



Comune di Sasso Marconi

**DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DI EDIFICIO A
DESTINAZIONE RESIDENZIALE
SITO IN COMUNE DI SASSO MARCONI
VIA VIZZANO N. 9 - 11**

RELAZIONE DI STIMA

**Determinazione del valore di mercato di edificio residenziale
sito in Comune di Sasso Marconi in Via Vizzano n. 9 - 11**

1. PREMESSA

La presente relazione estimale è redatta dal sottoscritto dott. Ing. Andrea Negroni nato a Bologna il 27/12/1956, per le funzioni di Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Sasso Marconi domiciliato c/o il Municipio del Comune di Sasso Marconi (BO) Piazza dei Martiri della Liberazione n. 6.

2. OGGETTO DELLA VALUTAZIONE

Si tratta di un edificio ex agricolo ora destinazione residenziale, di proprietà del Comune di Sasso Marconi sito in Via Vizzano. posto all'interno di una corte ex rurale i cui edifici sono stati già in precedenza recuperati ad uso abitativo. Sono compresi n. 4 box ad uso autorimessa di recente realizzazione in manufatto edilizio vicino ed indipendente.

3. SCOPO DELLA VALUTAZIONE

La valutazione viene eseguita per la determinazione del valore di mercato all'attualità dei fabbricati. In seguito a tale attestazione l'Amministrazione comunale procederà alla vendita del bene.

4. RIFERIMENTI CATASTALI

Il bene in oggetto è attualmente compreso in un'area di più vasta estensione censita al Catasto Fabbricati del comune di Sasso Marconi come segue:

N.C.F. Comune di Sasso Marconi

Edificio principale:

FOGLIO 65 MAPPALE 60 SUB 24 graffato con SUB 25 (corte esclusiva)

Autorimesse:

FOGLIO 65 MAPPALE 60 SUB 18, 19, 20, 21

5. PROVENIENZA DEL BENE

Gli edifici sono entrati in possesso del Comune di Sasso Marconi a seguito di cessione dei beni da parte della società cooperativa Manutencoop con atto del Segretario Comunale di Sasso Marconi del 14 novembre 2012, rep. n. 7622.

6. DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEL BENE:

Il bene è costituito da un edificio ex agricolo classificato come bene storico ambientale dagli strumenti urbanistici di questo Comune, all'interno di una corte comprendente altri edifici che sono già stati recuperati da privati passando da agricoli a residenziali. Nel corso dei lavori di ristrutturazione sono state realizzate autorimesse interrato, quattro delle quali ora sono in possesso di questo comune e sono anch'esse oggetto di vendita costituendo superficie accessoria delle unità residenziali realizzabili nell'edificio principale oggetto di stima.

Per l'edificio in questione è stato approvato un progetto che prevede la possibilità di ristrutturarlo, con intervento di demolizione e ricostruzione, per realizzare 4 (quattro) unità residenziali cui sono assegnate le 4 (quattro) autorimesse di cui sopra.

Il complesso immobiliare e l'edificio di proprietà comunale si trovano all'inizio della via comunale di Vizzano dopo lo svincolo dalla strada provinciale dell'É Ganzole, provenendo da Sasso Marconi, a poche centinaia di metri dalla stazione ecologica di proprietà comunale gestita da Hera.

