

DETERMINAZIONE DEL PREZZO UNITARIO MASSIMO DI CESSIONE DELLE  
UNITA' IMMOBILIARI NELL'EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE IN GROSSETO  
VIA MOZART NN. 17/19/21/23.

RELAZIONE

Io sottoscritto Dott. Arch. Vittorio BETTI, iscritto all'ordine degli Architetti della Provincia di Grosseto con personale n.50, con studio professionale in Grosseto, via Garibaldi n.50,

ricevuto incarico

dall'impresa Biemme costruzioni S.n.c. con sede a Grosseto - Via Scansanese n.297, nella persona del suo legale rappresentante Sig. Francesco Milani, di determinare i prezzi massimi unitari di cessione delle singole unità immobiliari realizzate dall'impresa stessa sul lotto n.9 del P.E.E.P. "Fosso dei Molini" in Grosseto, identificate ai civici nn.17/19/21/23 della Via Mozart, in riferimento alle loro caratteristiche posizionali indicate nelle tabelle millesimali già depositate presso il Comune di Grosseto, con particolare riguardo all'alloggio posto al civico 23 della via Mozart, scala D, piano 1° e terra, identificato al numero 13 nelle citate tabelle millesimali,

esaminati

i seguenti documenti messi a disposizione dall'impresa e comunque agli atti dell'Amministrazione Comunale di Grosseto:

- 1) Convenzione stipulata tra il Comune di Grosseto e la Soc. Biemme Costruzioni il 06.09.1991 rep. 691;
- 2) tabella millesimale redatta dal Dott. Arch. Maurizio Bernazzi, iscritto all'Ordine Architetti della provincia di Grosseto, già prodotta al Comune di Grosseto con nota 12.01.2000;
- 3) planimetrie dei due piani sovrapposti con n.8 alloggi per ciascun piano, per complessivi n.16 alloggi realizzati dall'impresa in Grosseto - lotto n.9 P.E.E.P. "Fosso dei Molini" - Via Mozart nn. 17/19/21/23;
- 4) perizia del P.M.B. aggiornato asseverata dal dott. Arch. Antonio Camarri in data 11.11.1997;
- 5) certificazione del Prezzo Medio Base (P.M.B.) rilasciata dal Comune di Grosseto in data 21.01.2000 prot. 6319;
- 6) certificazione della superficie complessiva (S.C.) dell'alloggio 1/D rilasciata dal Comune di Grosseto in data 10.10.1995;
- 7) perizia della consistenza dell'alloggio 1/D asseverata dal Dott. Arch. Luciano Catoni in data 27.01.1997.

Considerato

- CHE l'ultimo comma dell'art. 9 della citata Convenzione 06.09.1991 dispone di "... determinare i prezzi massimi unitari di cessione delle singole unità immobiliari in riferimento alle caratteristiche posizionali, prezzi la cui media ponderata con

le superfici abitabili delle unità immobiliari a cui si riferiscono deve corrispondere al P.M.B. (Prezzo Medio Base)" con i dati desumibili dalle tabelle millesimali prodotte dall'impresa all'Amministrazione Comunale;

- CHE in base a quanto stabilito dall'ultimo comma dell'art. 9 della Convenzione, i dati da prendere in esame sono le somme delle superfici abitabili (S.U.), ovvero delle superfici reali dei diversi ambienti che compongono i singoli alloggi (camere, bagni, disimpegno, soggiorni, cucine, ecc.... - balconi esclusi), nonché delle corrispondenti superfici virtuali desumibili dalle sedici tabelle individuali indicate nella tabella millesimale generale sopra citata;
- CHE la somma delle superfici reali dei sedici alloggi (mq. 1.240,75) presa in esame per il calcolo dei prezzi massimi unitari di cessione corrisponde alla superficie utile (S.U.) totale degli stessi alloggi (mq. 1.241,74), come precisata all'interno di ciascuno di essi nelle planimetrie di progetto, fatta salva la differenza complessiva mq. 0,99 evidentemente dovuta agli arrotondamenti per difetto operati dal calcolatore delle tabelle;

CHE il Prezzo Medio Base (P.M.B.) unitario aggiornato, attestato dal Comune di Grosseto con nota del 21.01.2000 prot. n.6319 è di Lit. 1.135.540 (unmilione centotrentacinquemilacinquecento quaranta),

#### DICHIARO

di aver determinato i PREZZI MASSIMI UNITARI DI CESSIONE delle singole unità immobiliari, come risultano dalla tabella qui allegata sotto la lettera "A", in riferimento alle caratteristiche posizionali di ciascuno alloggio ricavate dalle tabelle millesimali delle anzidette unità immobiliari a cui si riferiscono, applicando il seguente sistema di calcolo :

SVA x PMB  
----- = PREZZO MASSIMO UNITARIO DI CESSIONE  
SRA x 0,816336893 DELL'UNITA' IMMOBILIARE.

dove:

SVA= Superficie virtuale dell'alloggio;  
SRA= Superficie reale dell'alloggio;  
PMB= Prezzo Medio Base attestato;  
0,816336893= Coefficiente di rapporto SVT/SRT;  
SVT= Superficie virtuale del totale degli alloggi;  
SRT= Superficie reale del totale degli alloggi.

