



PERIZIA DI STIMA

LOTTO 9-10 – COSTITUITO DA UN COMPLESSO IMMOBILIARE AD

USO UFFICI E DEPOSITI CON AREA CORTILIVA DI PROPRIETA'

ESCLUSIVA SITO IN LOCALITA' SAN ZENO IN COMUNE DI AREZZO

(AR)

Il Commissario Straordinario di ASSOCIATE S.R.L. in A. S., Dott. Italo Soncini
in data 31/05/2019, incaricava la società [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

di procedere alla redazione di perizia di stima di un complesso immobiliare con
area cortiliva di proprietà sito in Arezzo, località San Zeno di proprietà
ASSOCIATE S.R.L. in A.S. alla **data del 21/01/2020** di seguito anche denominato
"Lotto 9-10".

A seguito di ciò, la società [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED], ha deciso di avvalersi ai sensi
dell'art. 2232 del C.C. della collaborazione esterna specializzata della Società

[REDACTED], che per svolgere questo incarico si avvale del Socio

Arch. [REDACTED]
[REDACTED], il quale, dopo aver

preso visione dei documenti catastali, aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e
misurazioni, aver avuto i necessari contatti con l'ufficio tecnico comunale, espone
quanto segue.

* * *

LOTTO 9-10
Arezzo (Ar)
Località San Zeno
Complesso
Immobiliare ad uso
uffici e depositi

PREMESSA

I beni oggetto di perizia saranno presi in considerazione specificando:

- o 1. CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE
- o 2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- o 3. CONFINI
- o 4. PROPRIETÀ
- o 5. DESCRIZIONE DEL BENE
- o 6. PROVENIENZA DEL BENE
- o 7. INDAGINE AMMINISTRATIVA
- o 8. ATTI PREGIUDIZIEVOLI – VINCOLI, ONERI ED ESISTENZA DI PARTI COMUNI, SERVITU'
- o 9. REGIME FISCALE
- o 10. SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- o 11. CONFORMITA' IMPIANTI
- o 12. STIMA DEL BENE

* * *

1. CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

Il Lotto 9-10 da valutare ha una Superficie Lorda Vendibile (SLV) di mq. 814 circa ed è composto da una palazzina uffici di mq. 350 circa che sorge su un lotto fondiario pari a 5.180 mq. catastali, oltre ad un'area di terreno pari a 1.812 mq. catastali e così per complessivi 6.992 mq. catastali di Superficie Territoriale.

Il complesso immobiliare, sito ad ovest del centro urbano di Arezzo, in località San Zeno è ubicato tra la Strada Statale Senese Aretina n 73 e la SGC Grosseto Fano E78 ed è costituito da un edificio principale parte su due piani, da un piccolo edificio ad un piano, oltre a due box prefabbricati con funzioni impiantistiche;

L'area pertinenziale è suddivisa da una recinzione con cancello carraio in due parti

di cui una a forma quadrangolare su cui sorge il complesso immobiliare e l'altra

triangolare priva di edifici ed incolta.

L'orografia del terreno si presenta pianeggiante. L'accesso avviene dalla strada

Statale 73 tramite cancello carraio automatico.

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Alla data del 27 giugno 2019 all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di

Arezzo - Territorio - Servizi Catastali risulta quanto segue.

Beni intestati a:

- ASSOCIATE S.R.L., CON SEDE A ROMA (RM), per il diritto di proprietà,

ma senza indicazione della quota.

N.C.E.U del Comune di Arezzo (AR), Sezione B Foglio **58:**

Mappale **93**, località San Zeno SNC, P-T/1, zona censuaria 2, categoria A/10 Classe

2, consistenza vani 21,5, Superficie catastale totale mq. 820, R.C.E 3.775,30.

N.C.T. del Comune di Arezzo (AR), Sezione Valdichiana, Foglio **58:**

Mappale **93**, Ente Urbano, Superficie are **51** ca **80**.

- ASSOCIATE S.R.L., CON SEDE A ROMA (RM), CODICE FISCALE

(erroneamente indicato) 01149331009, per il diritto di proprietà per l'intero

N.C.T. del Comune di Arezzo (AR), Sezione Valdichiana, Foglio **58:**

Mappale **351**, Seminativo, classe 1, Superficie are **18** ca **12**, R.D.E. 16,84, R.A.E.

