PERIZIA TECNICA GIURATA

Il sottoscritto geometra Eugenio Marino nato a Zagarise (CZ) il 09 marzo 1969 e residente a Catanzaro alla Via bambinello Gesù 14/A, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Catanzaro con il nunero 2509, incaricato dal Signor [redacted] e ivi residente alla [redacted] in proprio e in qualità di Amministratore Unico della [redacted] codice fiscale e partita iva [redacted] di effettuare stima dei seguenti immobili:

- Appartamento distinto in catasto fabbricati del Comune di Catanzaro al foglio 20 particella 242 subalterno 9, in via Ettore Vitale n° 100, **bene 1**;
- Capannone categoria C/2 distinto in catasto fabbricati del Comune di Settingiano (CZ) foglio 16 particella 152 subalterno 1101 con annessa corte **bene 2**;
- Capannone categoria D/8 distinto in catasto fabbricati del Comune di Settingiano (CZ) foglio 16 particella 117 subalterno 5 con annessa corte **bene 3**;
- Terreno distinto in catasto terreni del Comune di Settingiano (CZ) foglio 16 particella 115 e 139 **bene 4**.

FA PRESENTE

Che per gli immobili sopra descritti si sono fatte delle indagini presso l'Agenzia dell'Entrate Ufficio Provinciale di Catanzaro Servizi Catastali di Catanzaro presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Catanzaro e presso i comuni di Catanzaro e Settingiano (CZ). Quindi si è proceduto ad effettuare i sopralluoghi in sito al fine di riscontrare ed effettuare misurazioni per poter più puntualmente redigere la presente perizia.

Bene 1:

appartamento distinto nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Catanzaro al foglio 20 particella 242 subalterno 9, zona censuaria 4, categoria A/3 classe 2 consistenza 5 vani rendita € 227,24;l'intero immobile in cui ricade l'appartamento è stato costruito con concessione edilizia n° 204 dell'8 marzo 1961 e realizzate in data antecedente il 1 settembre 1967; presso la conservatoria dei registri immobiliari lo stesso risulta libero da qualunque tipo di gravame(si allega ispezioni a favore e contro la ditta [redacted] proprietaria dell'immobile, dal 1979 al 04 maggio 2015) dal sopralluogo effettuato l'appartamento risulta essere posto al terzo piano di un edificio a 5 piani fuori terra lato via Ettore Vitale, in via Ettore Vitale ,100 di Catanzaro, il fabbricato risulta essere in medio stato di conservazione all'esterno, nell'appartamento si accede tramite il portone di ingresso comune a tutti gli appartamenti, l'immobile è dotato di ascensore. L'appartamento è formato da due camere da letto, un bagno, una cucina abitabile, un ripostiglio, un soggiorno, ingresso e disimpegni; l'appartamento è pavimentato nei corridoi nel soggiorno e nelle camere da letto con pavimento in graniglia in buono stato di conservazione, invece con mattonelle in gres di diverso colore e nella cucina e nei bagni, la pittura e di colore bianco in mediocre stato di conservazione, le porte sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in legno e con gli avvolgibili in legno e i doppi infissi in alluminio solo nella stanza 1 e stanza 2 della planimetria catastale allegata; il bagno padronale è dotato di wc,lavabo,vasca da bagno e bidet; è dotato di impianto autonomo di riscaldamento(che al momento non è collegato ad una caldaia), difatti sia per il riscaldamento che per il raffrescamento nelle due camere da letto e nel soggiorno vi sono dei condizionatori (si veda elaborato fotografico); nel complesso l'appartamento si presenta in discrete condizioni; **l'appartamento ha una superficie utile interna di mq 76, la superficie del balcone è di mq 4,00.** Lo stesso appartamento confina con via Ettore Vitale, con vano scala, con appartamento di proprietà eredi [redacted] salvo altri, e con cortile salvo altri.