#### Preciso

che il PREZZO MASSIMO UNITARIO DI CESSIONE indicato alla col. 5 della tabella allegata in corrispondenza dell'unità immobiliare a cui si riferisce, si applica alla superficie complessiva (S.C.) dell'unità immobiliare stessa calcolata come previsto dal secondo e terzo comma dell'art. 9 della Convenzione in data 06.06.1991 repertorio n.691

Sulla base di quanto precede

CERTIFICATO

quindi che il prezzo massimo unitario di cessione dell'unità immobiliare 1/D posta al civico 23 della Via Mozart - Grosseto, identificata al n.13 della tabella "A" qui allegata, calcolato in riferimento alle sue caratteristiche posizionali, è Lire 1.184.189 (unmilione centottantaquattromilacentottantanove)



Preso atto

che la superficie complessiva (S.C.) dell'unità immobiliare 1/D - accertata dal comune con nota del 10/10/1995 e altresì - asseverata dal Dott. Arch. Luciano Catoni con perizia del 27/01/1997 risulta metri quadrati 130,19,

ATTESTO

che il prezzo massimo di cessione dell'unità immobiliare 1/D posta, al numero civico 23 della Via Mozart - piano primo - con box privato ed un ripostiglio al piano terreno, in riferimento alle sue caratteristiche posizionali, risulta Lire 154.169.566 (diconsi lire centocinquantaquattromilione centosessantanove mila-cinquecentosessantasei)

Grosseto li, 25 Gennaio 2000

IL TECNICO  
Dott. Arch. Vittorio BETTI

PREZZO MASSIMO UNITARIO DI CESSIONE DELLE  
SUPERFICIE COMPLESSIVE DELLE UNITA' IMMOBILIARI  
REALIZZATI DALLA BIEMME COSTRUZIONI Snc SUL LOTTO  
N.9 "FOSSO DEI MOLIHI" VIA MOZART NN. 17/19/21/23  
GROSSETO

ALLEGATO "A"

UNITA' IMMOBILIARE N.	SCALA	SUPERFICIE	ABITABILE	RAPPORTO SYA/SRA	PREZZO MASSIMO UNITARIO DI CESSIONE	NOTE
		REALE	VIRTUALE			
COL. 1		COL. 2	COL. 3	COL. 4	COL. 5	
1	scala A	77,34	64,87	0,83876389966	1.166.736	
2	" A	77,05	66,78	0,8667099286	1.205.610	
3	" A	78,06	62,05	0,7949013579	1.105.723	
4	" A	75,90	62,86	0,8281949934	1.152.035	
5	scala B	78,11	64,52	0,8260145948	1.149.002	
6	" B	77,66	64,89	0,83556528457	1.162.287	
7	" B	77,64	59,90	0,77150953116	1.073.184	
8	" B	78,75	64,41	0,8179047619	1.137.721	
9	scala C	77,83	62,75	0,80624437877	1.121.501	
10	" C	78,09	64,90	0,83109232936	1.156.065	
11	" C	77,21	60,85	0,7881103484	1.096.276	
12	" C	79,22	64,72	0,81696541277	1.136.414	
13	scala D	76,67	65,27	0,85131053858	1.184.189	
14	" D	77,48	62,76	0,81001548786	1.126.747	
15	" D	76,24	60,55	0,79420251836	1.104.751	
16	" D	77,50	60,79	0,78438709677	1.091.097	
	TOTALI	1240,75	1012,87	13,0618924626		

SRT x PMB = PREZZO MEDIO BASE DEL TOTALE SUPERFICIE UTILI (S.U.) ALLOGGI

SVT 1012,87 = 0,816336893 COEFFICIENTE DI RAPPORTO SVT/SRT

SRT 1240,75

PMB x SYA

= PREZZO MASSIMO UNITARIO DI CESSIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

0,816336893 x SRA

SVT = SUPERFICIE VIRTUALE TOTALE

SRT = SUPERFICIE REALE TOTALE

SYA = SUPERFICIE VIRTUALE ALLOGGIO

SRA = SUPERFICIE REALE ALLOGGIO

