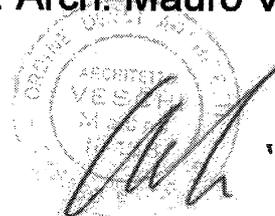


TRIBUNALE DI URBINO

**STIMA DEI BENI IMMOBILI
SITI IN COMUNE DI BELFORTE ALL'ISAURO (PU)
IN VIA ANTONIO VIVALDI**

**RIFERIMENTO ESECUZIONE IMMOBILIARE 29/94 R.G.
TRIBUNALE DI URBINO
RIUNITA NELLA PROCEDURA 59/90**

**IL C.T.U.
(Dott. Arch. Mauro Veschi)**



Fermignano, li 12/12/2018

**Mauro Veschi
Architetto**

Via G. Mazzini, n.18 - 61033 Fermignano (PU)
C.F. VSC MRA 61B26 L498E Tel. 0722/331256 Cell. 3335987403
Email: veschi.m@alice.it Pec: mauro.veschi@archiworldpec.it



1. Premessa

Il sottoscritto Dott. Arch. Veschi Mauro iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Pesaro e Urbino al n° 188, ricevuto mandato dal Giudice Delegato Dott. Egidio De Leone, con provvedimento in data 12/05/2015, per valutare i valori immobiliari degli immobili oggetto di esecuzione, relativi alla procedura in oggetto con riferimento ai beni siti in Comune di Belforte All'Isauro (PU);

2. Oggetto della Stima

Formano oggetto di stima i seguenti immobili siti nel Comune di Belforte all'Isauro (PU) Via Antonio Vivaldi n. 8:

Laboratorio artigianale per confezioni e unità residenziali con relative aree scoperte.

3. Dati Catastali dell'immobile

A) Laboratorio artigianale per confezioni:

lotto 10

Comune censuario: Belforte all'Isauro (PU) (codice A740)

Foglio 6 Particella 682 Subalterno 18 cat. F/2 Rendita €.

(Nella Procedura iniziale l'immobile era censito: F.6 mapp.682 Sub.1)

Intestato a

B) Unità abitative:

→ **Unità abitativa n. 1**

lotto 5

Comune censuario: Belforte all'Isauro (PU) (codice A740)

Foglio 6 Particella 682 Subalterno 14 cat. F/4 Piano 1 - Rendita €.

(Nella Procedura iniziale l'immobile era censito: F.6 mapp.682 Sub.8)

→ **Unità abitativa n. 2**

Comune censuario: Belforte all'Isauro (PU) (codice A740)

Foglio 6 Particella 682 Subalterno 15 cat. F/4 Piano 2 - Rendita €.

(Nella Procedura iniziale l'immobile era censito: F.6 mapp.682 Sub.11)

Intestato a



→ **Unità abitativa n. 3**

Lotto M

Comune censuario: Belforte all'Isauro (PU) (codice A740)

Foglio 6 Particella 682 Subalterno 16 cat. F/4 Piano 1 - Rendita €. _____

(Nella Procedura iniziale l'immobile era censito: F.6 mapp.682 Sub.9)

Intestato a:

[REDACTED]

→ **Unità abitativa n. 4**

Comune censuario: Belforte all'Isauro (PU) (codice A740)

Foglio 6 Particella 682 Subalterno 17 cat. F/4 Piano 2 - Rendita €. _____

(Nella Procedura iniziale l'immobile era censito: F.6 mapp.682 Sub.12)

Intestato a:

[REDACTED]

4. Situazione Urbanistica ed Edilizia

Dal punto di vista urbanistico, l'immobile è stato regolarmente autorizzato con i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 228 Pratica n. 18/80 Protocollo n. 1166 per la costruzione di laboratorio artigiano e abitazioni, il cui progetto è stato redatto dal Geom. Ferri Dino per conto [REDACTED]
- Condono Edilizio n. 71 Protocollo n. 1981 del 30/09/1986 per difformità esterne al fabbricato quali: variazione delle aperture esterne su tutti i piani del fabbricato, diversa sagoma dei balconi al piano primo, variazione della rampa di accesso al laboratorio, modifica degli abbaini al piano secondo. Tale richiesta è stata firmata dai proprietari sig.ri [REDACTED]