9,36.

**A cura dell'aggiudicatario è prescritta la regolarizzazione catastale con oneri e
spese connessi, per regolarizzare alcune difformità rispetto allo stato dei**

luoghi; il perito incaricato rende la predetta dichiarazione con i limiti di cui al

successivo Capitolo 7 "Indagine Amministrativa". (All. 1, 2, 3 e 3bis).

3. CONFINI

L'asset confina a nord la SS 73 Senese – Aretina, ad ovest con il mappale 191 della stessa proprietà, a sud con la Strada E 78 e ad est con il mappale 350, salvo altri.

4. PROPRIETA'

ASSOCIATE s.r.l., con sede a Roma (RM), per il diritto di proprietà, per l'intero; fatto salvo quanto precisato al precedente capitolo 2 e quanto riportato nella relazione notarile ventennale Allegato 5.

5. DESCRIZIONE DEL BENE

Il complesso immobiliare, sito ad ovest del centro urbano di Arezzo, in località San Zeno è ubicato tra la Strada Statale Senese Aretina n 73 e la SGC Grosseto Fano E78 ed è costituito da una palazzina uffici su due piani (edificio A), da due magazzini adiacenti alla palazzina A (edificio B), da una piccola palazzina adibita a sala operativa (edificio C), oltre a due box prefabbricati (D ed E) con funzioni impiantistiche; l'area pertinenziale è suddivisa da una recinzione con cancello carraio in due parti di cui una a forma quadrangolare su cui sorge il complesso immobiliare e l'altra triangolare priva di edifici ed incolta.

L'orografia del terreno si presenta pianeggiante. L'accesso avviene dalla strada Statale 73 tramite cancello carraio automatico; l'area è pavimentata in asfalto con aiuole alberate all'ingresso e lungo la recinzione.

L'edificio A è formato da un corpo di fabbrica a 2 piani con struttura in muratura e copertura a 2 falde; il piano terra è articolato tramite vari accessi: un primo accesso serve la zona uffici, un secondo accesso tramite scaletta esterna consente di accedere al piano primo e un terzo accesso avviene dalla cella carico/scarico dell'edificio B a servizio di un magazzino di sicurezza con disimpegni ed uffici dedicati; il primo piano è suddiviso in 6 locali ad uso ufficio, disimpegnati, da un

wc, un ripostiglio ed una zona di attesa.

L'edificio B è formato da due corpi di fabbrica di cui il primo in muratura (con copertura a due falde e soffitto in laterizio) suddiviso in un ampio locale autorimessa e 3 locali di deposito e il secondo con struttura in acciaio e tamponamento in pannelli di lamiera.

L'edificio C è costituito da un corpo di fabbrica ad un piano che comprende un unico vano ad uso ufficio/centrale operativa con un piccolo wc all'ingresso.

I box D ed E non compaiono nelle planimetrie autorizzate, ciascuno ha superficie inferiore ai 10 mq. e sono ubicati in prossimità del confine sud del lotto, con la E78.

Finiture: L'edificio A ha paramenti esterni intonacati e tinteggiati, al primo piano infissi a vetro con telaio in alluminio e tapparelle in PVC; al piano terra gli infissi

sono provvisti di inferriate. La scala interna alla palazzina è pavimentata in marmo lucidato, i pavimenti sono parte in ceramica e parte in cemento; nei bagni è presente un rivestimento di ceramica. (All. 1, 9). Le porte interne nel primo piano sono in legno tamburato, al piano terra gli infissi sono di sicurezza con telaio in ferro e vetri antisfondamento; alcune pareti divisorie sono realizzate in vetro; in diversi ambienti è presente un controsoffitto in lastre di fibrogesso.

Edificio B (cella di carico/scarico) ha i pavimenti in cemento industriale portoni carrabili in ferro, pareti in lamiera coibentata con in sommità una finestratura a nastro che corre sui due lati esterni protetta da inferriate.

Edificio B (autorimessa): ha i pavimenti in cemento industriale portoni carrabili in ferro, pareti intonacate e tinteggiate e divisori con serrande di alluminio a tutta altezza.

Edificio C (centrale operativa) ha struttura in muratura intonacata e tinteggiata, infissi inferro con inferriate. E' presente una scala in ferro che serviva un primo



piano oggi demolito e sostituito da una copertura in lamiera non praticabile.

