

LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA DI

IN LIQUIDAZIONE

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Oggetto di stima

UNITA' NEGOZIALE B

Piena proprietà di appartamento ad uso civile abitazione accatastata in corso di costruzione facente parte di un fabbricato residenziale identificata dal civico 20/D, piena proprietà di garage accatastato in corso di costruzione e quota parte per 82,75/1000 di strada privata di accesso al fabbricato situati nel Comune di Brisighella all'interno di area urbanizzata posta in fregio a Via Stabilimento.

Commissario liquidatore

Dott. Francesco Milani – Via XX settembre 44, 50129 Firenze

Perito estimatore

Ing. Francesco Grazzini – Via Palestro 2r/4, 50123 Firenze

Il sottoscritto Ing. Francesco Grazzini, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Firenze al n.4496 con studio in Firenze Via Palestro 2r/4 – tel. 055 215127 fax 055 2656048 e-mail grazzini@labing.eu, riceveva incarico di procedere alla stima degli immobili di proprietà della suddetta dal Dott. Francesco Milani commissario liquidatore della liquidazione coatta amministrativa di

giusto Decreto n.208 del 06.05.2011 del Ministero dello Sviluppo Economico, pubblicato in G.U. n.147 del 27.06.2011.

L'incarico si formalizzava in data 12.10.2011, nei periodi a seguire venivano poi effettuati tutti i sopralluoghi e le ricerche necessarie presso tutti gli enti competenti al fine di redigere quanto di seguito.

SOMMARIO

1	Identificazione dei beni	3
1.1	Identificazione catastale.....	3
1.2	Confini.....	4
2	Provenienza ed ispezione ipotecaria	5
2.1	Provenienza.....	5
2.2	Ispezione ipotecaria	5
3	Indagine urbanistica.....	7
3.1	Premessa.....	7
3.2	Conformita' urbanistica e catastale	10
3.3	Destinazione urbanistica	11
3.4	Certificazione energetica	11
3.5	Situazione occupazionale	11
4	Descrizione e consistenza dei beni esistenti.....	12
4.1	Descrizione dei beni.....	13
4.2	Consistenza dei beni.....	14
5	Stima dei beni	16

ALLEGATI

A0	14
<i>Visure Fg.60 P.IIa 280 e P.IIa 318 (ente urbano)</i>	
<i>Visure Fg.60 P.IIa 318 sub.1-5-9</i>	
<i>Elaborato planimetrico</i>	
A1	15
<i>Scheda 28 P.R.G.</i>	
A2	16
<i>Sovrapposto catastale scheda 28 P.R.G.</i>	
A3	17
<i>Convenzione originaria progetto unitario scheda 28 P.R.G.</i>	
A4	18
<i>Provenienza</i>	
A5	19
<i>Cessione a titolo gratuito Procedura – Comune di Brisighella</i>	
A6a	20
<i>Riferimenti per conformità urbanistica</i>	
A6b	20
<i>Riferimenti per conformità impianti</i>	
A7	21
<i>Certificato di destinazione urbanistica</i>	
A8	22
<i>Documentazione fotografica</i>	

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Piena proprietà di appartamento ad uso civile abitazione accatastata in corso di costruzione facente parte di un fabbricato residenziale identificata dal civico 20/D, piena proprietà di garage accatastato in corso di costruzione e quota parte per 82,75/1000 di strada privata di accesso al fabbricato situati nel Comune di Brisighella all'interno di area urbanizzata posta in fregio a Via Stabilimento – *UNITA' NEGOZIALE B*.

1.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Alla data odierna gli immobili oggetto di vendita risultano essere censiti (*ALLEGATO A0*) come segue:

1) Appartamento per civile abitazione – piena proprietà

N.C.E.U. del Comune di Brisighella

Foglio di mappa 60 – Particella 318 sub.5 – Categoria in corso di costruzione

Indirizzo: Viale Stabilimento, 20/d – piano S1 – T

2) Garage – piena proprietà

N.C.E.U. del Comune di Brisighella

Foglio di mappa 60 – Particella 318 sub.1 – Categoria in corso di costruzione

Indirizzo: Viale Stabilimento, 20/d – piano S1

Le Unità Immobiliari sopra individuate risultano catastalmente intestate a:

██
██

██ proprietaria per l'intero.