- Condono Edilizio n. 72 Protocollo n. 1982 del 30/09/1986 per cambio di destinazione d'uso dei locali al piano sottotetto consistente nella trasformazione di soffitta accessoria (non residenziale) a servizio dell'abitazione posta al piano primo, in superficie residenziale, in deroga ai limiti minimi di altezza previsti per ottenere l'abitabilità dei locali in oggetto. L'unità in questione è, ad oggi, censita al Catasto Fabbricati, foglio e particella già nominati, con subalterno n. 17. La richiesta di sanatoria a firma dell'ex proprietario sig. [REDACTED], è stata successivamente annullata dallo stesso mediante comunicazione di rinuncia protocollata dal Comune di Belforte all'Isauro al n. 3011 in data 30/11/1994;
- Condono Edilizio n. 73 Protocollo n. 1983 del 30/09/1986 per cambio di destinazione d'uso dei locali al piano sottotetto consistente nella trasformazione di soffitta accessoria (non residenziale) a servizio dell'abitazione posta al piano primo, in superficie residenziale, in deroga ai limiti minimi di altezza previsti per ottenere l'abitabilità dei locali in oggetto. L'unità in questione è, ad oggi, censita al Catasto Fabbricati, foglio e particella già nominati, con subalterno n. 15. Tale richiesta è stata firmata dal proprietario sig. [REDACTED]

Preso visione dei titoli abilitativi citati in precedenza, si sono riscontrate alcune difformità fra lo Stato Concessionato e quello Attuale. Più precisamente, di fatto, sul posto è stato realizzato non lo "Stato di Progetto" bensì lo "Stato Attuale" rappresentato negli elaborati grafici della Richiesta di Condono Edilizio n. 71 (Protocollo n. 1981 del 30/09/1986). Le planimetrie catastali risalenti al 09/02/1987 corrispondono allo Stato dei Luoghi.

Tuttavia lo stato realizzato differisce dallo "Stato Attuale" della Sanatoria sopracitata per l'esecuzione delle seguenti opere, mancanti nelle planimetrie suddette:

- Piano Seminterrato:
 - Realizzazione di n. 2 w.c., anti-bagno e ripostiglio, affiancati al locale tecnico esistente;
 - Apertura di finestra sul fianco destro dell'immobile nel locale tecnico;
- Piano Terra:
 - Apertura di porta vetrata con accesso sullo scoperto esclusivo all'inizio della scala di collegamento con il piano seminterrato
 - Maggior numero di alzate della scala esterna di accesso al laboratorio posta sul fianco destro dell'immobile;
- Piano Primo: nulla da osservare;
- Piano Secondo: nulla da osservare.

L'immobile ricade su area destinata dal vigente strumento urbanistico comunale (P.R.G.) a zone di completamento residenziale - zona "B1".

Il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto applicando gli indici e le prescrizioni di seguito elencate:

- L_{min} → lotto minimo → mq 500;
- IF → indice di fabbricabilità fondiaria → mc/mq 2,0;



- aree private di uso condominiale → vedi Art. 2.09;
- P → parcheggi → vedi Art.62 del R.E.;
- numero dei piani → 3 + seminterrato;
- DC/DF → distanza minima dai confini e da altri edifici → vedi Art. 61 del R.E.;
- IC indice massimo di copertura → 30%
- H max → altezza massima → ml 10,00

Sono richieste le opere di urbanizzazione primaria.

Nel caso in cui le opere non siano adeguate o completate, i proprietari possono, contestualmente alla progettazione architettonica, redigere un progetto che preveda l'attuazione delle previsioni del P.R.G.

E' obbligatoria la copertura con tetto a falda o a padiglione realizzata con coppi in laterizio. E' vietato l'uso di infissi esterni in alluminio anodizzato. Sono ammessi gli interventi di demolizione con ricostruzione di cui all'art.1.09g in deroga agli indici di piano, mantenendo inalterato il volume, l'altezza e le dimensioni preesistenti. La SUL per attività commerciali e direzionali non può superare il 35% della SUL complessiva di ogni intervento.