Box prefabbricati D e E sono tamponati in elementi in lamiera coibentata e preverniciata (non è stato possibile accedere all'interno).

Impianti: L'impianto di riscaldamento centralizzato non è funzionante e in alcuni ambienti della palazzina sono state installate pompe di calore con unità esterna.

Il grado di conservazione del lotto oggetto di perizia ad un esame visivo appare sufficiente, sia nelle parti strutturali, nelle finiture esterne, negli infissi e nelle finiture interne.

Inoltre vi è la presenza di umidità in alcuni punti delle pareti esterne ed interne e infiltrazioni localizzate di acque meteoriche dal coperto. (All. 1, 9).

6. PROVENIENZA DEL BENE

Anteriormente al ventennio il bene identificato al N.C.E.U del Comune di Arezzo (AR), Sezione B Foglio 58, mapp. 93 era già di piena ed esclusiva proprietà dell'ASSOCIATE - S.R.L., per acquisto fattone con atto di compravendita ricevuto dal notaio dottor ██████████ il 12 luglio 1984 rep. 78435 e trascritto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Arezzo - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 26 luglio 1984 all'art. 7743.

Il bene identificato al N.C.T del Comune di Arezzo (AR), Sezione Valdichiana Foglio 58, mapp. 351 (allora distinto con il mappale 193) è stato acquistato dall'ASSOCIATE -SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA, con atto di compravendita ricevuto dal notaio dottor ██████████ l'1 giugno 2001 rep. 50056 e trascritto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Arezzo - Territorio il 21 settembre 2001 all'art. 10380. (Allegato 5).

7. INDAGINE AMMINISTRATIVA

Il Lotto in esame si compone di due distinti, ancorchè contermini, immobili:

l'edificio ed il terreno.

L'edificio.

Il Comune ha messo a disposizione la seguente documentazione che, in assenza di ulteriori evidenze, **il perito ha assunto alla base della presente valutazione:**

- Concessione Edilizia n. 247 del 14/03/1985 per ristrutturazione;

- D.I.A. per opere di manutenzione straordinaria prot. 17855 del 14/02/2003. (All 8)

Si evidenzia che occorre regolarizzare alcune difformità edilizie mediante sanatoria laddove possibile con regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale, con oneri e spese connessi, a carico dell'Aggiudicatario: la predetta dichiarazione viene resa dal perito incaricato ai sensi dell'art 173bis del CPC con tutti i limiti derivanti dalle modalità di svolgimento dell'accesso agli atti circa la possibilità di ottenere i necessari titoli abilitativi in sanatoria e la precisa quantificazione economica degli oneri connessi.

In particolare si evidenzia la necessità di demolire due prefabbricati e la tettoia in cemento armato esistente tra il magazzino e la palazzina centrale operativa, mediante sanatoria edilizia con oneri a carico dell'Aggiudicatario stimati in circa €15.000 (All. 11).

Con spese e oneri a carico della Procedura, contestualmente al definitivo di compravendita, la medesima consegnerà all'aggiudicatario l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) dell'edificio di servizio facente parte del Lotto 9-10.

Il terreno.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica ("CDU") rilasciato dal Comune di Arezzo in data 13/12/2019 emerge che l'area censita al Foglio B/58 - particelle 93 e 351 risultano avere la seguente destinazione urbanistica:

REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE (All. 6).

La particella ricade:

- **totalmente in** Sistemi, sottosistemi ed ambiti: sistema ambientale - sottosistema V3 la pianura coltivata;

Zone territoriali omogenee: E zone destinate ad usi agricoli;

Aree di trasformazione: Area di trasformazione urbanistica AT2404.

Il Regolamento edilizio vigente inquadra la zona all'interno dell'Area di trasformazione urbanistica AT2404, assegnando ai mappali 191, 93 e 351:

- Superficie utile lorda (Sul) max.: 1.750 mq;
- Superficie accessoria max.: 1.050 mq.;
- Altezza max: 2 piani.
- Max 1 unità immobiliare;
- Destinazioni d'uso: direzionale, commerciale all'ingrosso, industriale e artigianale. Non sono ammesse le industrie insalubri di prima classe e le attività commerciali di vendita congiunta all'ingrosso e al dettaglio;
- Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire.