Fa parte della vendita anche l'area di manovra e la rampa di accesso al seminterrato identificata al N.C.E.U. del Comune di Brisighella quale bene non censibile a comune ai subalterni 1/2/3/4/5/6/7/8 della particella 318 del foglio di mappa 60.

Le Unità Immobiliari di cui sopra risultano essere state accatastate a seguito della presentazione di Denuncia di Nuova Costruzione per Costituzione n° 1274.1/2010 del 24/09/2010 in atti dal 24/09/2010.

Il terreno su cui sorge il Fabbricato in cui sono ubicate le Unità Immobiliari risulta essere censito al N.C.T. del Comune di Brisighella, come segue:

Foglio di mappa 60 – Particella 318 – Ente urbano – Superficie are 05 centiare 43

2 PROVENIENZA ED ISPEZIONE IPOTECARIA

2.1 PROVENIENZA

Gli immobili oggetto di vendita sono pervenuti a seguito di:

Atto di Compravendita (**ALLEGATO A4**) ai Rogiti Notaio Renato Giganti del 15/05/2008 Repertorio n° 47992 – Raccolta n° 16756, registrato all'Ufficio del Registro di Lugo il 03/06/2008 n° 3402 Serie 1T, trascritto alla C.RR.II. di Ravenna in data 05/06/2008 Registro Particolare n° 7185 – Registro Generale n° 12194, mediante il quale il Sig. Mario Lega, nato a Brisighella (RA) il 25/05/1925 – C.F. LGE MRA 25E25 B188X ha venduto alla [REDACTED]

[REDACTED] i seguenti beni:

piena proprietà su appezzamento di terreno posto nel Comune di Brisighella (RA) Via Stabilimento, con destinazione in parte a verde pubblico, pista ciclabile e parcheggi per circa mq. 2.874,00, ed in parte residenziale per circa mq. 2.053,00.

Così censito presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna:

N.C.T. del Comune di Brisighella (RA):

Foglio di mappa 60 – Particelle 263/272/277/278/279/280;

Foglio di mappa 61 – Particelle 692/693;

N.C.E.U. del Comune di Brisighella (RA):

Foglio di mappa 60 – Particelle 270/271;

N.B. A margine della Trascrizione dell'atto di cui sopra risulta Trascritta nota di rettifica, Registro Particolare n° 10242 – Registro Generale n° 17154 del 01/08/2008, per erronea indicazione del catasto nel quadro immobili.

2.2 ISPEZIONE IPOTECARIA

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Ravenna risulta quanto segue:

Alla C.RR.II. di Ravenna risulta (Repertorio al 08/02/2010) la seguente iscrizione:

Iscrizione Reg. Part. N° 1778 – Reg. Gen. n° 8978 – del 18/05/2011

Nota di Iscrizione per Ipoteca Giudiziale, derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Ravenna in data 17/05/2011 – Repertorio n° 215/2011, per la complessiva somma di € 400.000,00 di cui € 357.315,29 per Capitale, a favore della **Banca Popolare di Ravenna S.p.a.** con sede in Ravenna (RA) – P.IVA 00070300397 e contro la [REDACTED]

_____ gravante
su:

piena proprietà su unità immobiliari in corso di costruzione identificate al N.C.E.U. del Comune di Brisighella con il **Foglio di Mappa 60 – Particella 318 sub.1-5**;

proprietà per la quota di 30070/40000 (751,75/1000) su appezzamento di terreno identificato al N.C.T. del Comune di Brisighella con il **Foglio di Mappa 60 – Particella 280**.

N.B.: l'ipoteca di cui sopra risulta inoltre gravare su:

piena proprietà su appezzamento di terreno identificato al N.C.T. del Comune di Brisighella con il **Foglio di Mappa 60 – Particella 279**;

piena proprietà su aree urbane identificate al N.C.E.U. del Comune di Brisighella (RA) con il **Foglio di Mappa 60 – Particelle 271**;

piena proprietà su unità immobiliari in corso di costruzione identificate al N.C.E.U. del Comune di Faenza (RA) con il **Foglio di Mappa 21 – Particella 116 – sub.6/7**;

proprietà per la quota di 42109/125000 su appezzamento di terreno identificato al N.C.T. del Comune di Faenza (RA) con il **Foglio di Mappa 21 – Particelle 114/115**.