Quindi effettuate le misurazioni e la ricognizione si è proceduto alla stima dell'appartamento;

Metodo di stima: Scopo della presente relazione è la valutazione dell'immobile al fine di procedere ad una eventuale vendita e, il quesito circa l'aspetto economico, è risolto in seno all'art. 726 C.C., ove il criterio e l'aspetto economico si identificano nel valore venale dei beni. Il valore venale non ha nulla a che vedere con il costo di costruzione o di ricostruzione, il valore venale è un criterio o aspetto economico che, come tutti gli altri, risponde ad un giudizio di equivalenza tra i beni in esame ed una quantità monetaria, esso rappresenta quel valore che il bene assume nel mercato in un regime di ordinarietà. Il compito sarà quindi, quello di cercare il valore dei beni in esame, il più probabile valore venale attribuibile agli immobili da ordinari compratori ed ordinari venditori, cioè quei valori che si determinano in un mercato che si svolge tra persone di capacità tali che, sia in senso positivo che negativo, rimangono nella normalità e stabiliscono in piena libertà di azioni quei prezzi che loro ritengono rispondenti al valore degli immobili. Il metodo di valutazione che verrà applicato è quello SINTETICO che la moderna dottrina estimativa accetta nel più assoluto rigore. Esso si sintetizza in ACCERTAMENTO dei prezzi e ATTRIBUZIONE del prezzo ai beni da stimare.

Per effettuare le valutazione si prenderà in esame il reale mercato del Comune di Catanzaro, con particolare riferimento alla zona di ubicazione dell'appartamento,della superficie utile, dello stato di conservazione e di manutenzione dell'appartamento, dei servizi di cui è dotato lo stesso, della esposizione, e delle opere di rifinitura, della pezzatura, del generale stato delle facciate esterne, del contesto dove sono inseriti. Non si prenderanno in considerazione gli atti di compravendita di appartamenti simili, essendo questi non identificativi del reale valore, in quanto venditori ed acquirenti dichiarano il minimo prezzo possibile, sempre più basso di quello effettivamente pattuito, al fine di ridurre l'entità delle spese di registrazione dell'atto. Per effettuare la valutazione

dell'appartamento si prenderà in considerazione la superficie virtuale degli immobili determinata da: superficie utile, balconi e cantine calcolati per 0,33. Si è quindi effettuata un'accurata indagine nell'ambito del mercato edilizio locale, interpellando le più importanti agenzie immobiliari operanti nella zona che hanno mandati di vendita appartamenti simili a quello in esame siti nel Comune di Catanzaro nella stessa zona di quello oggetto della presente.

Indagini: E' stata di conseguenza fornita la seguente fascia di variazione del prezzo di mercato :

Per gli appartamenti siti nel comune di Catanzaro e più precisamente per la zona dove è ubicato il bene il prezzo è compreso tra i 900,00 e 1.700,00 €/mq.

Valutazione del bene:

tenendo conto di quanto precedentemente esposto per il bene in esame, si ritiene equo e prudenziale quindi, fissare per l'immobile sopra meglio descritto :

il seguente prezzo:

- €/mq 1.200,00;

per cui si avrà:

-appartamento: mq 76 x €/mq 1.200,00 = € 91.200,00;

- balconi: (mq 4,00 x 0,33) x€/mq 1.200,00 = € 1.584,00;

Il Valore complessivo **dell'appartamento Bene 1: è di € 92.784,00 (novantaduemilasettecentoottantaquattro/00).**

Bene 2:

Capannone categoria C/2 distinto in catasto fabbricati del Comune di Settingiano (CZ) foglio 16 particella 152 subalterno 1101 categoria C/2 classe 4 consistenza 747 mq rendita € 1.157,38 e una corte catastalmente di mq 1000 circa ma di fatto della consistenza di circa mq 650. Oltre a tale superficie bisogna considerare che lo stesso capannone se venduto separatamente dal Bene 3 di seguito meglio specificato non avrà la possibilità di effettuare agevolmente carico e scarico delle merci essendo al momento la corte, davanti alla porta carrabile, esclusiva del bene

3 quindi bisognerebbe che una parte della corte del bene 3 per una consistenza di mq 1800 si rendesse comune ai due capannoni anche catastalmente in modo da rendere i due capannoni ancora più appetibili dal punto di vista commerciale.

