

RELAZIONE TECNICA

Oggetto: Perizia tecnica relativa alla valutazione della proprietà immobiliare della [REDACTED]

Procedura di Concordato Preventivo n.20/13.

In adempimento dell'incarico conferito in qualità di CTU, come da nomina professionale depositata presso il Tribunale di Macerata in data 21/10/2013, richiesta dalla Dott.ssa [REDACTED], commissario giudiziale del Concordato Preventivo n.20/13 della [REDACTED] nella persona del liquidatore sig. [REDACTED] il 30/03/1960, al fine di procedere alla valutazione della proprietà immobiliare di cui in oggetto, la sottoscritta geom. [REDACTED] iscritta al Collegio dei Geometri di Camerino [REDACTED], con studio professionale [REDACTED] nei giorni 06/11/2013 e 07/11/2013 si è recata presso gli immobili oggetto di valutazione per i dovuti sopralluoghi e ha iniziato le operazioni peritali. Effettuati gli opportuni accertamenti sul posto, i rilievi fotografici, le indagini del caso presso gli Uffici Tecnici Comunale e le rispettive Agenzie delle Entrate di Macerata e Fermo, con l'esame di tutte le documentazioni reperite, catastali, ipotecarie e concessorie, oltre che di progettazione, espone di seguito le valutazioni a e conclusioni a cui è pervenuta, descritta nella seguente perizia.

ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA

Il patrimonio immobiliare di proprietà della [REDACTED] è costituita da diversi fabbricati, alcuni completi di ogni opera ed altri in corso di costruzione, ubicati nei territori delle Province di Macerata e di Fermo, ed esattamente nei comuni di:

- A) Immobili siti nel Comune di Macerata (MC);
- B) Immobili siti nel Comune di Pollenza (MC);
- C) Immobili siti nel Comune di Monte San Giusto (MC);
- D) Immobili siti nel Comune di Porto Sant'Elpidio (FM).

Per ciascun immobile si provvederà ad effettuare una dettagliata descrizione e valutazione, dividendoli per Comune di appartenenza, e nelle conclusioni verrà fatto un riepilogo generale di tutta la proprietà disponibile.

A) IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI MACERATA (MC)

I primi immobili che sono stati esaminati sono ubicati nel Comune di Macerata, rione La Pace, e sono costituiti

terreno edificabile.

da un lotto di

VERIFICA CATASTALE IMMOBILI DI MACERATA (MC)

Le unità immobiliari ubicate nel Comune di Macerata sono le seguenti:

1° IMMOBILE di MACERATA:

2° IMMOBILE di MACERATA

3° IMMOBILE DI MACERATA: lotto di terreno edificabile)

FOGLIO 56 PART.1362-1361-1451-1453-1454

Si tratta di un lotto di terreno edificabile della superficie totale di ha 00.10.68, sito nel Comune di Macerata (MC), rione La Pace, via Remo Pagnanelli snc, intestato alla [REDACTED], per la piena ed esclusiva proprietà, costituito da più particelle catastali identificate al N.C.T.:

– TERRENO, al Foglio 56 part. 1362, di qualità seminativo arborato di 2 classe, superficie catastale di ha 00.01.83, R.D. € 0,95 e R.A. € 1,09;

- TERRENO, al Foglio 56 part. 1361, di qualità seminativo arborato di 2 classe, superficie catastale di ha 00.08.60, R.D. € 4,44 e R.A. € 5,11;

- TERRENO, al Foglio 56 part. 1451, di qualità seminativo arborato di 2 classe, superficie catastale di ha 00.00.10, R.D. € 0,05 e R.A. € 0,06;

- TERRENO, al Foglio 56 part. 1453, di qualità seminativo arborato di 2 classe, superficie catastale di ha 00.00.13, R.D. € 0,07 e R.A. € 0,08;

- TERRENO, al Foglio 56 part. 1454, di qualità seminativo arborato di 2 classe, superficie catastale di ha 00.00.02, R.D. € 0,01 e R.A. € 0,01.

Dagli accertamenti eseguiti è risultato che "l'intestazione della ditta proprietaria" delle unità immobiliari e del lotto di terreno esaminati, è pienamente rispondente con quanto riportato nelle visure catastali (**vedi allegato "A"**).

Delle unità immobiliari oggetto di perizia la sottoscritta ha acquisito l'estratto catastale (**vedi allegato "B"**), in cui si può notare che la sagoma esterna degli immobili è correttamente inserita nella mappa wegis.

Per quanto riguarda il lotto di terreno identificato al foglio 56 part.1361-1362-1451-1453-1454, oltre all'estratto di mappa catastale, è stato acquisito anche l'estratto del PRG con il quale, presso l'ufficio tecnico comunale, si è potuto constatare che la destinazione urbanistica, dichiarata negli atti d'acquisto notarili (**vedi allegato "F"**), è rimasta invariata (**vedi allegato "D1"**).

DESCRIZIONE INTESAZIONE DITTA PROPRIETARIA

Come precedentemente descritto, la piena proprietà di tutte le unità immobiliari di Macerata, fabbricato e terreno, sono pervenute alla [REDACTED], con i seguenti atti:

– Per il terreno edificabile, identificato al foglio 56 con le particelle 1361-1362-1451-1453-1454, le stesse sono state acquistate dalla [REDACTED] con tre atti notarili distinti:

a) Foglio 56 part. 1362 della superficie di 183 mq con atto notaio [REDACTED] del 02/08/2007, rep. n.75.778, per cessione del sig. [REDACTED] (vedi allegato "F");

b) Foglio 56 part. 1361 della superficie di 860 mq con atto notaio [REDACTED] del 08/10/2008, rep. n.76.875, per cessione dei sigg. [REDACTED] (vedi allegato "F");

c) Foglio 56 part. 1451-1453-1454 della superficie complessiva di 25 mq con atto notaio [REDACTED] del 08/10/2008, rep. n.76.875, per cessione dei sigg. [REDACTED] (vedi allegato "F").

Agli atti notarili sono allegati i certificati rilasciati dal Comune di macerata con le destinazione urbanistiche dichiarate ancora oggi attuali.

RICERCA IPOTECARIA

Per quanto riguarda le visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Macerata per la ricerca delle eventuali iscrizioni e annotazioni a carico degli immobili esaminati, allo stato attuale è risultato che:

- Sulle particelle n.1361 e 1362 del lotto di terreno edificabile grava un'ipoteca volontaria a concessione di mutuo a favore della [REDACTED] per un capitale di € 1.200.000,00, Reg.Part. n. [REDACTED] del 10/03/2009;

- Sugli immobili identificati al Foglio 56 part.64 sub.2-3-6-8-7 e terreni part.1340 e part.1369, oggi diventati, dopo le variazioni catastali, part.1592 e part.1592, grava un'ipoteca volontaria a concessione di mutuo a favore della [REDACTED] per un capitale di € 1.500.000,00, Reg.Part. n. [REDACTED] del 05/10/2005, con successive annotazioni per restrizioni parziali e frazionamenti in quota;

- Per l'immobile successivamente identificato con la part.1592 (porzioni interessate: sub.8 e sub.16) grava un'ipoteca volontaria a concessione di mutuo a favore della [REDACTED] per un capitale di € 1.100.000,00, Reg.Part. n. [REDACTED] del 28/07/2008, con successive annotazioni per restrizioni parziali e riduzioni di somma, come da annotazione reg.part. [REDACTED] del 28/01/2011;

- Su tutti gli immobili descritti (sui terreni sulla part.1361) grava un'ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo, a favore della [REDACTED] per un capitale di € 64.624,57, Reg.Part. n. [REDACTED] del 13/11/2012.

Tutte le visure ipotecarie citate sono state allegare alla presente relazione (vedi allegato

“0”).

SPESE A CARICO DELL'ACQUIRENTE

A carico dell'acquirente dell'immobile, oltre le spese di registro e di trascrizione, vi saranno anche le spese ipotecarie di seguito descritte:

Spese per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni gravanti sugli immobili, che saranno circa:

- a) Per la cancellazione di ciascuna delle ipoteche volontarie il costo è pari a **€ 35,0**;
- b) Per la cancellazione delle ipoteche giudiziarie, la spesa è pari al 0,50% del suo valore, più **€ 59,0** di imposta di bollo e **€ 35,0** di tassa ipotecaria;

escluse le spese tecniche del professionista incaricato alla cancellazione.

DESCRIZIONE GENERALE DEI FABBRICATI

Tutti gli immobili di Macerata e oggetto di perizia sono ubicati nello stesso rione La Pace, sono vicini e in parte confinanti, come anche il lotto di terreno edificabile. Si tratta di un quartiere non molto distante dal centro storico di Macerata, accessibile dalla strada che conduce verso Potenza Picena-Montelupone, quindi un'area vicina ai servizi ed edifici pubblici, in posizione semicentrale facilmente accessibile e con ampi spazi di sosta, ben serviti da strade e mezzi pubblici, non distante da scuole e asili. Le porzioni di immobili esaminate ricadono su due differenti fabbricati, entrambi di recente costruzione.

AUTORIZZAZIONI EDILIZIE E AGIBILITA'

DESCRIZIONI DELLE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI PERIZIA

1)

2)

3)

4) TERRENO EDIFICABILE

Il lotto identificato al N.C.T. al Foglio 56 part.1362-1361-1451-1453-1454 ha una superficie catastale di ha 00.10.68, (**vedi allegato "A"**). in via Remo Pagnanelli, vicino ai due fabbricati precedentemente descritti.

DESCRIZIONE

Il lotto di terreno è confinante e facilmente accessibile da via R.Pagnanelli, (vedi foto n.9-10-11-12), con destinazione catastale "seminativo arborato" ma di fatto "edificabile" secondo quanto rilevato presso l'ufficio tecnico comunale, ricadendo in un area urbanisticamente classificata come "zona residenziale di completamento – sottozona 4" regolamentata dall'art. 18 delle N.T.A. (particella 1361/porz. e 1362), e "zona residenziale di espansione" soggetta al piano attuativo di progetto PL5 approvato il 28/04/1998 con D.C.C. n.37, convenzionato con atto notaio [REDACTED] di Macerata, rep. [REDACTED] del 15/04/1999, regolata dagli artt. 1-3-5-7-13-15-19-49-55 del N.T.A. (particella 1361/porz., particelle 1451, 1453, 1454). Tali destinazioni urbanistiche sono visibili nei certificati allegati agli atti di compravendita, e, secondo quanto dichiarato dal dirigente dell'ufficio tecnico comunale di Macerata, ancora vigente nell'attuale P.R.G.

COSTI GIA' SOSTENUTI DALL' [REDACTED]

Sul terreno sono già realizzate delle opere di sbancamento e dei muri controterra, con paratie in cemento armato a monte del lotto, quale inizio lavori, avvenuto il 06/07/2009, per la realizzazione di una nuova costruzione, come da Permesso di Costruire n.139/2008 del 25/08/2008 pratica edilizia 7184 (**vedi allegato "G" e "H"**). Secondo le documentazione fornite dal [REDACTED], le spese sostenute per i lavori realizzati sono state di € 34.330,08 (**vedi allegato "M1"**), più le spese tecniche di progettazione che, secondo le fatture fornite, ammontano a € 46.228,80 (**vedi allegato "M2"**).

In più risulta che la [REDACTED] ha già versato al Comune di Macerata tutti gli oneri concessori dovuti, costo di costruzione e oneri di urbanizzazione secondaria, per un importo totale di € 54.845,40 (**vedi allegato "M"**).

Attualmente i termini del Permesso di Costruire citato sono decaduti (3 anni per completare le opere dalla data di inizio lavori del 06/07/2009), ma, secondo quanto dichiarato dal responsabile dell'ufficio tecnico comunale, chi fosse interessato all'acquisto del lotto può richiedere un nuovo permesso per realizzare l'opera già progettata, la quale deve essere riesaminata dalla Commissione Edilizia, integrandola con documentazioni che tenga conto delle nuove normative sia energetiche che sismiche e delle nuove aliquote di concessione aumentate in virtù della Delibera Consiliare n.65/66 del 2013.

Il costo di costruzione e gli oneri di urbanizzazione già versati dalla [REDACTED], dell'importo totale di € 54.845,40 (**vedi allegato "M"**), solo se ciò fosse consentito, su specifica richiesta potrebbero essere rimborsati dal Comune alla ditta, oppure resi da un eventuale acquirente.

VALUTAZIONE IMMOBILI DI MACERATA:

Metodo di stima

La determinazione del valore di mercato delle porzioni di immobile e del terreno verrà effettuata con procedimento comparativo e sintetico di stima.