L'ipoteca risulta non affittiva essendo temporalmente successiva all'inizio della procedura concorsuale avvenuta per giusto Decreto n.208 del 06.05.2011 del Ministero dello Sviluppo Economico, pubblicato in G.U. n.147 del 27.06.2011.

3 INDAGINE URBANISTICA

3.1 PREMESSA

Il beni oggetto di stima, di proprietà [REDACTED] oggi da liquidare da parte della procedura, sono interessati dal vigente "P.R.G. 2000", e successive varianti, del Comune di Brisighella, in particolare sono inseriti all'interno della scheda di piano n.28 "Via Stabilimento" (**ALLEGATO A1**), composta da 3.982mq (comparto) destinati prevalentemente a residenziale come *ambiti urbani di trasformazione* (art. 11.1.1 N.T.A.) e da 2.185mq (extra-comparto) destinati a *zona di tutela dei corsi d'acqua* (art. 15.3.a N.T.A.), per un totale di 6.167mq.

Come si nota dall'**ALLEGATO A1** la modalità attuativa della scheda prevedeva presentazione di progetto unitario e concessione edilizia convenzionata.

Di seguito la cronologia degli avvenimenti che si sono succeduti a riguardo:

- Il Sig. Lega Mario (lottizzante) presentava in data 4 luglio 2007 P.E. n.157/2007 prot. 4868 al fine di dare attuazione alla scheda n.28 di P.R.G. identificando nel progetto unitario la suddivisione in lotti nel rispetto di tutti i parametri urbanistici e delle volumetrie disponibili, oltre alle opere di urbanizzazione primaria da realizzare;
- il Sig. Lega Mario e il Comune di Brisighella stipulavano quindi apposita convenzione con scrittura privata (**ALLEGATO A3**) autenticata dal Notaio Renato Giganti di Lugo (RA) in data 4 febbraio 2008 (rep. 47445- racc. 16359), registrata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Lugo (RA) in data 13 febbraio 2008 al n. 930 serie 1T, trascritta all'Agenzia del Territorio di Ravenna – Conservatoria dei RR.II. in data 14 febbraio 2008 art. 2075 e successive varianti. Tale convenzione regolava i rapporti congiunti tra ditta lottizzante e pubblica amministrazione al fine di attuare il progetto unitario previsto, prevedendo le aree di interesse pubblico che si sarebbe dovuto retrocedere al Comune a seguito della realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- [REDACTED] acquistava parte dei lotti interessati dalla convenzione suddetta (tra cui il lotto sul quale è stato edificato il fabbricato che accoglie i beni oggetto della presente stima) dal sig. Lega Mario con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Renato Giganti di Lugo (RA) del 15 maggio 2008 (rep. 47992- racc. 16756), registrato all'Agenzia delle Entrate- Ufficio di Lugo il 3 giugno 2008 al n. 3402 serie 1T, trascritto all'Agenzia del Territorio di Ravenna – Conservatoria RR.II. in data 5 giugno 2008 al n. 7185 registro particolare e n. 12194 registro generale, subentrando in forza del suddetto atto in tutti gli obblighi relativi alla suddetta

convenzione, ivi compreso quello di cedere a titolo gratuito al Comune di Brisighella, una volta realizzate e collaudate, le aree e le opere di urbanizzazione così come previsto nel progetto esecutivo, da far poi confluire nel patrimonio indisponibile del Comune sotto la classificazione Demanio.

In particolare [REDACTED] acquistava le aree così identificate:

in riferimento alle aree da urbanizzare e retrocedere al Comune di Brisighella

Nuovo Catasto Terreni

foglio di mappa 60

particella 263, qualità incolto produttivo are 03.53;

particella 272, qualità seminativo arborato are 05.77;

particella 277, qualità seminativo arborato are 00.35;

foglio di mappa 61

particella 692, qualità seminativo are 11.92;

particella 693, qualità seminativo are 06.81;

