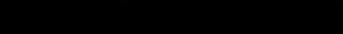
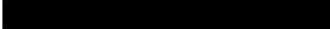
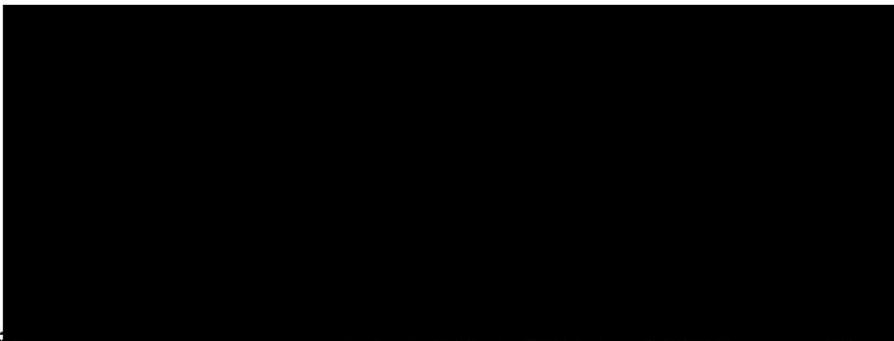



geometra

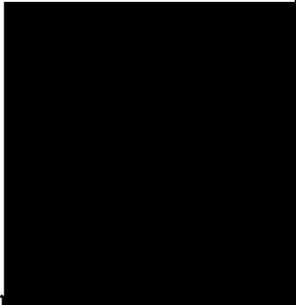

RELAZIONE PERITALE
ACCERTAMENTO CONSISTENZA / VALORE
(Rapporto di Valutazione al 30.09.2020)

immobile in:

FORLI' (FC)

Via Meucci 18B-20 / Via Bellenghi 2-2A-2B

Forli, 25.11.2020

il Perito Estimatore 

Geom. 



Relazione Peritale Accertamento Consistenza/Valore Immobile

- RAPPORTO DI VALUTAZIONE AL 30.09.2020 -

FORLÌ - CESENA (FC)

Forlì, Via Meucci 18B-20 / Via Bellenghi, 2, 2A, 2B

- laboratorio artigianale - commercio al dettaglio / ingrosso
- posti auto scoperti - area urbana di pertinenza
- parti comuni

01 - Contesto / Inseadimento

02 - Oggetto di stima / descrizione

03 - Ditta proprietaria

04 - Provenienza

05 - Identificazione catastale "terreni"

06 - Identificazione catastale "fabbricati"

07 - Tipologia urbanistica

08 - Atti / Convenzioni / Scritture

09 - Servitù / Gravami

10 - Urbanizzazioni / Servizi / Infrastrutture

11 - Titoli Edilizi / Urbanistici / Catastali

12 - Conformità Catastale / Edilizia

13 - Locazioni / Occupazioni

14 - Adempimenti verso Terzi / Enti / VV.FF

15 - Criteri di stima

16 - Giudizio di stima

e con masselli in c.a. tipo autobloccante in corrispondenza degli stalli di sosta.

Come detto il complesso si divide in due corpi di fabbrica:

PALAZZINA: che ospita le porzioni ad uso commerciale e terziario si sviluppa principalmente lungo la Via Meucci e con andamento curvilineo verso Via Belleghi.

Le facciate esterne, nel loro sviluppo complessivo, sono di tipo vetrato, incorniciate da montanti e traversi metallici, elevandosi su due piani di quota: la copertura è di tipo in lastrico da cui affaccia una pensilina con struttura metallica avente ampio sbalzo, che perimetra la quota di gronda.

La quota dei solai (p.1° e copertura) è percepibile all'esterno da fasce perimetrali con pannelli vetrati più scuri, che ne marcano l'andamento.

Come detto le porzioni in proprietà a [REDACTED] si trovano in parte al p. Terra con le

[REDACTED] destinazioni:

[REDACTED] commercio all'ingrosso (sub. 38)

[REDACTED] commercio al dettaglio con sala espositiva (sub.37)

[REDACTED] e al p.1° che occupano interamente

[REDACTED] - locale commercio all'ingrosso e uffici (sub.39)

Tutte le unità sono collegate internamente fra loro, ma anche autonomamente accessibili dall'esterno, così come da identificazione catastale già in essere.