Tale procedimento estimale si articola nel reperimento di dati storici, elementari relativi a prezzi unitari di fabbricati analoghi verificatesi in epoca prossima a quella di riferimento della stima rapportato all'attuale andamento del mercato immobiliare.

I prezzi si riferiscono ad un preciso parametro unitario, detto "metro quadrato convenzionale o commerciale", come verrà meglio definito nel seguito e si terrà conto anche delle quotazioni immobiliari del territorio e applicati i coefficienti correttivi che tengano conto delle caratteristiche significative dell'immobile (ubicazione, piano delle U.I., tipologia, obsolescenza. Caratteristiche intrinseche ed estrinseche). Nella valutazione del prezzo unitario si è tenuto conto del valore delle unità abitative nella palazzina già compravendute.

Per la determinazione della superficie convenzionale complessiva dell'immobile, è consuetudine estimale consolidata fare riferimento alle seguenti considerazioni:

- 1) La consistenza delle unità immobiliari residenziali viene considerata al lordo delle murature interne e perimetrali (fino ad un max di 50 cm) ed il 50% di quelle in comunione (fino ad un max di 25 cm);
- 2) Gli accessori indiretti (garage, cantine, soffitte, ecc) se collegati sono da computare al 50%.
- 3) I balconi e terrazze al piano, vista la loro propria caratteristica di pregio sono computati al 50% fino alla superficie di 30 mq, mentre oltre la superficie vengono conteggiata al 30%.

TERRENO EDIFICABILE (Foglio 56 part.1362-1361-1451-1453-1454) sup.catastale

mq 1068,00

SUPERFICIE CONVENZIONALE: mq 1068,00

VALORE DI MERCATO UNITARIO:

Alla luce delle considerazioni sin qui espresse, si ritiene di determinare per le porzioni di immobili descritte i seguenti valori unitari:

a)

b)

c) Per il terreno edificabile, alla luce delle considerazioni espresse in relazione, si ritiene giusta la valutazione di 375,00 €/mq. Visto l'attuale andamento del mercato immobiliare, con il valore ottenuto si ritengono comprese anche le spese sostenute dall'impresa per le opere edili realizzate e i costi tecnici di progettazione. Resta invece da stabilire le modalità per il rimborso degli oneri concessori, costo di costruzione e oneri di urbanizzazione secondaria, già versati dalla ██████████ senza aver realizzato la costruzione, da richiedere al Comune di Macerata (**vedi allegato "M"**).

VALORE DEGLI IMMOBILI DI MACERATA (MC)

- LOTTO EDIFICABILE

(Foglio 56 part. 1361-1362-1451-1453-1454):

mq 1068,00 x 375,00 €/mq = € 400.500,00 (**pari a € 400.000**)

Il valore complessivo di tutte le unità immobiliari del Comune di Macerata è di € 658.750,00 arrotondato a **€ 655.000,00** (euro seicentocinquantamila/00).

Resta da considerare l'eventuale rimborso degli oneri concessori già versati dalla ditta, pari a **€ 54.845,40**, per le opere non più realizzate.

A) IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI POLLENZA (MC)

Il secondo immobile visionato ricade nel Comune di Pollenza (MC).

Si tratta di un fabbricato di recente costruzione, destinato a civile abitazione e compreso fra via Melograno n.5 e via Fammilume snc, composto da 4 piani fuori terra, un piano seminterrato ed uno interrato. Nell'immobile sono ubicate in totale n.13 abitazioni, n.9 garage, n.5 cantine, n.2 posti auto scoperti e n.4 posti auto coperti. In parte le u.i. sono state terminate in ogni loro opera, accatastate e vendute, mentre restano ancora di proprietà della ██████████ n.9 appartamenti, n.4 garage, n.1 cantina, n.1 posto auto scoperto e n.4 posti auto coperti che saranno quindi oggetto della presente perizia. In più di pertinenza dell'immobile vi sono n.2 aree urbane. Per la maggior parte si tratta di

unità immobiliari ancora in corso di d'opera.

VERIFICA CATASTALE IMMOBILI DI POLLENZA (MC)

Le unità immobiliari ubicate nel Comune di Pollenza sono tutte di proprietà della società [REDACTED], per la piena proprietà (*vedi allegato "A"*), identificate al Foglio 10 parti. 674 e sono suddivise nel seguente modo:

AL PIANO INTERRATO (N.4 GARAGE-N.1 CANTINA- N.1 POSTO AUTO SCOPERTO – N.4 POSTO AUTO COPERTO):

–

–

– **Sub.13 "GARAGE"** al P.2°S. con accesso su via Giuseppe Fammilume snc, non classato quindi catastalmente ancora in "corso di costruzione";

– **Sub.14 "GARAGE"** al P.2°S. con accesso su via Giuseppe Fammilume snc, non classato quindi catastalmente ancora in "corso di costruzione";

–

– **Sub.6 "POSTO AUTO SCOPERTO"** al P.2°S. con accesso su via Giuseppe Fammilume snc, non classato in quanto denunciato in "corso di costruzione" ma di fatto si tratta di un parcheggio esterno già asfaltato;

–

– **Sub.16 "POSTO AUTO COPERTO"** al P.2°S. con accesso su via Giuseppe Fammilume snc, non classato quindi catastalmente ancora in "corso di costruzione";

–

–

AL PIANO SEMINTERRATO (N.2 ABITAZIONI):

–

–

AL PIANO TERRA (N.2 ABITAZIONI):

–

–

AREE URBANE AL PIANO TERRA

- AREA URBANA di 340 mq: d'accesso da via Melograno, ubicata in prossimità del fabbricato precedentemente descritto, ed è identificata al N.C.E.U. al Foglio 10 part.304.
- AREA URBANA di 45 mq: d'accesso in prossimità del fabbricato precedentemente descritto, ed è identificata al N.C.E.U. al Foglio 10 part.304

AL PIANO PRIMO (N.1 ABITAZIONE):

- Sub. **31 “ABITAZIONE”** al P.1°, con accesso su via Melograno SNC, non classata in quanto in “corso di costruzione”;

AL PIANO SECONDO (N.3 ABITAZIONI)

- Sub. **33 “ABITAZIONE”** al P.2°, con accesso su via Melograno SNC, non classata in quanto in “corso di costruzione”;
- Sub. **34 “ABITAZIONE”** al P.2°, con accesso su via Melograno SNC, non classata in quanto in “corso di costruzione”;
- Sub. **35 “ABITAZIONE”** al P.2°, con accesso su via Melograno SNC, non classata in

quanto in "corso di costruzione";

AL PIANO TERZO (N.1 ABITAZIONE)

Dagli accertamenti eseguiti è risultato che "l'intestazione della ditta proprietaria", delle unità immobiliari esaminate, è pienamente rispondente con quanto riportato nelle visure catastali.

Per quanto riguarda l'unica abitazione accatastata (sub.28 al P.T.) avendola visionata nel suo interno, è possibile dichiarare che lo stato di fatto è conforme con le documentazioni catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio di Macerata, mentre delle u.i. "in corso di costruzione" mancano le planimetrie di riferimento che verranno depositate ad opere ultimate.

Dall'esame delle mappe e dell'elaborato planimetrico (**vedi allegato "C1"**) è stato riscontrato che le aree definite "urbane", identificate con le part.673 di 140 mq e part.674 di 45 mq, sono la strada comune d'accesso ai garage e alle cantine al P.2°S e, la seconda, il marciapiede lungo il prospetto nord.

Dell'immobile in oggetto la sottoscritta ha acquisito l'estratto catastale (vedi allegato **"B1"**), in cui si possono notare che la sagoma esterna dell'immobile è regolarmente inserita nella mappa wegis della part.675, e sono evidenziate anche le due particelle 673 e 674 descritte. Inoltre si allega l'elaborato planimetrico dell'immobile e la planimetria catastale dell'unica unità accatastata (**vedi allegato "C1" e "D1"**) e la documentazione fotografica dell'immobile.

DESCRIZIONE INTESTAZIONE DITTA PROPRIETARIA

La piena proprietà del fabbricato di Pollenza è pervenuta alla società [REDACTED], con la stipula del seguente atto di permuta:

– Con atto notarile del 17/03/2006 rep.73.936 stipulato dal dott. [REDACTED] di Macerata (**vedi allegato "F1"**), la sig.ra [REDACTED], titolare della ditta individuale [REDACTED] cedeva, a titolo di permuta, al sig. [REDACTED], quale amm.re unico della ditta [REDACTED] un insieme di immobili costituiti da fabbricati e corti in cambio di una porzione del fabbricato che la stessa [REDACTED] avrebbe costruito sull'area risultante dalla demolizione dei fabbricati venduti.

RICERCA IPOTECARIA

Per quanto riguarda le visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Macerata per la ricerca delle eventuali iscrizioni e annotazioni a carico degli immobili esaminati, allo stato attuale è risultato:

- Sugli immobili identificati al Foglio 10 part. 201 sub.1 e sub.2 e part.243, che sono

gli identificativi dell'immobile prima della variazione catastale, grava un mutuo ipotecario stipulato con la [REDACTED] per un capitale di € 1.240.000,00, con le successive annotazioni per erogazioni parziali e restrizioni dei beni.

- Anche sugli immobili di Pollenza, come per Macerata, grava un'ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo, a favore della [REDACTED] per un capitale di € 64.624,57, Reg.Part. n. [REDACTED] del 13/11/2012.

Tutte le visure ipotecarie citate, anche quelle riferite all'immobile di Pollenza, sono state allegate alla presente relazione (**vedi allegato "O"**).

SPESE A CARICO DELL'ACQUIRENTE

A carico dell'acquirente dell'immobile, oltre le spese di registro e di trascrizione, vi saranno anche le spese ipotecarie di seguito descritte.

Spese per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni gravanti sugli immobili, che saranno circa:

- a) Per la cancellazione di ciascuna delle ipoteche volontarie il costo è pari a **€ 35,0**;
- b) Per la cancellazione delle ipoteche giudiziarie, la spesa è pari al 0,50% del suo valore, più **€ 59,0** di imposta di bollo e **€ 35,0** di tassa ipotecaria;

escluse le spese tecniche del professionista incaricato alla cancellazione.

DESCRIZIONE GENERALE DEI FABBRICATI

L'immobile oggetto di perizia si trova ubicato a circa 200 mt dal centro storico del Comune di Pollenza, in una bella posizione facilmente accessibile, con ampi spazi di sosta e una bellissima panoramica delle colline circostanti, ben visibile soprattutto dagli ultimi due piani.

Una zona quindi non molto distante da edifici di pubblica utilità, scuole e asili, servita dalle strade e mezzi pubblici. Si tratta di un fabbricato isolato, con i prospetti liberi da altre strutture circostanti, ben realizzato e con ottime qualità di finiture nelle parti comuni.

AUTORIZZAZIONI EDILIZIE E AGIBILITA'

La palazzina plurifamiliare è stata edificata in virtù di Permesso di Costruire del 26/05/2005, prot. n.6116 – Pratica Edilizia n.92/2005, con progetto approvato dalla Commissione Edilizia n.92 del 08/06/2005, e variante con D.I.A. depositata al prot. n.10876 del 06/10/2009, rilasciate dal Comune di Pollenza alla ditta [REDACTED] (**vedi allegato "G1"**). Secondo quanto è stato possibile visionare dalle documentazioni rilasciate dal sig. [REDACTED], amministratore della società, il progetto architettonico depositato in Comune corrisponde allo stato di fatto visionato, sia in dimensioni e suddivisioni interne che in destinazione d'uso (**vedi allegato "H1"**).

Per l'immobile il Comune ha rilasciato i certificati di agibilità per le u.i. già vendute dall'impresa, e attualmente, delle unità immobiliari oggetto di perizia, solo l'appartamento del Piano 1° (sub.28) risulta completo delle opere di finitura, e per lo stesso è stato richiesto il "certificato di agibilità", prot. n.6256 del 12/06/2012 (**vedi allegato "L1"**), mediante la presentazione, da parte della ditta proprietaria e del D.L., di tutte le certificazioni necessarie, quali la prova di avvenuto accatastamento, il certificato di collaudo, le dichiarazioni del D.L., le dichiarazioni riguardanti il contenimento dei consumi energetici, l'attestato di qualificazione energetica e le certificazioni di conformità e collaudo degli impianti elettrici, idrico-sanitari e di riscaldamento.