Nuovo Catasto Edilizio Urbano

foglio di mappa 60

particella 270, area urbana, 36 metri quadri;

in riferimento alla superficie fondiaria edificabile le aree così identificate

Nuovo Catasto Terreni

foglio di mappa 60

particella 278 (adesso 318), ente urbano are 05.43 – LOTTO 1B

PROGETTO UNITARIO

particella 279, qualità seminativo arborato are 06.36 – LOTTO 1A

PROGETTO UNITARIO

particella 280, qualità seminativo arborato are 04.14 – STRADA PRIVATA

COMUNE AI LOTTI 1A, 1B, 1C

Nuovo Catasto Edilizio Urbano

foglio di mappa 60

particella 271, area urbana mq 460 – LOTTO 1C PROGETTO UNITARIO

Tutto meglio identificato nell' **ALLEGATO A2** dove si riscontra graficamente quanto sopra e nell'atto di provenienza **ALLEGATO A4**.

Quindi a seguire veniva dato inizio alle opere di urbanizzazione delle aree da retrocedere tramite il permesso di costruzione n.15 del 4/3/2008 ed alle opere per l'edificazione del lotto 1B (quattro unità immobiliari) tramite il permesso di costruzione n.8 del 11/02/2009.

Seguivano varianti in corso d'opera ad entrambi i permessi di costruzione alla fine l'edificazione del lotto 1B terminava in data 28/09/2010 con il deposito della relazione di fine lavori alla quale faceva seguito la richiesta di abitabilità per tre dei quattro appartamenti terminati mentre per l'ultimo (oggetto della presente stima) risultavano da terminare le finiture interne. A tale richiesta di abitabilità venivano allegati dichiarazioni del DL nelle quali si affermava che quanto necessario a livello di allacci alle pubbliche utenze ed alla pubblica fognatura erano stati ottenuti secondo le procedure di rito. Rimanevano da completare parte delle opere di urbanizzazione delle aree da retrocedere al comune che però non condizionavano la possibilità di richiedere le abitabilità suddette.

A questo stato delle cose [REDACTED] veniva posta in stato di liquidazione coatta amministrativa tramite giusto Decreto n.208 del 06.05.2011 del Ministero dello Sviluppo Economico, pubblicato in G.U. n.147 del 27.06.2011.

Pertanto venivano a congelarsi tutti i rapporti tra [REDACTED] e l'amministrazione comunale che fino a quel momento avevano garantito l'attuazione della scheda n.28 di P.R.G. ed il rispetto della convenzione e del progetto unitario stipulati in origine.

A tali cose veniva posto rimedio dalla procedura liquidatoria che in data 05/04/2013 stipulava un nuovo accordo (alla data di redazione della presente perizia in via di trascrizione) con il Comune di Brisighella, al quale si rimanda in **ALLEGATO A5** per ogni delucidazione. Nella sostanza tale accordo ha sancito da un lato la riconsegna al comune delle aree da urbanizzare nello stato di fatto in cui si trovano con l'onere a carico dello stesso di terminare le opere mancanti, dall'altro la liberatoria per futuri acquirenti dell'appartamento in carico a [REDACTED] oggetto della presente stima, e dei lotti edificabili 1A e 1C, da ogni obbligo riguardo il rispetto di quanto indicato nella convenzione originaria (**ALLEGATO A3**) tranne, per i lotti edificabili, del rispetto delle volumetrie previste.

La presente premessa è parte integrante ed esplicativa della seguente relazione, insieme all' **ALLEGATO A5** ed a quanto richiamato in esso della convenzione originaria di cui all' **ALLEGATO A3**.

3.2 CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

Premesso quanto sopra dall'analisi degli atti amministrativi e da un riscontro dello stato dei luoghi è emerso che:

- **In riferimento alla quota parte di appezzamento di terreno urbanizzato (strada privata di accesso al fabbricato) – proprietà per 82,75/1000**

N.C.T. del Comune di Brisighella (RA)

Foglio di mappa 60 – Particella 280

essa trae conformità urbanistica dal Permesso di Costruire per Progetto unitario n.15 presentato in data 4 luglio 2007 prot. 4868 P.E. n.157/2007, rilasciato in data 04/03/2008 e quindi volturato in data 08/08/2008 a Lega Mario in qualità di richiedente/intestatario e a [REDACTED] in qualità di intestatario, oltre successive varianti DIA prot.1816 del 12/03/2008 P.E. n.58/2008 e DIA prot.8615 del 18/11/2009 P.E. n.279/2009. Si precisa che il sopracitato permesso risulta scaduto rispetto ai tre anni utilizzabili, che riguardo l'urbanizzazione dell'area a servizio dei lotti essa è terminata con le opere collaudate e che invece riguardo il completamento delle opere di urbanizzazione delle aree retrocesse al Comune di Brisighella sarà cura dell'amministrazione comunale riattivare le procedure necessarie.

