opificio artigianale sarà effettuata seguendo il perimetro esterno (da spigolo a spigolo) dei muri perimetrali, trattandosi di immobile indipendente, considerando il **100% della superficie produttiva autorizzata comprensiva di quella dei tramezzi e dei muri perimetrali ed il 10% del piazzale di ingresso.**

- OPIFICIO ARTIGIANALE PRINCIPALE: 80% di 340,00 mq di superficie lorda = 272,00 mq
- OPIFICIO ARTIGIANALE SECONDARIO: 70% di 66,00 mq di superficie lorda = 46,20 mq
- TETTOIA ABUSIVA (CONDONABILE): 50% di 97,00 di superficie lorda = 48,50 mq
- PIAZZALE ESTERNO: 10% di 305,00 mq = 30,50 mq

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE: 397,20 mq

Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in oggetto, il più probabile valore di mercato è stato determinato mediante il *criterio della stima sintetica per parametri tecnici*, adottando come unità di misura, nel caso specifico, il metro quadrato di superficie commerciale.

La superficie commerciale si ottiene moltiplicando la superficie espressa in mq per opportuni coefficienti riduttivi e/o amplificativi che tengono in debita considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, e/o di porzioni omogenee dello stesso, al fine di una più calibrata determinazione del relativo valore.

In particolare, all'opificio principale e quello secondario si assegnano opportuni coefficienti riduttivi in considerazione del non adeguamento impiantistico e dello stato di degrado delle componenti civili-edili rilevato in ciascuno di essi (coefficiente di deprezzamento rispettivamente del 20% e del 30%).

Per quanto riguarda la tettoia abusiva, da condonare con istruttoria in corso, seppur negli elaborati grafici sia assimilata ad un capannone artigianale, le condizioni attuali sono ben lontane da una compiuta configurazione edilizia del genere, e ciò ha indotto all'adozione di un coefficiente peggiorativo di deprezzamento del 50%.

Nella seguente tabella, quindi, si riportano i dati di calcolo assunti per la stima:

particella	destinazione	Superficie lorda (mq)	Coefficienti	Superficie commerciale
101-220	Opificio Artigianale Principale	340,0	80%	272,0
	Opificio Artigianale Secondario	66,0	70%	46,2
	Tettoia abusiva (condonabile)	97,0	50%	48,5
	Piazzale esterno	305,0	10%	30,5
	TOTALE (superficie in mq)	808,0		397,2

Per la determinazione del prezzo base di vendita dei beni costituenti il lotto di vendita si è proceduto nel seguente modo: è stata consultata la **Banca dati - quotazione immobiliare dell'Agenzia del Territorio** per la zona centrale (B1 - centro storico ed aree limitrofe del centro urbano) del Comune di Trecchina (PZ) per il secondo semestre dell'anno 2017 dalla quale è risultato un valore di mercato comprese nell'intervallo compreso fra **€300,00/mq e €350,00/mq** per la categoria catastale LABORATORI (C/3) in normale stato di manutenzione.

Inoltre, è stata condotta un'estesa indagine di mercato presso operatori immobiliari locali e su piattaforme telematiche dedicate (Immobiliare.it, Tecnocasa, Gabetti, FRIMM, ecc.) di libere e recenti contrattazioni su tipologie edilizie simili, non ottenendo un valore di mercato compreso nell'intervallo **€200,00/mq e €400,00/mq con un valore medio pari ad €300,00/mq**. Inoltre, sul sito del borsino immobiliare la quotazione media indicativa degli immobili non residenziali nell'area in esame si attesta ad un valore pari ad **€268,00/mq (range: €289,00/€247,00)**.

Per la tipologia di immobile in esame, anche in considerazione dell'epoca di costruzione, dello stato oggettivo dello stesso, delle caratteristiche dimensionali e tipologiche riscontrate, del pessimo stato di manutenzione e della qualità delle finiture interne e degli impianti tecnologici rilevati, si stima un prezzo unitario di mercato pari ad **€300,00/mq (diconsi trecento/00) da computare in riferimento alla Superficie Commerciale sopra calcolata.**

Il più probabile valore di mercato del lotto nella sua interezza è dunque di € 119.160,00 (diconsi euro centodiciannovemilacentosessanta/00).

Si rimarca inoltre che il lotto nella sua interezza si potrà porre in vendita solo dopo aver trasformato in atto pubblico la scrittura privata stipulata in data 01/05/1990 fra [redacted] e i soci della [redacted]

Da tale importo vanno scorporati gli **ulteriori oneri per la regolarizzazione catastale, urbanistica, edilizia ed ambientale:**

- Oneri per la bonifica della copertura in amianto e per la realizzazione di nuovo manto di copertura, stimati in Euro 25.000,00 (cfr. APPENDICE A)
- Oneri tecnici, amministrativi e catastali per il completamento dell'istruttoria della pratica di condono edilizio, stimati in Euro 7.700,00 (cfr. APPENDICE B)

c) Oneri di demolizione e avvio a recupero delle tettoie metalliche abusive non sanabili: stimate forfetariamente in Euro 1.500,00.