5. Descrizione dell'immobile

L'immobile in oggetto si sviluppa su quattro piani e si compone di: deposito al piano seminterrato a servizio di laboratorio artigianale per confezioni posto al piano terra, a salire n. 6 unità abitative distribuite sui piani primo e secondo (due delle quali non oggetto della presente stima).

Il fabbricato insiste su un appezzamento di terreno avente una superficie complessiva di mq. 1.860,00 (18 are 60 ca). Il lotto ha una forma rettangolare pressoché regolare, confinante su due lati con strada comunale: Via Antonio Vivaldi sul fronte, Via Arturo Toscanini a sinistra; sulla destra del lotto, terreno di proprietà della stessa ditta intestataria del laboratorio in oggetto, [REDACTED], mentre sul retro, lotto libero (non ancora edificato), classificato dal PRG comunale come zona "C1" - zone di espansione residenziale intestato al sig. [REDACTED]

L'edificio ha struttura portante in cemento armato e solai in latero cemento. Le facciate sono intonacate, in pessimo stato di conservazione. La copertura è a padiglione con totali n. 4 abbaini con affaccio sui lati fronte e retro della proprietà. Il manto risulta in pessimo stato poiché incompleto in quanto sono assenti i coppi in laterizio di copertura, presenti sulla sola porzione non oggetto di stima; inoltre, la guaina impermeabilizzante è ormai del tutto assente, manifestando consistenti danni derivanti da infiltrazioni d'acqua alle unità sottostanti. Anche le gronde, i pluviali e i cornicioni in c.a. risultano particolarmente degradati.

Ad oggi, le due unità abitative disposte sui piani primo e secondo della fiancata destra dell'edificio, distinte al Catasto Fabbricati, foglio e particella già nominati, con subalterni n.ri 10 e 13, non sono oggetto di stima, in quanto finite e attualmente abitate.



Il fabbricato oggetto di stima è, dunque, così composto:

A) Laboratorio artigianale per confezioni

Dimensioni planimetriche: larghezza 13,40 mt – lunghezza 34,20 mt per complessivi 458,28 mq di superficie.

Altezza interna utile: piano seminterrato 3,00 mt – piano terra 3,50 mt.

Il piano seminterrato, destinato a deposito, è servito da n. 2 w.c. con anti-bagno, ripostiglio e locale tecnico, con accesso carraio sui lati sinistro e destro del fabbricato da Via Antonio Vivaldi, comunicante con il piano superiore per mezzo di scala interna. Al piano terra dunque si trova il laboratorio di confezioni, accessibile dal fianco destro dell'immobile, composto da ingresso, ufficio direzionale con servizio igienico privato, locale di deposito e n. 4 servizi igienici con anti-bagno per gli operai che vi lavoravano.

L'u.i. gode di scoperto privato su tre lati (lato sinistro-retro-destro) di superficie pari a mq 1.400,00.

Gli infissi esterni, in acciaio, risultano ad oggi non più idonei ad assolvere alle loro funzioni.

Internamente, il piano seminterrato presenta dei cedimenti sul pavimento in cls; il piano terra invece, pavimentato e rivestito in piastrelle ceramiche, si trova ad oggi in mediocri condizioni.

L'impianto elettrico non risulta funzionante, né più conforme alle norme vigenti.

L'impianto termico, costituito da areotermi risulta in pessime condizioni e non più funzionante.

La resistenza al fuoco della struttura raggiunge valori inferiori ai livelli minimi previsti per legge.

B) Unità abitativa n. 1 (piano primo – sub. 14)

Dimensioni planimetriche (ingombro): larghezza 14,00 mt – lunghezza 11,60 mt.

Altezza interna utile: 3,00 mt.

L'appartamento si sviluppa al piano primo, raggiungibile per mezzo di scala esterna in comune con l'unità posta al piano superiore (sub.15), insieme al giardino e al cancello di ingresso al piano terra, comune alle due unità (subalterni 14 e 15).

Questa possiede tre lati liberi, con affaccio sui lati fronte, sinistro e retro del fabbricato.

