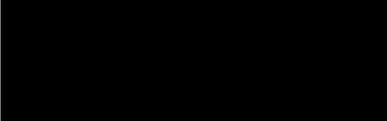

geometra




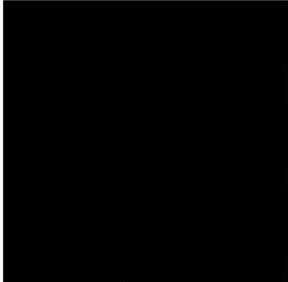
RELAZIONE PERITALE
ACCERTAMENTO CONSISTENZA / VALORE
(Rapporto di Valutazione al 30.09.2020)

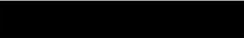
immobile in:

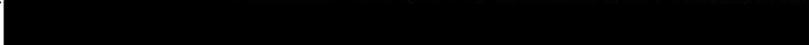
FORLI' (FC)

Via Antico Acquedotto 21 - 23

Forlì, 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 Antico Acquedotto 21-23

(n.2 u.i. ad uso laboratorio artigianale compreso uffici e servizi + u.i. ad uso cabina elettrica + corti esclusive e 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

01 - Contesto / Insediamento

Zona territoriale di Forlì destinata a Centro Logistico con particolare vocazione all'autotrasporto, agevolata dalla vicina presenza dello svincolo autostradale.

02 - Oggetto di stima / descrizione

Trattasi di porzione immobiliare inserita in un più ampio edificio industriale, a sua volta collocato nell'ambito del [REDACTED] di Forlì.

Tutto il complesso occupa una importante area prossima al casello autostradale, interamente dedicata a vocazione per l'autotrasporto, sia per insediamento di attività tipo spedizioniere, magazzinaggio merci, attività commesse alla manutenzione di grandi automezzi, ecc.

L'intero comparto è sviluppato in un settore della Via Antico Acquedotto, in ambo i lati della zona posta al vertice fra lo svincolo della nuova Tangenziale Est ed il Casello Autostradale sulla Viale della Costituzione.

Le porzioni edificate sono costituite da grandi corpi di fabbrica ospitanti le varie [REDACTED] intestate a ditte diverse.

Ogni porzione è dotata di una o più corti esclusive per carico/scarico merci.

In comune fra le varie u.i. tutti gli spazi aperti dedicati alla viabilità interna [REDACTED] collegamento all'asse stradale.

Ogni proprietà è catastalmente definita al Catasto Terreni da una propria numerazione particellare, quindi tutte le proprietà (almeno quelle prese in esame) si possono definire frazionate da cielo a terra.

Stante il medesimo periodo realizzativo e/o comunque la finalità di caratterizzarne gli

aspetti architettonici secondo omogeneo stile progettuale e costruttivo, tutti gli edifici industriali presentano simile tipologia.

Sono caratterizzati infatti da ampi volumi a forma di parallelepipedo circondati e sovrapposti da evidenti strutture metalliche reticolari (costituite da pilastrature esterne alla sagoma e travi oltre la linea di gronda) con comportamento di tensostruttura a sostegno della copertura.

Tale impostazione strutturale offre pertanto la possibilità di avere spazi interni privi di ostacoli (pilastri, setti murari, ecc.).

Queste componenti strutturali di tipo metallico si ritiene siano state volutamente caratterizzate da una verniciatura di colore blu, proprio per definirne e rimarcarne la presenza anche sotto l'aspetto esteriore.

Si nota infatti come anche le altre componenti metalliche di finitura (serramenti, portoni, ecc.) siano stati riproposti con materiale metallico di simile colorazione.

La composizione di detti edifici offre infatti una modulazione degli spazi atta ad una ripartizione plurima degli stessi: ovvero risulta possibile l'accorpamento / fusione / frazionamento di più unità secondo assi caratterizzanti la maglia strutturale verticale.

Questa è ripetuta anche all'interno con pilastrature metalliche perimetrali agli edifici in aderenza ad un supporto murario in c.a. con funzione di basamento e sostegno delle tamponature in pannelli sandwich coibentati.

