

78

PERIZIA STRAGIUDIZIALE GIURATA



PREMESSE

A seguito di regolare incarico professionale ricevuto dall'Avv. Antonio Casilli, commissario straordinario della " " in amministrazione straordinaria, il sottoscritto geom. Giampiero Lenti, regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Lecce al n. 2540 e con studio tecnico in Vernole al Vico Mundine n. 1, ha redatto la presente perizia stragiudiziale giurata al fine di descrivere e valutare un immobile sito in Arezzo.

Per tale motivo, acquisita preliminarmente la documentazione tecnica e catastale, è stato esperito un regolare sopralluogo sul luogo oggetto dell'incarico, rilevando la superficie netta e commerciale, l'ubicazione, il grado di finitura e quanto altro necessario.

Elaborati tutti gli elementi raccolti nel corso delle indagini preliminari vengono di seguito riportati i risultati cui lo scrivente è pervenuto e contenuti nella seguente perizia stragiudiziale giurata.

DESCRIZIONE

Trattasi di un locale ufficio a piano terra facente parte di un complesso edilizio sito in Arezzo tra la Via Ombrone e la Via Vezzosi, composto nell'insieme anche da un piano interrato e da altri quattro piani superiori, oltre al piano terreno, destinati a residenze abitative.

Tale complesso edilizio fa parte di un piano di recupero " " che riqualifica l'intero comparto posto in una zona semicentrale di Arezzo, denominata Zona Saione ed è stato costruito in virtù della Concessione Edilizia n. 0/02/710 rilasciata in data 19/12/02 e delle successive due varianti in corso d'opera, autorizzate rispettivamente con Concessione Edilizia n. 0/03/438 del 01/08/2003 e Permesso di Costruire n. 0/05/336 dell'11/07/2005.

L'intera struttura portante è del tipo intelaiata, composta cioè da pilastri e travi atti a sostenere le varie coperture piane, mentre le pareti perimetrali sono in muratura in Poroton o in setti di cemento.

Attualmente il locale ufficio in questione risulta allo stato rustico avanzato e pertanto privo di agibilità.

Nel Nuovo Catasto Edilizio di Arezzo è riportato al foglio 126, p.lla 270, sub 99, Via Ombrone, piano terra, in corso di costruzione e confinante con spazio condominiale, con vano scala condominiale e con stessa proprietà, salvo altri.

Internamente si compone di un unico ambiente di forma regolare, privo di qualsiasi divisione interna per la realizzazione dei servizi igienici nel rispetto del progetto approvato.

Come già sopra accennato risulta allo stato rustico e risulta quindi privo anche di ogni impianto da collegarsi alle colonne montanti condominiali già esistenti, del massetto, intonaco e di ogni qualsiasi altra opera di finitura.

L'accesso è garantito dal camminamento interno condominiale, prospiciente sulla Via Vezzosi, grazie alla presenza di quattro aperture protette da infissi in alluminio elettrocolorato e vetro, completi di avvolgibili in plastica, nonché un ingresso secondario, protetto da infisso di sicurezza, dal vano scala condominiale (sub 9) distinto con il civico 6 di Via Ombrone.

CRITERI ESTIMATIVI E VALUTAZIONE

Completata la descrizione del locale commerciale si può passare alla determinazione del probabile valore di mercato.

Per tale motivo sono state eseguite una serie di ricerche al fine di acquisire i prezzi medi normalmente applicati per la compravendita di immobili simili, per caratteristiche intrinseche a quello in esame ed effettivamente avvenute in tempi recenti.

I valori ottenuti devono poi essere riferiti all'unità di consistenza che per i fabbricati ad uso commerciale/artigianale è rappresentato dal metro quadrato di superficie commerciale.

Nel caso specifico bisogna tener conto che l'immobile si trova in un comparto semicentrale di Arezzo ad alta densità abitativa e viaria, anche se la visibilità non è diretta dalla Via pubblica in quanto prospetta solamente sul camminamento interno condominiale accessibile dalla Via Vezzosi.



Ed inoltre vanno tenuti in debita considerazione i costi necessari per l'ultimazione dei lavori e i necessari adempimenti tecnici e burocratici per l'ottenimento del certificato di agibilità.

Tanto accertato lo scrivente sulla base delle indagini esperite in loco, presso agenzie immobiliari e liberi professionisti che operano nel settore edile, ha ritenuto giusto e congruo prendere in considerazione il prezzo unitario pari a € 1.400,00 al metro quadrato che moltiplicato per la superficie commerciale di mq 60,00 circa determina un probabile valore di mercato pari a € 84.000,00 (diconsi euro ottantaquattromila/00).

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico affidatomi.

Vernole, li 15/12/2017



Si allega alla presente:

visura catastale ed elaborato planimetrico

stralcio progettuale

documentazione fotografica



Cron. N. 141/18

VERBALE DI DEPOSITO PERIZIA

L'anno 2018, il giorno 23 del mese di Gennaio..... Innanzi al sottoscritto Cancelliere è comparso il sig. Giampiero Lenti, nato a Vernole (LE) il 08/05/1965 il quale depositata la presente relazione e presta il giuramento di rito: "giuro di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico ricevuto affidatomi al solo scopo di far conoscere la verità".

Handwritten signature of the official and a stamp of the Court of Appeal of Palermo (Corte di Appello di Palermo).



[illegible]







