

Formazione dei Lotti di Vendita

LOTTO 1: VENDITA IN BLOCCO DI N.3 UNITÀ IMMOBILIARI NELLO STATO IN CUI SI TROVANO DA TRASFORMARE IN N.2 APPARTAMENTI (IN ALTERNATIVA IN UNICO APPARTAMENTO) E AUTORIMESSE UBICATI A CASTELFIDARDO IN VIA DEI CASTAGNI N.4/C (Allegati da 1 a 19 - foto da 1 a 27)

1.1. Ubicazione e individuazione catastale

Ubicazione

Comune: Castelfidardo (AN) *Via:* dei Castagni *Numero Civico:* 4/C
Piano: Terra/Seminterrato *Interno:* n.a.

Accessi

L'ingresso principale al piano terra dell'immobile attualmente adibito ad uffici avviene da una strada di lottizzazione via dei Castagni, sulla quale si aprono un cancello pedonale ed un percorso lastricato che conduce al portoncino di ingresso blindato (foto n.1). E' presente un secondo ingresso su via Damiano Chiesa con un altro cancello pedonale che, percorrendo una scala, porta alla corte esterna pavimentata ma non arriva al portoncino di ingresso (foto n.3).

L'ingresso ai garage al piano seminterrato avviene dalla stessa traversa di via dei Castagni tramite un cancello e una rampa carrabile a sinistra dell'ingresso principale della palazzina (foto n.2).

Confini

L'immobile confina a ovest con la strada principale via Damiano Chiesa, a est con la strada di lottizzazione via dei Castagni, a nord con la corte dell'immobile di cui al foglio 26 mappale 1055 e a sud con la corte dell'immobile di cui al foglio 26 mappale 1096.

Dati Catastali

Comune: Castelfidardo *Foglio:*26 *Mappale:* 2316 *Subalterno:* 6
Categoria: C/6 *Consistenza:* 32 mq *Superficie catastale:* 40 mq
Rendita: € 42,97

Comune: Castelfidardo *Foglio:*26 *Mappale:* 2316 *Subalterno:* 7
Categoria: A/10 *Consistenza:* 7,5 vani *Superficie catastale:* 195 mq



Rendita: € 1452,54

Comune: Castelfidardo Foglio:26 Mappale: 2316 Subalterno: 10

Categoria: C/6 Consistenza: 89 mq Superficie catastale: 100 mq

Rendita: € 119,51

Pertinenze ed Accessori

L'ufficio (fg.26 mapp.2316 sub.7) ha due corti di proprietà esclusiva, una davanti all'ingresso principale (foto n.4) e una sul lato opposto accessibile dalle porte finestre (foto n. 5) e raggiungibile anche dalla via sottostante, via Damiano Chiesa, attraverso una scala (foto n.3).

Il garage di cui al foglio 26 mappale 2316 subalterno 6 non ha pertinenze.

Il garage di cui al foglio 26 mappale 2316 subalterno 10 ha una corte di proprietà esclusiva sull'unico lato fuori terra all'arrivo della rampa carrabile (foto n.6). Su tale corte sussiste una servitù di passaggio pedonale e carrabile in favore del sub. 5 e una servitù di passaggio pedonale in favore dei sub. 6-7-8-9.

1.2. Descrizione dello Stato di Fatto

Descrizione complessiva e sintetica dei beni

La palazzina plurifamiliare secondo progetto prevedeva la realizzazione di quattro appartamenti, due per ogni piano e quattro garage al piano seminterrato (L01_Allegato 11 - PdC n.49/2007 variante 1^). Gli appartamenti al piano terra non sono mai stati realizzati e al loro posto è stato organizzato un intero piano ad uso ufficio. I garage sono tre, uno dei quali, il più grande, occupa metà della superficie del seminterrato ed è collegato al piano terra da una scala interna. I due locali autorimessa di proprietà --- Omissis ---erano di fatto utilizzati come locali accessori all'ufficio del piano terra.

Composizione Interna

Il piano terra, che attualmente è adibito ad ufficio ha all'ingresso una sala di attesa (foto n.8) e sul lato destro una reception con bancone aperto a giorno (foto n.7), un piccolo disimpegno (foto n.9) che conduce ad un primo ufficio (foto nn.10-11) e alla reception; di fronte all'ingresso c'è un corridoio (foto n.12) da cui si raggiungono altri quattro



uffici (foto nn.13-14-15-16), il bagno con antibagno (foto nn.17-18) e la scala che conduce al piano seminterrato (foto n.19) che si trova in posizione baricentrica.