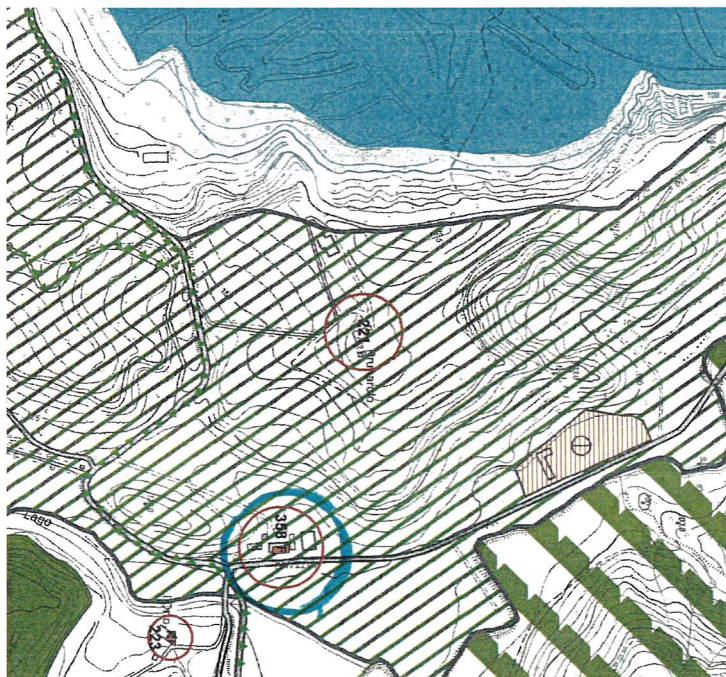


7. STATO OCCUPAZIONALE

L'edificio è attualmente abbandonato, in attesa di intervento diretto di recupero a seguito di acquisto da parte di priva

8. RIFERIMENTI URBANISTICI

Il terreno ove si trova il complesso immobiliare di cui fanno parte le unità edilizie oggetto di stima è compreso in zon agricola classificata come facente parte del Parco territoriale extraurbano "Prati di Mugnano", la corte che comprende gli edifici e l'edificio stesso sono contenuti nella scheda n. 358 delle Schede Dei Beni culturali da tutelare inseriti negli strumenti urbanistici del Comune di Sasso Marconi.



Via Vizzano

9. VALUTAZIONE

9.1. Metodologia di stima

Trattasi di stimare il valore venale o "più probabile prezzo di mercato" del bene descritto; in altre parole si deve individuare quel valore che, in un ordinario mercato immobiliare, con maggiore probabilità potrà essere il punto d'incontro tra la domanda e l'offerta in una libera contrattazione di compravendita.

Ch. M.

Si ricorda che la valutazione viene effettuata ai fini della vendita del cespite.

9.2. Scelta del procedimento estimale

Per l'individuazione del procedimento estimale è stata effettuata una preventiva indagine per reperire dati diretti di edifici simile o nelle condizioni assimilabili a quello in valutazione al fine di determinare il valore venale tramite la stima diretta per confronto.

L'indagine ha dato modo di reperire alcune offerte in vendita sul territorio di Sasso Marconi, tra le quali almeno una ha caratteristiche che si prestano ad un confronto con il bene di proprietà comunale, oggetto di vendita, ma risulta difficile raffrontare effettivamente i beni in quanto mancano dati circa l'effettiva consistenza, essendo chiaramente i resti di un edificio crollato.

Stante quanto appena espresso, si è ritenuto che l'unico procedimento estimale idoneo a stabilire il "più probabile prezzo di mercato" sia quello denominato "Valore di trasformazione" cioè quel valore determinato in funzione dell'utilità conseguibile attraverso la trasformazione del bene da edificio agricolo in disuso ad edificio residenziale.

9.3. Determinazione del valore di trasformazione

Per la teoria e la pratica estimativa il procedimento indiretto del "Valore di trasformazione" è inteso come quel valore determinato in funzione dell'utilità conseguibile attraverso la trasformazione del bene stesso. Relativamente alla trasformazione di un'area edificata, come è nel caso in esame, il valore di trasformazione (V_a) è ottenuto dalla differenza tra il valore di mercato (V_t) dei fabbricati realizzabili sull'area stessa e tutti i costi necessari alla loro costruzione (ΣC), comprensivi degli oneri passivi (I_p) e del profitto lordo (P) spettante ad un ordinario operatore economico.