- **In riferimento alle unità immobiliari in corso di costruzione**

- **Appartamento per civile abitazione – piena proprietà**

N.C.E.U. del Comune di Brisighella

Foglio di mappa 60 – Particella 318 sub.5

Indirizzo: Via Stabilimento, 20/d – piano S1 – T

- **Garage – piena proprietà**

N.C.E.U. del Comune di Brisighella

Foglio di mappa 60 – Particella 318 sub.1

Indirizzo: Viale Stabilimento, 20/d – piano S1

- All'area di manovra ed alla rampa di accesso al seminterrato identificata al N.C.E.U. del Comune di Brisighella quale bene non censibile a comune ai subalterni 1/2/3/4/5/6/7/8 della particella 318 del foglio di mappa 60.

- Al terreno su cui sorge il Fabbricato in cui sono ubicate le Unità Immobiliari in oggetto

Foglio di mappa 60 – Particella 318 – Superficie are 05 centiare 43

essi traggono conformità dal P.C. n°8 del 11/02/2009 P.E. n.2008/231 e var DIA n°9361 del 16/12/2009 P.E. n.2009/310.

Il suddetto permesso risulta scaduto, quindi poiché le unità immobiliari si trovano a dover essere completate in riferimento alle finiture sarà necessario presentare nuova pratica per il completamento delle opere ai sensi dell'art. 5 L. n°73 del 22/05/2010 (ex art. 6 c.2a D.P.R. 380/2001), il progetto per l'impianto termico risulta già eseguito pertanto può far fede nel caso in cui si rispettino le prescrizioni indicate per la caldaia e per i corpi radianti, sono esistenti anche le certificazioni di legge per tutti gli impianti realizzati, a livello amministrativo invece si dovrà poi provvedere a nuovo accatastamento delle unità immobiliari ed a redigere la richiesta di abitabilità necessaria.

In riferimento a quanto sopra se ne terrà conto nella redazione della stima.

In allegato **ALLEGATO A6** si riportano i principali documenti a supporto di quanto indicato sopra.

3.3 DESTINAZIONE URBANISTICA

Documento non necessario ai fini della vendita in accordo con quanto indicato nell'art.30 c.2 D.P.R. 6 giugno 2001 n.380.

3.4 CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Non soggetto per la presente compravendita in quanto unità immobiliare priva di impianto termico e abitabilità, potrà far fede l'Attestato di Qualificazione Energetica redatto ai sensi della D.A.L. Regione Emilia Romagna n° 156 del 4/3/2008 e successive modifiche e integrazioni se a seguito delle opere di completamento verranno rispettate le prescrizioni in esso indicate.

3.5 SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

I beni immobili oggetto della presente stima al momento della redazione della stessa risultano liberi.

4.1 DESCRIZIONE DEI BENI

L'unità immobiliare di futuro uso a civile abitazione oggetto della presente stima è posta al piano terra al civico n°20/D a sinistra guardando il fronte del fabbricato, è collegata tramite scala interna a chiocciola (oggi mancante) ai locali di futuro uso a cantina e garage posti al piano seminterrato ai quali si accede anche tramite rampa carrabile che si diparte dalla strada privata e contorna il fabbricato dalla parte dell'unità in oggetto.

L'unità immobiliare di futuro uso a civile abitazione è composta da zona pranzo-soggiorno, camera matrimoniale, camera singola, bagno e ripostiglio, per un totale calpestabile di poco inferiore ai sessanta metri quadri.

Il fabbricato ha pianta rettangolare di dimensioni 15,40m x 11,40 m circa, accoglie quattro unità immobiliari, la copertura è a capanna con il colmo al centro lungo la direzione maggiore del fabbricato e sul retro accoglie pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria, l'altezza in gronda sul prospetto frontale è intorno ai sei metri su quello tergale poco oltre otto metri e mezzo.