In particolare alla u.i. del piano p.1° (sub.39) si accede sia dal corpo scala esclusivo con ingresso da Via Meucci sia da quello lato sud, di più ampie dimensioni, dotato di ascensore avente una non comune capacità (28 persone): si precisa che detto corpo scala è unico accesso al lastrico di copertura che è parte comune dell'intera palazzina.

I locali al p. terra sono costituiti da ampi vani utilizzati attualmente come sale espositive con finalità commerciali oltre a vani di servizio.

Il p.1° è articolato in due ampi locali dotati di fronti interamente vetrati con comodi

affacci, oltre a due box uffici e blocco servizi sul retro in adiacenza al corpo scala lato sud: presenti quinte murarie realizzate in cartongesso per la creazione di zone autonome espositive.

Le finiture interne sono di pregio e comuni a tutti gli ambienti: pavimenti in gres e o moquette, controsoffitti in cartongesso con illuminazione integrata a soffitto e asole di aerazione.

A parere dello scrivente le unità oggetto di stima godono di un buon apprezzamento commerciale derivante dal fatto che si trovano inserite in una palazzina di pregio con ampia visibilità ed anche elevato standard di finiture.

LABORATORIO ARTIGIANALE: in affaccio a Via Belleghi si sviluppa il corpo di fabbrica a destinazione artigianale il quale seppur avente caratteristiche e finiture più comuni ai fabbricati di tipo produttivo, presenta un insolito disegno planimetrico di facciata tipo rientrante a zig-zag che ne rivaluta l'esteticità.

Realizzato in c.a. prefabbricato presenta esternamente pannelli di rivestimento di tipo granigliato ed ampi portoni ciascuno affiancato da portoncino di accesso, con soprastanti finestre a nastro lungo tutta le facciate fronte e retro.

La sagoma, così come articolata, suggerisce la possibilità di una divisione in tre lotti, peraltro già conformati dai setti murari interni che lo attraversano perpendicolarmente.

Queste partizioni determinano al suo interno tre grandi ambienti affiancati fra loro: al loro interno presentano ognuno un blocco di servizi (di cui attualmente adibito a locale tecnico).

Le finiture, pur essendo di tipo industriale, denotano una buona qualità costruttiva.

Pavimentazione tipo industriale in c.a. con spolvero al quarzo e materiale ceramico nei locali di servizio e porte tipo tamburato.

Presente impianto illuminazione a soffitto, aerazione, impianti esterni a canalina, ecc.
Presenti anche lucernari tipo shed in copertura che consentono una buona illuminazione interna: l'elevata altezza interna consente lo stoccaggio verticale delle merci, così come pure l'assenza di pilastri all'interno degli ambienti, che agevola l'utilizzo degli stessi.

Anche lo standard costruttivo del fabbricato industriale, come pure pregevole ubicazione e stato conservativo conferiscono all'immobile un elevato pregio commerciale.

03 - Ditta proprietaria

████████████████████ con sede in Forlì (FC)

C.F. - P.IVA ██████████

04 - Provenienza

- *Atto di Compravendita* a rogito Notaio ██████████ in data 01.09.2008, Rep.123848/15384, registrato a Forlì il 04.09.2008 all'art.7991, ivi trascritto il 04.09.2008 all'art.10195.

- *Atto di Compravendita* a rogito Notaio ██████████ in data 20.01.2009, Rep.124483/15729, registrato a Forlì il 23.01.2009 all'art.640, ivi trascritto il 23.01.2009 all'art.909.