Presso la conservatoria dei registri immobiliari il lastrico solare sovrastante il capannone risulta essere gravato da una costituzione di diritti reali di superficie a titolo oneroso a favore della [redacted] che ha istallato dei pannelli fotovoltaici con un contratto della durata di 25 anni a partire dal 3 ottobre 2012 sino all'ottobre 2037. (si allega ispezioni a favore e contro la ditta [redacted] proprietaria dell'immobile, dal 1979 al 04 maggio 2015) dal sopralluogo effettuato il capannone prefabbricato in cemento si trova in Contrada Campo di Settingiano (CZ), costruito con concessione edilizia n° 50 del 18 novembre 1983, lo stesso risulta essere in buono stato di conservazione anche perché nel 2012 la società che ha istallato l'impianto fotovoltaico ha preventivamente effettuato la sostituzione per intero del tetto con la rimozione delle lastre in cemento amianto sostituendoli con pannelli di lamiera zincata 6/10 (sei decimi),per il capannone in esame è stata presentata una D.I.A. n° 318 del 18 gennaio 2010 con la quale si è costruito all'interno una zona adibita ad uffici formata da un piano terra e da un piano secondo; nel capannone si accede tramite una porta carrabile di ampie dimensioni in modo da permette sia il carico che lo scarico, mentre negli uffici si accede dal lato opposto con un ingresso pedonale, il capannone quindi è costituito da un ampio deposito di mq 550 da un'altra parte sempre adibita a deposito di mq 62 circa entrambi con altezza di circa 6,00 mt e una parte adibita ad ufficio formata da un piano terra e un piano soppalcato il primo avente altezza di mt 2,50 e il secondo di mt 2,80. L'ufficio è così costituito al piano terra:ingresso, 2 uffici e due bagni con antibagni per una superficie di mq 108 comprese le scale che portano al soppalco; al piano primo soppalcato: corridoi tre uffici e una sala riunioni di mq 99 complessivi. Le pareti divisorie sono in cartongesso, porte in legno, il pavimento al piano terra è pavimento industriale tranne che nei bagni e negli antibagni che sono

in ceramica, mentre al piano primo soppalcato i pavimenti sono in pronto parquet e la controsoffittatura in cartongesso; tutti gli ambienti sono dotati di condizionatori caldo freddo; gli uffici risultano essere in buono stato di conservazione così come il capannone. **Quindi per quanto sopra risulta che le superfici del capannone sono le seguenti: zona adibita a deposito mq 612, e zona adibita ad uffici e disimpegni mq 207 e corte di mq 650, corte da asservire anche catastalmente mq 1.800.** Il capannone confina sul lato Nord-est e Sud-est con corte della particella 117 sempre di proprietà [redacted] Ditta [redacted] salvo altri sul lato Nord-ovest, con proprietà [redacted] ri sul lato Sud-ovest. Quindi effettuate le misurazioni e la ricognizione si è proceduto alla stima del capannone;

