

Studio di Ingegneria Civile
Dott. Ing. Andrea Lazzari

Progettazione, calcolo e direzione lavori
architettonica e strutturale, collaudi,
consulenze tecniche e perizie estimative
via Dante D'Ambrosi n.6 - 61122 PESARO (PU)
Tel./ Fax 0721392317 cell. 3286266960
E-mail: studioinglazzari@alice.it
P.E.C. andrea.lazzari3@ingpec.eu
Partita IVA 02027700414
Codice Fiscale LZZ NDR 73D13 H294Y



PERIZIA ESTIMATIVA
COMPENDIO IMMOBILIARE DI PROPRIETA'
DITTA "PIQUADRO SOCIETA' DI INGEGNERIA SRL
IN CONCORDATO PREVENTIVO



Ditta committente: **"PIQUADRO Società di Ingegneria Srl"** in concordato preventivo – Tribunale di Urbino (n. 7/14), con sede in Cagliari (PU), Via Don Giuseppe Celli n. 25 (P. Iva 02279670414).
Commissario Giudiziale **Dott. Gianluca Tasini** (C.F. TSN GLC 71D20 G479F).

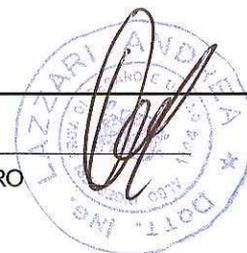


5 – Palazzo Felici-Balloni ubicato nel centro storico del Comune di Cagli (PU)

Sulla base della documentazione tecnica necessaria che personalmente ho ricercato e reperito negli uffici preposti dell'Urbanistica di Cagli (PU), copia in sintesi della quale si riporta in allegato, lo scrivente ha effettuato un sopralluogo in data 30 Gennaio 2015 alle ore 9.00 mirato ad ispezionare i luoghi e i materiali costituenti il bene immobile, così come attestato anche dalla documentazione fotografica che si riporta in calce (Allegato n. 14), nonché a controllare e rilevare le misure/quote planivolumetriche al fine di verificare la congruenza con quanto riportato nella documentazione tecnica catastale ed urbanistica.

A tal fine, si attesta e certifica, per quanto di competenza, quanto segue:

- **Dati catastali** - l'unità immobiliare risulta censita al C.F. (Catasto Fabbricati) al Foglio n. 218 del Comune di Cagli (PU), particella 57, sub. 1 (cat. A/1, classe U, cons. 15,5 vani, rendita €. 1.681,07) graffata alla particella 58 e la particella 57, sub. 2 (cat. A/4, classe 2, cons. 10,5 vani, rendita €. 271,14);
- **Proprietà** – in base alla visura catastale storica datata il 18/12/2014 (vedi Allegato n. 15), l'immobile in oggetto risulta oggi intestato per la proprietà alla ditta PIQUADRO SOCIETA' DI INGEGNERIA S.r.l. con sede in Cagli (PU) (P. Iva 02279670414) dal 16/07/2010 e alla ditta PIQUADRO S.r.l. dal 27/03/08 con atto di Compravendita del 27/03/08 Notaio Manfucci, alla ditta ITA S.r.l. con sede in Cagli dal 25/06/04, ai Sigg. Soravia Giulio, Isabella, Sandro e Simonetta dal 14/04/94 e alla Sig.ra Balloni Mercedes nata a Cagli il 22/07/1905 fino al 14/04/94.
- **Ubicazione del sito e considerazioni logistiche** - trattasi di un complesso edilizio ubicato all'interno del centro storico del **Comune di Cagli (PU), in via Don Giuseppe Celli n. 25**. È raggiungibile percorrendo la vecchia Flaminia, dopo esser usciti dalla superstrada a Cagli Est direzione Fano-Roma, e alla rotatoria nel centro storico del paese prendendo la direzione per Porta Lombarda da dove, dopo circa duecento metri, si arriva facilmente a destinazione anche



comodamente parcheggiando nell'area di proprietà ubicata sul retro, in via Purgotti, anch'essa oggetto di perizia (vedasi capitolo successivo).

- **Descrizione di massima dello stabile e cenni storici** - trattasi di fabbricato storico con accesso principale da via Don Giuseppe Celli, contraddistinto dal civico 25, e affacciato lateralmente su via Bonclerici con corte a giardino sul retro, in via Purgotti, dalla quale è possibile accedere esternamente attraverso un cancello secondario interamente realizzato in ferro battuto.