La sala di attesa e gli uffici sul lato sinistro rispetto all'ingresso hanno accesso al balcone che si sviluppa lungo tutto il lato sud dell'edificio.

L'autorimessa più grande, collegata internamente all'ufficio del piano terra, è costituita da un piccolo bagno collocato all'arrivo della scala (foto n.20), due ambienti di lavoro open-space (foto n.21-22) e uno spazio di disimpegno (foto n.23) che porta all'esterno sulla corte di pertinenza e ad un altro ampio locale al grezzo strutturale (foto nn.24-25). Dalla corte si accede ad un locale condominiale dove sono sistemate le macchine degli impianti tecnologici (foto nn.26-27).

Caratteristiche Strutturali e Finiture

Il piano terra ad uso ufficio ha finiture di pregio: pavimenti in gres nella sala d'attesa e nel bagno, parquet a listoni di legno di rovere in tutti gli altri ambienti; i divisori sono in cartongesso e per buona parte costituiti da pareti attrezzate in alluminio e vetro, il corridoio ha un controsoffitto in grigliato metallico per mimetizzare l'impiantistica, gli infissi sono in legno laccato bianco con vetri termici e persiane bianche in alluminio.

La scala interna è di modesta larghezza ma ben rifinita con pedate ed alzate in marmo chiaro e luci segna passo laterali.

Gli ambienti al piano seminterrato sono intonacati a civile e hanno pavimenti in gres grigio di grandi dimensioni. Gli infissi installati in luogo degli accessi carrabili sono in pvc bianco con porte-finestre che consentono l'accesso anche dall'esterno.

Sanitari e rubinetterie dei bagni a piano terra e seminterrato sono entrambi in buono stato, ben rifiniti e funzionanti.

Dall'autorimessa più grande si accede ad un ampio locale lasciato al grezzo strutturale utilizzato come deposito di attrezzature e materiali e in cui sono installate canalizzazioni e macchinari per l'impianto di ventilazione meccanica.

Dotazioni Impiantistiche

Gli impianti idrico-sanitario ed elettrico dell'ufficio e delle autorimesse risultano in buono stato e funzionanti.

L'immobile è dotato di una centrale termica condominiale composta da:



- caldaia murale a condensazione da 34 Kw per il solo riscaldamento;
- gruppo frigo a pompa di calore;
- impianto a pannelli solari collocati sul tetto del fabbricato.

I tre dispositivi tecnologici sono collegati allo scambiatore dell'accumulo centralizzato a servizio di riscaldamento, condizionamento e produzione di acqua calda sanitaria.

Il controllo di tutto l'impianto avviene tramite regolazione elettronica digitale posta in centrale termica, è presente anche un impianto di trattamento acqua condominiale.

Nel locale al grezzo strutturale è installato anche il macchinario per l'impianto di VMC (ventilazione meccanica controllata) che, come chiarito dalla società "G.M." s.n.c. che si occupa dell'amministrazione del condominio di via dei Castagni n.4C, è al solo servizio del piano ad uso ufficio.

I certificati di conformità degli impianti sono allegati all'Agibilità del 04/03/2009.

Caratteristiche generali del condominio o complesso di cui fa parte il lotto

La palazzina plurifamiliare è stata edificata negli anni 2007-2009 con struttura a telaio in cemento armato e copertura lignea, è composta da tre garage al piano seminterrato, un ufficio al piano terra e due abitazioni al piano primo.

La palazzina ha una composizione architettonica curata e finiture di pregio.

Superfici, Altezze e Volumi

Il piano terra ha una superficie lorda di 170,35 mq, un balcone di 25,40 mq, due corti esclusive di 137,20 mq + 51,40 mq e un lastrico di 10 mq.

L'altezza interna è di 2,70 m in tutti gli uffici, 2,25 m nel corridoio, 2,58 m nella sala d'attesa, 2,40 m nel disimpegno e reception.

Al piano seminterrato le due autorimesse hanno una superficie lorda di 77,90 mq e 35,70 mq ed un'altezza interna di 2,35 m; la corte di pertinenza dell'autorimessa più grande è di 122,65 mq ed il locale al grezzo strutturale ad essa collegato ha una superficie di 77,20 mq e un'altezza interna di 2,40 m.

