



TRIBUNALE DI CASSINO

SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E.I N° 18/22

G.E. DOTT. LORENZO SANDULLI

Valutazione costi di ripristino; Individuazione valore di mercato dell'immobile

IL PERITO:

DOTT. ING. LUCA MASTROMATTEI

STUDIO: VIA COLLENOCI, 97 – 03032 ARCE (FR)

MAIL: LUCMASTRO@LIBERO.IT

PEC: LUCA.MASTROMATTEI@INGPEC.EU

Giugno2023



Dott. Ing. Luca Mastromattei	Perizia di stima
	R.G.E.I. 18/2022 Tribunale di Cassino

Sommario

1	Premessa	2	
2	Opere di ripristino	2	
2.1	Valorizzazione opere di ripristino		3
2.2	Quadro economico di ripristino		3
3	Individuazione del prezzo da porre a base d'asta	4	



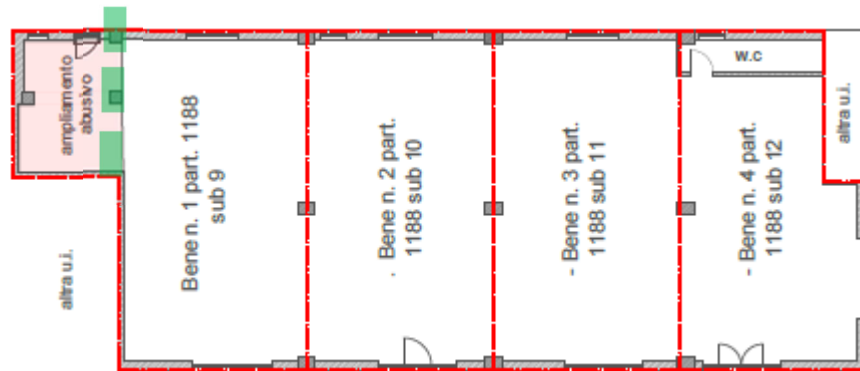
Dott. Ing. Luca Mastromattei	Perizia di stima
	R.G.E.I. 18/2022 Tribunale di Cassino

1 PREMESSA

La presente specifica è redatta per la valorizzazione dei costi di ripristino e per la relativa individuazione del prezzo da porre a base d'asta.

2 OPERE DI RIPRISTINO

1. Riduzione della superfici tramite demolizione dell'avancorpo abusivo identificato in figura e appartenente al bene n° 1 – sub 9 in catasto:



Successiva realizzazione di chiusura con parete in mattoni (dove indicato con tratteggio verde)

2. Riduzione del volume tramite ripristino delle dimensioni evidenziate in sezione negli elaborati di progetto di DIA – prot. 4727 del 21/06/2005. Le opere consistono, essenzialmente, nella modifica della quota esterna nell'intorno del perimetro del fabbricato (parte comprendente le quattro unità immobiliari) mediante il sollevamento del marciapiede esistente; innalzamento della quota del pavimento interno. La variazione di quota tra stato di fatto e stato di ripristino è pari a circa 17cm.