Le due unità immobiliari al piano terra presentano resede di accesso e balconi sul prospetto tergale mentre le due disposte al piano primo presentano balconi sia sul prospetto tergale che su quello frontale.

Completa il lotto di vendita la quota parte indicata al capitolo 1 della strada privata di accesso al fabbricato che risulta a comune con i lotti di terreno edificabile presenti nell'area (Lotto 1A e Lotto 1C), questa risulta in perfetto stato manutentivo.

Il fabbricato è stato realizzato tramite struttura intelaiata in c.a., solai in latero-cemento sia per l'interpiano che per la copertura e tamponamenti in laterizio.

L'esterno del fabbricato si presenta con finiture in mattoncini faccia vista o intonacate e pitturate color crema, scuri esterni in legno di colore verde ed interni in legno colore naturale di medio pregio, copertura in coppi e lattoneria in rame.

Le recinzioni esterne dei resede e dell'accesso agli appartamenti del piano primo sono in acciaio zincato a disegno regolare.

Le fosse biologiche del fabbricato sono poste al livello inferiore sul retro nella zona della rampa di accesso ai garage.

Come accennato le unità immobiliari oggetto della presente stima internamente sono da completare e più precisamente mancano le finiture di pavimenti e rivestimenti, manca la caldaia dell'impianto di riscaldamento termo singolo, mancano i sanitari e la rubinetteria, mancano le porte interne nella zona al piano terra e la scala a chiocciola di collegamento con la zona seminterrata, mancano le placche di finitura delle scatole dell'impianto elettrico e la tinteggiatura interna benché presente nella prima mano risulta da completare.

4.2 CONSISTENZA DEI BENI

La superficie commerciale del bene viene ricavata sommando:

- la superficie commerciale residenziale dell'unità immobiliare considerata nella misura del 100% (intesa al lordo delle murature);
- la superficie commerciale del vano scala e dei locali seminterrati (cantina e garage) considerata nella misura del 50% (intesa al lordo delle murature);
- la superficie commerciale dei balconi scoperti considerata nella misura del 25%;
- la superficie commerciale del resede considerata nella misura del 10%.

▪ Superficie commerciale residenziale unità immobiliare:

piano terra

77,00 mq (calpestabile 59,00 mq)

$(77,00) \times 100\%$

Totale superficie commerciale residenziale unità immobiliare 77,00 mq

▪ Superficie commerciale vano scala e locali seminterrati:

piano seminterrato

cantina e garage 42,00 mq (calpestabile 49,00 mq)

piano terra

vano scala 1.50 mq

$(42,00+1,50) \times 50\%$

Totale superficie commerciale vano scala e locali seminterrati 21,75 mq

▪ Superficie commerciale balconi scoperti:

piano terra

balcone 5.00 mq

$(5,00) \times 25\%$

Totale superficie commerciale balconi scoperti 1,25 mq

- Superficie commerciale resede:

piano terra

giardino (fronte) 25,00 mq

(25,00) x 10%

Totale superficie commerciale giardini 2,50 mq

In sintesi, arrotondando le quantità:

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE 102,50 mq
--

5 STIMA DEI BENI

Nella stima dei beni di cui in oggetto si segue il metodo comparativo derivante da risultanze ricavate direttamente da operatori del settore.

Si ricava il valore del bene considerando un'unità immobiliare analoga posta nella zona oggetto di stima destinata a civile abitazione detraendone gli oneri derivanti dal completamento dei lavori e dai necessari adempimenti tecnici correlati.

