

geometra

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

immobile in: **FORLI' (FC)**  
**Via Antico Acquedotto 21 - 23**

Forli, 25.11.2020

il Perito Estimatore

Geom. [REDACTED]

**Relazione Peritale Accertamento Consistenza/Valore Immobile**

**- RAPPORTO DI VALUTAZIONE AL 30.09.2020 -**

**FORLÌ - CESENA (FC)**

**Forlì, Via Antico Acquedotto 21-23**

(n.1 u.i. ad uso magazzino e servizi + soppalco + corte pertinenziale + parti comuni)

- 01 - Contesto / Inseadimento
- 02 - Oggetto di stima / descrizione
- 03 - Ditta proprietaria / Utilizzatrice
- 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 / Insegiamento**

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 insegiamento 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 u.i. intestate a ditte diverse: in questo caso il corpo in questione (quello a sud-est) si può definire appartenga interamente alla Soc. [REDACTED] in quanto detiene porzioni in proprietà esclusiva e le restanti in locazione finanziaria.

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) [REDACTED] 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 gli 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.

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. (spessore circa 1,30).

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

Nel caso in specie la stima riguarda un'ampia porzione le cui dimensioni corrispondono a quelle di due unità "tipo schiera", ed in particolare quella in affaccio diretto sulla Via Antico Acquedotto.

Tale situazione, vista la maglia strutturale degli edifici, consente anche un eventuale frazionamento in due u.i.

Presenta due corti esclusive su ambo i lati a cui si affaccia, offrendo aperture sulle stesse, tali da consentirne un facilitato utilizzo.

La dimensione delle corti è tale da offrire una comoda fruibilità degli spazi di manovra ed anche del rimessaggio all'esterno di eventuali merci / container, ecc.

L'intero corpo di fabbrica gode di una doppia viabilità che lo perimetra, che consente di accedervi da ambo i lati dell'area attraverso le bretelle interne comuni anche alle altre porzioni.

Nel caso specifico la part.300 (a sud) di proprietà comune a tutte le u.i. risulta praticamente asservita in modo quasi esclusivo a [REDACTED] 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'elevata altezza interna (Hm ml. 8,50 circa) 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. 3.194, di cui circa 1.330 mq. a piazzali esterni.

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 barrire / recinzioni di separazione fra le corti esclusive e comuni).

### **03a - Ditta proprietaria**

████████████████████ con sede in Bologna (BO)

C.F. – P.IVA ██████████

### **03b - Ditta Utilizzatrice**

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

C.F. – P.IVA ██████████

### **04 – Provenienza**

- *Contratto di Locazione Finanziaria* tra ██████████

n. ██████████ in data 06.07.2016

In seguito a:

- *Atto di Compravendita* ai rogiti Notaio ██████████ in data 06.07.2016

Rep.133910/21122 con cui ██████████ acquisisce la proprietà della u.i.

catastalmente identificata al NCEU Fg. 72 par.299 sub.1 al solo scopo di concederla

in Locazione Finanziaria alla Soc ██████████

### **05 - Identificazione catastale “terreni”**

Comune di Forlì, Fg.72:

- part. 299, Ente urbano, mq. 2.76

## 06 - Identificazione catastale "fabbricati"

Comune di Forlì, Fg.72:

- part. 299, sub. 1, cat. D/7, R. 11.152,00

oltre parti comuni

Catastalmente intestati a:

████████████████████ con sede in Bologna (BO)

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 attuato (POC).

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

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

- *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 per l'urbanizzazione dell'area, portante fra l'altro, vincoli relativi alla permanenza della Superficie Utile Lorda (SUL) del Comparto, alla destinazione d'uso dell'immobile, nonché oneri ed obblighi per l'attuazione del cd. "Teleriscaldamento" da parte del Consorzio di gestione della lottizzazione, denominato "Centro Logistico per l'Autotrasporto";

- *Convenzione Edilizia* a favore del Comune di Forlì stipulata con atto autentificato Notaio ██████████ di Forlì in data 19.02.2008 Rep. 11640/7369, registrato a Forlì il

05.03.2008 al n.2249 trascritto a Forlì in data 10.03.2008 all'art. 2905 modificativa della precedente.

## **09 - Servitù / Gravami**

part.299 sub.1

- *Servitù di installazione di pompe e condutture, di passo pedonale e carraio e di tubazioni* costituite con atto ricevuto dal Notaio [REDACTED] di Forlì in data 19.12.2008, Rep.13511/8507, registrato a Forlì il 02.01.2009 al n.292, trascritto a forlì medesima data agli artt. 659, 683 e 707

- *Servitù di passo pedonale e carraio* da esercitarsi a qualunque ora del giorno e della notte e con qualsiasi mezzo, a carico dell'area, destinata a strada, distinta al NCT Fig.72 part.258 di mq. 2.522, servitù esistente anche a favore dell'immobile in oggetto (eretto sul lotto e derivante dal frazionamento della originaria part. 259) come risulta dall'atto costitutivo della servitù stessa ricevuto dal Notaio [REDACTED] di Forlì in data 26.03.2002 Rep.1433/762, registrato a Forlì il giorno 08.04.2002 al n. 1066 e trascritto a Forlì il 29.03.2002 all'art.3649 e 3650 ed in data 03.12.2002 all'art.13366: si precisa che l'atto c/v Notaio [REDACTED] in data 06.07.2016 Rep.133910/21122 (prec. paragr. 04 - *Provenienza*), "*...la soc. acquirente e per essa la soc. utilizzatrice ...danno atto che tutte le opere relative alla manutenzione ordinaria e straordinaria della particella adibita a strada oggetto della servitù sono a carico dei titolari dei fondi dominanti, fra i quali il bene in oggetto*".