Complessivamente gli oneri totali stimati presuntivamente per la regolarizzazione urbanistica, ambientale e catastale dell'intero compendio immobiliare in esame sono quantificabili in € 34.200,00.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

APPENDICE A

STIMA DEI COSTI DI BONIFICA COPERTURA IN AMIANTO OPIFICIO PRINCIPALE

Con l'ordinanza n. 2163 del 19/10/2017, il Sindaco del Comune di Trecchina ha ordinato alla proprietà (individuata nella ditta [REDACTED] e nel sig. [REDACTED]) del capannone sito nel territorio del Comune di Trecchina, distinto in catasto al foglio 19 mappale 101, di rimuovere le lastre di cemento-amianto, di tipo crisolito, in copertura e di provvedere alla bonifica del sito.

La scrivente CTU, su mandato del Giudice, ha redatto un progetto per la bonifica della copertura in amianto dell'opificio artigianale principale che ha tenuto conto delle condizioni di accessibilità al sito di intervento, della distanza dagli impianti di smaltimento e dalle caratteristiche tecniche dell'opificio sul quale eseguire l'intervento di bonifica ambientale. Inoltre, la scrivente CTU ha proposto anche un successivo intervento di protezione dello stesso fabbricato con la realizzazione di una struttura di copertura in pannelli coibentati grecati. Il progetto è stato sottoposto ad indagine di mercato con la richiesta di preventivo di spesa inoltrato ad alcune ditte specializzate per la realizzazione di lavori di bonifica di amianto ed accreditate presso la locale ASL. Le ditte invitate all'indagine di mercato, sono state le seguenti:

- F.lli LA ROCCA SRL con sede in Muro Lucano (PZ), che ha riscontrato la richiesta con esito positivo, fornendo il preventivo n. IS/44/2017 del 23/11/2017;
- PELLICANO VERDE SPA con sede in Muro Lucano (PZ), che ha riscontrato la richiesta con esito positivo, fornendo il preventivo n. 592/17/AM del 28/11/2017;
- ALMA SRL con sede in Lagonegro (PZ), che ha riscontrato la richiesta con esito positivo, fornendo il preventivo n. 157 del 29/11/2017;
- A.&R. AMBIENTE E RICERCA SRL con sede in Sala Consilina (SA), che ha riscontrato la richiesta con esito positivo, fornendo il preventivo del 27/11/2017.

Per l'esecuzione dei lavori a farsi di bonifica del sito e di nuova costruzione della copertura, quindi, è risultato il seguente prezzo medio di mercato:

Descrizione del corpo d'opera delle lavorazioni principali	Prezzo Unitario
Piano di Lavoro, POS, Incantieramento, Analisi chimiche ante e post lavori, Caratterizzazione rifiuti, Pratiche amministrative, Bonifica amianto mediante rimozione lastre eternit, Smaltimento, ecc.	€ 20,00 al mq
Lavori di rifacimento strato di copertura con pannelli coibentati in lamiera grecata da posare sulla struttura a capriate metalliche già in sede.	€ 25,00 al mq
Opere di lattoneria: scossaline, grondaie, pluviali, ecc.	€ 25,00 al ml
IMPORTO PRESUNTO DEI LAVORI DI BONIFICA E RIPRISTINO COPERTURA CON NUOVO STRATO IN LAMIERA GRECATA ISOLATA per uno sviluppo stimato di 360 mq di copertura e 100 ml di opere da lattoniere.	€ 18.700,00
Altri costi in carico ai committenti (spese generali)	Prezzo a corpo
Imprevisti (5% dei lavori)	€ 935,00
Oneri tecnici per SCIA, Direzione Lavori, Altre (eventuali) analisi chimiche integrative, disposte da ARPAB, ASL, ecc.	€ 1.700,00
Fornitura in cantiere (*) di acqua, durata presunta lavori 60 giorni	€ 200,00
Uso (**) di gruppo elettrogeno (5 kW), durata presunta lavori 60 giorni	€ 600,00
IVA su lavori (10%) e spese generali (22%)	€ 2.513,50
SOMMA PARZIALE PER SPESE GENERALI INCIDENTI SUI LAVORI	€ 5.948,50
Arrotondamento	€ 351,50
TOTALE SOMMA LAVORI+SPESE GENERALI+ARROTONDAMENTI	€ 25.000,00
QUADRO ECONOMICO DI SPESA TOTALE PRESUNTA PER ESECUZIONE DEI LAVORI DI BONIFICA AMIANTO E DEGLI ONERI RIFLESSI DA SPESE GENERALI	€ 25.000,00

(*) Trasporto di acqua potabile in cantiere e deposito in cisterne da 1 mc, con stima di consumo di 50 litri/giorno/AE, per n. 2 A.E.(medi)/giorno in cantiere, si stima un fabbisogno totale di circa 6 mc di acqua, per una spesa di approvvigionamento di circa € 200,00.