Nel caso in specie, vista la maglia strutturale degli edifici, l'odierna porzione consente anche un eventuale frazionamento in più u.i. sia con differenti additivi dividenti: ogni settore infatti risulta anche dotato di ampi portoni proporzionati all'ampiezza dei mezzi che vi potrebbero accedere.

I tamponamenti sono eseguiti con pannello sandwich, sovrapposto a muro in c.a. (h. circa 1,30).

Nella parte superiore delle facciate (sotto gronda), quelle rivolte ai piazzali interni sono realizzate finestrature a nastro, come pure in copertura lucernari.

Nel caso in specie la porzione oggetto di stima è quella posta sul vertice retro del corpo sud-est, opposta alla via Antico Acquedotto.

Trattandosi di unità ad angolo comprende un ampio lotto di terreno che la circonda sui tre lati a cui si affaccia.

Nel caso specifico la part.300 (a sud) di proprietà comune a tutte le u.i. risulta praticamente asservita in modo quasi esclusivo a ██████████ poiché l'intero corpo di fabbrica è ad essa assegnato sia in proprietà che in Locazione Finanziaria.

Ciò consente di ottenere una dimensione dei piazzali estremamente ampia rendendo l'utilizzo delle u.i. facilitato ad una pluralità di esigenze / attività.

L'ampia dimensione della corte costituisce un pregio proprio in funzione della comoda fruibilità degli spazi di manovra ed anche del rimessaggio all'esterno di eventuali merci / container, ecc.: particolarmente ampia la zona a sud-est.

Oltre a ciò il lotto è asservito da una doppia viabilità, che consente di accedervi da ambo i lati dell'area attraverso le bretelle interne comuni anche alle altre porzioni.

La porzione, di elevata altezza interna (Hm ml. 8,50 circa) consente di essere utilizzata a due livelli, ovvero su tutta la superficie del p.Terra comprende all'interno della sagoma tutta la zona di tipo artigianale e un ampio settore ad uso amministrativi, spogliatoi, bagni, ecc.

Da scala interna è consentito il collegamento ad un ampio soppalco open space sviluppato su tutta la superficie dei sottostanti uffici e servizi.

L'elevata altezza consente anche lo stoccaggio verticale di prodotti imballati e/o di svilupparne all'interno ampie scaffalature.

Le finiture interne prevedono pavimentazioni in cemento di tipo industriale (spolvero

al quarzo), dotazioni impiantistiche sviluppate in elevazione sulle pareti ed a soffitto. La porzione in oggetto si estende su una superficie particellare esclusiva di mq. 3.935, di cui oltre mq. 2.500 circa a piazzali esterni: stante le modulari assegnazioni delle corti esclusive di ogni singolo capannone (quasi sempre di tipo "a schiera"), si ritiene che l'immobile in oggetto offra una plusvalenza conseguente alla maggior consistenza dell'area esterna "esclusiva" ragguagliabile in mq. 715 circa.

Oltre a ciò la porzione di immobile in oggetto comprende anche la proprietà ed il godimento per quota (stimata 2/6) della part.300 (spazio comune) di mq. 1.175, offrendo così una ulteriore plusvalenza derivante dalla maggiore opportunità di utilizzo dell'area (priva di barriere / recinzioni di separazione fra le corti esclusive e comuni).

03 - Ditta proprietaria

 con sede in Forlì (FC)

C.F. - P.IVA 

04 - Provenienza

- *Atto di Compravendita* a rogito Notaio  in data 09.06.2011, Rep.127998/17754, registrato a Forlì il 15.06.2001 al n. 4948, ivi trascritto, il 16.06.2001 all'art.6345

05 - Identificazione catastale "terreni"

Comune di Forlì, Fg.72:

- part. 295, Ente urbano, mq. 2.436

- part. 296 Ente urbano, mq. 1.499

06 - Identificazione catastale "fabbricati"

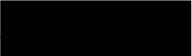
Comune di Forlì, Fg.172:

- part. 295, sub. 2, cat. D/7, R. 6.482,00
- part. 295, sub. 3, cat. D/1, R. 72,00
- part. 296, sub. 1, cat. D/7, R. 6.682,00

oltre parti comuni

Catastalmente intestati a:

 con sede in Forlì (FC)