Poiché il valore del fabbricato è riferito al momento in cui viene effettuata la stima, mentre il valore del prodotto finito (V_t) ed il costo della trasformazione (ΣC) sono riferiti invece al termine della trasformazione, si dovrà scontare la differenza $V_t - \Sigma C$ all'attualità, applicando un ordinario saggio di attualizzazione coincidente con l'inflazione prevedibile per la durata della trasformazione.

Il valore di trasformazione è sinteticamente rappresentato dalla seguente equazione:

$$Va = \frac{Vt - \sum C - Ip - P}{(1+r)^n}$$

Dove:

Va = valore dell'area oggetto di valutazione;

Vt = valore di mercato dei beni ottenuti dalla trasformazione dell'area;

$\sum C$ = costo complessivo delle opere edili;

Ip = oneri passivi sul costo delle opere edili;

P = profitto lordo spettante ad un ordinario operatore economico del settore immobiliare;

r = saggio di attualizzazione;

n = periodo ordinariamente intercorrente tra l'acquisto del bene e l'alienazione dei beni ottenuti dalla trasformazione.

Si procede ora ad analizzare e quantificare gli elementi che concorrono alla determinazione del valore (Va) da attribuire al bene in valutazione.

9.3.1. Ipotesi d'intervento e consistenza del bene ottenuto dalla trasformazione

Ai fini della valutazione è necessario individuare preventivamente quale intervento di trasformazione verrà effettuato sugli edifici. Considerando tutti i dati forniti dagli attuali strumenti urbanistici, come già espressi al Cap. 7, si ritiene che l'area, su cui insistono più immobili residenziali, sia atta ad ospitare anche l'edificio che sarà ristrutturato con stessa destinazione completando la riqualificazione della corte, come da progetto originario.

Le norme del RUE vigente attribuiscono agli edifici aventi la stessa tipologia e classificazione, la possibilità di realizzare fino a quattro unità residenziali nuove. E tale intervento sarà quello che potrà essere eseguito dalla proprietà del fabbricato.

Per il calcolo della consistenza ai fini della determinazione del valore di mercato del bene derivante dalla trasformazione va considerato che il locale mercato immobiliare adotta il parametro della Superficie lorda vendibile (Slv) che comprende, oltre alla SU, anche le strutture (murature) di delimitazione interna ed esterna.

Pertanto la superficie lorda vendibile residenziale è in questo caso:

$$Su + 0,6 Sa = 71,72 \times 4 + 0,60 \times 8,60 \times 4 = 307,52 \text{ mq}$$

$$Slv = 197,00 \times 2 = \text{mq } 394,00 \text{ mq}$$

Ai fini estimali viene quindi si assume una superficie lorda vendibile pari a

$$\text{Slv} = 394,00 \text{ mq.}$$

9.3.2. Determinazione del valore di mercato del bene ottenuto dalla trasformazione

Per individuare correttamente il valore di mercato del fabbricato/i ottenibile/i dalla trasformazione dell'area, si adotta il procedimento diretto o sintetico per confronto con dati diretti del mercato immobiliare.

Il procedimento estimale consiste nel determinare il valore venale prendendo in esame il prezzo dei beni offerti nel locale mercato immobiliare per immobili con caratteristiche e destinazione d'uso analoghe o comparabili con quello che potrà essere realizzato con l'apporto dell'edificabilità attribuita all'area in valutazione nel comparto edificatorio sopra descritto.

I prezzi rilevati vengono poi opportunamente confrontati e comparati con il cespite che si stima in relazione alle diverse caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili presi a riferimento.

Nel caso in esame, si prendono a riferimento elementi di confronto diretti relativi alle offerte maggiormente significative rilevate nel locale mercato immobiliare per la destinazione commerciale.