05 - Identificazione catastale "terreni"

Comune di Forlì, Fg.150:

- part. 1170, Ente urbano, mq. 6.494

06 - Identificazione catastale "fabbricati"

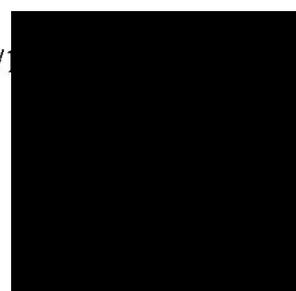
Comune di Forlì, Fg.150:

- part. 1170, sub. 6, cat. D/7, R. 9.761,20
- part. 1170, sub. 16, cat. C/6, cl.1, mq. 112, R. 422,26
- part. 1170, sub. 17, cat. C/6, cl.1, mq. 125, R. 471,27
- part. 1170, sub. 18, area urbana, mq. 178
- part. 1170, sub. 29, cat. C/6, cl.1, mq. 56, R. 199,82
- part. 1170, sub. 32, cat. C/6, cl.1, mq. 27, R. 101,79
- part. 1170, sub. 33, cat. C/6, cl.1, mq. 58, R. 218,67
- part. 1170, sub. 34, cat. C/6, cl.1, mq. 14, R. 52,78
- part. 1170, sub. 35, cat. C/6, cl.1, mq. 43, R. 162,12
- part. 1170, sub. 36, cat. C/6, cl.1, mq. 92, R. 346,85
- part. 1170, sub. 37, cat. D/8, R. 1.612,10
- part. 1170, sub. 38, cat. D/8, R. 862,40
- part. 1170, sub. 39, cat. D/8, R. 4.723,20

Catastalmente intestati a:

 con sede in Forlì (FC)

C.F. – P.IVA 

(prop. 1/ 

07 - Tipologia urbanistica

Sottozona *D1.2* Zone produttive di completamento (POC – RUE).

Trattasi di zone produttive parzialmente o totalmente insediate all'epoca dell'adozione del presente Strumento Urbanistico Generale, in cui si rende necessario completare e migliorare l'assetto funzionale dell'insediamento esistente.

In particolare per una più dettagliata indagine degli aspetti edilizi/potenzialità che ne potranno conseguire, si rimanda ad un'attenta verifica delle norme vigenti in materia.

08 - Atti / Convenzioni / Scritture

Nulla emerso

09 - Servitù / Gravami

- *Ipoteca volontaria* iscritta a Forlì il 26.03.2010 all'art.1253 per la somma di €.2.850.000,00 a favore della Banca [REDACTED] con sede in Rimini;

- *Servitù passo perpetua a carico della scala di accesso* (con esclusione dell'ascensore) facente *parte della u.i. distinta al sub.39, a favore del lastrico solare*

[REDACTED] *nto con il sub.25* (BNCN) comune ai sub. 4, 27, 37, 38, 39, soltanto per il

sito di accesso al tetto con preavviso, al fine di effettuare le ispezioni, riparazioni,

utenzioni e quant'altro si rendesse necessario sugli impianti installati in copertura

[REDACTED] e indicato ai rogiti Notaio [REDACTED] in Forlì in data 25.07.2008 [REDACTED]

238427/25822 reg. a Forlì il 28.07.08 al n.7100 ed ivi il 30.07.08 all'art. 8940;

Rep. 5631 e trascritta il 27.02.2004 all'art.2210;

- *Servitù di elettrodotto a favore di* [REDACTED] costituita con atto N [REDACTED]

[REDACTED] di Forlì, in data 04.06.2008 Rep. 38148/18800 ed ivi trascritta il 26.06.2008 agli artt. 7098 e 7099;

- *Atto Unilaterale d'Obbligo a favore del Comune di Forlì* autenticato nelle firme del Notaio [REDACTED] di Forlì, in data 12.12.2008 Rep. 239446/26371 registrato il 15.12.2008 al n. 11161 e trascritta a Forlì il 17.12.2008 all'art.14001, portante fra l'altro vincolo di destinazione all'uso pubblico dei posti auto privati in oggetto distinti coi sub. 29, 32, 33, e 34, fino a quando la destinazione d'uso ed attività di

commercio al dettaglio e all'ingrosso non saranno modificate previo specifico Permesso di Costruire.

10 - Urbanizzazioni / Servizi / Infrastrutture

Il complesso immobiliare risulta inserito all'interno della zona industriale di Forlì, viabilità principale, dotazioni principali presenti con tutte le pubbliche utenze.