Stato di Manutenzione e Conservazione

L'unità immobiliare a piano terra si trova in buono stato di manutenzione e conservazione, anche i locali al piano seminterrato nel complesso risultano in buone condizioni manutentive.



Ubicazione Economica

Gli immobili si trovano nella zona residenziale della località Cerretano di Castelfidardo, ben servita e facilmente raggiungibile dalle strade principali.

1.3. Dotazioni condominiali (posti auto comuni, giardino, ecc.)

La corte comune, compresa la rampa di accesso carrabile e il vano contatori, oggi di fatto locale tecnologico, sono beni comuni non censibili a tutti i subalterni. Il subalterno 2 è costituito da una scala con disimpegno comune all'autorimessa di proprietà --- Omissis ---S.r.l. di cui al subalterno 6 e all'autorimessa di cui al subalterno 5 di altra proprietà.

1.4. Titoli Abilitativi

Presso lo Sportello Unico per l'Edilizia Privata del Comune di Castelfidardo sono state acquisite in copia le pratiche edilizie riguardanti l'immobile in oggetto:

- Permesso di Costruire n.49 del 28/05/2007;
- Permesso di Costruire n.49/2007 variante 1^
- DIA n.343 del 12/12/2008 variante 2^
- Agibilità prot.n.2812/2009 del 04/03/2009

Presso il Genio Civile della Provincia di Ancona sono stati acquisiti in copia i depositi strutturali:

- Deposito strutturale n.1581/07
- Deposito strutturale n.888/08 variante 1^
- Deposito strutturale n.136/09 variante 2^
- Certificato di collaudo statico e di conformità del 25/02/2009

1.5. Difformità Urbanistiche e Catastali, eventuali oneri per l'eliminazione

Dall'esame delle pratiche edilizie, è emerso che con il Permesso di Costruire n.49/2007 e successiva variante è stata autorizzata la costruzione della palazzina plurifamiliare con quattro appartamenti, due a piano, con le rispettive autorimesse al piano seminterrato. Nelle due autorimesse centrali erano previsti due corpi scala separati per il collegamento diretto con i due alloggi al piano terra.



Con DIA n.343/2008 (variante 2^a al Permesso di Costruire 49/2007) è stato dichiarato l'uso ad ufficio del piano terra, anche se autorizzato come civile abitazione. Le partizioni dei due appartamenti al piano terra, dichiarate nella precedente DIA non sono mai state realizzate e le pareti divisorie interne sono state configurate come un'unica unità immobiliare da utilizzare ad ufficio: un corridoio centrale, cinque ampi uffici, una reception, una sala d'attesa e un solo servizio igienico.

I garage sono tre, uno dei quali, il più grande, occupa metà della superficie del seminterrato ed è collegato al piano terra dall'unica scala interna tra seminterrato e piano terra.

All'interno dell'autorimessa collegata al piano terra sono state realizzate partizioni interne ed un bagno difformi rispetto a quanto autorizzato, oltre che un ampio locale cieco rimasto al grezzo strutturale.

Per la regolarizzazione urbanistica si dovrà procedere alla presentazione di una SCIA in sanatoria ai sensi del DPR 380/2001 art.37.

Dall'analisi dei depositi strutturali si evince che esiste corrispondenza tra gli elaborati depositati e lo stato dei luoghi ad eccezione del locale al grezzo strutturale che non risulta autorizzato.

Le carpenterie del primo solaio e delle sistemazioni esterne riportano esclusivamente le pareti in c.a. sul perimetro del fabbricato e sul confine del lotto, mentre non riportano il solaio e la maglia di travi e pilastri che è stata realizzata per ricavare il locale al grezzo: al loro posto era previsto da progetto semplicemente un terrapieno.

Per la regolarizzazione degli immobili dal punto di vista strutturale sarà necessario provvedere alla demolizione delle strutture non autorizzate (solaio, pilastri, travi), al rinterro previa impermeabilizzazione del muro perimetrale del fabbricato e alla realizzazione di un marciapiede a sbalzo sul bordo dell'edificio per il raggiungimento di uno dei due ingressi esistenti.