9.3.3. Analisi di mercato e determinazione del valore unitario

La ricerca effettuata ha permesso di individuare i seguenti beni

RIFERIMENTO A		
ORIGINE: Informazione assunta tramite www.immobiliare.it/ - 17/01/2022		
OGGETTO: Villa a schiera		
Sasso Marconi frazione Fontana villetta a schiera di mq. 119		
DATI RELATIVI ALLE CARATTERISTICHE, CONSISTENZA E PREZZO DI VENDITA		
Caratteristiche dell'ubicazione: Sasso Marconi - Fontana		
Consistenza	in mq	119
Epoca di costruzione e stato d'uso		Ottimo sttao
Prezzo di vendita	€	275.000,00
Prezzo unitario richiesto	€/mq	2.300,00

RIFERIMENTO B		
ORIGINE: Informazione assunta tramite www.immobiliare.it/ - 17/01/2022		
OGGETTO: Villa a schiera		
Sasso Marconi piccolo paradiso villetta a schiera di mq. 148		
DATI RELATIVI ALLE CARATTERISTICHE, CONSISTENZA E PREZZO DI VENDITA		
Caratteristiche dell'ubicazione: Sasso Marconi		
Consistenza	in mq	148
Epoca di costruzione e stato d'uso		Nuova da impresa
Prezzo di vendita	€	369.000,00

Prezzo unitario richiesto	€/mq	2.500,00
---------------------------	------	----------

RIFERIMENTO C		
ORIGINE: Informazione assunta tramite www.immobiliare.it/ - 17/01/2022		
OGGETTO: Villetta unifamiliare		
Sasso Marconi Tignano terratetto unifamiliare di mq. 146		
DATI RELATIVI ALLE CARATTERISTICHE, CONSISTENZA E PREZZO DI VENDITA		
Caratteristiche dell'ubicazione: Sasso Marconi		
Consistenza	in mq	146
Epoca di costruzione e stato d'uso		Immobile signorile
Prezzo di vendita	€	515.000,00
Prezzo unitario richiesto	€/mq	3.500,00

RIFERIMENTO D		
ORIGINE: Informazione assunta tramite www.immobiliare.it/ - 17/01/2022		
OGGETTO: porzione villa bifamiliare		
Sasso Marconi via Olivettadi mq. 235		
DATI RELATIVI ALLE CARATTERISTICHE, CONSISTENZA E PREZZO DI VENDITA		
Caratteristiche dell'ubicazione: Sasso Marconi		
Consistenza	in mq	235
Epoca di costruzione e stato d'uso		Elegante e raffinata
Prezzo di vendita	€	540.000,00
Prezzo unitario richiesto	€/mq	2.300,00

Analizzando quindi le uniche le informazioni raccolte si perviene ad un prezzo richiesto per uno stabile ad uso residenziale, in zona non centrale, con tipologia villetta a schiera / villa mono-pluri familiare, pari a

$$Vu = 2.650,00 \text{ €/mq}$$

9.3.4. Elementi di confronto desunti dal mercato immobiliare

I prezzi rilevati dal mercato immobiliare, non esprimono ancora l'effettivo valore venale, in quanto non sono ancora stati oggetto di trattativa fra le parti, e pertanto non vi è ancora stato incontro tra la domanda e l'offerta con la determinazione del prezzo di vendita definitivo. Si presume che in seguito ad una trattativa tra le parti, le richieste possano ordinariamente subire, sulla base delle attuali condizioni del mercato immobiliare e della tipologia di destinazione d'uso, una variazione verso il basso nell'ordine medio del 10% (fattore trattativa). Inoltre tali dati si differenziano tra loro in quanto gli immobili a cui si riferiscono hanno una diversa appetibilità nel mercato immobiliare rispetto a quello in valutazione dovuta a differenti caratteristiche intrinseche (superfici, stato manutentivo, ecc.) ed estrinseche (ubicazione, possibilità di parcheggio, contesto urbano ecc.). È necessario pertanto adeguare le risultanze tratte dal mercato con opportuni coefficienti

Chella

detti "punti di merito/demerito" che considerano le diverse caratteristiche degli immobili presi a confronto rispetto al bene da stimare. Si sottolinea che i "punti di merito/demerito" risultano inferiori a 1 quando l'oggetto di stima è meno apprezzato rispetto a quello preso per comparazione e superiore a 1 nel caso opposto.