PIANO OPERATIVO ADOTTATO CON D.C.C. N.63 DEL 26/06/2019 (All. 7).

La particella 93 ricade:

- parte in Aree agricole e forestali: TR.A4 Ambiti delle piane agricole (Arezzo, Cafaggio e Meliciano). **Zone territoriali omogenee E – agricolo;**
- parte in Altre indicazioni – edifici soggetti a restauro;
- parte in viabilità;
- parte in Elemento di frammentazione;

Vincoli e fasce di rispetto: Fascia di rispetto del Termovalorizzatore.

La particella 351 ricade:

- totalmente in Aree agricole e forestali: TR.A4 Ambiti delle piane agricole (Arezzo, Cafaggio e Meliciano). **Zone territoriali omogenee E – agricolo;**
- totalmente in Altre indicazioni – edifici soggetti a restauro;
- totalmente in Elemento di frammentazione;

Vincoli e fasce di rispetto: Fascia di rispetto del Termovalorizzatore.

Per gli ulteriori vincoli e fasce di rispetto si fa riferimento al CDU (All. 4)

Si precisa che dalla data di adozione del Piano Operativo e fino all'approvazione definitiva, si applicano le disposizioni di cui alla *legge n. 133 del 2008* e sue successive modifiche ed integrazioni, in materia di misure di salvaguardia in pendenza dell'approvazione del Piano Operativo stesso.

Più precisamente dette misure di salvaguardia prevedono che, nelle more dell'approvazione del nuovo strumento urbanistico (che è stato adottato nel 2019 e il suo procedimento amministrativo non si è ancora concluso con l'approvazione definitiva), tutti gli immobili siano soggetti alla verifica della cosiddetta "doppia conformità urbanistica" tra strumento in vigore ed adottando, trovando applicazione, tra queste due diverse discipline, quella più restrittiva.

Pertanto **l'indice di fabbricabilità** previsto dal Regolamento Urbanistico vigente risulta **inapplicabile** stante che la disciplina urbanistica del **Piano Operativo adottato non prevede l'applicazione di indici edificabili sul fondo agricolo**, ad eccezione degli interventi sugli edifici esistenti. (All. 7).

8. ATTI PREGIUDIZIEVOLI-VINCOLI, ONERI ED ESISTENZA DI PARTI COMUNI, SERVITU'

La relazione notarile ventennale (Allegato 5) ha verificato che sull'immobile non sussistono atti pregiudizievoli, vincoli, oneri, esistenza di parti comuni ovvero



servitù ad eccezione di:

- **ipoteca volontaria** iscritta all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di

Arezzo -Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 5 luglio 2005 all'art. 2611,

a favore a favore della [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED], contro

l'ASSOCIATE - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA, con sede a Roma

(RM), codice fiscale 03012190587, per la somma euro 3.000.000,00 a garanzia

della restituzione della somma capitale d'originari euro 1.500.000,00 concessa a

mutuo per la durata di 20 anni con atto ricevuto dal notaio dottor [REDACTED]

[REDACTED] il 30 giugno 2005 rep. 2411, per il diritto di proprietà, per l'intero

sull'immobile identificato al Catasto del Comune di Arezzo (AR), Sezione B Foglio

58, mapp. 93. Il Lotto 9-10 non ha parti comuni.

9. REGIME FISCALE

La vendita dei beni immobili sarà soggetta ad IVA e/o imposta di registro secondo

il regime fiscale vigente all'atto del trasferimento dei beni e secondo la disciplina

fiscale da assoggettarsi la parte acquirente.

10. SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

I beni immobili oggetto di Perizia alla data del 21/01/2020 risultano occupati da una

società che opera nel settore della vigilanza privata. La Committente ha informato il

perito, che al riguardo non assume alcuna responsabilità, che al momento dell'asta

competitiva per l'alienazione dell'immobile, quest'ultimo sarà libero e nella

disponibilità del Commissario.

11. CONFORMITA' IMPIANTI

Non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti, né reperire le

certificazioni di conformità; l'Aggiudicatario ai sensi del D.M. 22/01/2008 n. 37

rinunzierà irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e si farà

interamente carico degli oneri e spese di adeguamento degli stessi alla

normativa in materia di sicurezza sollevando gli organi della Procedura da

ogni responsabilità al riguardo.