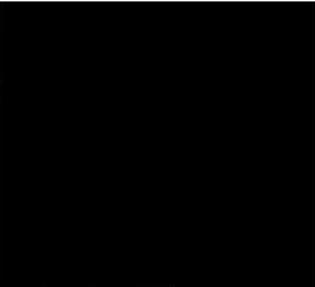
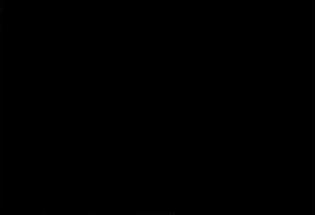
C.F. – P.IVA 

(prop. 1/1)

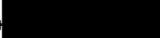
07 - Tipologia urbanistica

Sottozona T.3 terziaria di espansione, previste dal PRG 1988 e dalla variante di anticipazione del 1999, confermate: trattasi di terreni in comparto AT16 attuato (POC),

Trattasi di zone destinate a nuovi insediamenti terziari assoggettate PRG 1988.

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

08 - Atti / Convenzioni / Scritture

- **Convenzione Edilizia** a favore del Comune di Forlì ai rogiti Notaio  di Forlì in data 29.08.2001 Rep. 886/460, registrato a Forlì il 14.09.2001 al n.3219 e trascritto in data 19.09.2001 all'art. 9894;

- **Convenzione Edilizia** a favore del Comune di Forlì stipulata con atto autenticato Notaio  di Forlì in data 19.02.2008 Rep. 11640/7369, trascritto a Forlì in data 10.03.2008 all'art. 2905;

09 - Servitù / Gravami

- *Servitù di metanodotto a favore di Snam* gravante sull'originaria part.13 del Fg.98, trascritta a Forlì il 06.09.1956 all'art.6039;
 - *Servitù di metanodotto a favore di Snam* gravante sull'originaria part.30 del Fg.98, trascritta a Forlì il 30.10.1956 all'art.7530;
 - *Servitù a favore di Enel, Snam e ACAG* gravante sulle originarie part.227, 228 e 230 del Fg.98, trascritta a Forlì il 17.02.1994 all'art.1529 e menzionate nell'atto i rogiti [redacted] di Forlì in data 17.02.1994 Rep.65971;
 - *Servitù di fognatura a favore del Comune di Forlì*, trascritta a Forlì il 14.12.1995 all'art.10462;
 - *Servitù di gasdotto a favore di [redacted]* gravante sull'originaria part.30 del Fg.72 e part. n. 1011, 1024, 176, 58 e 1019 del Fg.98, trascritta a Forlì il 18.12.2001 all'art.13272;
 - *Servitù di passaggio e di utilizzo impianti a favore di [redacted]* trascritta a Forlì il 09.02.2017 all'art.1492;
- N.B. - Inoltre nell'Atto di c/v (di cui alla provenienza degli immobili in oggetto) ai rogiti Notaio [redacted] in data 09.06.2011, Rep.127998/17754, si legge:
- *Servitù di installazione di pompe e condutture* gravante sulla part.275 sub.2, trascritta a Forlì il 19.01.2009 all'art.657;
 - *Servitù di passo pedonale e carraio* gravante sulla part.275 sub.5, trascritta a Forlì il 19.01.2009 all'art.681;
 - *Servitù di tubazioni* gravante sulla part.275 sub.5, trascritta a Forlì il 19.01.2009 all'art.705;

10 - Urbanizzazioni / Servizi / Infrastrutture

Le porzioni immobiliare risultano parte di un complesso inserito nel centro logistico per l'autotrasporto: viabilità principale, presenti con tutte le pubbliche utenze, vicinanza svincolo autostradale.