L'immobile è oggetto di convenzione con il Ministero per i beni Culturali e Ambientali per l'apertura al pubblico stipulata in data 08/09/1988 e trascritta ad Urbino il 11/07/89 al reg. part. N. 2612. Risale al lontano 1588 la concessione della cittadinanza, da parte del Comune di Cagli, alla famiglia Felici che, dal 1640, vi prenderà residenza stabile.

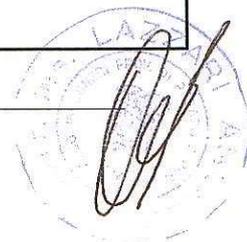
Nella mappa della cittadina del 1858 il palazzo appare essere di proprietà dei Romiti ed in seguito passerà alle famiglie dei Balloni e dei Mochi; originariamente il compendio immobiliare comprendeva anche la parte adiacente, tuttora di proprietà dei Mochi.

Una ispezione ai locali interni evidenzia come ancora oggi rimane ben leggibile l'impianto seicentesco, malgrado rimaneggiamenti e ristrutturazioni succedutesi nel tempo.

L'edificio gentilizio, articolato su tre piani utili fuori terra oltre il sottotetto a soffitta ed un piano interrato a cantina, è in muratura con pareti portanti di spessore variabile da cm. 50 a cm. 90 circa ed orizzontamenti di piano di diversa tipologia: in legno a doppia orditura o in muratura a volta (a croce o a botte). Completa una copertura del tipo a capanna con struttura semplice in legno e manto in coppi. In alcuni locali è presente un controsoffitto in camorcanna, tipico dell'epoca e della zona.

Da quanto emerge da alcuni tratti del paramento murario del fianco libero, sprovvisti di intonaco, la tessitura e consistenza di tali pareti è formata da elementi in pietra squadrata mista a mattoni ben legati tra loro con maglia piuttosto regolare.

L'ingresso è caratterizzato da uno dei portali più elaborati della città (vedi doc. fotografica – Allegato n. 14); nel timpano di tale monumento in pietra si nota il grande stemma lapideo dei Felici sormontato da una corona recante i fioroni che spettano al titolo nobiliare di marchese. Il disegno architettonico, seppur monumentale, si mantiene leggiadro per come è stato rappresentato il timpano, le volute, gli steli, gli elici e gli orli dei capitelli e delle sottostanti colonne. Mensole a voluta sorreggono l'archivolto dall'accentuata profilatura, con la lunetta ospitante una rosta in ferro battuto, delimitata dalla cornice lignea mistilinea che conclude il portone, munito di porta gattaia, le cui cornici ripetono motivi inseriti nella composizione.



Come era in uso all'epoca della sua costruzione, l'immobile è dotato sul retro di ampio giardino completamente perimetrato da mura di altezza circa m. 3 e spessore cm. 50 interrotte solo dall'accesso secondario in ferro battuto su via Purgotti; la sommità di tali mura è protetta da un manto in canali e coppi con leggera pendenza verso l'esterno. Tale scoperto è su due livelli collegati da scala esterna in pietra monumentale (vedi doc. fotografica); parte dello scoperto al livello superiore è su una terrazza pavimentata in pietra che conduce all'ampio salone di rappresentanza al piano primo.

Al livello inferiore, lo scoperto è caratterizzato da un camminamento in pietra squadrata che collega il cancello esterno all'accesso sul retro dell'ampio androne al piano terra.

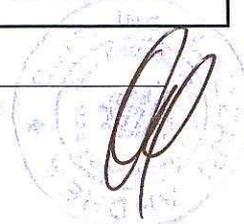
Nell'ampio vestibolo voltato, di altezza massima pari a circa m. 4,25, la presenza della rampa di scala centrale nel fianco Dx è impreziosita da due balaustre lapidee a cui segue ad angolo l'unica rampa voltata che conduce al piano nobile e alla quale si aggiungono, a lato dell'ampio pianerottolo, le altre rampe che conducono al secondo piano, di estensione superficiale minore a quello sottostante e da questo distinto catastalmente (vedi visure e planimetrie – Allegato n. 15).

Il piano terra è caratterizzato da soffitti a volte lunettate in corrispondenza degli accessi interni e degli infissi esterni, eccezion fatta per l'unico bagno di piano posizionato sul retro in corrispondenza del fianco Sx (quello su via Bonclerici), di altezza utile ridotta a circa m. 3,70 con una controsoffittatura in cartongesso piana, e realizzato recentemente in stile moderno. Sempre sul fianco sx, con accesso diretto dall'androne centrale, vi sono due stanze adibite a studio, prive di elementi nobili significativi.