Metodo di stima: Scopo della presente relazione è la valutazione dell'immobile al fine di procedere ad una eventuale vendita e, il quesito circa l'aspetto economico, è risolto in seno all'art. 726 C.C., ove il criterio e l'aspetto economico si identificano nel valore venale dei beni. Il valore venale non ha nulla a che vedere con il costo di costruzione o di ricostruzione, il valore venale è un criterio o aspetto economico che, come tutti gli altri, risponde ad un giudizio di equivalenza tra i beni in esame ed una quantità monetaria, esso rappresenta quel valore che il bene assume nel mercato in un regime di ordinarietà. Il compito sarà quindi, quello di cercare il valore dei beni in esame, il più probabile valore venale attribuibile agli immobili da ordinari compratori ed ordinari venditori, cioè quei valori che si determinano in un mercato che si svolge tra persone di capacità tali che, sia in senso positivo che negativo, rimangono nella normalità e stabiliscono in piena libertà di azioni quei prezzi che loro ritengono rispondenti al valore degli immobili. Il metodo di valutazione che verrà applicato è quello SINTETICO che la moderna dottrina estimativa accetta nel più assoluto rigore. Esso si sintetizza in ACCERTAMENTO dei prezzi e ATTRIBUZIONE del prezzo ai beni da stimare.

Per effettuare le valutazione si prenderà in esame il reale mercato del Comune di Settingiano, con particolare riferimento alla zona di ubicazione del

capannone ,della superficie utile, dello stato di conservazione e di manutenzione del capannone , dei servizi di cui è dotato lo stesso, della esposizione, e delle opere di rifinitura, della pezzatura, del generale stato delle facciate esterne, del contesto dove sono inseriti. Non si prenderanno in considerazione gli atti di compravendita di capannoni simili, essendo questi non identificativi del reale valore, in quanto venditori ed acquirenti dichiarano il minimo prezzo possibile, sempre più basso di quello effettivamente pattuito, al fine di ridurre l'entità delle spese di registrazione dell'atto. Per effettuare la valutazione del capannone si prenderà in considerazione la superficie: superficie utile del capannone, della parte adibita ad uffici e della corte in uso al capannone,. Si è quindi effettuata un'accurata indagine nell'ambito del mercato edilizio locale, interpellando le più importanti agenzie immobiliari operanti nella zona che hanno mandati di vendita per capannoni e uffici simili a quello in esame siti nel Comune di Settingiano nella stessa zona di quello oggetto della presente.

Indagini: E' stata di conseguenza fornita la seguente fascia di variazione del prezzo di mercato :

Per i capannoni siti nel comune di Settingiano e più precisamente per la zona dove è ubicato il bene il prezzo per il capannone è compreso tra i 400,00 e 500,00 €/mq con coefficiente correttivo pari ad 1, per gli uffici tra i 600,00 e gli 800,00 €/mq e coefficiente correttivo pari ad 1, mentre per la corte esclusiva si porrà un coefficiente correttivo di 0,10 del valore dato al capannone e per la corte che dovrà diventare comune ai due capannoni si darà un coefficiente correttivo di 0,08.

Valutazione del bene:

tenendo conto di quanto precedentemente esposto per il bene in esame, si ritiene equo e prudenziale quindi, fissare per l'immobile sopra meglio descritto :

il seguente prezzo:

- parte adibita a capannone €/mq 450,00 x coefficiente correttivo pari ad 1= €/mq 450,00;

- parte adibita a uffici €/mq 600,00 per coefficiente correttivo pari ad 1= E/mq 600,00;

- corte €/mq 450,00 x coefficiente correttivo pari 0,10= €/mq 45,00.

- corte da rendere comune €/mq 450,00 x coefficiente correttivo pari a 0,08 = €/mq 36,00.

per cui si avrà:

-Capannone: mq 612 x €/mq 450,00 = € 275.400,00;

- uffici: mq 207 x €/mq 600,00= € 124.200,00

- corte di pertinenza esclusiva : mq 650 x €/mq 45,00= € 29.250,00;

- corte da asservire che dovrà essere comune ai due capannoni (mq 1800:2) x €/mq 36,00 = € 32.400,00.