Valore al metro quadro per analoga unità immobiliare nuova, destinata a civile abitazione ed abitabile
1.650 €/mq
Consistenza (superficie commerciale totale)
102,50 mq

Valore bene al lordo dei decrementi

(1.650,00 x 102,50)

169.125,00 €

Decremento per oneri relativi alle opere necessarie per il completamento dei lavori

stimato in 15.000,00 €

Decremento per oneri professionali correlati al completamento delle opere

stimato in 2.500,00 €

Pertanto:

Valore bene al lordo dei decrementi

169.125,00 €

Totale decrementi

17.500,00 €

Si stima la cifra arrotondata per difetto di

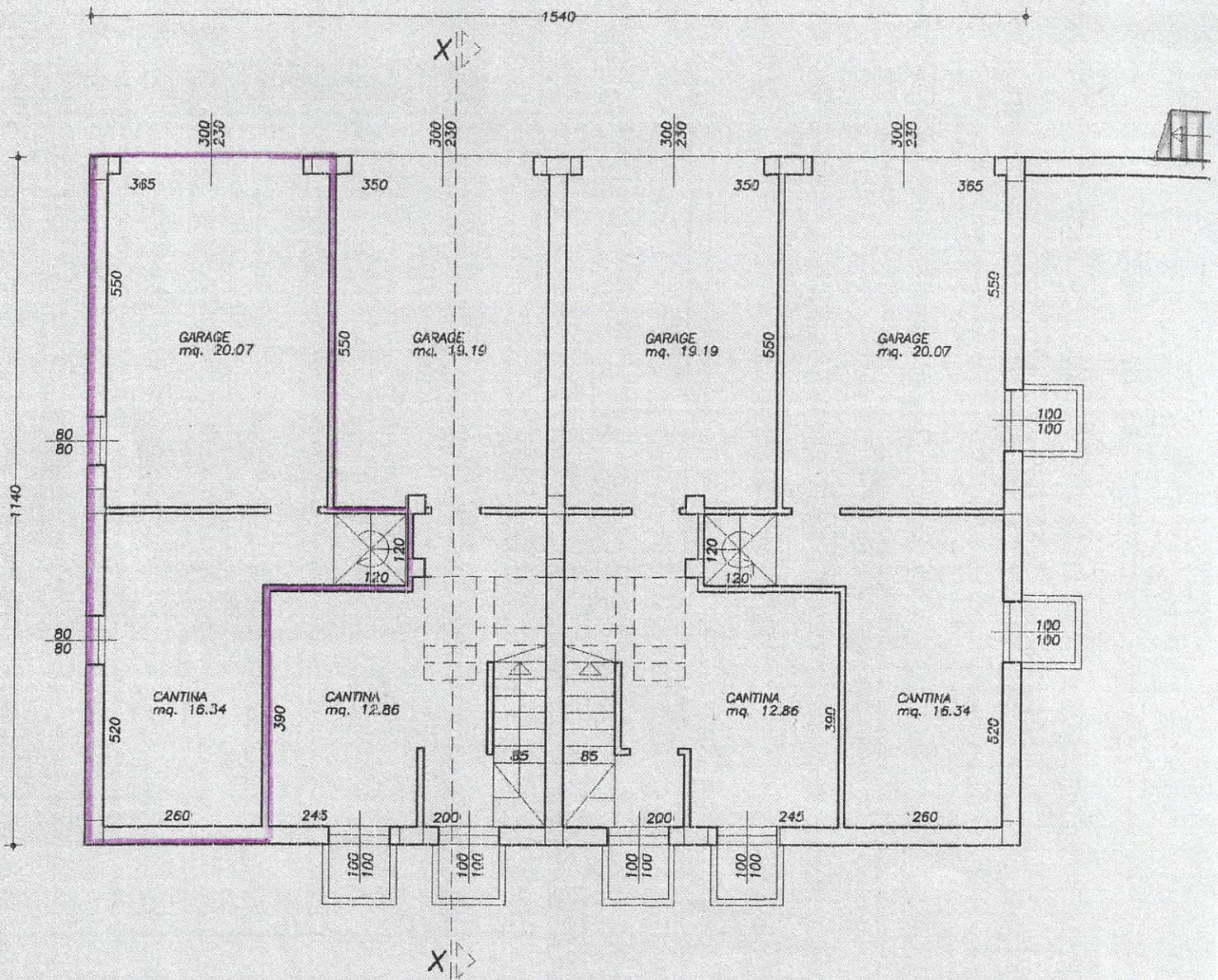
VALORE GLOBALE BENE 150.000,00€
--

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con osservanza
Firenze, 23 aprile 2013