Accedendo dall'androne, sulla parte destra del piano terra, vi è un disimpegno che conduce al piano interrato che si compone di tre vani, di cui uno adibito a legnaia, interamente in mattoni faccia a vista con soffitto voltato. Il pavimento di tali locali interrati è con listelli e piastrelle in cotto, originario dell'epoca di costruzione. Al centro del vano più grande vi è una scala in pietra che conduce ad un piano ancora sottostante di dimensioni in pianta molto più contenute e di altezza utile molto ridotta e pari a circa m. 1,50; il sedime di tale piano si evince nell'elaborato grafico che si allega (vedasi "nevaia").

Lo stesso pavimento originario del piano interrato viene riprodotto, opportunamente risanato e restaurato, in alcuni locali del piano terra, altri sono invece in marmo altri ancora in legno, di recente intervento conservativo.

Proseguendo dal disimpegno verso destra, abbiamo un unico "open-space" separato in mezzeria da un infisso vetrato; la parte frontale è un vano adibito a soggiorno, quella sul retro,



antistante la vetrata, ad uso biblioteca/sala riunioni impreziosita da due colonne interamente in marmo con capitello e sovrastante abaco, anch'essi in pietra lucidata e levigata, che sorreggono un arco in muratura intonacato, che suddivide un soffitto a volta a botte da uno a volta a crociera (vedi doc. fotografica) o similare.

Proseguendo sulla destra, sul fronte abbiamo prima un vano adibito a cappella (vedi sempre doc. fotografica), oggi sconscacrata, ed un vano adibito a studio, dal quale si accede sul retro ad un unico vano di più ampie dimensioni, oggi adibito a sala/studio ed originariamente adibito a legnaia. Da tale vano si accede al cortile mediante un corridoio esterno, coperto dalla terrazza.

All'estremo Dx del corridoio vi è un vano tecnico sede della caldaia e dell'impiantistica centrale elettrica e di rete.

Tale piano risulta come da elaborati architettonici allegati in calce (pratica 94/09 – vedi Allegato n. 16) ad eccezione di due irrilevanti difformità: il bagno non è collegato con lo studio e la parete vetrata, che separa il corridoio sul retro dallo scoperto, oggi non esiste.

Procedendo al piano superiore, quello nobile appunto, vi è predominanza di pareti lavorate in pregio, di pavimento in formelle di cotto, di porte barocche, di stucchi e rilievi, cornici, dipinti e camini marmorei: tutti elementi originari giunti integri e ben mantenuti.

Alcuni locali del piano primo presentano ampie volte a padiglione di cui una recante lo stemma in quartato dei Felici.

Dal disimpegno centrale del vano scala, con soffitto a volta a crociera, si accede sulla destra ad un unico ed ampio locale, il caratteristico e nobile salone delle rappresentanze, le cui finestre si aprono su ambo i lati dell'edificio, via Don Giuseppe Celli e via Purgotti; in tale salone, oltre al preziosissimo pavimento in cotto, caratterizzato da una pregevole riquadratura, realizzata grazie alla differente posa delle formelle, e alle decorazioni/rilievi in stile sulle pareti e sul soffitto, si mettono in evidenza due grandi stemmi marmorei che testimoniano l'unione matrimoniale di un Felici con una nobildonna di casa Berardi (vedi doc. fotografica).

Come già ricordato, arricchisce il vano, il collegamento diretto con il giardino sul retro preceduto dal terrazzo con parapetto metallico in stile.

Se dal disimpegno si procede sulla sinistra, invece, ci troviamo sul fronte due vani ad uso studio/ufficio con segnali in stile seicentesca; gli stessi segnali li ritroviamo sulle pareti, porte, soffitti dei due vani centrali sul retro adibiti a sala pranzo e soggiorno, come si evince anche dalla documentazione fotografica che si allega in calce. Il rimanente dei locali perde delle caratteristiche nobili e monumentali dell'epoca di costruzione: esso si suddivide in una cucina, ed un ripostiglio centrali ed in uno studio, un disimpegno e due bagni dislocati sul fianco Sx.



Tali ultimi locali sono stati recentemente restaurati e realizzati in stile moderno.

Il tutto come meglio rappresentato nelle piante depositate negli uffici preposti del Comune, stralcio significativo delle quali si allega in calce.