11 - Titoli Edilizi / Urbanistici

Dalle ricerche effettuate dal Perito presso professionisti che hanno precedentemente partecipato alla realizzazione/manutenzione dell'opera, od anche attraverso documentazione fornita dalla ditta proprietaria (Atti Edilizi, di Provenienza, Relazioni Notarili, ecc.), si è cercato di ricostruire l'iter edilizio che ha determinato l'attuale consistenza dell'organismo edilizio/urbanistico oggetto di accertamento.

Si elenca quanto reperito alla data del presente Rapporto di Valutazione:

- P. di C. n.200 del 25.09.2006

- P. di C. in Variante – n.200/1 del 29.03.2007

- P. di C. in Variante – n.200/2 del 09.06.2008

- DIA in data 28.12.2007 – P.G. 82145/2007

- DIA in data 28.01.2008 – P.G. 6181/2008

- DIA in data 20.06.2008 – P.G. 40655/2008

- DIA in data 06.10.2008 – P.G. 66108/2008

- DIA in data 21.11.2008 – P.G. 79912/2008

- DIA in data 13.05.2008 – P.G. 31052/2008 (installazione impianti tecnologici)

- DIA in data 21.11.2007 – P.G. 74473/2007 (recinzioni-miri di cinta-cancellate)

- DIA Variante (alla precedente) in data 20.06.2008 – P.G. 40641/2008

- Richiesta di rilascio Agibilità del 20.01.2009 – P.G. 3135
- Richiesta di rilascio Agibilità del 09.10.2009 – P.G. 82711
- SCIA P.G. 38363 del 2017

Cabina Enel:

- P. di C. n.14 del 31.01.2008
- Richiesta di rilascio Agibilità del 14.04.2008 – P.G. 24234/2008 (rilasciato con silenzio/assenso).
- salvo altre

N.B. - Si precisa che le pratiche sopra riportate sono il risultato di ricerche e consultazioni di tipo cartaceo e/o desunte da Atti c/v.

L'esistenza di eventuali altre, al momento del presente accertamento, risulta sconosciuta al Perito.

12 - Conformità Catastale / Edilizia

Alla luce delle ricerche, svolte le dovute verifiche, è oggi possibile concludere:

RISULTATO DEGLI ACCERTAMENTI SULLA CONFORMITA' CATASTALE

Alla luce degli atti sopra menzionati, espletati i necessari sopralluoghi non sono emerse discordanze, pertanto alla data odierna si ritiene verificarsi la CONFORMITA' CATASTALE.

RISULTATO DEGLI ACCERTAMENTI SULLA CONFORMITA' EDILIZIA

Senza che ciò costituisca attestazione di conformità, sulla scorta delle tavole ed iter progettuali di cui si è avuta possibilità di avanzare verifica, non emergerebbero discordanze sostanziali fra lo stato dei luoghi ed i progetti in possesso.

Si rimanda ad eventuali ulteriori approfondimenti presso la P.A. per una completa verifica.

13 - Locazioni / Occupazioni

Gli immobili sono attualmente nella disponibilità della [REDACTED] con sede in Forlì (FC).

14 - Adempimenti verso Terzi / Enti / Varie

Nulla rilevato salvo impegni, obblighi derivanti dagli atti di cui sopra (vedasi paragr. 09).

15 - Criteri di stima

Il Perito estimatore, esaminate le finalità dell'incarico, ovvero definire la consistenza ed il più probabile valore di mercato e di realizzo dei beni immobili offerti in garanzia dalla [REDACTED] con sede in Forlì (FC), ha ritenuto procedere, dopo un'attenta indagine e disamina degli aspetti tecnico-urbanistici, alla stima secondo i criteri che si vanno ad enunciare.

Per giungere a ciò si è ritenuto preliminarmente espletare ed approfondire quella serie di accertamenti di tipo urbanistico che hanno consentito di fornire, nel modo esaustivo possibile, una corretta individuazione dei beni da stimare.

Peculiarità

Oltre a questi sono stati esaminati tutti quegli aspetti capaci di fornire il più ampio panorama di informazioni influenti sulla costituzione del giudizio economico: in questo caso l'epoca di recente costruzione, la posizione ad angolo, la possibilità del totale utilizzo degli spazi interni in quanto privi di pilastrature ed altro, l'altezza utile interna, l'ampiezza della corte e non da meno la buona viabilità sia interna che esterna completata dalla vicinanza al casello autostradale.