DESCRIZIONE STRUTTURALE

Le strutture portanti dell'immobile visionato sono di recente costruzione, visto anche il collaudo strutturale del 01/08/2008 a firma dell'ing. [REDACTED] (*vedi allegato "I"*). Sono state interamente realizzate in c.a., secondo la nuova normativa sismica, con tamponature in muratura esterna a blocchi doppio UNI ed intercapedine isolante, ed i solai di piano, e di copertura a tetto, sono in latero-cemento.

Alcune unità immobiliari al P.1S e P.T. hanno ingresso autonomo, mentre i restanti piano hanno l'ingresso comune e sono collegate internamente dal vano scale condominiale, realizzata sempre in c.a., come gli aggetti dei balconi (vedi foto n.1-2-3-4-9-10-16).

La struttura quindi è di recentissima realizzazione, è in ottime condizioni di manutenzione, per quanto è stato possibile visionare, e non vi sono segni visibili di lesioni o anomalie che possono pregiudicare la stabilità dell'immobile e renderlo inagibile.

Impianti e Finiture Esterne

Tutte le unità immobiliari visionate sono dotate di l'impianto elettrico a norma realizzato sottotraccia e le abitazioni sono dotate di impianto idrico e termo/idraulico con caldaia esterna a metano.

Da quanto dichiarato dall'amministratore della società, l'immobile è allacciato all'acquedotto comunale e per quanto riguarda lo smaltimento delle acque grigie e nere è collegato al collettore comunale.

Gli infissi esterni dell'abitazione sono tutti della stessa tipologia, formati da finestre e persiane in legno massello, tutte con vetro-camera isolante a taglio termico. Le porte d'accesso esterne alle abitazioni sono di tipo blindato, mentre quelle dei garage, al piano P.2°S, sono in metallo verniciate.

Il fabbricato esternamente si presenta intonacato e tinteggiato, ed in parte rivestito con mattoncino a F.V. (vedi foto n.1-2-3-4). Tutte le aree esclusive e comuni, quali camminamenti e lastrici, sono finiti, pavimentati e recintati (vedi foto n.2-3).

Beni Comuni Non Censibili

Le parti comuni dell'immobile sono costituite dalla part. 673 che è la strada d'accesso ai locali garage e cantina al P.2°S., il vano scala con ascensore (sub.1) comune a tutti i sub. ad esclusione dell'abitazione identificata con il sub.39, che ha accesso autonomo dall'esterno, e di tutti garage e cantine al P.2°S. Come beni comuni ci sono anche la corsia condominiale d'accesso ai garage e cantine (sub.2), un passaggio esterno al vano contatori ed il locale autoclave interno al P.2°S. (sub.3) ed un corridoio d'accesso alle cantine (sub.4). Le altre aree esterne sono di pertinenza esclusiva delle abitazioni.

Si provvede ora a descrivere le unità immobiliari oggetto della presente perizia e ad effettuare la loro valutazione.

1) DESCRIZIONI DELLE UNITA' IMMOBILIARI ABITATIVE OGGETTO DI PERIZIA E "IN CORSO DI COSTRUZIONE"

N.8 ABITAZIONI

(Foglio 10 part. 675 sub.26-31-33-34-35-37-39-40)

Abitazioni prive di classamento in quanto accatastate "in corso di costruzione" accessibili fra via Melograno e via G.Fammilume.

DESCRIZIONE

Le abitazioni visionate sono tutte "in corso di costruzione" ma in buono stato di avanzamento dei lavori. Le unità immobiliari sono già complete di divisori interni già

intonacati, degli infissi esterni (finestre, persiane e porta blindata d'accesso, dei massetti pronti per la posa delle pavimentazioni, delle opere di predisposizione dell'impianto termico e termo/sanitario, con le tubazioni già passanti nei massetti, le caldaie a camera stagna, i termosifoni in alluminio e acciaio già installati e l'impianto elettrico già predisposto (vedi foto n.13-14). Per tutti gli appartamenti sono stati previsti gli allacci per eventuali condizionatori. Di fatto mancano tutte quelle opere di finitura che normalmente vengono scelte dagli acquirenti, quali le pavimentazioni, i rivestimenti di bagno e cucina, i battiscopa, le porte interne, il completamento dell'impianto elettrico, con placche, interruttori e prese, le tinteggiature ed i sanitari e rubinetterie dei bagni. Gli appartamenti dei piani sono tutti raggiungibili e collegati internamente dal vano scala condominiale e l'ascensore idraulico, ad esclusione dei sub.26 e sub.39 al P.1°S. ed il sub.40 al P.T. che hanno l'ingresso autonomo dall'esterno. Le abitazioni hanno le seguenti superfici utili e lorde:

PIANO SEMINTERRATO

–

–

PIANO TERRA:

–

PIANO PRIMO:

- Sub. **31** “**ABITAZIONE**” P.1°, con accesso condominiale, della sup. utile di 44,35 mq, sup. lorda di 54,0 mq, h=2,70 mt e un terrazzo esposto ad ovest di 14,0 mq.

PIANO SECONDO:

- Sub. **33** “**ABITAZIONE**” P.2°, con accesso condominiale, della sup. utile di 62,80 mq, sup. lorda di 78,0 mq, h=2,70 mt e n.2 terrazzi esposti a nord e nord/ovest di totali 30,0 mq.
- Sub. **34** “**ABITAZIONE**” P.2°, con accesso condominiale, della sup. utile di 44,35 mq, sup. lorda di 54,00 mq, h=2,70 mt e un terrazzo esposto a ovest di 14,0 mq.
- Sub. **35** “**ABITAZIONE**” P.2°, con accesso condominiale, della sup. utile di 62,80 mq, sup. lorda di 78,0 mq, h=2,70 mt e n.2 terrazzi esposti a sud e sud/est di totali 30,0 mq.

PIANO TERZO:

–

1) DESCRIZIONI DELLE UNITA' IMMOBILIARI DESTINATE A GARAGE, POSTI AUTO COPERTI, CANTINE E POSTO AUTO SCOPERTO OGGETTO DI PERIZIA E “IN CORSO DI COSTRUZIONE”

N.4 GARAGE

(Foglio 10 part. 675 sub.7-10-13-14)

Garage privi di classamento in quanto accatastati "in corso di costruzione" , con accesso carrabile da via G.Fammilume e pedonale dal vano scala condominiale.

DESCRIZIONE

I garage sono tutti ubicati al P.2°S., sono accatastati "in corso di costruzione" ma di fatto sono già tutti completi di porte d'accesso, finiture, pavimentazioni con piastrelle in monocottura e impiantistica (vedi foto n.5-6-7-8), ad esclusione del garage identificato con il sub.15 che attualmente è privo della porta (vedi foto n.7). Il piano è raggiungibile dalle vie pubbliche attraverso l'area urbana part.673, ha un ingresso ad ovest e corsia centrale condominiale, è privo di aperture finestrate ed è collegato internamente con il vano scala e ascensore condominiale di collegamento con i piani sovrastanti.

I garage hanno le seguenti superfici utili e lorde:

PIANO 2° SEMINTERRATO:

–

–

– Sub. **13 "GARAGE"** P.2°S. con accesso carrabile dalla corsia condominiale, sup. utile di 24,93 mq, sup.lorda di 27,00 mq.

– Sub. **14 "GARAGE"** P.2°S. con accesso carrabile dalla corsia condominiale, attualmente privo della porta, della sup. utile di 18,45 mq, sup.lorda di 20,00 mq.

N.4 POSTI AUTO COPERTI

(Foglio 10 part. 675 sub.15-16-17-18)

Posti auto coperti sono privi di classamento in quanto accatastati "in corso di costruzione", con accesso carrabile da via G.Fammilume e pedonale dal vano scala condominiale.

DESCRIZIONE

Si tratta di posti auto coperti all'interno del P.2°S. dove sono ubicati anche i garage precedentemente descritti, dai quali li differenzia il fatto che non sono chiusi da divisori e porte. Anche questi sono privi di classamento in quanto accatastati "in corso di costruzione" e accessibili da via G.Fammilume.

I posti auto coperti hanno le seguenti superfici utili/lorde:

–

– Sub. **16 "POSTO AUTO COPERTO"** P.2°S. con accesso attraverso la corsia condominiale, sup. utile/lorda di 12,50 mq.

-

-

N.1 POSTO AUTO SCOPERTO

(Foglio 10 part. 675 sub.6)

Si tratta di un posto auto scoperto ubicato all'esterno del fabbricato, in prossimità dell'ingresso al P.2°S dove sono ubicati i garage e le cantine. Si tratta di fatto di un'area esterna asfaltata, identificata catastalmente, dove è possibile parcheggiare un'auto. Il posto auto ha la seguente superficie utile/lorda:

- Sub. **6 "POSTO AUTO SCOPERTO"** P.2°S. esterno al fabbricato e ricadente sulla part.675, della sup. utile/lorda di 12,50 mq.

N.1 CANTINA

DESCRIZIONI DELL'UNITA' IMMOBILIARE "AGIBILE"

VALUTAZIONE IMMOBILI DI POLLENZA:

Metodo di stima

Come per la precedente valutazione per gli immobili di Macerata, la determinazione del valore di mercato dell'immobile verrà effettuata con procedimento comparativo e sintetico di stima con il reperimento di dati storici, elementari relativi a prezzi unitari di fabbricati analoghi verificatesi in epoca prossima a quella di riferimento della stima rapportato all'attuale andamento del mercato immobiliare.

I prezzi si riferiscono ad un preciso parametro unitario, detto "metro quadrato convenzionale o commerciale" e si terrà conto anche delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, applicati i coefficienti correttivi che tengano conto delle caratteristiche significative dell'immobile (ubicazione, piano delle U.I., tipologia, obsolescenza, caratteristiche intrinseche ed estrinseche). Nella valutazione del prezzo unitario si è tenuto conto del fatto che alcune unità abitative nella palazzina sono state già vendute e dell'interesse di mercato che si ha per la stessa.

La valutazione iniziale viene effettuata a prezzo pieno di mercato, come nel caso di unità immobiliari già complete di ogni opera di finitura ed agibili, e allo stesso viene poi applicata una percentuale di deprezzamento che tiene conto delle u.i. ancora "in corso di costruzione", quindi si valuta in percentuale l'importo delle opere ancora da completare. Per la determinazione della superficie convenzionale complessiva dell'immobile, è consuetudine estimale consolidata fare riferimento alle seguenti considerazioni:

- 1) La consistenza delle unità immobiliari residenziali viene considerata al lordo delle murature interne e perimetrali (fino ad un max di 50 cm) ed il 50% di quelle in comunione (fino ad un max di 25 cm);
- 2) Gli accessori indiretti (garage, cantine, soffitte, ecc) se collegati sono da computare al 50%.
- 3) I posti auto coperti e scoperti vengono conteggiati al 30%.
- 4) I balconi e terrazze al piano, vista la loro propria caratteristica di pregio sono computati al 50% fino alla superficie di 30 mq, mentre oltre la superficie vengono conteggiata al 30%.
- 5) I lastrici vengono conteggiati al 30%.

CALCOLO DELLE SUPERFICI CONVENZIONALI:

1)

2)

3)

4)

5) ABITAZIONE al P.1° "IN CORSO DI COSTRUZIONE"

(Foglio 10 part. 675 sub.31):

Abitazione:

sup. lorda: mq 54,00

Balconi:

sup. lorda: mq $14,0 \times 50\% =$ mq 7,00

SUPERFICIE CONVENZIONALE: mq 61,00

6) ABITAZIONE al P.2° "IN CORSO DI COSTRUZIONE"

(Foglio 10 part. 675 sub.33):

Abitazione:

sup. lorda: mq 78,00

Balconi:

sup. lorda: mq $30,0 \times 50\% =$ mq 15,00

SUPERFICIE CONVENZIONALE: mq 93,00

7) ABITAZIONE al P.2° "IN CORSO DI COSTRUZIONE"

(Foglio 10 part. 675 sub.34):

Abitazione:

sup. lorda: mq 54,00

Balconi:

sup. lorda: mq $14,0 \times 50\% =$ mq 7,00

SUPERFICIE CONVENZIONALE: mq 61,00

8) ABITAZIONE al P.2° "IN CORSO DI COSTRUZIONE"

(Foglio 10 part. 675 sub.35):

Abitazione:

sup. lorda: mq 78,00

Balconi:

sup. lorda: mq $30,0 \times 50\% =$ mq 15,00

SUPERFICIE CONVENZIONALE: mq 93,00

9)

SUPERFICIE CONVENZIONALE: mq 88,50

10)

11)

12) GARAGE al P.2°S. "IN CORSO DI DEFINIZIONE"

(Foglio 10 part.675 sub.13):

Garage P.2°S.:

sup. lorda: mq 27,00 x 50% mq 13,50

13) GARAGE al P.2°S. "IN CORSO DI DEFINIZIONE"

(Foglio 10 part.675 sub.14):

Garage P.2°S.:

sup. lorda: mq 20,00 x 50% mq 10,00

14)

15) POSTO AUTO SCOPERTO al P.2°S.