Procedendo nel vano scala si accede al piano secondo che sostanzialmente perde i caratteri e le caratteristiche nobili delle pareti e dei soffitti a volta dei piani sottostanti. Esso è caratterizzato dalla presenza di soli locali ad uso ufficio (ve ne sono cinque, di cui uno in parte soppalcato) oltre ad una sala riunioni oltre a disimpegno, ripostigli e n. 2 servizi igienici: il tutto come da elaborati grafici urbanistici agli atti.

La pavimentazione è variegata: si va dall'originaria pianella in cotto al nuovo listello in legno o alla nuova/rivisitata lastra in marmo/pietra. Anche il soffitto è vario: alcune stanze sono intonacate a civile, altre *controsoffittate*, altre ancora con solaio in legno a vista con travi primarie, morali e sovrastanti pianelle in cotto.

Tale piano è ridotto in pianta in virtù del "doppio volume" occupato dal salone di rappresentanza di altezza in mezzeria pari a circa m. 7,00.

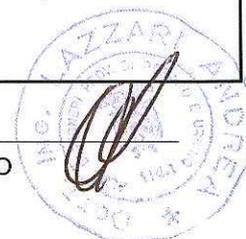
Al di sopra di tale piano, accessibile esclusivamente mediante una piccola rampa interna, scollegata dal vano scala centrale dei piani sottostanti, vi un piano accessorio adibito a soffitta, a tratti non praticabile, e comunque di altezza media inferiore a m. 1,50.

Tale piano, suddiviso in 4 ampi locali, è completamente al "grezzo", si presenta cioè al netto di intonaci e qualsiasi altra finitura oltre ad essere sprovvisto di impianti; si evince la tessitura lignea della copertura (travi principali in legno massello, morali secondari, pianelle in cotto) in parte restaurata ed in parte non rivisitata ed in precarie condizioni statiche.

L'intero fabbricato occupa in pianta una forma pressochè rettangolare con dimensioni pari a circa m. 17,0×23,50 con superfici pari a circa mq. 400; lo scoperto sul retro occupa anch'esso un sedime rettangolare di lati pari a circa m. 11 × 22.

Il compendio è stato oggetto di recente (anni 2009-2011) intervento di restauro conservativo con recupero statico-funzionale dei vari locali ed impianti, finalizzato all'utilizzo effettivo del palazzo come sede principale e come sede di rappresentanza delle varie attività svolte dalla proprietà. Nel dettaglio le opere che sono state eseguite riguardano sommariamente:

- la ripulitura generale delle cantine con la riapertura della nevaia, ripristino e trattamento della pavimentazione in cotto, consolidamento della muratura con iniezioni di calce, sernitura stuccatura e idrolavaggio del paramento stesso;
- restauro del portale e del portone d'ingresso nonché degli infissi in ferro esistenti;



- revisione e restauro degli infissi esterni in legno originari dell'epoca comprese le persiane esterne ed interne, ove esistenti; revisione altresì degli infissi interni originari in legno bugnati, serigrafati e/o laccati;
- trattamento dei pavimenti in cotto (specie quello bicolore del salone al piano primo) o in alternativa realizzazione di nuova pavimentazione in legno (specialmente al piano secondo) o in pietra locale nonché ricostruzione sempre in pietra di alcuni pavimenti originari (vedi anche vano scala);
- revisione degli intonaci e rifacimento di alcune porzioni con malta a calce; restauro degli stucchi e cornici, tinteggiatura a calce con studio preventivo di ricerca delle cromie originarie dei locali ai piani terra e primo;
- adeguamento dell'impianto elettrico, termico e idrico nei vari livelli utili;
- rifacimento di tutti i servizi igienici con sanitari, caratteristiche e finiture del tipo moderno;
- realizzazione di alcuni infissi vetrati al piano terra a divisione ulteriore degli spazi (vedi elaborati grafici allegati);
- rifacimento/risanamento della copertura, eccezion fatta per quella corrispondente al salone delle rappresentanze che risulta semplicemente rivisitata al fine di eliminare infiltrazioni;
- rivisitazione degli spazi esterni con eliminazione di superfetazioni inidonee e di dubbio gusto realizzate negli ultimi anni;
- messa in sicurezza delle facciate con rimozione dell'intonaco pericolante e ricostruzione parziale con tecnica "cuci-scuci".