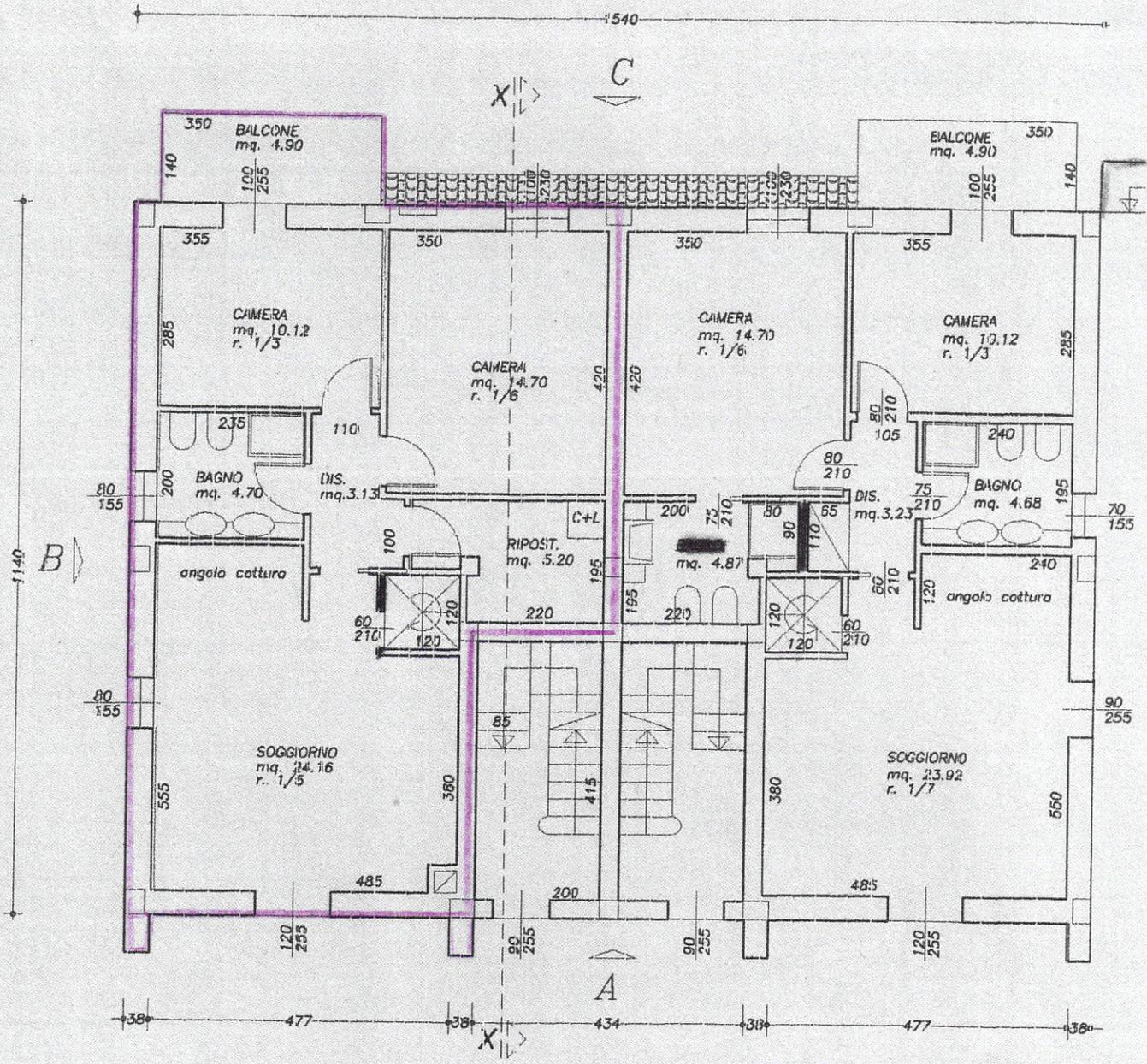
IL PERITO ESTIMATORE
Ing. Francesco Grazzini

VARIANTE IN CORSO D'OPERA



PIANO INTERRATO

VARIANTE



PIANO TERRA



Prospetto frontale fabbricato



Prospetto laterale fabbricato lato rampa di accesso ai garage



Prospetto tergale fabbricato lato rampa di accesso ai garage, ingresso garage



Vista interna zona pranzo soggiorno



Vista bagno



Vista garage