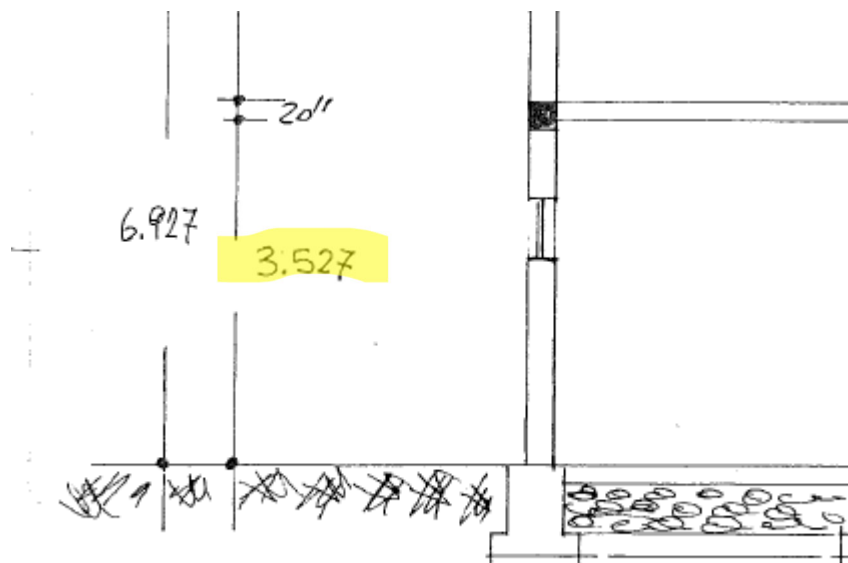


Figura 1: stralcio DIA - prot. 4727 del 21/06/2005 con indicate le dimensioni in sezione del piano terra.



Dott. Ing. Luca Mastromattei	Perizia di stima
	R.G.E.I. 18/2022 Tribunale di Cassino

3. Opere di adeguamento alla mutata condizione dei luoghi. Mantenimento delle aperture esistenti e adeguamento degli infissi alla mutata quota di calpestio.
4. Realizzazione di un unico immobile che comprende i beni 1,2,3,4.

2.1 Valorizzazione opere di ripristino

La valorizzazione delle opere è realizzata in forma parametrica e basata sui costi di costruzione medi in base all'esperienza del sottoscritto professionista ed ai prezzi di mercato.

Si evita di realizzare un computo metrico estimativo perché le medesime opere potrebbero essere realizzate in maniera diversa a seconda della destinazione d'uso e della personalizzazione che il futuro acquirente vorrà dare. Basti pensare alla notevole varietà di materiali che potrebbe essere usata per il nuovo pavimento interno ed alle relative, importanti, variazioni di costo.

In questa sede l'obiettivo è quello di individuare un costo di ripristino con attività minime ma con materiali e opere di medio livello che siano adeguate al luogo ad alla destinazione d'uso dell'immobile.

Si è proceduto pertanto a valutare i costi per categorie omogenee di lavori e per tipo di ristrutturazione da realizzare.

Lavori omogenei	Importo
Opere esterne	6.000,00 €
Rimozioni, demolizioni, trasporto a dicarica	10.000,00 €
Ricostruzioni, massetti, opere murarie in genere	15.000,00 €
Pavimenti e rivestimenti	15.000,00 €
Finiture, intonaci e tinteggiature	7.500,00 €
Adeguamento infissi	20.000,00 €
Impianto meccanico	20.000,00 €
Impianto elettrico	10.000,00 €
Impianto idrico sanitario	3.000,00 €
Adeguamenti e sistemazioni	1.900,00 €
Totale	108.400,00 €

Considerato quanto sopra appare congrua una spesa parametrica per lavori pari a **€ 400** per mq di superficie lorda (mq totali lordi 271).

L'importo complessivo netto per lavori di ripristino stimati è pari a : **€ 108.400,00**

2.2 Quadro economico di ripristino

Lavori	108.400,00 €
Spese tecniche	13.008,00 €
Oneri (segreteria, accatastamento, ecc)	1.500,00 €



Dott. Ing. Luca Mastromattei	Perizia di stima	
	R.G.E.I. 18/2022 Tribunale di Cassino	

IVA su lavori	10%	10.840,00 €
IVA su spese tecniche	22%	2.861,76 €
Totale generale		136.609,76 €

3 INDIVIDUAZIONE DEL PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTA

Considerato il valore dell'Osservatorio Immobiliare per la zona come da tabella seguente:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: FROSINONE

Comune: PIEDIMONTE SAN GERMANO

Fascia/zona: Semicentrale/S.FILIPPO,V.CASILINA,V.CAVALLARA,V.DEI MILLE,VL.RISORGIMENTO,V.VERDI,V.DECORATO,V.PARITO,FERROVIA,V.MARSALA,V.VENEZIA,V.NAPOLI

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Centri commerciali	NORMALE	630	1100	L	5,5	8,4	N
Magazzini	NORMALE	295	510	L	2,4	3,7	N
Negozi	NORMALE	590	1200	L	5,2	7,9	N

Il valore di riferimento che si può utilizzare per l'immobile ripristinato è pari ad € 1.200,00 a metro quadro di superficie lorda.

Dott. Ing. Luca Mastromattei