Dall'esame delle planimetrie catastali si ha che nel sub.7 (ufficio) la suddivisione degli ambienti interni non è conforme allo stato dei luoghi in quanto mancano le partizioni relative ai locali disimpegno e reception; nel sub.6 (autorimessa ad uso archivio) manca un divisorio in direzione trasversale alla lunghezza; il sub.10 (autorimessa ad uso locali di progettazione) presenta in planimetria catastale un divisorio con funzione



di disimpegno tra scala interna, bagno e garage che di fatto è assente; sul posto il garage non è un ambiente unico come risulta dalla planimetria catastale ma è diviso in due spazi da pareti vetrate. Inoltre non sono state realizzate le pareti che delimitano il locale tecnologico come in planimetria catastale e dalla stessa porta di ingresso si accede a un locale molto più ampio al grezzo strutturale.

Si segnala la presenza di un refuso nell'elaborato planimetrico in cui la corte esclusiva del Sub 10 (autorimessa) è erroneamente indicata come Sub 4, subalterno che risulta soppresso.

Le difformità catastali riscontrate possono essere sanate una volta concluso l'iter per l'approvazione della SCIA in sanatoria di cui sopra.

Si è deciso di mettere in vendita le unità immobiliari sopra descritte in blocco al fine di garantire la destinazione d'uso a civile abitazione originaria con autorimesse pertinenziali in quanto la zona in cui sorgono è a carattere prettamente residenziale e la tipologia edilizia predetta è più appetibile nel mercato immobiliare attuale.

1.6. Certificazione Energetica

Non è stato reperito un certificato energetico dell'immobile / APE. Lo stesso viene allegato alla presente perizia.

1.7. Descrizione dello Stato di Possesso

Gli immobili ad oggi non sono utilizzati.

1.8. Titolarità

Gli immobili sono pervenuti alla --- Omissis --- mediante atto di compravendita registrato con NOTA n.148 (Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona - Ricerca per soggetto del 10/12/2019): TRASCRIZIONE A FAVORE del 11/04/2007 R.G. n.10005 R.P. n.5703 - COMPRAVENDITA

1.9. Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene

Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona - Ricerca per soggetto del 10/12/2019

NOTA N.175: TRASCRIZIONE CONTRO DEL 27/02/2009 R.G. 4202 R.P. 2511



SERVITÙ DI PASSAGGIO PEDONALE, CARRABILE relativamente all'unità negoziale n.2 a favore di --- OMISSIS --- nato ad Ancona il --- Omissis ---E --- OMISSIS --- nata a Osimo il --- Omissis --- relativamente all'unità negoziale n.1

Immobili

Unità negoziale 1: - Castelfidardo C.F. Foglio 26 Particella 2316 Sub 5 (C/6)

Unità negoziale 2: - Castelfidardo C.F. Foglio 26 Particella 2316 Sub 4 (C/6) (*)

(*) Tale particella è stata soppressa e sostituita dal Sub 10 come da VARIAZIONE. n. AN0009304 in atti dal 31/01/2013 AMPLIAMENTO (n. 1624.1/2013).

NOTA n.176: TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO DEL 27/02/2009 R.G. 4203 R.P.2512 CONTRO - SERVITÙ DI PASSAGGIO PEDONALE relativamente all'unità negoziale n.2 a favore di --- OMISSIS --- nato ad Ancona il --- Omissis ---E--- OMISSIS --- nata a Osimo il --- Omissis --- relativamente all'unità negoziale n.1 A FAVORE - SERVITÙ DI PASSAGGIO PEDONALE relativamente all'unità negoziale n.2a favore di - -- OMISSIS --- con sede in Castelfidardo relativamente all'unità negoziale n.3

Immobili

Unità negoziale 1: - Castelfidardo C.F. Foglio 26 Particella 2316 Sub 5 (C/6)

- Castelfidardo C.F. Foglio 26 Particella 2316 Sub 8 (A/2)

Unità negoziale 2: - Castelfidardo C.F. Foglio 26 Particella 2316 Sub 4 (C/6) (*)

Unità negoziale 3: - Castelfidardo C.F. Foglio 26 Particella 2316 Sub 6 (C/6)

- Castelfidardo C.F. Foglio 26 Particella 2316 Sub 7 (A/10)

- Castelfidardo C.F. Foglio 26 Particella 2316 Sub 9 (A/2)

(*) Tale particella è stata soppressa e sostituita dal Sub 10 come da VARIAZIONE. n. AN0009304 in atti dal 31/01/2013 AMPLIAMENTO (n. 1624.1/2013).

Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati in fase di vendita

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona - Ricerca per soggetto del

10/12/2019

NOTA n.342: ISCRIZIONE CONTRO DEL 11/05/2017 R.G. 8851 R.P. 427

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore di BANCA DI FILOTTRANO – CREDITO COOPERATIVO DI FILOTTRANO E DI



CAMERANO – SOCIETA' COOPERATIVA

Capitale € 400.000,00

Totale € 600.000,00

Immobili

- Unità negoziale 1:
- Castelfidardo C.F. Foglio 26 Particella 2316 Sub 7 (A/10)
 - Castelfidardo C.F. Foglio 26 Particella 2316 Sub 6 (C/6)
 - Castelfidardo C.F. Foglio 26 Particella 2316 Sub 10 (C/6)

NOTA: TRASCRIZIONE CONTRO DEL 24/12/2019 R.G. 27639 R.P. 18345

SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Immobili

- Unità negoziale 1:
- Ancona C.F. Foglio 79 Particella 1491 (EU)
 - Ancona C.F. Foglio 74 Particella 441 (EU)
 - Ancona C.F. Foglio 79 Particella 1532 Sub 19 (C/6)
 - Ancona C.F. Foglio 79 Particella 1532 Sub 20 (C/6)
 - Ancona C.T. Foglio 79 Particella 1528
 - Ancona C.T. Foglio 79 Particella 1530
 - Castelfidardo C.F. Foglio 26 Particella 2316 Sub 6 (C/6)
 - Castelfidardo C.F. Foglio 26 Particella 2316 Sub 7 (A/10)
 - Castelfidardo C.F. Foglio 26 Particella 2316 Sub 10 (C/6)
 - Castelfidardo C.T. Foglio 26 Particella 2478
 - Castelfidardo C.T. Foglio 26 Particella 2250
 - Osimo C.F. Foglio 17 Particella 573 Sub 3 (C/6)
 - Osimo C.F. Foglio 17 Particella 573 Sub 4 (C/6)
 - Osimo C.F. Foglio 17 Particella 573 Sub 5 (C/6)
 - Osimo C.F. Foglio 17 Particella 573 Sub 6 (C/6)
 - Osimo C.T. Foglio 17 Particella 453
 - Osimo C.T. Foglio 17 Particella 594
 - Osimo C.T. Foglio 17 Particella 595
 - Osimo C.T. Foglio 17 Particella 598
 - Osimo C.T. Foglio 17 Particella 599
 - Osimo C.T. Foglio 17 Particella 602
 - Osimo C.T. Foglio 17 Particella 603



- Osimo C.T. Foglio 17 Particella 606
- Osimo C.T. Foglio 17 Particella 607
- Osimo C.T. Foglio 17 Particella 610
- Osimo C.T. Foglio 17 Particella 674
- Osimo C.T. Foglio 17 Particella 680
- Osimo C.T. Foglio 17 Particella 681

Unità negoziale 2: - Jesi C.F. Foglio 63 Particella 1245 Sub 153 (A/10)

Unità negoziale 3: - Osimo C.T. Foglio 7 Particella 1026

1.10. Individuazione proprietari nel ventennio

Foglio 26 Mappale 2316 Sub 6-7-10

- dal 03/04/2007 ad oggi: --- OMISSIS --- con sede in Castelfidardo proprietà 1/1.
- dal 02/03/2007 al 03/04/2007: --- Omissis --- nato a Castelfidardo il --- Omissis --- proprietà 1/2; --- Omissis --- nata a Castelfidardo il --- Omissis --- proprietà 1/2.

1.11. Stima dell'Immobile

Viene di seguito stimato il più probabile valore di mercato delle tre unità immobiliari nello stato in cui si trovano.

Di seguito si determina il valore di realizzo degli immobili una volta trasformati in due appartamenti (o in unico appartamento) con autorimesse pertinenziali con il criterio di stima sintetico-comparativo.