12. STIMA DEI BENI

Il più probabile valore di mercato di un bene immobiliare può essere determinato

secondo diversi criteri di valutazione (di comparazione, di capitalizzazione del

reddito, di trasformazione, di surrogazione, di ricostruzione, di complementarietà,

ecc.).

La scelta del criterio di valutazione, con la relativa procedura, deve rispondere nel

modo più pertinente allo scopo.

Il criterio del valore di comparazione (metodo diretto) si differenzia dagli altri in

quanto utilizza nella comparazione un parametro globale, che sintetizza in sé le

caratteristiche del bene e lo pone a confronto con beni analoghi a quello da stimare,

in modo da acquisire una scala di valori entro la quale collocare il bene oggetto

della valutazione che sarà tanto più attendibile quanto più il bene sarà collocabile

nella specifica posizione di una scala di valori omogenea, cioè di beni analoghi.

I prezzi di riferimento, sufficientemente numerosi e attendibili, dovranno riguardare

beni analoghi a quello oggetto di valutazione ed essersi verificati in tempi non

lontani dalla data della valutazione.

Nel caso degli altri criteri di valutazione (metodi indiretti) si utilizzano vari

parametri disaggregati, le cui analisi, valutazioni (anche per confronto specifico) e

riaggregazione con opportuni algoritmi in funzione dei parametri assunti, portano

alla determinazione conclusiva del valore del bene immobiliare.

Le procedure, materialmente, risultano condizionate dalla conoscenza dei valori e dei coefficienti attribuiti a tutti i parametri utilizzati nella valutazione.

Quando le informazioni di mercato sono numericamente scarse, il tecnico valutatore deve scegliere con attenzione quelle più utili per avere comunque una rappresentatività ragionevolmente significativa del bene e dei dati parametrici oggetto delle informazioni stesse.

Anche a tale fine è indispensabile la conoscenza delle caratteristiche dei beni che si assumono per il confronto dei prezzi di mercato e la conoscenza delle caratteristiche del bene oggetto della valutazione.

Se non fosse possibile o si ritenesse non sufficiente procedere con la comparazione diretta, per inesistenza del mercato o per scarsità dei prezzi parametrici rappresentativi di beni analoghi sul mercato, che rendano possibile esprimere il giudizio sintetico del valore di mercato del bene, è opportuno ed utile adottare procedure di tipo indiretto, analizzando e valutando più parametri.

La procedura di valutazione va scelta in relazione allo scopo da perseguire verificandone l'applicabilità al caso specifico.

A volte, in casi complessi, è utile e possibile l'adozione di più procedure, previa verifica di applicabilità, al fine di meglio raggiungere e concludere la valutazione.

Per la determinazione del valore commerciale del bene, in altre parole del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di comparazione o di confronto di mercato.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata a individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiaria. In considerazione dell'attuale

situazione di recessione del mercato, non reperendo dati comparabili recenti desunti da atti di compravendita ritenuti attendibili, sono stati esaminati immobili simili proposti in vendita, applicando poi le percentuali medie di sconto proposte all'interno delle trattative; a conforto sono state consultate fonti quali Agenzia del Territorio e Valori OMI e Borsini Immobiliari; in particolare la fonte utilizzata è l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (1° semestre 2019), situati a Arezzo, fascia periferica/OLMO, RIPA D'OLMO E ZONA PRODUTTIVA DI SAN ZENO, Codice zona: D65, microzona 999 con caratteristiche simili alla zona ove è ubicato il lotto 9-10:

- per edifici ad uso Magazzino,
- per edifici ad uso Ufficio. (All. 10)

In base a quanto visto in luogo, prima brevemente descritto, tenuto conto dell'ubicazione, della possibile appetibilità degli immobili, con particolare riferimento alla loro tipologia, dei criteri di valutazione precedentemente esposti e infine, dell'attuale situazione del mercato immobiliare, i valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata. La valutazione dell'immobile è effettuata a corpo, anche se ci si riferisce alla superficie commerciale.

Ciò premesso, per procedere alla stima dell'unità immobiliare occorre individuare e determinare la Superficie Commerciale o Superficie Lorda Vendibile. Si tratta cioè della superficie al lordo dei muri, valutata con il metodo di calcolo previsto nel D.P.R.23/03/1998 n. 138.