(Foglio 10 part.675 sub.6):

Posto auto scoperto P.2°S.:

sup. lorda: mq 12,50 x 30% mq 3,75

16)

17) POSTO AUTO COPERTO al P.2°S. "IN CORSO DI DEFINIZIONE"

(Foglio 10 part.675 sub.16):

Posto auto coperto P.2°S.:

sup. lorda: mq 12,50 x 30% mq 3,75

18)

19)

VALORE DI MERCATO UNITARIO:

Alla luce delle considerazioni sin qui espresse, presa visione anche delle valutazioni di parte, si ritengono giusti ed equi i seguenti valori unitari:

- a) Per le abitazioni al P.1°S, oltre a quanto precedentemente descritto, per le particolari qualità di finiture, la sua ubicazione ed il piano, si considera un valore complessivo unitario pari a 1.400,00 €/mq;
- b) Per le abitazioni al P.T. si considera un valore complessivo unitario pari a 1.600,00 €/mq;
- c) Per le abitazioni al P.1° si considera un valore complessivo unitario pari a 1.750,00 €/mq;
- d) Per le abitazioni al P.2° si considera un valore complessivo unitario pari a 1.850,00 €/mq;
- e) Per le abitazioni al P.3° si considera un valore complessivo unitario pari a 1.950,00 €/mq;
- f) Per i garage a P.2°S. si considera un valore complessivo unitario medio, rispetto alle sovrastanti abitazioni, pari a 1.700,00 €/mq da applicare alla superficie convenzionale ridotta al 50% (quindi pari a 850,0 €/mq della superficie reale);
- g) Per i posti auto coperti al P.2°S. si considera un valore complessivo unitario medio rispetto alle sovrastanti abitazioni, pari a 1.300,00 €/mq da applicare alla superficie convenzionale ridotta al 30% (quindi pari a 390,0 €/mq della superficie reale);
- h) Per il posto auto scoperto al P.2°S. si considera un valore complessivo unitario medio rispetto alle sovrastanti abitazioni, pari a 1.200,00 €/mq da applicare alla superficie convenzionale ridotta al 30% (quindi pari a 360 €/mq della superficie reale);
- i) Per la cantina al P.2°S. si considera un valore complessivo unitario medio rispetto alle sovrastanti abitazioni, pari a 1.700,00 €/mq da applicare alla superficie convenzionale ridotta al 50% (quindi pari a 850,0 €/mq della superficie reale).

VALORE DEGLI IMMOBILI DI POLLENZA (MC)

1)

2)

3)

4)

5) ABITAZIONE CON BALCONE AL P.1° (sub.31)

mq 61,00 x 1.750,00 €/mq = € 106.750

A tale valore viene detratto l'importo in percentuale delle opere ancora da realizzare, per un valore attuale dell'immobile pari a:

Valore abitazione sub.31 **€ 98.000,00**

6) ABITAZIONE CON BALCONI AL P.2° (sub.33)

mq 93,00 x 1.850,00 €/mq = € 172.050

A tale valore viene detratto l'importo in percentuale delle opere ancora da realizzare, per un valore attuale dell'immobile pari a:

Valore abitazione sub.33 **€ 157.340,00**

arrotondato a **€ 157.000,00**

7) ABITAZIONE CON BALCONI AL P.2° (sub.34)

mq 61,00 x 1.850,00 €/mq = € 112.850

A tale valore viene detratto l'importo in percentuale delle opere ancora da realizzare, per un valore attuale dell'immobile pari a:

Valore abitazione sub.34 **€ 104.000,00**

8) ABITAZIONE CON BALCONI AL P.2° (sub.35)

mq 93,00 x 1.850,00 €/mq = € 172.050

A tale valore viene detratto l'importo in percentuale delle opere ancora da realizzare, per un valore attuale dell'immobile pari a:

Valore abitazione sub.35 **€ 157.000,00**

9)

10)

11)

12) GARAGE AL P.2°S. (sub.13)

mq 13,50 x 1.700,00 €/mq = € 28.900,00

A tale valore non viene applicata alcuna detrazione, in quanto, come il precedente, è completo di ogni opera:

Valore garage sub.13 **€ 22.950,00**

Arrotondato a **€ 23.000,00**

13) GARAGE AL P.2°S. (sub.14)
mq 10,00 x 1.700,00 €/mq = € 17.000,00

A tale valore non viene applicata alcuna detrazione, in quanto, come il precedente, è completo di ogni opera:

Valore garage sub.14 **€ 15.000,00**

14)

15) POSTO AUTO SCOPERTO AL P.2°S. (sub.6)

mq 3,75 x 1.200,00 €/mq = € 4.500,00

A tale valore non viene applicata alcuna detrazione, in quanto, come il precedente, è completo di ogni opera:

Valore garage sub.6 **€ 4.500,00**

Arrotondato a **€ 4.000,00**

16)

17) POSTO AUTO COPERTO AL P.2°S. (sub.16)

mq 3,75 x 1.300,00 €/mq = € 4.875,00

A tale valore non viene applicata alcuna detrazione, in quanto, come il precedente, è completo di ogni opera:

Valore garage sub.16 **€ 4.875,00**

Arrotondato a **€ 5.000,00**

18)

19)

Il valore complessivo di tutte le unità immobiliari del Comune di Pollenza e' di € 1.336.840,00 arrotondato a **€ 1.335.000,00** (euro unmilionetrecentotrentacinquemila/00).

- N.4 ABITAZIONI al P.T. con terrazze, lastrico, giardini, con accesso al P.1°S. dalla scala condominiale, in "corso di costruzione";

AL PIANO PRIMO n.4 unità immobiliari (ABITAZIONI):

- N.4 ABITAZIONI al P.1° con terrazze, accesso al P.1°S. dalla scala condominiale, in "corso di costruzione";

AL PIANO SECONDO n.4 unità immobiliari (ABITAZIONI):

- N.3 ABITAZIONI al P.2° con terrazzi, accesso al P.1°S dalla scala condominiale, in "corso di costruzione".

Dagli accertamenti eseguiti è risultato che "l'intestazione della ditta proprietaria" descritta nelle visure catastali del lotto di terreno, è pienamente rispondente. Come precedentemente descritto, il fabbricato non è accatastato, quindi non sono state depositate le planimetrie catastali.

Delle unità immobiliari oggetto di perizia la sottoscritta ha acquisito l'estratto catastale (**vedi allegato "B3"**), in cui si può notare che la sagoma esterna dell'immobile non è inserita nella mappa wegis.

Inoltre è stata acquisita la documentazione fotografica relativa all'immobile.

DESCRIZIONE INTESTAZIONE DITTA PROPRIETARIA

La piena proprietà dell'immobile di Monte San Giusto è pervenuta alla s

con il seguente atto:

- Con atto del notaio dott. di Macerata, del 18/06/2004, il sig. , amministratore unico della , acquistava dalla società , beni immobili di Monte San Giusto, precedentemente acquistati dal venditore con atto dello stesso notaio del 15/04/1999 trascritto a Macerata il 27/04/1999 al n. , costituiti da un "lotto di terreno edificabile, in zona B di completamento residenziale, identificato al Foglio 12 part.229-233 della superficie complessiva di ha 0.10.60 (**vedi allegato "F3"**).

Per quanto riguarda le visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Macerata per la ricerca delle eventuali iscrizioni e annotazioni a carico dell'immobile esaminati, allo stato attuale è risultato che:

- Sul terreno identificato al Foglio 12 part.229 e part.233 grava un'ipoteca volontaria per concessione di mutuo stipulato il 12/05/2005 con la , per un capitale di € 800.000,00, Reg.Part. del 13/05/2005;
- Anche sugli immobili di Monte San Giusto grava un'ipoteca giudiziale per decreto

ingiuntivo, a favore della ██████████ per un capitale di € 64.624,57, Reg.Part. n. ████████ del 13/11/2012.

Tutte le visure ipotecarie citate sono state allegate alla presente relazione (vedi allegato "O").

SPESE A CARICO DELL'ACQUIRENTE

A carico dell'acquirente dell'immobile, oltre le spese di registro e di trascrizione, vi saranno anche le spese ipotecarie di seguito descritte.

Spese per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni gravanti sugli immobili, che saranno circa:

- a) Per la cancellazione di ciascuna delle ipoteche volontarie il costo è pari a **€ 35,0**;
- b) Per la cancellazione delle ipoteche giudiziarie, la spesa è pari al 0,50% del suo valore, più **€ 59,0** di imposta di bollo e **€ 35,0** di tassa ipotecaria;

escluse le spese tecniche del professionista incaricato alla cancellazione.

DESCRIZIONE GENERALE DEL FABBRICATO

Si tratta di una palazzina plurifamiliare edificato in una zona semicentrale del Comune di Monte San Giusto, a circa 1200 mt dal centro storico, ben servita dalle strade e mezzi pubblici. La sua costruzione, iniziata intorno all'anno 2001, è ancora in corso di costruzione, con parte delle tubazioni degli impianti realizzata, la posa degli infissi delle finestre e alcuni parapetti dei terrazzi. Dei fabbricati visionati è quello che necessita di maggiori opere per il suo completamento. Si tratta di un fabbricato isolato, con i prospetti liberi da altre strutture circostanti, e con una buona visuale panoramica dal secondo piano.

AUTORIZZAZIONI EDILIZIE E AGIBILITA'

La palazzina plurifamiliare è stata edificata in virtù di Concessione Edilizia n.19 del 20/04/1999, Pratica Edilizia n.191/97, con progetto approvato dalla Commissione Edilizia del 22/12/1997 a favore dell'Impresa ██████████. Con Permesso di Costruire n. 41 del 07/08/2003 prat. n.60/03 il Comune di Monte San Giusto rinnova la Concessione Edilizia del 1999; in data 23/06/2004 il Permesso di Costruire viene volturato alla ██████████ e in data 08/03/2006, sempre il Comune di Monte San Giusto autorizza la proroga dei termini per il completamento delle opere fino al 13/03/2008 (vedi allegati "G3"). Quindi attualmente i termini del Permesso sono scaduti, le u.i. non sono terminate, sono prive di agibilità ed il cantiere risulta fermo da diverso tempo.

Secondo quanto è stato possibile visionare dalle documentazioni rilasciate dal sig. ██████████, amministratore della società, il progetto architettonico depositato in Comune (**vedi allegato "H1"**) corrisponde allo stato di fatto visionato, sia in dimensioni, suddivisioni interne che in destinazione d'uso.

Nel P.R.G. del Comune di Monte San Giusto il fabbricato ricade in un area classificata "B2", zona residenziale di completamento (**vedi allegato "E1"**).

Le part.229-233 sono state evidenziate negli stralci catastali allegati (**vedi allegato "B3"**).

DESCRIZIONE STRUTTURALE

La struttura portante dell'immobile è stata interamente realizzata in c.a., con tamponature in muratura esterna a blocchi doppio UNI completa di intercapedine isolante, rifinita all'esterno, all'altezza fra i piani terra e 1°, con mattoncino a f.v., mentre i restanti piani sono intonacati. I solai di piano, e di copertura a tetto, sono in latero-cemento.

Le unità immobiliari hanno ingresso comune al piano seminterrato, e i piani sono collegati internamente dalla scala condominiale e dall'ascensore. I balconi esterni sono stati realizzati con soletta in c.a. e solo al piano secondo le terrazze sono dotate di ringhiere in metallo laccate bianco e vetro (vedi foto n.1-2-3-4-9).

Sulla struttura non vi sono segni visibili di lesioni o anomalie che possono pregiudicare la stabilità degli immobili e renderli inagibili.

Non si è a conoscenza se sia stato realizzato o meno il collaudo statico della struttura.

Impianti e Finiture Esterne

Tutte le unità immobiliari sono in corso di costruzione, prive di infissi interni e finiture, quali l'impianto elettrico e termo/idraulico, mentre risultano poste in opera alcune tubazioni dell'impianto idraulico; sono ancora da realizzare i massetti, i pavimenti, i rivestimenti, la posa in opera dei battiscopa, dei sanitari dei bagni, la realizzazione delle tinteggiature, e nella parti condominiali tutte le finiture e l'installazione dell'ascensore, oltre la sistemazione esterna dell'area condominiale e le recinzioni del lotto.