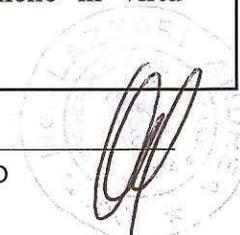
Il compendio risulta altresì dotato di sistema d'allarme nel vano scala; è provvisto di termoconvettori al piano terra e di elementi radianti in ghisa ai piani superiori alimentati tradizionalmente con caldaia a gas metano.

La distribuzione di acqua e gli scarichi sono in rete del tipo classico così come l'impianto elettrico del tipo civile sotto traccia.

Il piano soffitta è sprovvisto di rifiniture ed in parte (area al di sopra del salone delle rappresentanze) non risulta agibile a primo acchito; è altresì sprovvisto di impianti.

Ad eccezione di alcuni servizi igienici e di alcune pareti degli studi al piano secondo, le pareti sono tinteggiate con colori tenui ed in sintonia piena con gli elementi di pregio esistenti nei primi due livelli.

La particolare disposizione e dimensione degli infissi esterni consente un livello di luminosità ed areabilità più che accettabile, relativamente ai piani utili, anche in virtù dell'affaccio su tre lati liberi.



- **Stato conservativo dell'immobile ed eventuale occupazione e titolo** – L'intero compendio immobiliare, in virtù del recente intervento di risanamento e restauro (anni 2009 - 2011) effettuato dall'attuale proprietà, gode di uno stato generale di conservazione più che discreto, eccezion fatta per il piano sottotetto e parte della copertura; in particolare lo stato attuale delle finiture interne e delle strutture risulta più che soddisfacente. In merito alle facciate esterne si evidenzia una necessità di manutenzione ordinaria nel breve-medio termine in virtù dei segnali visivi di degrado degli intonaci e delle tinteggiature su parti consistenti di queste.

In merito agli impianti, durante il sopralluogo gli stessi non erano funzionanti.

Da quanto mi è stato riferito dal Sig. Conti Salvatore, l'immobile è attualmente disabitato e pertanto libero da occupanti. Esso formalmente è sede legale ed amministrativa delle Ditte Piquadro Soc. di Ingegneria Srl e Piquadro Solar Srl.

- **Legittimità e considerazioni urbanistiche** – Lo stato dei luoghi si presenta in piena conformità alla D.I.A. del 18/06/2009 protocollata al n. 10338 (Prat. Edilizia n. 94/09) in Variante alla precedente D.I.A. n. 99 del 10/09/2008; in merito a tale ultima pratica, che aveva per oggetto *il restauro conservativo e sistemazione funzionale di Palazzo Felici-Balloni in Cagli*, si rileva ed allega la comunicazione di fine lavori del 15/06/2011 a firma della Committenza e del DL..

Come già ricordato, le uniche ed irrilevanti difformità sono l'assenza di collegamento tra il bagno e lo studio al piano terra e l'assenza della parete vetrata che separa il corridoio sul retro dallo scoperto, sempre al piano terra.

In merito invece alla planimetria catastale agli atti (vedi allegato n. 15), depositata al C.F. nel 1939 del Per. Edile Emilio Gerosa, essa ovviamente non corrisponde perfettamente allo stato legittimato e, conseguentemente, a quello reale visionato e andrebbe pertanto aggiornata.

Per quanto sopra esposto, e sulla base degli elaborati urbanistici agli atti (vedi allegato n. 16), si certifica la sostanziale legittimità dell'immobile.

Da un punto di vista urbanistico l'area ricade in pieno centro storico, zona omogenea A1 (art. 20 P.R.G. vigente); l'immobile è stato dichiarato di interesse particolarmente importante ed è sottoposto a vincolo monumentale ai sensi degli artt. 2 e 3 della ex L. 1089/39 (ora D.L. n. 42/2004), con Decreto Ministeriale del 10/11/86 notificato in data 08/01/87 e trascritto alla Conservatoria di Urbino a favore del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali il 02/02/1987 al n. 486 reg. part. , conseguentemente ogni intervento di restauro e/o risanamento conservativo



è soggetto al parere preventivo della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio delle Marche.