- *Servitù di metanodotto a favore di* [REDACTED] gravante sull'originaria part.13 del Fig.98, trascritta a Forlì il 06.09.1956 all'art.6039;

- *Servitù di metanodotto a favore di* [REDACTED] gravante sull'originaria part.30 del Fig.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 sulle part. n. 1011, 1024, 176, 58 e 1019 del Fg.98, trascritta a Forlì il 18.12.2001 all'art.13272;

#### **10 - Urbanizzazioni / Servizi / Infrastrutture**

Le porzioni immobiliari risultano parte di un più ampio complesso inserito nel Centro logistico per l'autotrasporto: presenti 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:

##### Immobile part.299

- *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 14.05.2003 – P.G. 23107/2003*
- *Richiesta di Agibilità in data 02.03.2004 n.42 – P.G. 57922*
- 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 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 Soc. Utilizzatrice C

con sede in Forlì (FC) come da Contratti di Locazione /

Finanziaria di cui al precedente paragrafo 04)

#### **14 - Adempimenti verso Terzi / Enti / Varie**

Nulla rilevato e/o a conoscenza del Perito, salvo impegni, obblighi derivanti dagli atti / Convenzioni / Servitù, ecc. 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, 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 (*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 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 come 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 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'appropriata 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 necessino 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 ricorrono

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 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 tempi medio-lunghi ipotizzabili in 8/12 mesi.

#### **VALORE DI STIMA PRUDENZIALE**

Viene determinato adottando i criteri alla stima "Valore Intero" (di cui sopra), ma 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.

### STIMA A VALORE INTERO

Fg.75 - Part.299 sub.1  
aree esclusive + aree comuni

#### CALCOLO SUPERFICIE CONVENZIONALE

- Unità principale p. T		
mq. 1.428,00 x 1,00 =		mq. 1.428,00
- Soppalco (plus rispetto capannone)		
mq. 288,00 x 0,30 =		mq. 86,40
- plusvalenza comproprietà Area di manovra (comune) part. 300 di mq. 1175		
mq. 1.175,00 x 2/6 x 0,10 =		<u>mq. 39,16</u>
	sommano	mq. 1.553,56

#### VALORE DI STIMA INTERO

mq. 1.553,56 x €/mq. 750,00 = €. 1.165.170,00  
**arrotondato a €. 1.165.000,00 €/unmilionecentosessantacinquemila**

---

#### VALORE DI STIMA PRUDENZIALE

€. 1.165.170,00 x 0,85 = €. 990.394,50  
**arrotondato a €. 990.000,00 €/novecentonovantamila**

#### VALORE DI STIMA IMMEDIATO REALIZZO

€. 1.165.170,00 x 0,70 = €. 815.619,00  
**arrotondato a €. 816.000,00 €/ottocentosedicimila**

**VALORE DI STIMA FALLIMENTARE**

€. 1.165.170,00 x 0,50 = €. 582.585,00

*arrotondato a €. 583.000,00 €/cinquecentottantatremila*

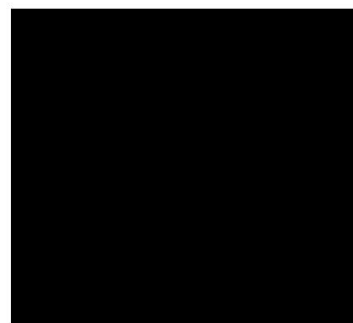
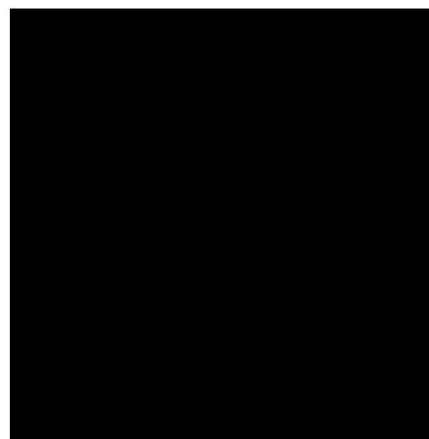
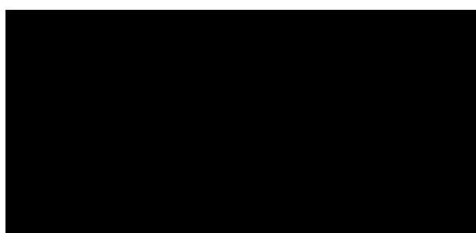
Forlì, settembre 2020

il Perito Estimatore

Geom. 

Allegati (vedi CD)

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



Repertorio n. 31034

----- 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 [redacted]

[redacted] della Provincia di [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. -----