Ai fini del confronto sono stati ritenuti significativi i seguenti fattori:

- *Consistenza*: tiene conto della diversa consistenza dei beni presi a riferimento rispetto a quello che verrà realizzato nel comparto edificatorio. Considerato che il comparto edificatorio di cui fa parte l'edificio è già realizzato e urbanizzato si attribuisce *il coefficiente 1*
- *Ubicazione*: tiene conto della diversa appetibilità di un bene in relazione alla sua ubicazione. In questa relazione estimale va evidenziata una particolarità dell'ubicazione del bene. La zona di fatto è zona agricola, all'interno però di un parco sovra comunale ed in un lotto di terreno posto lungo la strada comunale di via Vizzano ed a poche centinaia di metri dalla provinciale delle Ganzole, urbanizzata pochi anni fa durante la realizzazione dei fabbricati residenziali vicini, quindi possiede buon grado di appetibilità sul mercato immobiliare. Tale apprezzamento viene quindi evidenziato adottando un *coefficiente 1*
- *Stato manutentivo*: l'edificio viene alienato allo stato di fabbricato di servizio agricolo dismesso in cui si trova ma con in considerazione della possibilità che mantiene di essere ristrutturato ai fini residenziali con possibilità di realizzare fino a 4 unità abitative si considera di applicare il coefficiente 0,95.

Applicando i coefficienti detti "punti di merito/demerito" ai dati puntuali del mercato immobiliare di cui al punto 8.3.3. si conferma il seguente valore medio unitario pari a

$$Vu = 2.650 \times 1 \times 1 \times 0,95 = 2.500,00 \text{ €/mq}$$

9.3.5. Verifica del valore unitario del bene ottenuto dalla trasformazione

Al fine di verificare la congruità del valore a cui potrà essere alienato il bene ottenuto dalla trasformazione dell'area in valutazione, unitamente alle altre aree del comparto edificatorio, lo si è confrontato con i dati medi dell'Osservatorio OMI dell'Agenzia delle Entrate relativi alla destinazione "Residenziale" in stato ottimo nella zona limitrofa Pieve del Pino.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: BOLOGNA

Comune: SASSO MARCONI

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA PIEVE DEL PINO

Codice di zona: R2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/M)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	800	1200	L			
Box	NORMALE	600	800	L			
Ville e Villini	NORMALE	1400	1700	L			
Ville e Villini	Ottimo	1800	2100	L			

Il valore unitario di 2.500,00 €/mq, ottenuto dalla comparazione sopra effettuata, appare leggermente ssoprastimato rispetto al valore massimo OMI e pertanto, anche in considerazione dell'incontro tra prezzo richiesto e prezzo risultante dopo trattativa di vendita, si assume, trattandosi comunque di una nuova realizzazione, nel prosieguo della relazione estimale, un valore medio tra quello derivante da indagine di mercato ed il valore OMI pari a:

$$Vu = (2500 + 2100) : 2 = 2.300,00 \text{ € / mq}$$

$$Vu = 2.300,00 \text{ €/mq}$$

Tale quotazione è confermata dalla lettura dei siti di vendite immobiliari.

9.3.6. Valore venale del bene ottenuto dalla trasformazione

Attribuendo il valore unitario ottenuto al punto precedente alla Superficie lorda vendibile di cui al punto 8.3.1, si ottiene il valore V_t dell'immobile o porzione di immobile realizzabile.

$$V_t = mq \ 394 \times \text{€/mq} \ 2.300,00 = \text{€} \ 906.000,00$$

9.4. Determinazione dei costi di trasformazione del bene (ΣC)

Sono i costi ordinari occorrenti per realizzazione di un fabbricato con destinazione produttiva e sono composti dal costo delle opere edili comprensivo delle spese di

Handwritten signature

progettazione, degli oneri di concessione e degli interessi passivi per le anticipazioni di capitale.