Internamente, l'abitazione si compone di: ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, n. 2 bagni, ripostiglio, n. 3 camere da letto. L'unità risulta priva di pavimenti, rivestimenti, sanitari e infissi interni. I serramenti esterni sono in alluminio con specchiature in vetro, le finestrate sono dotate di tapparelle avvolgibili in pvc. I terrazzi presentano parapetti in muratura, in cattivo stato di conservazione; le soglie sono in marmo.

Gli impianti non sono mai stati terminati.

C) Unità abitativa n. 2 (piano secondo – sub. 15)

Dimensioni planimetriche (ingombro): larghezza 14,00 mt – lunghezza 11,60 mt.

Altezza interna utile: H minima 1,00 mt – H massima 3,00 mt.

L'appartamento si sviluppa sui piani primo e secondo, raggiungibile per mezzo di scala esterna in comune con l'unità posta al piano sottostante (sub.14), insieme al giardino e al cancello di ingresso al piano terra, comune alle due unità (subalterni 14 e 15).

Questa possiede tre lati liberi, con affaccio sui lati fronte, sinistro e retro del fabbricato.



Dunque, l'accesso all'abitazione avviene dal piano primo ove è collocato ingresso e scala interna che porta direttamente alla zona giorno dell'appartamento, il quale si compone nello specifico di: soggiorno-cucina, ripostiglio, disimpegno, anti-bagno, bagno, due camere da letto, ripostiglio, soffitta non abitabile. L'alloggio conta inoltre di terrazza a tasca ricavata sull'angolo sinistro della copertura, causa di infiltrazioni d'acqua al piano inferiore. L'unità presenta pavimenti e rivestimenti ceramici, pareti intonacate, soglie in marmo, privo di sanitari e infissi interni. I serramenti esterni sono in alluminio con specchiature in vetro. Gli impianti non sono mai stati terminati.

L'intera unità si trova in pessime condizioni a causa delle consistenti infiltrazioni di acque meteoriche provenienti dalla copertura.

D) Unità abitativa n. 3 (piano primo – sub. 16)

Dimensioni planimetriche (ingombro): larghezza 14,00 mt – lunghezza 11,30 mt.

Altezza interna utile: 3,00 mt.

L'appartamento si sviluppa al piano primo, raggiungibile per mezzo di scala esterna in comune con l'unità posta al piano superiore (sub.17), insieme al giardino e al cancello di ingresso al piano terra, comune alle due unità (subalterni 16 e 17).

Questa possiede due lati liberi, con affaccio sui lati fronte e retro del fabbricato.

Internamente, l'abitazione si compone di: soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, dispensa, ripostiglio, bagno, due camere da letto. L'unità risulta priva di pavimenti, rivestimenti, sanitari e infissi interni. I serramenti esterni sono in alluminio con specchiature in vetro, le finestre sono dotate di tapparelle avvolgibili in pvc. I terrazzi presentano parapetti in muratura; le soglie sono in marmo.

Gli impianti non sono mai stati terminati.

E) Unità abitativa n. 4 (piano secondo – sub. 17)

Dimensioni planimetriche (ingombro): larghezza 14,00 mt – lunghezza 11,30 mt.

Altezza interna utile: H minima 1,00 mt – H massima 3,00 mt.

L'appartamento si sviluppa sui piani primo e secondo, raggiungibile per mezzo di scala esterna in comune con l'unità posta al piano sottostante (sub.16), insieme al giardino e al cancello di ingresso al piano terra, comune alle due unità (subalterni 16 e 17).

Questa possiede due lati liberi, con affaccio sui lati fronte e retro del fabbricato.

Dunque, l'accesso all'abitazione avviene dal piano primo ove è collocato ingresso e scala interna che porta direttamente alla zona giorno dell'appartamento, il quale si compone nello specifico di: soggiorno-pranzo, cucina, ripostiglio, disimpegno, anti-bagno, bagno, due camere da letto. L'alloggio conta inoltre di terrazza a tasca con affaccio sul fronte del fabbricato, causa di infiltrazioni d'acqua al piano inferiore. L'unità presenta pavimenti e rivestimenti ceramici, pareti intonacate, soglie in marmo, privo di sanitari e infissi interni. I serramenti esterni sono in alluminio con specchiature in vetro. Gli impianti non sono mai stati terminati.