Calcolo della SLV:

ambienti principali e acc. diretti (palazzine uffici): 349,50 mq x 100% = 349,50 mq

SOMMANO SLV

349,50 mq



ambienti principali e acc. diretti (magazzini): $464,00 \text{ mq} \times 100 = 464,00 \text{ mq}$

SOMMANO SLV **464,00 mq**

Le superfici sono state desunte dalle planimetrie allegate ai titoli abilitativi completate da verifiche metriche a campione.

Richiamate le già citate fonti dell'Agenzia del Territorio e Valori OMI e Borsini

Immobiliari-Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio con

caratteristiche simili alla zona ove è ubicato il lotto 9-10 (All. 10), si assume come

tipologia:

- per le palazzine uffici si assume la valutazione relativa agli uffici in stato

conservativo "NORMALE" con valore di mercato pari a € 835 al mq. di SLV (V1:

valore medio del range);

- per i magazzini quella relativa ai Magazzini in stato conservativo "NORMALE"

con valore di mercato pari a € 695 al mq. di SLV (V2: valore medio del range).

Valore Uffici: $\text{SLV uffici} \times \text{"V1"} = \text{mq. } 349,50 \times (835 \text{ €/mq}) = \text{€ } 291.832,50$

Valore Magazzini: $\text{SLV magazzini} \times \text{"V2"} = \text{mq. } 464 \times (695 \text{ €/mq}) = \text{€ } 322.480,00$

Valore complessivo Lotto 9-10: = € 614.312,50

Stante tutto quanto considerato al precedente Capitolo 7 con riferimento al terreno e

considerata l'esiguità del compendio immobiliare, si ritiene che il valore del terreno

sia ricompreso in quello dell'edificio.

Si applica un deprezzamento del valore unitario del Lotto 9-10, forfetariamente e

parametricamente stimabile nella percentuale pari al 10%, che deriva dallo stato di

conservazione sufficiente, come argomentato nel precedente Capitolo 5 e dalle

regolarizzazioni di cui al precedente Capitolo 7, da cui si ricava:

Valore complessivo dell'immobile (edifici + area di pertinenza): 614.312,50 €

Valore complessivo dell'immobile ridotto: $\text{€ } 614.312,50 \times 0,90 = \text{€ } 552.881,25$

VALORE DI MERCATO ARROTONDATO € 553.000,00

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento ad oggi, stimato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

VALORE DI MERCATO A BASE D'ASTA: € 553.000,00

* * *

Ciò è quanto lo scrivente in scienza e coscienza ritiene di dover porgere ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Con osservanza,

Imola, lì 13/02/2020

IL TECNICO INCARICATO

- All. 1) Identificazione del bene oggetto di perizia
- All. 2) Visure catastali;
- All. 3) Estratto di mappa catastale;
- All. 3bis) Planimetria catastale;
- All. 4) Certificato di Destinazione Urbanistica;
- All. 5) Relazione notarile ventennale;
- All. 6) Regolamento Urbanistico vigente (stralcio);
- All. 7) Piano Operativo Comunale adottato con D.C.C. n. 63 del 26/06/2019 (stralcio);
- All. 8) D.I.A. per opere di manutenzione straordinaria prot. 17855 del 14/02/2003

(stralcio);

All. 9) Documentazione fotografica;

All. 10) Valori OMI;

All. 11- Elaborato planimetrico difformità edilizie.

UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI IMOLA

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

(art. 5 R.D. 9 ottobre 1922 n.1366)

RG

N. 843/20

Oggi 12-05-20 nella Cancelleria dell'Ufficio del Giudice di Pace intestato, avanti al

Cancelliere sottoscritto è personalmente presente il/la sig. [REDACTED]

[REDACTED], il quale, nella sua qualità di perito, chiede di

asseverare con giuramento l'allegata relazione di perizia. Il sottoscritto Cancelliere, previa le

ammonizioni di legge, deferisce al perito il giuramento di rito, che egli presta pronunciando la formula:

"Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidatomi al solo scopo di far conoscere a chi

specti la verità". Letto confermato e sottoscritto.

IL PERITO

IL CANCELLIERE

[REDACTED]

[REDACTED]