Nel caso in specie si è potuto anche rilevare come l'immobile in oggetto contenga elementi di pregio rispetto alla normalità degli edifici in zona di simile destinazione, nella costruzione comunemente limitati a semplici involucri di tipo lavorativo, ecc.

L'edificio infatti si distacca dalla comune definizione di "capannone / mostra artigianale" in quanto sia per posizione ad angolo con ottima visibilità, particolarità progettuale e finiture, induce ad un maggiore apprezzamento.

Si è poi proceduto al calcolo delle consistenze e dei valori, attraverso sopralluoghi e confrontando l'immobile con le planimetrie di progetto se in possesso, diversamente con quelle catastali.

Di particolare influenza la destinazione d'uso attestata alla porzione immobiliare.

Estimativo

Per la valutazione del bene in oggetto il Perito ha proceduto alla preliminare analisi e ha scelto il metodo estimativo più idoneo al bene oggetto di valutazione.

Le norme delle Valutazioni Immobiliari identifica varie metodiche estimative appropriate per l'applicazione dei principali procedimenti di stima secondo la dottrina estimativa nazionale ed i principi valutativi adottati negli Standard Internazionali.

Le metodiche di stima rappresentano infatti il modo con cui si procede all'operazione estimativa, quindi alla formulazione del valore più congruo allo specifico bene.

Fra i metodi più diffusi si ricordano ad es. quelli basati sul confronto di mercato (*Market Approach*), sulla capitalizzazione del reddito (*Income Approach*), oppure costo (*Cost Approach*), ecc.

Nel caso specifico si è ritenuto come metodo più idoneo quello basato sulla comparazione di mercato (*Market Comparison Approach*), con il quale si identifica il valore attraverso una stima basata sul confronto fra l'immobile in oggetto e un

insieme di immobili simili, possibilmente contrattati liberamente tra le parti in epoca auspicabilmente recente e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

Sono stati assunti elementi quali rilevazione di dati inerenti il clima economico, sulle caratteristiche, consistenza ed altro degli immobili di confronto.

Poiché non sono riscontrate recenti compravendite si è proceduto anche attraverso comparazioni incrociate delle caratteristiche sopra esposte con i valori OMI.

La stima è avvenuta secondo le u.i. già catastalmente definite: questo anche per contribuire ad una diretta individuazione dei cespiti ed una più facile determinazione del loro valore.

Poiché le unità immobiliari sono costituite da porzioni a diversa funzionalità, (uffici, mostra commerciale, capannone, ecc.) si è proceduto all'applicazione di coefficienti correttivi e valori unitari riconducibili all'immobile in questione.

Per quanto riguarda il valore della corte risulta compreso nel valore €/mq. adottato, in quanto in questo tipo di fabbricati/costruzioni così comunemente contemplato.

Contesto di Mercato - Tempistiche dismissione

Stante le finalità a cui dedicato l'incarico estimativo, il Perito non ha potuto sottrarsi da considerazioni relative alla congiuntura del mercato immobiliare, ovvero quella fase di ciclo economico ipotizzabile che il mercato potrebbe attraversare in un ipotetico periodo successivo alla sua richiesta di dismissione.

Tale ciclo economico, sebbene attualmente investito delle concrete difficoltà legate al particolare momento storico, ha comportato un'appropriate analisi del mercato, ovvero di quegli aspetti che potrebbero condizionare la dismissione dell'immobile: ad esempio la quantità dei contratti di compravendita di recente avvenuti, il monitoraggio dei prezzi più idonei tali da calibrare il punto di equilibrio tra domanda e offerta, l'interesse e/o il potenziale indice di assorbimento dell'offerta in un

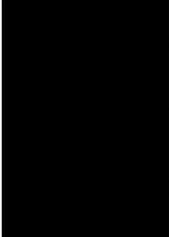
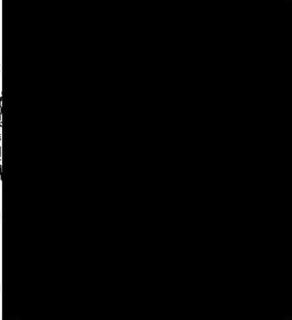
determinato mercato, ecc.