L'intera unità si trova in pessime condizioni a causa delle consistenti infiltrazioni di acque meteoriche provenienti dalla copertura.



6. Godimento dell'immobile

Le u.i. oggetto di stima non risultano essere cedute in affitto, non sono occupate, ne esistono altre forme di godimento dell'immobile.

7. Determinazione della Consistenza

A) Laboratorio artigianale per confezioni

Belforte all'Isauro (PU) Via Antonio Vivaldi n. 8

Foglio 6 Particella 682 Subalterno 18 cat. F/2

| Piano | Descrizione | Sup. commerciale |
|--------------------------|-------------|------------------|
| 1S | deposito | 280,00 mq |
| T | laboratorio | 350,00 mq |
| T | scoperto | 140,00 mq |
| Superficie Totale | | 770,00 mq |

B) Unità abitativa n. 1

Belforte all'Isauro (PU) Via Antonio Vivaldi n. 8

Foglio 6 Particella 682 Subalterno 14 cat. F/4 Piano 1

| Piano | Descrizione | Sup. commerciale |
|--------------------------|-----------------|------------------|
| 1 | abitazione | 150,00 mq |
| T | scoperto comune | 10,00 mq |
| Superficie Totale | | 160,00 mq |

C) Unità abitativa n. 2

Belforte all'Isauro (PU) Via Antonio Vivaldi n. 8

Foglio 6 Particella 682 Subalterno 15 cat. F/4 Piano 2

| Piano | Descrizione | Sup. commerciale |
|--------------------------|-----------------|------------------|
| 2 | abitazione | 105,00 mq |
| T | scoperto comune | 10,00 mq |
| Superficie Totale | | 115,00 mq |



D) Unità abitativa n. 3

Belforte all'Isauro (PU) Via Antonio Vivaldi n. 8

Foglio 6 Particella 682 Subalterno 16 cat. F/4 Piano 1

| Piano | Descrizione | Sup. commerciale |
|--------------------------|------------------------|------------------|
| 1 | abitazione | 150,00 mq |
| T | scoperto <i>comune</i> | 10,00 mq |
| Superficie Totale | | 160,00 mq |

E) Unità abitativa n. 4

Belforte all'Isauro (PU) Via Antonio Vivaldi n. 8

Foglio 6 Particella 682 Subalterno 17 cat. F/4 Piano 2

| Piano | Descrizione | Sup. commerciale |
|--------------------------|------------------------|------------------|
| 2 | abitazione | 120,00 mq |
| T | scoperto <i>comune</i> | 10,00 mq |
| Superficie Totale | | 130,00 mq |

8. Stima dell'Immobile

8.1 Criteri di stima

Il criterio di stima adottato è quello di stima sintetica del valore di mercato in base a parametri tecnici di seguito elencati.

10.2 Fattori influenti la stima

I fattori presi in considerazione sono:

- l'esposizione;
- lo stato di conservazione e finiture interne;
- la grandezza dei vani, la loro distribuzione e quella dei servizi;
- la superficie in relazione alla tipologia;
- la tipologia costruttiva;
- l'ubicazione rispetto al centro abitato ed alle infrastrutture;
- efficienza di servizi pubblici (approvvigionamento idrico, fogne, energia elettrica, gas metano);
- la viabilità;
- la capacità reddituale;
- il rapporto tra spazi coperti e scoperti.



10.3.A. Determinazione del valore di mercato

Viene usato come parametro di comparazione la *superficie commerciale* delle singole unità immobiliari, attribuendo un "peso" alle caratteristiche che determinano il valore dell'immobile, in base ai *prezzi* che possono essere reperiti sul *mercato locale* e dei centri limitrofi, per *beni che hanno strette analogie con quelli da stimare per destinazione, posizione, livello tecnologico ed architettonico*, riferendosi anche ai valori riportati per gli stessi beni negli atti pubblici.