$\Sigma C = K1$ (costo tecnico delle opere edili) + $K2$ (oneri professionali) + $K3$ (oneri per urbanizzazione e contributo per il trattamento e lo smaltimento rifiuti ecc $U1 + U2 + D + S$) + $K4$ (oneri passivi)

In breve si richiamano le singole categorie di spesa che concorrono all'individuazione del costo di trasformazione:

K1 Costo delle opere edili.

Da indagini su prezzi e preventivi si ritiene di poter assumere un costo di costruzione, che consideri i costi da sostenere per: indagini geologiche, demolizioni e scavi, getti di fondazione e di elevazione, strutture murarie, copertura, pavimentazione, infissi ed impianti, nonché sistemazioni esterne, arrotondato a **€ 1.350,00/mq**.

$$\text{mq } 394 \times \text{€}/\text{mq } 1.350,00 = \text{€ } 531.900,00$$

K2 Oneri professionali per la progettazione, direzione lavori, collaudi, sicurezza, ecc. pari circa il 12% del costo tecnico della costruzione del fabbricato e sistemazioni esterne

$$= \text{€ } 531.900 \times 0,12 = \text{€ } 63.828,00$$

K3 Contributo per Oneri di costruzione così suddiviso da tabelle comunali

$$U1 = 40,58 \text{ €}/\text{mq}$$

$$U2 = 52,51 \text{ €}/\text{mq}$$

$$QCC = 38,07 \text{ €}/\text{mq}$$

$$\text{Tot} = 131,16 \text{ €}/\text{mq}$$

$$\text{mq } 307,52 \times \text{€}/\text{mq } 131,16 = \text{€ } 40.334,32$$

K4 Interessi passivi sul capitale impiegato per le opere edili e relativi oneri che vengono conteggiati forfettariamente sulla base del tasso d'interesse medio del sistema bancario, relativo ai capitali anticipati delle banche alla loro miglior clientela commerciale. Nell'attuale situazione socio-economica gli interessi medi del sistema bancario per la concessione di mutui possono essere individuati nella misura media del 1,5/2% annui. Si adotta il saggio del 2%, tenendo conto che i costi per le opere edili sono distribuiti per stato d'avanzamento lavori nell'arco di tutta la durata della costruzione e che gli oneri concessori possono essere rateizzati, tale tasso viene quindi applicato forfettariamente sull'intero ammontare dei costi ($K1 + K2 + K3$) per la durata di un anno (pari alla metà del periodo previsto per l'intervento edilizio)

$$\text{€ } 636.062,32 \times 0,02 = \text{€ } 12.271,2$$

9.5. Profitto lordo unitario di un imprenditore ordinario (P)

Per ordinario operatore immobiliare deve intendersi, sulla base della teoria estimativa, colui che organizza tutti i fattori della produzione di un bene immobiliare e ne sopporta il costo, ottenendo per questo normale profitto.

Nel caso specifico del valore di trasformazione di un'area edificabile, l'ordinario operatore è identificato con chi acquista l'area, ne affida la trasformazione (realizzazione del fabbricato) ad un'impresa edile, sopporta tutti i costi compresi gli interessi passivi, colloca sul mercato il bene trasformato per ricavarne un profitto al lordo degli oneri e delle imposte che gli spettano.

Si precisa che il metodo del valore di trasformazione non persegue l'esatta determinazione del profitto dell'operatore, dipendente da molti più fattori non ultimo quello legato al rischio dell'operazione immobiliare, ma cerca di determinare il valore del bene da trasformare mediante un'ordinaria valutazione di tutti i costi. In tale valutazione il profitto dell'operatore viene individuato in via sintetica con l'adozione degli ordinari coefficienti indicati dalla pratica estimale.

Ordinariamente ad un puro operatore nel settore immobiliare, si riconosce un normale profitto netto (utile) pari a circa il 10 % del valore del bene finito. A tale utile vanno aggiunti gli oneri, le imposte proprie dell'imprenditore con le quali il profitto lordo si attesta, a seconda del fattore di rischio dell'operazione immobiliare.