Come detto si è dimostrato come l'immobile in oggetto contenga elementi peculiari di pregio rispetto alla normalità degli edifici in zona di simile destinazione.

L'edificio infatti si distacca dalla comune definizione di "capannone / mostra artigianale" in quanto sia per posizione ad angolo con ottima visibilità, particolarità progettuale e finiture, induce ad un maggiore apprezzamento.

Per tale ragione non può essere configurato all'interno di un contesto "comune" (di simile destinazione), ritenendo che contenga una propria personalità quindi da porre in un contesto di mercato di standard più elevato.

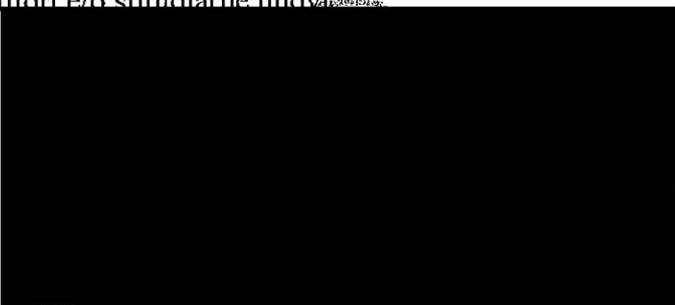
Riflessi economico-estimativi

Nel caso in specie il Perito ha ritenuto individuare quattro (3 + 1) possibili ipotesi di  sione, ovvero secondo tempistiche differenziate, i cui periodi ricalcano  mente la normalità dei trasferimenti di immobili di simile categoria e  azione.

Le ipotesi sono state definite secondo criteri di "Valore di Stima Intero", ed in modo decrescente nel tempo a "Valore di Stima Prudenziale" e "Valore di Stima Immediato Realizzo": in ultimo, da considerare come l'ipotesi meno auspicabile, quella definibile a "Valore Fallimentare".

In tutti questi scenari si ritrova, quale elemento determinante per la fissazione del valore, "l'orizzonte temporale" a disposizione per la vendita.

Ne consegue che, nei primi tre casi, a fronte della necessità di una più celere valorizzazione, il valore dell'immobile da immettere sul mercato debba contenersi secondo una proporzionale diminuzione.

Questo per contribuire ad attrarre maggiori investitori e/o stimolarne nuovi 

La quarta possibilità prende in esame la diniegata ipotesi che, a fronte di un mancato esito positivo della procedura concordataria, si debba percorrere la strada di tipo fallimentare.

Pertanto nei primi tre casi (valore intero-prudenziale-immediato realizzo) in tema di abbattimento del valore, si percorrerebbero in modo inverso i criteri ad esempio assunti nelle vendite in forma coatta / giudiziale dal G.E. e/o dal G.D. nelle appropriate procedure, mentre nella quarta (fallimentare) i valori di stima dei beni immobili da porre alla vendita verrebbero abbattuti dal G.D. con percentuali di volta in volta sempre maggiori in mancanza di assegnazione.

In quel caso infatti il "ribasso d'asta" è proprio finalizzato ad attrarre acquirenti.

Nei tre casi in specie, presupposta la necessità di una più spinta monetizzazione, è consuetudine che per attrarre acquirenti si debba procedere con maggiori abbattimenti del valore nella prima fase di offerta al mercato.

Gli abbattimenti che si vanno a identificare non derivano quindi da sistemi analitici e/o altro procedimento legato a parametri predefiniti, ma piuttosto ipotizzati discrezionalmente dal Perito attraverso le proprie esperienze estimative e conoscenze del mercato immobiliare in Forlì verso il quale sono proiettati gli immobili.

Nel caso ultimo invece risulta di più difficile previsione la fissazione del valore in quanto dipendente da elementi oggi non prevedibili, ovvero ad es. non conoscendo quando si dovesse avverare lo scenario fallimentare, quindi il clima economico di quel momento specifico, ed inoltre se e quanti abbattimenti di valore (ribassi d'asta) si rendessero necessari alla liquidazione dell'immobile.