Di seguito si procederà, nello specifico, alla determinazione di due valori fondamentali rappresentativi ciascuna unità immobiliare oggetto di stima, quali:

- valore di mercato della singola u.i. *finita, terminata*;
- costo di ristrutturazione della u.i.;

10.3.B Determinazione del costo di ristrutturazione

Nella seguente tabella viene realizzato un breve computo metrico che sintetizzi le lavorazioni che dovranno essere eseguite per rendere ciascuna unità immobiliare fruibile, utilizzabile.

| N. | Descrizione dell'opera |
|----|---|
| 1 | allestimento di ponteggi in castelli prefabbricati |
| 2 | smontaggio manto di copertura in guaina tipo "canadese", ripristino della superficie, successiva posa di guaina ardesiata con sovrastante manto di copertura in tegole portoghesi, installazione di gronde e scossaline in rame |
| 3 | ripristino delle facciate mediante ripresa degli intonaci esterni deteriorati oltre a ripresa delle superfici in c.a. a vista con idonei interventi di consolidamento sia delle armature in ferro sia del calcestruzzo a finitura dell'opera; tinteggiatura finale con pittura silosanica |
| 4 | ripristino di terrazzi e scale esterne mediante demolizione dei pavimenti, delle soglie delle pedate e dei relativi sottofondi; successivo ripristino dei massetti in sabbia e cemento e posa di guaina tipo "mapelastic"; a concludere, posa di piastrelle in gres porcellanato da esterni e realizzazione di battiscopa |
| 5 | ripresa degli intonaci interni ove necessario, realizzazione di nuovi su pareti e soffitti e successiva tinteggiatura a tempera |
| 6 | rimozione di pavimenti e rivestimenti ove presenti, demolizione di massetti, realizzazione di nuovi e successiva posa di pavimenti rivestimenti e battiscopa ceramici |
| 7 | rimozione degli infissi esistenti in alluminio e successiva posa di nuovi da esterni in pvc con vetrocamera 3+3 B.E. 18/4, oltre a installazione di infissi interni in legno tamburato |
| 8 | Posa in opera di porte interne tipo legno tamburato |
| 8 | installazione di sanitari e arredo bagno |
| 9 | realizzazione di nuovo impianto elettrico "a regola d'arte", nel rispetto delle normative vigenti |



| | |
|----|--|
| 10 | realizzazione di nuovo impianto termico "a regola d'arte", nel rispetto delle normative vigenti, con caldaia a condensazione |
| 11 | realizzazione di nuovo impianto idrico "a regola d'arte", nel rispetto delle normative vigenti |
| 12 | opere di sistemazione esterna riguardanti l'impianto fognario, il sistema di raccolta delle acque piovane, i muretti perimetrali in c.a., pavimentazioni esterne e marciapiedi |

| | |
|----------------------------------|--------------------|
| COSTO DI RISTRUTTURAZIONE | 500,00 €/mq |
|----------------------------------|--------------------|

Al fine di differenziare le opere da realizzare sulle singole u.i., poiché si trovano ad un livello di degrado differente, soprattutto dovuto ai danni provocati dalle consistenti infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura alle unità sottostanti, viene applicato un coefficiente moltiplicatore da applicare sul Valore di Costo ottenuto pari a €/mq 500,00.

| Unità Immobiliare | Costo al mq | Coefficiente | Costo al mq x u.i. |
|-------------------|-------------|--------------|--------------------|
| Laboratorio | 500,00 €/mq | 0,80 | 400,00 €/mq |
| Unità abitativa 1 | 500,00 €/mq | 1,10 | 550,00 €/mq |
| Unità abitativa 2 | 500,00 €/mq | 1,20 | 600,00 €/mq |
| Unità abitativa 3 | 500,00 €/mq | 1,10 | 550,00 €/mq |
| Unità abitativa 4 | 500,00 €/mq | 1,20 | 600,00 €/mq |

10.4.A Laboratorio artigianale per confezioni (F.6 mapp.682 sub.18)

Valore di mercato della u.i. finita

| Sup. commerciale | Costo al mq | Valore della u.i. |
|------------------|-------------|---------------------|
| 770,00 mq | 500,00 €/mq | 385.000,00 € |

Costo di ristrutturazione della u.i.

| Sup. commerciale | Costo al mq | Costo lavori |
|------------------|-------------|---------------------|
| 770,00 mq | 400,00 €/mq | 308.000,00 € |

| | |
|-----------------------------|-----------------------|
| VALORE STATO ATTUALE | Euro 77.000,00 |
|-----------------------------|-----------------------|