Gli infissi delle finestre sono in legno di pino di svezia, tinto noce, con vetro-camera isolante e hanno tapparelle avvolgibili in pvc.

Gli appartamenti sono tutti privi di porta d'ingresso e porte interne come anche della porta d'accesso esterna condominiale e quelle dei garage al piano P.1°S (vedi foto n.1-2-5-6-7-8).

Beni comuni Non Censibili

Il fabbricato non è stato ancora accatastato, quindi non vi è un elaborato planimetrico che distingue le parti condominiali, i beni comuni non censibili che dovranno essere individuati nelle aree esterne, esclusi i giardini di pertinenza delle abitazioni al P.T., il vano scala con l'ascensore, la corsia carrabile ed i corridoi di collegamento dei garage e cantine al piano seminterrato.

Verrà ora di seguito fatta una descrizione dettagliata delle unità immobiliari oggetto della presente perizia e la loro successiva valutazione.

DESCRIZIONI DELLE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI PERIZIA

1) DESCRIZIONI DELLE UNITA' IMMOBILIARI DESTINATE A GARAGE E CANTINE OGGETTO DI PERIZIA E "IN CORSO DI COSTRUZIONE"

N.11 GARAGE e N.2 CANTINE

Garage e le cantine sono privi di classamento in quanto non accatastati e ancora "in corso di costruzione".

DESCRIZIONE

I garage e le cantine sono tutti ubicati al P.1°S., sono tutti privi di impiantistica, finiture, quali pavimentazioni, battiscopa, tinteggiature, porte d'accesso e quanto altro per rendere i locali agibili (vedi foto n.3). I garage hanno, per la maggior parte, accesso direttamente dalla corte condominiale, ed in parte attraverso corsie di passaggio interne (garage n.7-9-

10-11). Le due cantine sono accessibili attraverso corridoi condominiali. I garage e le cantine sono privi di aperture finestrate, sono collegati internamente con i piani sovrastanti mediante il vano scala e ascensore condominiale, e hanno le seguenti superfici utili e lorde:

PIANO 1°S. (numerazione come da disegni allegati):

- “**GARAGE n.1**” P.1°S. con accesso carrabile esterno dalla corte, sup. utile di circa 17,00 mq, sup.lorda di 19,0 mq, h= 2,50 mt.
- “**GARAGE n.2**” P.1°S. con accesso carrabile esterno dalla corte, sup. utile di circa 17,00 mq, sup.lorda di 19,00 mq, h= 2,50 mt.
- “**GARAGE n.3**” P.1°S. con accesso carrabile esterno dalla corte, sup. utile di circa 23,00 mq, sup.lorda di 26,00 mq, h= 2,50 mt.
- “**GARAGE n.4**” P.1°S. con accesso carrabile esterno dalla corte, sup. utile di circa 20,00 mq, sup.lorda di 22,00 mq, h= 2,50 mt.
- “**GARAGE n.5**” P.1°S. con accesso carrabile esterno dalla corte, sup. utile di circa 19,00 mq, sup.lorda di 23,00 mq, h= 2,50 mt.
- “**GARAGE n.6**” P.1°S. con accesso carrabile esterno dalla corte, sup. utile di circa 18,00 mq, sup.lorda di 22,00 mq, h= 2,50 mt.
- “**GARAGE n.7**” P.1°S. con accesso carrabile attraverso corsia interna, sup. utile di circa 14,00 mq, sup.lorda 16,00 mq, h= 2,50 mt.
- “**GARAGE n.8**” P.1°S. con accesso carrabile esterno dalla corte, sup. utile di circa 20,00 mq, sup.lorda di 24,00 mq, h= 2,50 mt.
- “**GARAGE n.9**” ” P.1°S. con accesso carrabile esterno dalla corte, sup. utile di circa 19,00 mq, sup.lorda di 21,00 mq, h= 2,50 mt.
- “**GARAGE n.10**” P.1°S. con accesso carrabile esterno dalla corte, sup. utile di circa 19,00 mq, sup.lorda di 21,00 mq, h= 2,50 mt.
- “**GARAGE n.11**” P.1°S. con accesso carrabile esterno al piano dalla corte, della sup. utile di circa 21,00 mq, sup.lorda di 24,50 mq, h= 2,50 mt.
- “**CANTINA n.1**” P.1°S. con accesso dai corridoi condominiali, sup. utile di circa 9,00 mq, sup.lorda di 10,50 mq, h= 2,50 mt.

- “**CANTINA n.2**” P.1°S. . con accesso dai corridoi condominiali, sup. utile di circa 19,00 mq, sup.lorda di 23,0 mq, h= 2,50 mt.

1) DESCRIZIONI DELLE UNITA' IMMOBILIARI ABITATIVE OGGETTO DI PERIZIA E “IN CORSO DI COSTRUZIONE”

N.11 ABITAZIONI

Le abitazioni sono prive di classamento in quanto non accatastate e in “corso di costruzione”, accessibili dall’ingresso condominiale.

DESCRIZIONE

Le abitazioni visionate sono tutte “in corso di costruzione” prive di finiture e di impianti. Le unità immobiliari sono già complete di divisori interni intonacati, degli infissi esterni e parte dell’impianto idraulico (vedi foto n.5-6-7-8).

Le abitazioni hanno le seguenti superfici utili e lorde:

PIANO TERRA (numerazione come da disegni allegati):

- “**ABITAZIONE n.1**” P.T. con accesso dal vano scala condominiale, della sup. utile di circa 70,0 mq, sup.lorda di 83,0 mq, lastrico solare di 95,00 mq e un’area/giardino di 74,0 mq.
- “**ABITAZIONE n.2**” P.T. con accesso dal vano scala condominiale, della sup. utile di circa 71,00 mq, sup.lorda di 85,0 mq, con n.2 terrazzi di totali 14,0 mq.
- “**ABITAZIONE n.3**” P.T. con accesso dal vano scala condominiale, della sup. utile di circa 50,00 mq, sup.lorda di 62,0 mq, con n.2 terrazzi di totali 21,0 mq.
- “**ABITAZIONE n.4**” P.T. con accesso dal vano scala condominiale, della sup. utile di circa 65,00 mq, sup.lorda di 78,0 mq, con un terrazzo di 13,0 mq, un lastrico di 20,00 mq e un’area/giardino di 60,0 mq.

PIANO PRIMO:

- “**ABITAZIONE n.5**” P.T. con accesso dal vano scala condominiale, della sup. utile di circa 70,00 mq, sup.lorda di 83,0 mq, con n.2 terrazzi di totali 14,00 mq.
- “**ABITAZIONE n.6**” P.T. con accesso dal vano scala condominiale, della sup. utile di circa 71,00 mq, sup.lorda di 85,0 mq, con n.2 terrazzi di totali 14,0 mq.
- “**ABITAZIONE n.7**” P.T. con accesso dal vano scala condominiale, della sup. utile di circa 50,00 mq, sup.lorda di 62,0 mq, con n.2 terrazzi di totali 21,0 mq.

- **“ABITAZIONE n.8”** P.T. con accesso dal vano scala condominiale, della sup. utile di circa 65,00 mq, sup.lorda di 78,0 mq, con un terrazzo di 10,0 mq.

PIANO SECONDO:

- **“ABITAZIONE n.9”** P.T. con accesso dal vano scala condominiale, della sup. utile di circa 58,0 mq, sup.lorda di 68,0 mq, e un terrazzo di 78,0 mq.
- **“ABITAZIONE n.10”** P.T. con accesso dal vano scala condominiale, della sup. utile di circa 65,00 mq, sup.lorda di 78,0 mq e un terrazzo di totali 74,0 mq.
- **“ABITAZIONE n.11”** P.T. con accesso dal vano scala condominiale, della sup. utile di circa 58,00 mq, sup.lorda di 68,0 mq, con un terrazzo di totali 33,0 mq.

VALUTAZIONE IMMOBILI DI MONTE SAN GIUSTO:

Metodo di stima

Come per le precedenti valutazioni, la determinazione del valore di mercato dell'immobile verrà effettuata con procedimento comparativo e sintetico di stima con il reperimento di dati storici, elementari relativi a prezzi unitari di fabbricati analoghi verificatesi in epoca prossima a quella di riferimento della stima rapportato all'attuale andamento del mercato immobiliare.

I prezzi si riferiscono ad un preciso parametro unitario, detto “metro quadrato convenzionale o commerciale” e si terrà conto anche delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio e applicati i coefficienti correttivi che tengano conto delle caratteristiche significative dell'immobile (ubicazione, piano delle U.I., tipologia, obsolescenza, caratteristiche intrinseche ed estrinseche). La valutazione iniziale viene effettuata a prezzo pieno di mercato, come nel caso di unità immobiliari già complete di ogni opera di finitura ed agibili, e allo stesso viene poi applicata una percentuale di deprezzamento che tiene conto che le u.i. sono ancora “in corso di costruzione”, quindi si valuta in percentuale l'importo delle opere ancora da completare anche nelle parti condominiali.

COSTO DELLE OPERE CONDOMINIALI

Diversamente dal resto della proprietà immobiliari valutate, in questa palazzina ci sono diverse opere condominiali da completare, nel vano scala, passaggi comuni, corte, pertanto nelle valutazioni delle singole unità immobiliari si dovrà terrà conto di una percentuale di spese per opere condominiali da ripartire, conteggiate in base ad un approssimativo calcolo millesimale. Proprio per tali ragioni, trattandosi di una intera palazzina in corso di costruzione, con molte opere ancora da realizzare, la soluzione ottimale sarebbe l'acquisto dell'intera proprietà da parte di un'unica impresa.

SUPERFICIE CONVENZIONALE

Per la determinazione della superficie convenzionale complessiva dell'immobile, è consuetudine estimale consolidata fare riferimento alle seguenti considerazioni:

- 1) La consistenza delle unità immobiliari residenziali viene considerata al lordo delle murature interne e perimetrali (fino ad un max di 50 cm) ed il 50% di quelle in comunione

(fino ad un max di 25 cm);

2) Gli accessori indiretti (garage, cantine, soffitte, ecc) se collegati sono da computare al 50%.

3) I balconi e le terrazze al piano, sono computati al 50% fino alla superficie di 30 mq, mentre oltre la superficie vengono conteggiati al 30%.

4) I lastrici vengono conteggiati al 20%.

5) Le aree scoperte esclusive destinate a giardini vengono conteggiate al 20% della superficie totale.

CALCOLO DELLE SUPERFICI CONVENZIONALI:

- **GARAGE n.1 al P.1°S "IN CORSO DI COSTRUZIONE"**

sup. lorda: mq 19,00 x 50% mq 9,50

- **GARAGE n.2 al P.1°S "IN CORSO DI COSTRUZIONE"**

sup. lorda: mq 19,00 x 50% mq 9,50

- **GARAGE n.3 al P.1°S. "IN CORSO DI COSTRUZIONE"**

sup. lorda: mq 26,00 x 50% mq 13,00

- **GARAGE n.4 al P.1°S. "IN CORSO DI COSTRUZIONE"**

sup. lorda: mq 22,00 x 50% mq 11,00

- **GARAGE n.5 al P.1°S. "IN CORSO DI COSTRUZIONE"**

sup. lorda: mq 23,00 x 50% mq 11,50

- **GARAGE n.6 al P.1°S. "IN CORSO DI COSTRUZIONE"**

sup. lorda: mq 22,00 x 50% mq 11,00

- **GARAGE n.7 al P.1°S. "IN CORSO DI COSTRUZIONE"**

sup. lorda: mq 16,00 x 50% mq 8,00

- **GARAGE n.8 al P.1°S. "IN CORSO DI COSTRUZIONE"**

sup. lorda: mq 24,00 x 50% mq 12,00

- **GARAGE n.9 al P.1°S. "IN CORSO DI COSTRUZIONE"**

sup. lorda: mq 21,00 x 50% mq 10,50

- **GARAGE n.10 al P.1°S. "IN CORSO DI COSTRUZIONE"**

sup. lorda: mq 21,00 x 50% mq 10,50

- **GARAGE n.11 al P.1°S. "IN CORSO DI COSTRUZIONE"**

sup. lorda: mq 24,50 x 50% mq 12,25

- **CANTINA n.1 al P.1°S. "IN CORSO DI COSTRUZIONE"**

sup. lorda: mq 10,50 x 50% mq 5,25

- **CANTINA n.2 al P.1°S. "IN CORSO DI COSTRUZIONE"**

sup. lorda: mq 23,00 x 50% mq 11,50

- **ABITAZIONE n.1 "IN CORSO DI COSTRUZIONE"**

Abitazione P.T.:

sup. lorda: mq 83,00
Lastrico:
sup. lorda: mq $95,0 \times 20\% =$ mq 19,00
Giardino:
sup. lorda: mq $74,0 \times 20\% =$ mq 14,80