Ciò ipotizzato si è proceduto a redigere stime differenziate rispetto ai quattro scenari ipotizzati, ovvero nei primi tre in modo aritmetico lineare, con applicazione di un maggiore abbattimento del valore in modo inversamente proporzionale al periodo

ipotizzato per la dismissione (nel caso specifico 100% a Valore Intero, 85% a Valore Prudenziale e 70% a Valore Immediato Realizzo).

Nell'ultima ipotesi stimando discrezionalmente un ipotetico abbattimento del 50% rispetto all'iniziale valore di stima, poiché si è osservato che monitorando il settore delle vendite giudiziali, questo deprezzamento rappresenta mediamente il limite negativo di aggiudicazione.

VALORE DI STIMA INTERO

Viene determinato adottando valori unitari medi, riconosciuti congrui alla data odierna per il bene immobile in questione, accertati attraverso indagini e/o conoscenze di mercato, da cui la determinazione del clima economico.

Detti valori sono stati confrontati anche con l'Osservatorio Mercato Immobiliare, applicando gli eventuali adattamenti correttivi legati alle caratteristiche dell'immobile.

Tale valore è stimabile considerando un comune rapporto domanda/offerta in tempo medio-lunghi ipotizzabili in 8/12 mesi.

VALORE DI STIMA PRUDENZIALE

Viene determinato adottando i criteri alla stima "Valore Intero" (di cui sopra), e considerando le finalità dell'incarico, il Perito non ha potuto sottrarsi da oggettive considerazioni inerenti la realtà del mercato delle costruzioni, quindi adottando valutazioni di tipo "prudenziale".

Tale valore è stimabile considerando un tempo inferiore al precedente nel perfezionamento del comune rapporto domanda/offerta, ipotizzabile in 6/8 mesi

VALORE DI STIMA IMMEDIATO REALIZZO

Viene determinato adottando i medesimi criteri assunti nella stima "Valore Intero" (di cui sopra), a cui il Perito ha ritenuto stimarne il valore attraverso un abbattimento

dello stesso dovuto alla prospettiva di una sua più urgente monetizzazione (quindi non seguendo il comune rapporto di perfezionamento della domanda/offerta): tale prospettiva individuale in un periodo di 4/6 mesi.

VALORE DI STIMA FALLIMENTARE

Viene ipotizzato discrezionalmente rispetto alle proprie esperienze in materia di vendite giudiziali, verificando attraverso monitoraggio delle vendite, le aggiudicazioni avvengano mediamente dopo ripetuti ribassi d'asta aggirando un deprezzamento di circa la metà rispetto al valore iniziale.

Sulle tempistiche di dismissione risulta difficile ipotizzarne un periodo, che comunque normalmente si aggira nell'arco di 2/3 anni.

16 - Giudizio di stima

Sulla base dei criteri esposti si procede alla determinazione del Valore Commerciale come sopra definito.

- A) - Fg.150 Part. 1170 Sub.6 - Laboratorio artigianale
- B) - Fg.150 Part. 1170 Sub. 37 – 38 - Commercio all'ingrosso P.T.
- C) - Fg.150 Part. 1170 Sub. 39 - Commercio all'ingrosso P.1°
- D) - Fg.150 Part. 1170 Sub. 16 17-18-29-32-33-34-35-36 – Aree urbane/posti auto

CALCOLO SUPERFICIE CONVENZIONALE

PORZIONE A) – Laboratori artigianali

- p.terra

$$\text{mq. } 2.119,60 \times 1,00 = \text{mq. } 2.119,60$$

PORZIONE B) – Attività Commercio all'ingrosso

- p.terra

$$\text{mq. } 416,28 \times 1,00 = \text{mq. } 416,28$$

- p.1° (sala espositiva + area uffici)

$$\text{mq. } 780,60 \times 1,00 = \text{mq. } 780,60$$

- corpo scala retro + ascensore Kg 2.200 / 28 p.

mq. 43,80 x 1,00 = mq. 43,80

sommano mq. 1.240,68

PORZIONE C) – Posti auto/ aree urbane (esterne)