10.4.B Unità abitativa n. 1 (F. 6 mapp. 682 sub.14)

Valore di mercato della u.i. finita

| Sup. commerciale | Costo al mq | Valore della u.i. |
|------------------|-------------|-------------------|
|------------------|-------------|-------------------|



| | | |
|-----------|-------------|--------------|
| 160,00 mq | 800,00 €/mq | 128.000,00 € |
|-----------|-------------|--------------|

Costo di ristrutturazione della u.i.

| Sup. commerciale | Costo al mq | Costo lavori |
|------------------|-------------|--------------|
| 160,00 mq | 550,00 €/mq | 88.000,00 € |

| | |
|-----------------------------|-----------------------|
| VALORE STATO ATTUALE | Euro 40.000,00 |
|-----------------------------|-----------------------|

10.4.C Unità abitativa n. 2 (F.6 mapp.682 sub. 15)

Valore di mercato della u.i. finita

| Sup. commerciale | Costo al mq | Valore della u.i. |
|------------------|-------------|-------------------|
| 115,00 mq | 800,00 €/mq | 92.000,00 € |

Costo di ristrutturazione della u.i.

| Sup. commerciale | Costo al mq | Costo lavori |
|------------------|-------------|--------------|
| 115,00 mq | 600,00 €/mq | 69.000,00 € |

| | |
|-----------------------------|-----------------------|
| VALORE STATO ATTUALE | Euro 23.000,00 |
|-----------------------------|-----------------------|

10.4.D Unità abitativa n. 3 (F.6 mapp. 682 sub. 16)

Valore di mercato della u.i. finita

| Sup. commerciale | Costo al mq | Valore della u.i. |
|------------------|-------------|-------------------|
| 160,00 mq | 800,00 €/mq | 128.000,00 € |

Costo di ristrutturazione della u.i.

| Sup. commerciale | Costo al mq | Costo lavori |
|------------------|-------------|--------------|
| 160,00 mq | 550,00 €/mq | 88.000,00 € |

| | |
|-----------------------------|-----------------------|
| VALORE STATO ATTUALE | Euro 40.000,00 |
|-----------------------------|-----------------------|



10.4.E Unità abitativa n. 4 (F.6 mapp. 682 sub. 17)**Valore di mercato della u.i. finita**

| Sup. commerciale | Costo al mq | Valore della u.i. |
|------------------|-------------|-------------------|
| 130,00 mq | 800,00 €/mq | 104.000,00 € |

Costo di ristrutturazione della u.i.

| Sup. commerciale | Costo al mq | Costo lavori |
|------------------|-------------|--------------|
| 130,00 mq | 600,00 €/mq | 78.000,00 € |

| | |
|-----------------------------|-----------------------|
| VALORE STATO ATTUALE | Euro 26.000,00 |
|-----------------------------|-----------------------|

| | | |
|--|--------|--------------|
| → Valore di mercato delle u.i. finite | TOTALE | € 837.000,00 |
| → Costo di ristrutturazione delle u.i. | TOTALE | € 631.000,00 |
| → Valore stato attuale delle u.i. | TOTALE | € 206.000,00 |

9. Conclusioni - DEFINIZIONE LOTTI PER LA VENDITA

Per la determinazione di Lotti per la vendita, il sottoscritto CTU propone la seguente suddivisione:

- LOTTO N.1 – costituito dall'unità A – Laboratorio artigianale con sottostante deposito, distinto al NCEU al F. 6 mapp. 682 sub.18, per un valore pari ad €. 77.000,00;
- LOTTO N.2 – costituito dall'unità abitativa 1 (F.6 mapp.682 sub.14) e unità abitativa 2 (F.6 mapp.682 sub.15), per un valore complessivo pari ad €. 63.000,00;
- LOTTO N.3 – costituito dall'unità abitativa 3 (F.6 mapp.682 sub.16) e unità abitativa 4 (F.6 mapp.682 sub.17), per un valore complessivo pari ad €. 66.000,00.

Fermignano, li 12/12/2018

IL C.T.U.

Dott. Arch. Mauro Veschi