SUPERFICIE CONVENZIONALE: mq 116,80

- **ABITAZIONE n.2 "IN CORSO DI COSTRUZIONE"**

Abitazione P.T.:

sup. lorda: mq 85,00
Terrazzo:
sup. lorda: mq $14,0 \times 50\% =$ mq 7,00
SUPERFICIE CONVENZIONALE: mq 92,00

- **ABITAZIONE n.3 "IN CORSO DI COSTRUZIONE"**

Abitazione P.T.:

sup. lorda: mq 62,00
Terrazzo:
sup. lorda: mq $21,0 \times 50\% =$ mq 10,50
SUPERFICIE CONVENZIONALE: mq 72,50

- **ABITAZIONE n.4 "IN CORSO DI COSTRUZIONE"**

Abitazione P.T.:

sup. lorda: mq 78,00
Terrazzo:
sup. lorda: mq $13,0 \times 50\% =$ mq 6,50
Lastrico:
sup. lorda: mq $20,0 \times 20\% =$ mq 4,00
Giardino:
sup. lorda: mq $60,0 \times 20\% =$ mq 12,00
SUPERFICIE CONVENZIONALE: mq 100,50

- **ABITAZIONE n.5 "IN CORSO DI COSTRUZIONE"**

Abitazione P.1°:

sup. lorda: mq 83,00
Terrazzo:
sup. lorda: mq $14,0 \times 50\% =$ mq 7,00
SUPERFICIE CONVENZIONALE: mq 90,00

- **ABITAZIONE n.6 "IN CORSO DI COSTRUZIONE"**

Abitazione P.1°:

sup. lorda: mq 85,00
Terrazzo:
sup. lorda: mq $14,0 \times 50\% =$ mq 7,00
SUPERFICIE CONVENZIONALE: mq 92,00

- **ABITAZIONE n.7 "IN CORSO DI COSTRUZIONE"**

Abitazione P.1°:

sup. lorda: mq 62,00
Terrazzo:
sup. lorda: mq $21,0 \times 50\% =$ mq 10,50

SUPERFICIE CONVENZIONALE: mq 72,50

- **ABITAZIONE n.8 "IN CORSO DI COSTRUZIONE"**

Abitazione P.1°:

sup. lorda: mq 78,00

Terrazzo:

sup. lorda: mq $10,0 \times 50\% =$ mq 5,00

SUPERFICIE CONVENZIONALE: mq 83,00

- **ABITAZIONE n.9 "IN CORSO DI COSTRUZIONE"**

Abitazione P.2°:

sup. lorda: mq 68,00

Terrazzo:

sup. lorda: mq $78,0 \times 30\% =$ mq 23,40

SUPERFICIE CONVENZIONALE: mq 91,40

- **ABITAZIONE n.10 "IN CORSO DI COSTRUZIONE"**

Abitazione P.2°:

sup. lorda: mq 78,00

Terrazzo:

sup. lorda: mq $74,0 \times 30\% =$ mq 22,20

SUPERFICIE CONVENZIONALE: mq 100,20

- **ABITAZIONE n.11 "IN CORSO DI COSTRUZIONE"**

Abitazione P.2°:

sup. lorda: mq 68,00

Terrazzo:

sup. lorda: mq $33,0 \times 30\% =$ mq 9,90

SUPERFICIE CONVENZIONALE: mq 77,90

VALORE DI MERCATO UNITARIO:

Alla luce delle considerazioni sin qui espresse, si ritengono giusti ed equi i seguenti valori unitari:

a) Per le abitazioni al P.T., per quanto precedentemente descritto, si considera un valore complessivo unitario pari a 1.350,00 €/mq;

b) Per le abitazioni al P.1° si considera un valore complessivo unitario pari a 1.500,00 €/mq;

c) Per le abitazioni al P.2° si considera un valore complessivo unitario pari a 1.800,00 €/mq;

d) Per i garage a P.1°S. si considera un valore complessivo unitario medio rispetto alle sovrastanti abitazioni, pari a 1.700,00 €/mq da applicare alla superficie convenzionale ridotta al 50% (quindi pari a 850,0 €/mq della superficie reale);

e) Per le cantine al P.1°S. si considera un valore complessivo unitario medio rispetto alle sovrastanti abitazioni, pari a 1.700,00 €/mq da applicare alla superficie convenzionale ridotta al 50% (quindi pari a 850,0 €/mq della superficie reale).

VALORE DEGLI IMMOBILI DI MONTE SAN GIUSTO (MC)

Al valore precedentemente descritto, stimato per ciascuna unità immobiliare, viene

detratto un importo in percentuale valutato per le "opere esclusive" ancora da realizzare, ma anche una quota delle "opere condominiali" calcolate sempre in percentuale e ripartite per millesimi fra tutte le u.i.:

1) GARAGE AL P.1°S. (n.1)

mq 9,50 x 1.700,00 €/mq = € 16.150,00

Detratte le spese di completamento e per le opere condominiali:

Valore garage n.1 **€ 12.220,00**

Arrotondato a € 12.000,00

2) GARAGE AL P.1°S. (n.2)

mq 9,50 x 1.700,00 €/mq = € 16.150,00

Detratte le spese di completamento e per le opere condominiali:

Valore garage n.2 **€ 12.220,00**

Arrotondato a € 12.000,00

3) GARAGE AL P.1°S. (n.3)

mq 13,00 x 1.700,00 €/mq = € 22.100,00

Detratte le spese di completamento e per le opere condominiali:

Valore garage n.3 **€ 16.722,00**

Arrotondato a € 16.500,00

4) GARAGE AL P.1°S. (n.4)

mq 11,00 x 1.700,00 €/mq = € 18.700,00

Detratte le spese di completamento e per le opere condominiali:

Valore garage n.4 **€ 14.150,00**

Arrotondato a € 14.000,00

5) GARAGE AL P.1°S. (n.15)

mq 11,50 x 1.700,00 €/mq = € 19.550,00

Detratte le spese di completamento e per le opere condominiali:

Valore garage n.5 **€ 14.793,00**

Arrotondato a € 15.000,00

6) GARAGE AL P.1°S. (n.6)

mq 11,00 x 1.700,00 €/mq = € 18.700,00

Detratte le spese di completamento e per le opere condominiali:

Valore garage n.6 **€ 14.150,00**

Arrotondato a € 14.000,00

7) GARAGE AL P.1°S. (n.7)

mq 8,00 x 1.700,00 €/mq = € 13.600,00

Detratte le spese di completamento e per le opere condominiali:

Valore garage n.7 **€ 10.290,00**

Arrotondato a € 10.000,00

8) GARAGE AL P.1°S. (n.8)

mq 12,00 x 1.700,00 €/mq = € 20.400,00

Detratte le spese di completamento e per le opere condominiali:

Valore garage n.8 **€ 15.436,00**

Arrotondato a € 15.000,00

- 9) GARAGE AL P.1°S. (n.9)
mq 10,50 x 1.700,00 €/mq = € 17.850,00
Detratte le spese di completamento e per le opere condominiali:
Valore garage n.9 **€ 13.506,00**
Arrotondato a € 13.500,00
- 10) GARAGE AL P.1°S. (n.10)
mq 10,50 x 1.700,00 €/mq = € 17.850,00
Detratte le spese di completamento e per le opere condominiali:
Valore garage n.10 **€ 13.506,00**
Arrotondato a € 13.500,00
- 11) GARAGE AL P.1°S. (n.11)
mq 12,25 x 1.700,00 €/mq = € 20.825,00
Detratte le spese di completamento e per le opere condominiali:
Valore garage n.11 **€ 15.436,00**
Arrotondato a € 15.000,00
- 12) CANTINA AL P.1°S. (n.1)
mq 5,25 x 1.700,00 €/mq = € 8.925,00
Detratte le spese di completamento e per le opere condominiali:
Valore cantina n.1 **€ 6.432,00**
Arrotondato a € 6.500,00
- 13) CANTINA AL P.1°S. (n.2)
mq 11,50 x 1.700,00 €/mq = € 19.550,00
Detratte le spese di completamento e per le opere condominiali:
Valore cantina n.2 **€ 14.795,00**
Arrotondato a € 15.000,00
- 14) ABITAZIONE n.1 CON LASTRICO E GIARDINO AL P.T.
mq 116,80 x 1.350,00 €/mq = € 157.680,00
Detratte le spese di completamento e per le opere condominiali:
Valore abitazione n.1 **€ 118.454,00**
Arrotondato a € 118.000,00
- 15) ABITAZIONE n.2 CON N.2 TERRAZZE AL P.T.
mq 92,00 x 1.350,00 €/mq = € 124.200,00
Detratte le spese di completamento e per le opere condominiali:
Valore abitazione n.2 **€ 93.727,00**
Arrotondato a € 94.000,00
- 16) ABITAZIONE n.3 CON N.2 TERRAZZE AL P.T.
mq 72,50 x 1.350,00 €/mq = € 97.875,00
Detratte le spese di completamento e per le opere condominiali:
Valore abitazione n.3 **€ 74.004,00**
Arrotondato a € 74.000,00
- 17) ABITAZIONE n.4 CON TERRAZZO, LASTRICO E GIARDINO AL P.T.
mq 110,50 x 1.350,00 €/mq = € 149.175,00
Detratte le spese di completamento e per le opere condominiali:
Valore abitazione n.4 **€ 102.190,00**

Arrotondato a € 102.000,00

18) ABITAZIONE n.5 CON N.2 TERRAZZI AL P.1°

mq 90,00 x 1.500,00 €/mq = € 135.000,00

Detratte le spese di completamento e per le opere condominiali:

Valore abitazione n.5 € **101.844,00**

Arrotondato a € 102.000,00

19) ABITAZIONE n.6 CON N.2 TERRAZZE AL P.1°

mq 92,00 x 1.500,00 €/mq = € 138.000,00

Detratte le spese di completamento e per le opere condominiali:

Valore abitazione n.6 € **103.827,00**

Arrotondato a € 104.000,00

20) ABITAZIONE n.7 CON N.2 TERRAZZE AL P.1°

mq 72,50 x 1.500,00 €/mq = € 108.750,00

Detratte le spese di completamento e per le opere condominiali:

Valore abitazione n.7 € **81.967,00**

Arrotondato a € 82.000,00

21) ABITAZIONE n.8 CON TERRAZZO AL P.1°

mq 83,00 x 1.500,00 €/mq = € 124.500,00

Detratte le spese di completamento e per le opere condominiali:

Valore abitazione n.8 € **93.632,00**

Arrotondato a € 94.000,00

22) ABITAZIONE n.9 CON TERRAZZO AL P.2°

mq 91,40 x 1.800,00 €/mq = € 164.520,00

Detratte le spese di completamento e per le opere condominiali:

Valore abitazione n.9 € **133.342,00**

Arrotondato a € 133.000,00

23) ABITAZIONE n.10 CON TERRAZZO AL P.2°

mq 100,20 x 1.800,00 €/mq = € 180.360,00

Detratte le spese di completamento e per le opere condominiali:

Valore abitazione n.10 € **146.210,00**

Arrotondato a € 146.000,00

24) ABITAZIONE n.11 CON TERRAZZO AL P.2°

mq 77,90 x 1.800,00 €/mq = € 140.220,00

Detratte le spese di completamento e per le opere condominiali:

Valore abitazione n.11 € **113.697,00**

Arrotondato a € 114.000,00

Il valore complessivo di tutte le unità immobiliari del Comune di Monte San Giusto, le suo stato attuale visionato, è di € 1.336.550,00 arrotondato a € **1.335.000,00** (euro unmillionetrecentotrentacinquemila/00).

A) IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI PORTO SANT'ELPIDIO (AP)

Il quarto e ultimo immobile visionato ricade nel ([redacted])
[redacted] (vedi foto n.1-2-3-5-6).