(part. 16 17-18-29-32-33-34-35-36)

mq. 702,00 x 0,10 = mq. 70,20

VALORE DI STIMA INTERO

PORZIONE A)

mq. 2.119,60 x €/mq. 750,00 = €. 1.589.700,00

PORZIONE B)

mq. 416,28 x €/mq. 1.800,00 = €. 749.304,00

mq. 780,60 x €/mq. 1.500,00 = €. 1.170.900,00

PORZIONE C)

mq. 70,20 x €/mq. 1.500,00 = €. 105.300,00

sommano €. 3.615.204,00

arrotondato a €. 3.615.000,00 €/tremilioneicentoquindicimila

VALORE DI STIMA PRUDENZIALE

€. 3.615.204,00 x 0,85 = €. 3.072.923,40

arrotondato a €. 3.073.000,00 €/tremilionesettantatremila

VALORE DI STIMA IMMEDIATO REALIZZO

€. 3.615.204,00 x 0,70 = €. 2.530.642,40

arrotondato a €. 2.530.000,00 €/duemilionicinquecentotrentamila

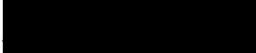
VALORE DI STIMA FALLIMENTARE

€. 3.615.204,00 x 0,50 = €. 1.807.602,00

arrotondato a €. 1.808.000,00 €/unmilioneottocentotomila

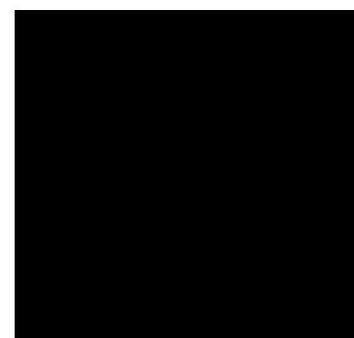
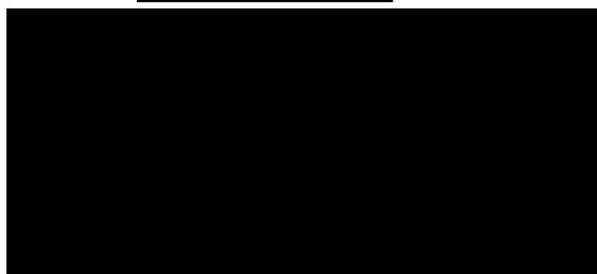
Forlì, settembre 2020

il Perito Estimatore

Geom. 

Allegati (vedi CD)

- doc fotografica
- doc. catastale
- doc. titoli edilizi



Repertorio n. 31035 -----

----- VERBALE DI ASSEVERAMENTO DI PERIZIA -----

----- REPUBBLICA ITALIANA -----

L'anno duemilaventi, il giorno ventisei del mese di novembre -

26 NOVEMBRE 2020

In [REDACTED] -----

Avanti a me Dott.ssa [REDACTED] Notaio in Forlì,

iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Forlì

e Rimini, è presente: -----

- [REDACTED] nato a Forlì (FC) il 10 agosto 1957,

domiciliato in [REDACTED] codice fiscale:

[REDACTED] iscritto al Collegio dei [REDACTED]

[REDACTED] della Provincia di [REDACTED] -

[REDACTED] comparente della cui identità personale io notaio sono

certo, il quale mi presenta la perizia che precede,

chiedendomi di asseverarla con giuramento, ai sensi

dell'art.1 del R.D.L. 14 luglio 1937 n.1666. -----

Quindi deferisco il giuramento al comparente, previa seria

ammonizione da me Notaio effettuata allo stesso sulle

conseguenze delle dichiarazioni mendaci o reticenti e

sull'obbligo di dichiarare la verità. -----

Il comparente presta quindi il giuramento, pronunziando le

parole: "Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto

all'incarico ricevuto, e quindi redatto la perizia sopra

riportata, a solo scopo di far conoscere la verità". -----

Io Notaio ho ricevuto il presente atto, dattiloscritto da
persona di mia fiducia, da me notaio completato a mano e da
me letto al comparente che lo ha approvato e confermato. ----

Consta il presente atto di *una* pagina intera e parte
della presente di un foglio. -----