Il Valore complessivo **del Capannone Bene 2: è di € 461.250,00 (quattrocentosessantunomiladecentocinquanta/00).**

Bene 3:

Capannone categoria D/8 distinto in catasto fabbricati del Comune di Settingiano (CZ) foglio 16 particella 117 subalterno 5 ,rendita € 12.551,44 di mq 2.010 con annessa corte di mq 3.500 già depurata delle aree asservite all'impianto fotovoltaico (cabina di trasformazione etc etc), e delle aree di rispetto stradale;

per detta superficie di mq 3.500 però bisognerebbe effettuare una variazione catastale in modo da rendere una parte comune anche al bene 2 per una consistenza di mq 1.800 e la restante parte di mq 1.700 quale corte esclusiva, questo perché vendendo separatamente il bene 2 e il bene 3, di fatto il bene 2 non avrebbe più la possibilità di carico e scarico merci, essendo il piazzale antistante alla porta carrabile del bene 2 e la strada di accesso che porta ad esso di esclusiva proprietà del bene 3 quindi la superficie di mq 1.800 (meglio specificato in allegato…..) dovrà essere comune ai due capannoni.

presso la conservatoria dei registri immobiliari il lastrico solare sovrastante il capannone risulta essere gravato da una costituzione di diritti reali di superficie a

titolo oneroso a favore della [redacted] che ha istallato dei pannelli fotovoltaici con un contratto della durata di 25 anni a partire dal 3 ottobre 2012 sino all'ottobre 2037. (si allega ispezioni a favore e contro la ditta [redacted] proprietaria dell'immobile, dal 1979 al 04 maggio 2015) dal sopralluogo effettuato il capannone prefabbricato in cemento si trova in Contrada Campo di Settingiano (CZ), costruito con concessione edilizia n° 50 del 18 novembre 1983, lo stesso risulta essere in buono stato di conservazione anche perché nel 2012 la società che ha istallato l'impianto fotovoltaico ha preventivamente effettuato la sostituzione per intero del tetto con la rimozione delle lastre in cemento amianto sostituendoli con pannelli di lamiera zincata 6/10 (sei decimi), il capannone al momento per una metà risulta essere locato con regolare contratto di locazione ad un certo Signor [redacted], risulta altresì che in data 7 gennaio 2015 lo stesso Signor [redacted] abbia richiesto, con lettera raccomandata a mano accettata dalla [redacted] il recesso del contratto con comunicazione di rilascio al 1 agosto 2015; quindi per quanto sopra si è ritenuto di effettuare stima dell'intero immobile senza tener conto della locazione di fatto già disdettata (si allega contratto di locazione e disdetta). Nel capannone si accede tramite quattro porte carraie poste a due a due sui lati corti del capannone, il pavimento è un pavimento industriale (si vedano foto).

Quindi per quanto sopra risulta che le superfici del capannone sono le seguenti: capannone mq 2.010, corte che diventerà esclusiva di mq 1.700 e corte che sarà comune ai due capannoni mq 1.800 .

Il capannone confina con zona di rispetto stradale sul lato Nord-ovest, con ditta [redacted] salvo altri sul lato Nord-est, con Ditta [redacted] salvo altri sul lato Sud-est, con proprietà [redacted] e Ditta [redacted] salvo altri sul lato Sud-ovest.

Quindi effettuate le misurazioni e la ricognizione si è proceduto alla stima del capannone;

Metodo di stima: Scopo della presente relazione è la valutazione dell'immobile al fine di procedere ad una eventuale vendita e, il quesito circa l'aspetto economico, è risolto in seno all'art. 726 C.C., ove il criterio e l'aspetto economico si identificano nel valore venale dei beni. Il valore venale non ha nulla a che vedere con il costo di costruzione o di ricostruzione, il valore venale è un criterio o aspetto economico che, come tutti gli altri, risponde ad un giudizio di equivalenza tra i beni in esame ed una quantità monetaria, esso rappresenta quel valore che il bene assume nel mercato in un regime di ordinarietà. Il compito sarà quindi, quello di cercare il valore dei beni in esame, il più probabile valore venale attribuibile agli immobili da ordinari compratori ed ordinari venditori, cioè quei valori che si determinano in un mercato che si svolge tra persone di capacità tali che, sia in senso positivo che negativo, rimangono nella normalità e stabiliscono in piena libertà di azioni quei prezzi che loro ritengono rispondenti al valore degli immobili. Il metodo di valutazione che verrà applicato è quello SINTETICO che la moderna dottrina estimativa accetta nel più assoluto rigore. Esso si sintetizza in ACCERTAMENTO dei prezzi e ATTRIBUZIONE del prezzo ai beni da stimare.