Si tratta di un fabbricato la cui costruzione è iniziata nel 1998 e proseguita con diverse varianti in corso d'opera, quindi terminato di recente, destinato a civile abitazione e negozi al piano terra, composto da un piano interrato e 5 piani fuori terra. Nell'immobile, in totale, sono state distribuite diverse unità immobiliari, quali n.7 garage, n.15 cantine e n.2 locali di deposito al piano interrato (P.1.S.), n.2 locali commerciali al piano terra e n.31 posti auto scoperti, n.22 abitazioni distribuite fra i piani 1°, 2°, 3° e 4°. Dell'intera costruzione, al netto delle vendite già realizzate in base, risultano ancora di proprietà della ditta [redacted] n.3 garage (sub.17-18-34), n.4 cantine (sub.26-31-32-35) e n.1 locale deposito (sub.19) al P.1°S., n.9 posti auto scoperti al P.T. (sub. 43-44-45-46-47-57-58-59-60), n.2 appartamenti al P.1° (sub. 70-72), n.3 appartamenti al P.2° (sub.76-77-78) e n.1 appartamento al P.3° (sub.85). Le unità immobiliari sono state completate dall'impresa solo quelle oggetto di compravendite, mentre le porzioni ancora di proprietà sono allo grezzo e in corso di definizione, e saranno oggetto di valutazione nel stato di fatto visionato.

VERIFICA CATASTALE IMMOBILI DI PORTO SANT'ELPIDIO (AP)

Le unità immobiliari oggetto di valutazione, ubicate nel Comune di Porto Sant'Elpidio, sono tutte intestate alla società [redacted] con sede a Macerata, cod.fisc. [redacted], per la piena ed esclusiva proprietà (**vedi allegati "A1"**), identificate al Foglio 4 parti. 716 e distinte nel seguente modo:

AL PIANO INTERRATO (n.3 GARAGE-n.4 CANTINE- n.1 LOCALE DEPOSITO):

1)

2)

3)

4) **Sub.19 "LOCALE DEPOSITO"** al P.1°S. con accesso su via Sicilia n.108, cat. C/2, classe 2, consistenza 69 mq, R.C. 167,49 €;

5)

6)

7)

8) **Sub.35 "CANTINA"** al P.1°S. con accesso su via Sicilia n.108, cat. C/2, classe 2, consistenza 2,0 mq, R.C. 4,85 €;

AL PIANO TERRA (n.9 POSTI AUTO SCOPERTI):

9)

10)

11)

12)

13)

14)

15)

16)

17)

AL PIANO PRIMO (N.2 ABITAZIONE):

18)

19)

AL PIANO SECONDO (N.3 ABITAZIONI):

20)

21)

22)

AL PIANO TERZO (N.1 ABITAZIONE):

23)

Dagli accertamenti eseguiti è risultato che l'intestazione della ditta proprietaria delle unità immobiliari è pienamente rispondente con quanto riportato nelle visure catastali. Per quanto riguarda le porzioni già accatastate del fabbricato, avendole visionate nel loro interno, è possibile dichiarare che "lo stato di fatto" è conforme con le documentazioni catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio di Ascoli Piceno, sezione Catasto Urbano

Delle unità immobiliari oggetto di perizia la sottoscritta ha acquisito l'estratto catastale (**vedi allegato "B3"**), dove si può notare che la sagoma esterna dell'immobile è correttamente inserita nella mappa wegis.

Inoltre è stato acquisito l'elaborato planimetrico dove si individuano le unità immobiliare in oggetto (**vedi allegato "C3"**) e la documentazione fotografica relativa all'immobile.

DESCRIZIONE INTESAZIONE DITTA PROPRIETARIA

Come precedentemente descritto, la piena proprietà di tutte le unità immobiliari di Porto Sant'Elpidio sono pervenute alla [REDACTED]

[REDACTED], con i seguenti atti:

- L'intero immobile è stato edificato su di un terreno originariamente acquistato dalla società [REDACTED] con atto pubblico di compravendita notaio dott. [REDACTED] di Macerata del 25/01/1996, rep. [REDACTED], trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Fermo (FM) in data 15/02/96 al n. [REDACTED] reg.part.;
- Con atto notaio dott. [REDACTED] del 08/02/2007, rep n. [REDACTED], l' [REDACTED]

██████████ vende alla società ██████████ il terreno con il fabbricato allo stato grezzo, in corso di costruzione, identificato al N.C.E.U. al Foglio 4 part.716 (vedi **allegato "F3"**).

Per quanto riguarda le visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Fermo per la ricerca delle eventuali iscrizioni e annotazioni a carico degli immobili esaminati, allo stato attuale è risultato che:

- Sull'immobile grava un'ipoteca volontaria, a garanzia di mutuo stipulato con la ██████████ reg.part.██████ del 12/02/2007, importo iniziale € 2.850.000,00, con successive restrizioni (**vedi allegato "O1"**);
- Inoltre sull'immobile grava una ordinanza di sequestro conservativo, atto giudiziario del Tribunale di Macerata del 20/03/2013, trascritto al reg.part.██████ del 04/07/2013 a favore del sig. ██████████.

Dalle visure ipotecarie effettuate si è riscontrato che la porzione di immobile identificata al Foglio 4 part. 716 sub.67, descritta e valutata nella perizia di parte, di fatto non è più di proprietà dell'██████████ in quanto precedentemente oggetto di preliminare di compravendita (atto notarile dott. ██████████ del 01/10/2012) Reg.Part.██████ del 02/01/2012, poi ceduto in virtù di atto giudiziario (sentenza traslativa) reg.part. ███████ del 12/09/2013, pertanto non sarà oggetto della presente valutazione.

SPESE A CARICO DELL'ACQUIRENTE

A carico dell'acquirente dell'immobile, oltre le spese di registro e di trascrizione, vi saranno anche le spese ipotecarie di seguito descritte:

Spese per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni gravanti sugli immobili, che saranno circa:

- a) Per la cancellazione di ciascuna delle ipoteche volontarie il costo è pari a **€ 35,0**;
- b) Per la cancellazione delle ipoteche giudiziarie, la spesa è pari al 0,50% del suo valore, più **€ 59,0** di imposta di bollo e **€ 35,0** di tassa ipotecaria;

escluse le spese tecniche del professionista incaricato alla cancellazione.

DESCRIZIONE GENERALE DEL FABBRICATO

Si tratta di una palazzina realizzata con particolari finiture architettoniche di pregio, e osservandola si intuisce la qualità estetiche che il costruttore voleva raggiungere nella sua realizzazione. E' ubicata in posizione semi-centrale, abbastanza isolata e distaccata dai fabbricati circostanti, ben servita da strade e a circa 2 km dal centro del Comune di Porto Sant'Elpidio, lungo la S.S.16, e 300 mt dagli stabilimenti balneari del Comune. Di particolare pregio risultano gli appartamenti dei piani secondo e terzo, che godono di una bella panoramica verso il mare e l'area circostante non edificata (foto n.1-2).

AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

La costruzione dell'edificio è iniziata originariamente nel 1998, per opera dalla ditta

proprietaria [REDACTED] con sede a [REDACTED], con lo scopo di ottenere una struttura con destinazione ricettiva (albergo).

In virtù del D.L. 269/2003 convertito con modifiche dalla legge 326/2003- legge regionale n.23 del 29/10/2004, su richiesta dell'allora ditta proprietaria per l'immobile è stato rilasciato un Permesso di Costruire in Sanatoria n.111 del 24/05/2006, per l'ampliamento del piano interrato, diminuzione del volume autorizzato e ampliamento della superficie utile con il pagamento di tutti i contributi di concessione dovuti.

Successivamente, con il subentro nella proprietà della ditta [REDACTED], il Comune di Porto Sant'Elpidio ha rilasciato il Permesso di Costruire n.787 del 14/02/2007 per eseguire i lavori di completamento della palazzina, e la sua trasformazione da complesso da ricettivo a residenziale. I lavori sono iniziati in data 02/04/2007 e in data 24/06/2010 la [REDACTED] ha richiesto la proroga di 18 mesi per le opere non completate.

Con Permesso di Costruire n.1537 del 24/11/2010 il Comune di Porto Sant'Elpidio concedeva, per l'immobile in oggetto, i lavori di completamento e trasformazione in residenziale e commerciale.

Successivamente, con Permesso di Costruire n.1754 del 02/12/2011, si concedeva la "Variante Finale" dei lavori con ampliamento del Piano 4° in base alla L.R. n.22 del 08/10/2009 (**vedi allegato "G3"**).

Secondo quanto è stato possibile visionare dalle documentazioni rilasciate dal sig. [REDACTED], amministratore della società, il progetto architettonico depositato in Comune corrisponde allo stato di fatto visionato, sia in dimensioni e suddivisioni interne che in destinazione d'uso (**vedi allegato "H3"**).

Per l'immobile il comune ha rilasciato i certificati di agibilità per le u.i. già vendute dall'impresa, e attualmente le unità immobiliari oggetto di perizia sono tutte "in corso di costruzione" e quindi non terminate e prive di certificato di "agibilità" che dovrà essere rilasciato a opere concluse.

Nel P.R.G. del Comune di Porto Sant'Elpidio il fabbricato, identificati al Foglio 4 part.716, ricade in zona ZTR2.

La part.716 è stata evidenziata negli stralci catastali allegati (**vedi allegato "B3"**).

DESCRIZIONE STRUTTURALE

La struttura portante dell'immobile visionato è stata interamente realizzata in c.a., con tamponatura in muratura esterna a blocchi doppio UNI ed intercapedine isolante, ed i solai di piano, e di copertura, sono in latero-cemento.

E' stato possibile constatare la ottima qualità del materiale isolante in quanto, pur essendo la palazzina posizionata in prossimità della S.S16, i locali interni sono perfettamente insonorizzati.

Le unità immobiliari hanno ingresso condominiale e sono collegate internamente dal vano scala e ascensore, realizzate sempre con strutture in c.a., come anche gli aggetti dei balconi con soletta in c.a. e ringhiere in metallo (vedi foto n.3-4-5-6-9)

La struttura, per quanto è possibile visionare, è in ottime condizioni di manutenzione, per quanto è stato possibile visionare, e non vi sono segni visibili di lesioni o anomalie che possono indicare instabilità dell'immobile e renderlo inagibile.

Impianti e Finiture Esterne

Tutte le unità immobiliari visionate sono dotate di l'impianto elettrico a norma realizzato sottotraccia da completare nelle abitazioni ma già finiti nei garage, cantine e loc. deposito al P.1°S.

Per quanto riguarda le abitazioni, sono dotate di impianto idrico e termo/idraulico sempre

da completare. L'impianto termico è del tipo centralizzato, composto da un'unica caldaia a camera stagna per la produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento, con misuratori di consumi per ogni appartamento gestito dall'amministrazione del condominio (vedi foto n.16). Ogni abitazione è già predisposta per il riscaldamento a pavimento, con circuiti riscaldanti già posti in opera sotto i massetti.

Da quanto dichiarato dall'amministratore della società, l'immobile è allacciato all'acquedotto comunale e per quanto riguarda lo smaltimento delle acque grigie e nere è collegato al collettore comunale. Tutti i livelli dei piani sono collegati internamente da vano scala condominiale e ascensore idraulico.

Gli infissi esterni delle finestre delle abitazioni sono tutti della stessa tipologia, in legno di pino si svezia tinto noce, con vetro camera isolante a taglio termico e avvolgibili in alluminio motorizzati. Per quanto riguarda le porte d'accesso esterne, quelle delle abitazioni sono blindate rivestite con pannelli laminati, mentre la principale al condominio è in metallo verniciato, come anche gli infissi dei negozi al P.T. Le porte d'accesso interne ai garage al P.1°S. sono basculanti in metallo verniciato, mentre la principale d'accesso ai corridoi condominiali sono con pannelli sezionali ad apertura elettrica (vedi foto n.15). Esternamente il fabbricato si presenta rifinito con intonaco in parte tinteggiato ed in parte rivestito in pietra naturale (vedi foto n.3-4-5-6-10). Gli ampi balconi di ogni abitazione sono stati completati, pavimentati e con parapetto realizzato in metallo verniciato bianco e vetro.

Tutte le aree condominiali, i parcheggi esterni, i camminamenti, lastrici, sono in parte finiti, pavimentati e recintati, mentre sono da realizzare alcune opere su spazi condominiali, quali il completamento della corte a Nord del fabbricato, e la realizzazione di ringhiere di protezione nei passaggi comuni come viene riportato nei preventivi allegati forniti dall'avv. ██████████ amministratore del condominio (**vedi allegato "M3"**).