(**) La Voce di Nolo a freddo deriva dal Prezzario Opere Pubbliche della Regione Basilicata 2017, con codice tariffa: A.01.048.01 - Nolo di gruppo elettrogeno fino a 5 kva (a freddo). Ora € 1,08. Con buona approssimazione è possibile affermare che un gruppo elettrogeno consumi circa all'ora 0,3 litri di combustibile ogni kW di potenza prodotta. Questo vuol dire che nel caso di un gruppo elettrogeno da 5 kVA (4 kW), indicativamente, funzionando a pieno carico orario, si prevede un consumo di circa 3 litri di combustibile ogni ora (al prezzo attuale del gasolio di circa €1,30*3=€3,90+iva). Riassumendo, quindi, il nolo a caldo del gruppo elettrogeno è stimabile in circa € 5,00+IVA per ora di funzionamento. Presunto, quindi, un funzionamento al 25% della durata dei lavori del gruppo, si ottiene una stima di € 600,00 per il nolo a caldo della stessa apparecchiatura.

Le stime fornite hanno valore puramente indicativo e sono state ottenute sulla base del capitolato tecnico previsto per i lavori di bonifica da amianto e ripristino della copertura elaborato dalla scrivente

ASTE GIUDIZIARIE

CTU in sede di richiesta di preventivo alle ditte specializzate, salvo eventuali conguagli/aumenti di spese amministrative e/o maggiori costi per le mutate condizioni del mercato all'epoca di effettiva realizzazione dei lavori.

ASTE GIUDIZIARIE

APPENDICE B

STIMA DEI COSTI DI SANATORIA EDILIZIA DELLA TETTOIA ABUSIVA

ASTE GIUDIZIARIE

Per la sanatoria edilizia della tettoia abusiva risulta in corso di istruttoria una domanda di condono edilizio ex L. 724/94 art. 39, identificata in archivio UTC con il numero di pratica 64 protocollo 1103 del 02/03/1995. Nel corso delle attività peritali è stata acquisita la nota prot. 5994 del 04/11/1977 nella quale il responsabile del procedimento richiedeva integrazione documentale inerente ai seguenti punti:

- a) Documentazione comprovante la data certa dell'abuso;
- b) Documentazione fotografica;
- c) Prova dell'avvenuta presentazione all'U.T.E. di Potenza della documentazione necessaria ai fini dell'accatastamento del fabbricato;
- d) Certificato di idoneità statica;
- e) Perizia giurata.

ASTE GIUDIZIARIE

Con riferimento agli onorari tecnici di cui alle prestazioni tecniche richieste, si stima un compenso dell'ordine di €2.500,00, oltre ad €2.000,00 per l'accatastamento dell'immobile da condonarsi.

ASTE GIUDIZIARIE

Inoltre, con la medesima nota, si chiedeva l'integrazione dell'oblazione e degli oneri concessori, per un importo di Lire 2.812.681, oltre a Lire 300.000 per diritti di segreteria, per un saldo a dare di Lire 3.112.681, ovvero di €1.607,57 alla data del 4/11/1997.

ASTE GIUDIZIARIE

Tenendo conto della rivalutazione monetaria e degli interessi legali maturati alla data del 12/05/2018, l'importo del saldo degli oneri concessori in sanatoria è aggiornato all'importo di € 3.128,66.

ASTE GIUDIZIARIE

Di conseguenza, si stima presuntivamente per oneri tecnici, catastali ed amministrativi per il completamento dell'iter istruttorio della pratica urbanistico di sanatoria edilizia ex L.724/94, un importo arrotondato per eccesso pari a €7.700,00.

ASTE GIUDIZIARIE

Gli oneri tecnici stimati hanno valore puramente indicativo e possono subire fluttuazioni e/o maggiori costi per le mutate condizioni del mercato all'epoca di effettiva esecuzione delle prestazioni tecniche.

Inoltre, per le spese amministrative di conguaglio del saldo degli oneri concessori da versare, occorrerà aggiornare il calcolo degli interessi legali alla data di pagamento.

Tanto detto per incarico ricevuto.

Il Consulente tecnico d'ufficio

Arch. Serena Rosso



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Serena Rosso".