Per effettuare le valutazione si prenderà in esame il reale mercato del Comune di Settingiano, con particolare riferimento alla zona di ubicazione del capannone ,della superficie utile, dello stato di conservazione e di manutenzione del capannone , dei servizi di cui è dotato lo stesso, della esposizione, e delle opere di rifinitura, della pezzatura, del generale stato delle facciate esterne, del contesto dove sono inseriti. Non si prenderanno in considerazione gli atti di compravendita di capannoni simili, essendo questi non identificativi del reale valore, in quanto venditori ed acquirenti dichiarano il minimo prezzo possibile, sempre più basso di quello effettivamente pattuito, al fine di ridurre l'entità delle spese di registrazione dell'atto. Per effettuare la valutazione del capannone si prenderà in considerazione la superficie: superficie utile del capannone, della parte adibita ad uffici e della corte in uso al capannone,. Si è quindi effettuata un'accurata indagine

nell'ambito del mercato edilizio locale, interpellando le più importanti agenzie immobiliari operanti nella zona che hanno mandati di vendita per capannoni e uffici simili a quello in esame siti nel Comune di Settingiano nella stessa zona di quello oggetto della presente.

Indagini: E' stata di conseguenza fornita la seguente fascia di variazione del prezzo di mercato :

Per i capannoni siti nel comune di Settingiano e più precisamente per la zona dove è ubicato il bene il prezzo per il capannone è compreso tra i 400,00 e 500,00 €/mq con coefficiente correttivo pari ad 1, mentre per la corte si porrà un coefficiente correttivo di 0,10 del valore dato al capannone e per la corte che dovrà diventare comune ai due capannoni si darà un coefficiente correttivo di 0,08.

Valutazione del bene:

tenendo conto di quanto precedentemente esposto per il bene in esame, si ritiene equo e prudenziale quindi, fissare per l'immobile sopra meglio descritto :

il seguente prezzo:

- parte adibita a capannone €/mq 450,00 x coefficiente correttivo pari ad 1= €/mq 450,00;
- corte €/mq 450,00 x coefficiente correttivo pari 0,10= €/mq 45,00.
- corte da rendere comune €/mq 450,00 x coefficiente correttivo pari a 0,08 = €/mq 36,00.

per cui si avrà:

-Capannone: mq 2.010 x €/mq 450,00 = € 904.500,00;

- corte di pertinenza esclusiva : mq 1.700 x €/mq 45,00= € 76.500,00;

- corte da asservire che dovrà essere comune ai due capannoni (mq 1800:2) x €/mq 36,00 = € 32.400,00.

Il Valore complessivo **del Capannone Bene 3: è di € 1.013.400,00 (unmilionetredicimilaquattrocento/00).**

Bene 4:

Terreno distinto in catasto terreni del Comune di Settingiano (CZ) foglio 16 particella 115 e 139,rispettivamente di mq 5.260 e mq 540, le stesse dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Settingiano ricadono : la particella 115 in parte in zona di ambiti urbanizzati tu B1, in parte in zona agricola e in parte in zona vincoli geologici classe 4 vincoli idrogeologici;la particella 139 ricade in zona ambiti urbanizzati tu B1.

presso la conservatoria dei registri immobiliari per la particella 115 si è riscontrato che con atto del 12 aprile 1995 registrato a Catanzaro il 27 aprile 1995 al numero 1.042 (allegato ...) si è costituita una servitù, a favore di una particella limitrofa in testa al Signor [redacted] dove la [redacted] e suoi aventi causa avrebbero dovuto lasciare una zona di rispetto di ml 12 sul lato dove è ubicato l'immobile costruito dal Signor [redacted]

Il terreno particella 115 confina con ditta [redacted] salvo altri sul lato Nord-ovest, su gli altri tre lati con il demanio salvo altri; la particella 139 con proprietà comune di Settingiano sui lati Nord-est e sud-est su gli altri lati con il demanio salvo altri.