Beni Comuni Non Censibili

Le parti comuni dell'immobile sono costituite dal:

- sub.1: tutta la corte esterna condominiale, la rampa d'accesso ai garage da sud, via Sicilia nc.108/a, e i contatori enel al P.1°S.;
- sub.2: l'androne interno d'accesso al P.1°S. da via Sicilia nc.108/a e spazio di manovra del garage esterno sub.34;
- sub.3: corridoio/spazio di manovra interno al P.1°S. per i garage;
- sub.4 e sub.5 corridoi interni al P.1°S. d'accesso alle cantine e locali deposito;
- sub.6: la scala condominiale e l'ascensore fino al P.3°, vani tecnici e rip. condominiali;
- sub.7: centrate termica esterna, a ovest dell'edificio;
- sub.8: lo spazio esterno e androne d'accesso a sud del fabbricato, con la rampa per disabili, percorsi pedonali e fioriere esterne;
- sub.9: corsia di manovra esterna con accesso ad ovest da via Sicilia n.114;
- sub.10: spazio di manovra esterno ad ovest d'accesso ai posti auto scoperti;
- sub.11: rampa per disabili d'accesso al condominio dal lato ovest;
- sub. 12: camminamento che conduce all'ingresso del condominio da ovest;
- sub.88: tratto di scala comune solo agli appartamenti del P.4°.

Verrà ora di seguito fatta una descrizione dettagliata delle unità immobiliari oggetto della presente perizia e la loro successiva valutazione.

DESCRIZIONI DELLE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI PERIZIA

1) DESCRIZIONI DELLE UNITA' IMMOBILIARI DESTINATE A GARAGE, CANTINE, LOCALE DEPOSITO, POSTI AUTO COPERTI E POSTO AUTO SCOPERTO OGGETTO DI PERIZIA E "IN CORSO DI COSTRUZIONE"

N.2 GARAGE

-

-

N.1 POSTO AUTO COPERTO

-

N.1 LOCALE DI DEPOSITO

- **"LOCALE DEPOSITO"** al P.1°S.

(Foglio 4 part.716 sub.19) cat. C/2, classe 2, consistenza 69 mq, R.C. 167,49 €.

DESCRIZIONE

Si tratta di un grande ambiente ubicato all'interno del P.2°S., raggiungibile dall'esterno ma anche dalla scala condominiale, dai corridoi e passaggi comuni (sub.2, sub.4 e sub.5).

Il vano non ha divisori interni, è completamente finito, pavimentato, tinteggiato e con l'impianto elettrico a norma, ha aperture finestrate in metallo verniciate bianche ed è completo della porta d'accesso tagliafuoco in metallo (vedi foto n.12-13). Il locale deposito ha superficie utile di circa 67,00 mq e lorda di 76,00 mq.

N.4 CANTINE

-

-

-

- **"CANTINA"** al P.1°S.

(Foglio 4 part.716 sub.35) cat. C/2, classe 2, consistenza 2,0 mq, R.C. 4,85 €.

DESCRIZIONE

Si tratta di piccoli locali destinati a cantina/deposito al P.1°S., utili nella vendita quali accessori delle sovrastanti abitazioni, raggiungibile dall'esterno ma anche dalla scala condominiale, corridoi e passaggi comuni (sub.2 e sub.4 e sub.5).

I vani non hanno divisori interni, sono completamente finiti, pavimentati, tinteggiati e con l'impianto elettrico a norma. Solo una è dotata dell'apertura finestrata in metallo verniciata bianca (il sub.32) e tutte sono complete di semplice porta d'accesso in lamiera (vedi foto n-11). Il sub.26 ha superficie utile di circa 12,0 mq e lorda di 15,00 mq, il sub.31 ha superficie utile di circa 5,00 mq e lorda di 6,00 mq; il sub.32 ha superficie utile di circa 11,00 mq e lorda di 14,00 mq ed il sub.35 ha superficie utile di circa 2,00 mq e lorda di 3,00 mq.

N.9 POSTI AUTO SCOPERTI:

-

-

-

-

-

-

-

-

-

DESCRIZIONE

Sono dei posti auto scoperti, ubicati all'esterno del fabbricato, sulla corte a nord e sud del fabbricato. Si tratta di fatto di delimitazioni su l'area esterna asfaltata dove è possibile parcheggiare, tutte catastalmente identificate. I posti auto a nord, accessibili da via Sicilia n.114, identificati con i sub.43-44-45-48-47, di fatto hanno piccole dimensioni. I posti auto a sud sono facilmente accessibili perché posizionati direttamente su via Sicilia, identificati con i sub.57-58-59-60, e hanno dimensioni regolari.

I posti auto esterni non saranno oggetto di valutazione, anche se catastalmente ben distinti ed identificati, in quanto la sottoscritta CTU reputa opportuno l'assegnazione degli

stessi, quale pertinenza, nella vendita della abitazioni (vedi foto n.10).

1) DESCRIZIONI DELLE UNITA' IMMOBILIARI ABITATIVE OGGETTO DI PERIZIA E "IN CORSO DI COSTRUZIONE"

N.6 ABITAZIONI

(Foglio 4 part. 716 sub.70-72-76-77-78-85)

Abitazioni prive di classamento in quanto accatastate "in corso di costruzione" accessibili fra via Sicilia n.108 e n.114.

PIANO PRIMO (n.2 abitazioni):

–

–

PIANO SECONDO (n.3 abitazioni):

–

–

–

PIANO TERZO (n.1 abitazione):

–

VALUTAZIONE IMMOBILI DI PORTO SANT'ELPIDIO:

Metodo di stima

Come nelle precedenti valutazioni, la determinazione del valore di mercato dell'immobile verrà effettuata con procedimento comparativo e sintetico di stima con il reperimento di dati storici, elementari relativi a prezzi unitari di fabbricati analoghi verificatesi in epoca prossima a quella di riferimento della stima rapportato all'attuale andamento del mercato immobiliare.

I prezzi si riferiscono ad un preciso parametro unitario, detto "metro quadrato convenzionale o commerciale" e si terrà conto anche delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio e applicati i coefficienti correttivi che tengano conto delle caratteristiche significative dell'immobile (ubicazione, piano delle u.i., tipologia, obsolescenza, caratteristiche intrinseche ed estrinseche). Nella valutazione del prezzo unitario si è tenuto conto del fatto che alcune unità abitative nella palazzina sono state già vendute e dell'interesse che si ha per l'immobile riscontrato presso le agenzie locali. La valutazione viene effettuata a prezzo pieno di mercato, come nel caso di unità immobiliari complete di ogni opera ed agibili, e alle porzioni ancora "in corso di costruzione" viene poi applicata una percentuale di deprezzamento che tiene conto del loro stato attuale, quindi si valuta in percentuale l'importo delle opere ancora da completare anche nelle parti condominiali.

COSTO DELLE OPERE CONDOMINIALI

Anche in questa palazzina di Porto sant'Elpidio ci sono diverse opere condominiali da completare, come ha riferito l'avv. ██████████ amministratore del Condominio, opere quali la fornitura e posa di porte sezionali, di ringhiere di protezione nei passaggi, cancelli e corrimano, l'asfaltatura di una parte del cortile condominiale, per un importo totale preventivato (**vedi allegato "M3"**) di **22.964,00 € +iva**. Il CTU non ha la certezza degli importi effettivi che bisognerà affrontare per completare tali opere e come verranno ripartiti fra le varie u.i. dell'immobile, ma nelle valutazioni delle singole unità immobiliari oggetto della presente perizia tiene conto di una un' ulteriore percentuale di deprezzamento per le spese che si dovranno affrontare per la realizzazione di tali opere condominiali, i cui costi, a lavori terminati, verranno ripartiti in base ai millesimi del condominio.

SUPERFICIE CONVENZIONALE

Per la determinazione della superficie convenzionale complessiva dell'immobile in oggetto, sono state sviluppate le seguenti considerazioni:

1) La consistenza delle unità immobiliari residenziali viene considerata al lordo delle murature interne e perimetrali (fino ad un max di 50 cm) ed il 50% di quelle in comunione

(fino ad un max di 25 cm);

2) Gli accessori indiretti (garage, cantine, soffitte, ecc) vengono computati al 50%.

3) I balconi e terrazze al piano, vista la loro propria caratteristica di pregio sono computati al 50% fino alla superficie di 30 mq, mentre oltre la superficie vengono conteggiata al 30%.

CALCOLO DELLE SUPERFICI CONVENZIONALI:

N.8 UNITA' IMMOBILIARI AL P.1°S.

1)

2)

3)

4) LOCALE DI DEPOSITO al P.1°S.

(Foglio 4 part.716 sub.19):

sup. lorda: mq 76,00 x 50%

mq 38,00

5)

6)

7)

8) CANTINA AL P.1°S.

(Foglio 4 part.716 sub.35):

sup. lorda: mq 3,00 x 50%

mq 1,50

N.2 UNITA' IMMOBILIARI AL PIANO 1°

9)

10)

N.3 UNITA' IMMOBILIARI AL P.2°

11)

12)

13)

N.1 UNITA' IMMOBILIARE AL P.3°

14)

VALORE DI MERCATO UNITARIO:

Alla luce delle considerazioni sin qui espresse, si assegnano i seguenti valori unitari:

- a) Per le abitazioni al P.1°, oltre a quanto precedentemente descritto, per le eccellenti e particolari qualità dell'u.i., la sua ubicazione ed il piano, si considera un valore unitario pari a 2.150,00 €/mq;
- b) Per le abitazioni al P.2° si considera un valore unitario pari a 2.250,00 €/mq;
- c) Per le abitazioni al P.3° si considera un valore complessivo unitario pari a 2.350,00 €/mq;

- d) Per i garage a P.1°S. si considera un valore complessivo unitario medio (rispetto alle abitazioni), pari a 2.200,00 €/mq da applicare alla superficie convenzionale ridotta al 50% (quindi pari a 1.100,0 €/mq della superficie reale);
- e) I posti auto scoperto al P.T. non vengono valutati nella presente CTU;
- f) Per le cantine e locali di deposito al P.1°S. si considera un valore unitario medio rispetto alle sovrastanti abitazioni, pari a 2.200,00 €/mq da applicare alla superficie convenzionale ridotta al 50% (quindi pari a 1.100,0 €/mq della superficie reale).

VALORE DEGLI IMMOBILI DI PORTO SANT'ELPIDIO (FM)

1)

2)

3)

4) LOCALE DI DEPOSITO AL P.1°S. (sub.19)

mq 38,00 x 2.200,00 €/mq = € 83.600,00

A tale valore viene non viene detratto alcun importo in percentuale in quanto l'immobile è terminato ed agibile:

Valore garage sub.19		€ 83.600,00
	Arrotondato a	€ 83.000,00

5)

6)

7)

8) CANTINA AL P.1°S. (sub.35)

mq 1,50 x 2.200,00 €/mq = € 3.300,00

A tale valore viene non viene detratto alcun importo in percentuale in quanto l'immobile è terminato ed agibile:

Valore abitazione sub.35

€ 3.300,00

Arrotondato a

€ 3.000,00

9)

10)

11)

12)

13)

14)

Il valore complessivo di tutte le unità immobiliari del Comune di Porto Sant'Elpidio (FM) e' di € 962.775,00 arrotondato a **€ 960.000,00** (euro novecentosessantamila/00).

CONCLUSIONI

Dalle valutazioni eseguite della proprietà immobiliare della Ditta [REDACTED], nella figura del liquidatore sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], la sottoscritta [REDACTED] in qualità di CTU è giunta alle seguenti conclusioni:

VALORE TOTALE DELLA PROPRIETA' DELLA [REDACTED]

- | | |
|-------------------------------------|-----------------------|
| 1) IMMOBILI DI MACERATA (MC): | € 658,750,00 |
| arrotondato a | € 655.000,00 |
| 2) IMMOBILI DI POLLENZA (MC): | € 1.336.840,00 |
| arrotondato a | € 1.335.000,00 |
| 3) IMMOBILI DI M.SAN GIUSTO (MC): | € 1.336.550,00 |
| arrotondato a | € 1.335.000,00 |
| 4) IMMOBILI DI P.SANT'ELPIDIO (FM): | € 962.775,00 |
| arrotondato a | € 960.000,00 |

Valore totale della proprietà immobiliare: € 4.294.915,00

Arrotondato a: **€ 4.285.000,00**

(euro quattromilioniduecentottantacinquemila/00)

A tale importo totale restano esclusi gli oneri concessori già versati dalla ditta [REDACTED] [REDACTED] costo di costruzione e oneri di urbanizzazione secondaria, dell'importo pari a € 54.845,40, per le opere non più realizzate sul lotto edificabile di Macerata, che possono essere rimborsabili attraverso regolare richiesta da presentare al Comune di Macerata. Tanto si doveva in assolvimento dell'incarico conferito.

Camerino, li 07/01/2014

Il Tecnico
[REDACTED]