I valori unitari di mercato dell'immobile vengono attinti da:

- banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, che indica un valore massimo di 1.800,00 €/mq per ville e villini in normale stato di conservazione ubicati in zona semicentrale del comune di Castelfidardo ([L01_Allegato 17 - quotazioni immobiliari](#));
- banca dati del Borsino Immobiliare Marche che indica un valore massimo di 1.665,00 €/mq per ville o porzioni di villa in prima periferia/zona Cerretano ovest del comune di Castelfidardo ([L01_Allegato 17 - quotazioni immobiliari](#));

quindi si determina il valore medio: $(1.800+1.665) \text{ €/mq} \times 1/2 = 1.732,50 \text{ €/mq}$



Il valore unitario di stima ottenuto viene arrotondato a 1.700 €/mq.

La scelta di attingere ai valori massimi di mercato rilevati è giustificata dal fatto che le unità immobiliari fanno parte di una palazzina che ha una buona estetica complessiva e finiture di pregio, inserita in un quartiere residenziale di recente edificazione, ben servito e facilmente raggiungibile dalle strade principali.

La superficie ragguagliata dell'appartamento e delle autorimesse è stata calcolata moltiplicando la superficie utile lorda dei locali per opportuni coefficienti di differenziazione dipendenti dalla destinazione d'uso, dal piano e dallo stato di manutenzione, come riportato nella seguente tabella:

LOTTO 1							
sub	descrizione	s.u.l. (mq)	C1	C2	C3	sup. ragguagliata (mq)	sup. ragguagliata totale (mq)
7	appartamento	170,35	1,00	0,97	0,85	173,50	175,48
	balcone	25,40	0,25			6,47	
	corte	198,60	0,15			29,79	
6	garage	35,70	0,55	-	0,85	20,62	16.69
10	garage	77,90	0,55	-	0,85	44,99	52.06
	corte	122,65	0,15			19,32	
Superficie ragguagliata Totale (mq)							244,23

16 di 94

Moltiplicando il valore unitario per la superficie ragguagliata si ottiene un valore di stima pari a 244,23 mq x 1.700 €/mq = 415.191 €.

Di seguito vengono elencati tutti i lavori necessari a trasformare l'ufficio in due unità immobiliari adibite a civile abitazione con autorimesse pertinenziali al piano sottostrada, al fine di ricondurre l'immobile alla sua destinazione originaria ed autorizzata con Permesso di costruire n.49/2008 e successive varianti ([L01_Allegato 18 - ipotesi di trasformazione](#)).



LOTTO 1	
COSTI DI TRASFORMAZIONE	
Demolizioni	
Rimozione impianto di ventilazione meccanica	€ 1.500
Demolizione solaio, travi e pilastri in c.a. non autorizzati/rimozione terreno	€ 3.500
Rimozione infissi interni/esterni, pareti e controsoffittature amovibili esistenti	€ 2.000
Demolizione porzioni di tramezzature e controsoffitti in cartongesso	€ 1.000
Demolizione pavimenti e massetti, sezionamento e/o rimozione impianto a pavimento	€ 5.000
Costruzioni	
Rinterro	€ 2.500
Realizzazione porzione di marciapiede perimetrale	€ 2.000
Massetti e pavimenti esterni	€ 2.000
Impianto a pavimento	€ 10.000
Massetto	€ 5.000
Tramezzature in cartongesso	€ 6.000
Parete divisoria tra unità immobiliari in muratura isolata	€ 1.000
Pavimenti e battiscopa interni	€ 10.000
Sanitari	€ 5.000
Porte interne	€ 2.000
Controsoffitti	€ 1.000
Tinteggiatura	€ 5.000
Basculanti garage	€ 1.500
Modifica e integrazione impianti elettrici	€ 8.000
Modifica e integrazione impianti termo-idraulici	€ 5.000
Totale opere	€ 79.000
spese tecniche (10%)	€ 8.000
Totale costi di trasformazione stimato	€ 90.000

Valore di stima: € 415.191 - 90.000 = € 325.191



Valore finale di stima: € 325.000 (euro trecentoventicinquemila/00).

1.12. Frazionabilità del lotto

Il lotto è frazionabile per quanto riguarda il subalterno 6 (autorimessa ad uso archivio) in quanto ha un accesso autonomo dall'esterno ed è fisicamente separata dalle altre unità immobiliari; i subalterni 7 (ufficio) e 10 (autorimessa ad uso locali di progettazione) ad oggi non possono essere venduti separatamente.