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:

Immobili

- *Concessione Edilizia n.480 del 09.11.2001*
- *Concessione Edilizia in Variante n.480/1 del 27.05.2002*
- *Concessione Edilizia in Variante n.480/2 del 22.10.2002*
- *Concessione Edilizia in Variante n.480/3 del 17.02.2003*
- *DIA Variante in data 01.08.2003 – P.G. 38633/2003*
- *DIA Variante in data 12.11.2003 – P.G. 54445/2003*
- *DIA Variante in data 14.05.2004 – P.G. 23248/2004*
- *Richiesta di rilascio Agibilità del 13.07.2004 – P.G. 35897/2004*
- 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 con

RISULTATO DEGLI ACCERTAMENTI SULLA CONFORMITA' CATASTALE

Alla luce degli atti sopra menzionati, espletati i necessari sopralluoghi non sono emerse discordanze tali da necessitare un aggiornamento.

Pertanto alla data odierna si verifica 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

con sede in Forlì (FC).

14 - Adempimenti verso Terzi / Enti / Varie

Nulla rilevato e/o a conoscenza del Perito, 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 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 più 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 rispetto i piazzali che lo circondano, 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.

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.

Metodo Estimativo

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

Il Codice 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 (*Coast 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, (capannone, soppalco, ecc.) si è proceduto all'applicazione di coefficienti correttivi e valori unitari riconducibili all'immobile in questione.

Per quanto riguarda il valore della corte, si associa al valore unitario/mq quella porzione standard facente parte integrante di ogni modulo ripetitivo a schiera: diversamente come in questo caso per l'eccedenza, considerando la stessa c plusvalenza, se ne propone una propria valorizzazione.

Contesto di Mercato - Tempistiche dismissione

Stante le finalità a cui dedicato l'incarico estimativo, il Perito non ha potuto sott

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, legati soprattutto alla predisposizione per diverse attività che necessitino di ampi spazi di manovra esterna / interna e la vicinanza al casello autostradale.

Riflessi economico-estimativi

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

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 a parametri prefissati e/o altro procedimento legato a parametri predefiniti, ma piuttosto iperprezzati e/o sottovalutati, e sono decisi 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), 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.

Fg.75 - Part.295 sub.2 – Part. 296 sub.1
aree esclusive + aree comuni

CALCOLO SUPERFICIE CONVENZIONALE

- Unità principale p. T

mq. 1.426,00 x 1,00 = mq. 1.426,00

- Soppalco (uffici - plus rispetto capannone)

mq. 312,00 x 0,50 = mq. 156,00

- plusvalenza Area esclusiva part. 295

mq. 715,00 x 0,10 = mq. 71,50

- plusvalenza comproprietà Area di manovra (comune) part. 300 di mq. 1175
mq. 1.175,00 x 2/6 x 0,10 = mq. 39,16
sommano mq. 1.692,67

VALORE DI STIMA INTERO

mq. 1.692,67 x €/mq. 750,00 = €. 1.269.502,50
arrotondato a €. 1.270.000,00 €/settemilionitrecentodiecimila

VALORE DI STIMA PRUDENZIALE

€. 1.269.502,50 x 0,85 = €. 1.079.077,12
arrotondato a €. 1.079.000,00 €/unmilionesettantanovemila

VALORE DI STIMA IMMEDIATO REALIZZO

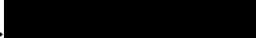
€. 1.269.502,50 x 0,70 = €. 888.651,75
arrotondato a €. 890.000,00 €/ottocentonovantamila

VALORE DI STIMA FALLIMENTARE

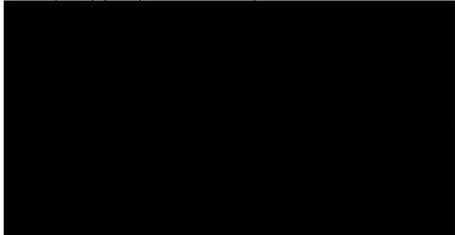
€. 1.269.502,50 x 0,50 = €. 634.751,25
arrotondato a €. 635.000,00 €/seicentotrentacinquemila

Forlì, settembre 2020

il Perito Estimatore

Geom. 

Allegati (vedi CD)

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

Repertorio n. 31038

VERBALE DI ASSEVERAMENTO DI PERIZIA

REPUBBLICA ITALIANA

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

26 NOVEMBRE 2020

In

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 Geometri e

[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. -----