- **Superfici commerciali** - considerando che per l'unità utile al piano secondo è lecito considerare un valore unitario pari al 90% di quello della superficie interna dell'unità al piano terra e che invece è lecito incrementare di un 10% quello nobile al piano primo (anche solo per la presenza del salone delle rappresentanze), che per il piano interrato è lecito considerare un 50% (trascuando la nevaia), che per lo scoperto a verde ai due livelli si può considerare un valore unitario pari al 15%, che per il vano tecnico ed il corridoio sul retro è lecito considerare un 50%, che per la terrazza in pietra sul retro ed il balcone sul fianco è assolutamente lecito considerare un 30%, per il soppalco al piano secondo invece un 50% e che infine per il sottotetto è lecito considerare un 30% (declassando ad un 10% quello non praticabile, a volta, al di sopra del salone delle rappresentanze), le superfici commerciali del compendio immobiliare (così come distinto in catasto), al lordo dei muri perimetrali di proprietà, sono le seguenti:

1. Piano terra utile	= mq. 394,40	× 100%	= mq. 394,40
2. Piano primo utile	= mq. 394,40	× 110%	= mq. 433,84
3. Piano interrato	= mq. 78,40	× 50%	= mq. 39,20
4. Locale tecnico e corridoio esterno retro PT	= mq. 20,60	× 50%	= mq. 10,30
5. Scoperto a giardino al piano terra	= mq. 171,82	× 15%	= mq. 25,77
6. Scoperto a giardino al piano primo	= mq. 68,84	× 15%	= mq. 10,33
7. Balcone sul fianco al piano primo	= mq. 2,16	× 30%	= mq. 0,65
8. Terrazza sul retro al piano primo	= mq. 27,16	× 30%	= mq. 8,15

per un parziale relativo al **Sub. 1** pari a **mq. 922,64**;

9. Piano secondoutile	= mq. 274,80	× 90%	= mq. 247,32
10. Soppalco al piano secondo sul retro	= mq. 11,04	× 50%	= mq. 5,52
11. Sottotetto accessorio	= mq. 230,40	× 30%	= mq. 69,12
12. Sottotetto non praticabile (sopra il salone)	= mq. 121,40	× 10%	= mq. 12,14

per un parziale relativo al **Sub. 2** pari a **mq. 334,10**;

- **Criterio di stima e valutazione del compendio immobiliare** – sulla base di tutto quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene di procedere alla valutazione economica del bene attraverso la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile stesso che presuppone l'esistenza di un'attiva e libera attività di compravendita, seppur in pieno periodo di crisi del settore.



La stima effettuata viene determinata attraverso procedimento sintetico che si basa sul confronto diretto, sulla base di dato parametro comune, tra l'immobile oggetto di valutazione ed i suoi comparabili simili; tale metodo (definito "*confronto di mercato*"), sebbene in questo caso specifico non sia così immediato e di facile risoluzione, essendo spesso il bene unico e difficilmente comparabile, è stato comunque preso come riferimento considerando, ovviamente, beni simili (in pieno centro storico e/o monumentali) contestualizzati nel territorio in esame.

Il sottoscritto, per espletare tale valutazione si è basato su informazioni derivanti in parte dalla sua personale esperienza nell'ambito delle specifiche competenze estimative (esperto nella valutazione immobiliare anche ai sensi della norma ISO/IEC 17024:2003), in parte da informazioni e ricerche desunte da documentazione settoriale ed agenzie immobiliari locali, non tralasciando l'attuale osservazione del mercato – lato offerta – in virtù della **evidente recessione esistente**.

Alla luce di quanto sopra premesso e valutato, considerando lo stato attuale e quant'altro relativo alla ubicazione, destinazione d'uso, vincoli e servitù, tipologia costruttiva, stato conservativo, livello e stato di finiture ed impianti, nonché quanto altro può influire sul giudizio di stima (metratura superficiale, morfologia, visibilità ed appetibilità dell'area, ecc....) di seguito si esplicita il valore commerciale inteso come *il più probabile prezzo a cui si può presumere di vendere nel mercato corrente l'immobile nello stato e condizioni in cui si trova*.

Preso atto dei correnti prezzi unitari locali per manufatti con metrature e caratteristiche tipologico/costruttive simili, e rapportandoli, mediante una serie di coefficienti correttivi specifici, allo stabile in oggetto, tenendo presente quanto sopra, si può ragionevolmente stimare un valore commerciale unitario di mercato pari a **2.050,00 €/mq**, ottenendo pertanto :

5.1 Unità al subalterno 1

$922,64 \text{ mq} \times 2.050,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 1.891.412,00$ arrotondato in **€ 1.891.000,00** (diconsi **euro unmilioneottocentonovantunomila/00**).

5.2 Unità al subalterno 2

$334,10 \text{ mq} \times 2.050,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 684.905,00$ arrotondato in **€ 685.000,00** (diconsi **euro seicentottantacinquemila/00**).

Tanto giudica in fede il sottoscritto.