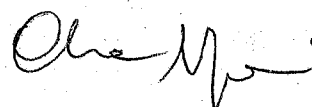
Nel caso in esame, vista la natura del bene da realizzare e le tecniche costruttive in buona misura tradizionali si determina l'entità del profitto lordo pari al 1% del totale di tutti i costi, compresi gli interessi passivi sul capitale impiegato.

$$P = 12\% \times \Sigma C = 0,12 \times € (636.062,32 + 12.721,25) = € 77.854,03$$

9.6 Saggio di attualizzazione (r)

Poiché con il procedimento di valutazione adottato, la differenza tra il valore del bene trasformato ed i costi della trasformazione vengono riferiti al termine della trasformazione stessa, va individuato quel saggio che permette di convertire un valore futuro in un valore attuale e che nel caso in esame si ritiene possa essere assunto in linea con il tasso di inflazione attesa.

In merito all'individuazione di tale tasso si fa presente che le attuali aspettative di inflazione si sono notevolmente ridotte in quanto l'economia sta risentendo di particolari situazioni socio-economiche nazionali ed internazionali. Le ultime comunicazioni da parte della BCE indicano che l'inflazione misurata sull'indice armonizzato dei prezzi al consumo dovrebbe scendere nel corso del 2022, per poi scendere nel 2023 e 2024. Per quanto sopra, considerato il tempo necessario alla trasformazione dell'area (anni 2) si adotta un saggio annuo di attualizzazione pari al 1,5%.



9.7. Tempo necessario alla trasformazione (n)

Per il caso in esame si considera un periodo di tempo di 2 anni realisticamente intercorrente tra l'acquisizione del terreno e l'attuazione dell'intervento edilizio.

9.8. Determinazione del valore del fabbricato

Il valore del fabbricato viene determinato sottraendo al valore di mercato del bene trasformato i costi per la ristrutturazione, gli interessi passivi e l'ordinario profitto lordo dell'imprenditore, scontando all'attualità il valore così ottenuto.

Si inseriscono i dati ottenuti nell'equazione iniziale:

$$V_a = \frac{V_t - \sum C - I_p - P}{(1+r)^n}$$

$$V_a = \frac{€ 906.000,00 - € 636.062,32 - € 12.721,25 - € 77.854,03}{(1+0,015)^2} = € 174.183,25$$

Arrotondabile a € 174.000,00

V1 = € 174.000,00

9.9 Autorimesse

Come precedentemente descritto i beni in vendita comprendono anche 4 box ad uso autorimessa, la cui consistenza è pari a mq 60, per i quali si ritiene congruo il valore di zona massimo riportato dal sito dell'Agenzia delle Entrate, quotazioni immobiliari, pari a 800 euro/mq:

$$V = 60 \times 800 = € 48.000,00$$

V2 = € 48.000,00

10. CONCLUSIONI

Per quanto espresso nella presente relazione estimale, tenuto conto dell'aspetto economico del bene, delle sue caratteristiche, delle norme urbanistiche e tenuto conto dell'attuale mercato immobiliare, si è giunti a attribuire agli edifici siti in Sasso Marconi, via Vizzano un valore venale pari alla somma dei valori soprariportati:

$$V_t = V_1 + V_2 = 174.000,00 + 48.000,00 = \text{€ } 222.0000,00$$

arrotondabile a

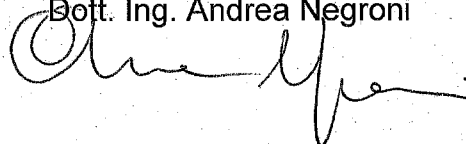
$$V_t = \text{€ } 220.000,00$$

(euro duecentoventimila/00).

Sasso Marconi, lì 25 gennaio 2022

Il Responsabile Area Tecnica

Dott. Ing. Andrea Negroni



Allegati: visure e mappe catastali