Quindi effettuate le misurazioni e la ricognizione si è proceduto alla stima dei terreni;

Metodo di stima: Scopo della presente relazione è la valutazione dell'immobile al fine di procedere ad una eventuale vendita e, il quesito circa l'aspetto economico, è risolto in seno all'art. 726 C.C., ove il criterio e l'aspetto economico si identificano nel valore venale dei beni. Il valore venale è un criterio o aspetto economico che, come tutti gli altri, risponde ad un giudizio di equivalenza tra i beni in esame ed una quantità monetaria, esso rappresenta quel valore che il bene assume nel mercato in un regime di ordinarietà. Il compito sarà quindi, quello di cercare il valore dei beni in esame, il più probabile valore venale attribuibile agli immobili da ordinari compratori ed ordinari venditori, cioè quei valori che si determinano in un mercato che si svolge tra persone di capacità tali che, sia in

senso positivo che negativo, rimangono nella normalità e stabiliscono in piena libertà di azioni quei prezzi che loro ritengono rispondenti al valore dei terreni. Il metodo di valutazione che verrà applicato è quello SINTETICO che la moderna dottrina estimativa accetta nel più assoluto rigore. Esso si sintetizza in ACCERTAMENTO dei prezzi e ATTRIBUZIONE del prezzo ai beni da stimare.

Per effettuare le valutazione si prenderà in esame il reale mercato del Comune di Settingiano, con particolare riferimento alla zona di ubicazione dei terreni ,della superficie, della destinazione urbanistica, del contesto dove sono inseriti. Non si prenderanno in considerazione gli atti di compravendita di terreni simili, essendo questi non identificativi del reale valore, in quanto venditori ed acquirenti dichiarano il minimo prezzo possibile, sempre più basso di quello effettivamente pattuito, al fine di ridurre l'entità delle spese di registrazione dell'atto. Per effettuare la valutazione dei terreni si prenderà in considerazione la reale superficie. Si è quindi effettuata un'accurata indagine nell'ambito del mercato edilizio locale, interpellando le più importanti agenzie immobiliari operanti nella zona che hanno mandati di vendita per i terreni simili a quelli in esame siti nel Comune di Settingiano nella stessa zona di quelli oggetto della presente.

Indagini: E' stata di conseguenza fornita la seguente fascia di variazione del prezzo di mercato :

Per i terreni siti nel comune di Settingiano e più precisamente per la zona dove sono ubicati il terreni il prezzo è compreso tra le 15,00 €/mq e i 50 €/mq.

Valutazione del bene:

tenendo conto di quanto precedentemente esposto per il bene in esame, si ritiene equo e prudenziale quindi, fissare per i terreni sopra descritti :

il seguente prezzo:

- €/mq 15,00;

per cui si avrà:

-terreno particella 115: mq 5.260 x €/mq 15,00 = € 78.900,00;

-terreno particella 139: mq 540 x €/mq 15,00 = € 8.100,00;

Il Valore complessivo **dei terreni Bene 4: è di € 87.000,00 (ottantasettemila/00).**

Quindi il valore complessivo dei beni in testa alla [redacted] ad oggi è di €1.654.434,00

(unmilioneseicentocinquantaquattromilaquattrocentotrentaquattro)

Con ciò, ritenendo di aver adempiuto con coscienza al mandato conferitomi, resto a disposizione per ogni ulteriore chiarimento

Il tecnico

Geometra Marino Eugenio

allegati:

1) elaborato fotografico;

2) visura catastale;

3) planimetria stato di fatto;