

75

PERIZIA STRAGIUDIZIALE GIURATA



PREMESSE

A seguito di regolare incarico professionale ricevuto dall'Avv. Antonio Casilli, commissario straordinario della "Cassa di Credito di Arezzo" in amministrazione straordinaria, il sottoscritto geom. Giampaolo 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 commerciale 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 commerciale 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 95, Via Ombrone, piano terra, in corso di costruzione e confinante nell'insieme con spazio condominiale, con vano scala condominiale e con stessa proprietà.

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 8) distinto con il civico 8 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 55,50 circa determina un probabile valore di mercato pari a € 77.700,00, che si arrotonda a € 78.000,00 (diconsi euro settantottomila/00).

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico affidatomi.

Vernole, il 15/12/2017

Si allega alla presente:

visura catastale ed elaborato planimetrico

stralcio progettuale

documentazione fotografica

Cron. N. 140/18



VERBALE DI GIURAMENTO

L'anno 2018, il giorno 23 del mese di Giugno 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".

Giampiero Lenti
CAPO UFFICIO AMMINISTRATIVO
C. e A. M. (Firma)





Data: 24/11/2016 - Ora: 11.06.05

Visura n.: LE0284993 Pag: 3

Visura per soggetto

Ufficio provinciale di Lecce - Territorio su Altro Ufficio
Ufficio Provinciale - Territorio

22	A	126	270	80	2		C/6	1	9 m ²	Totale: 9 m ²	Euro 16,27	VIA OMBRONE piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
23	A	126	270	81	2		C/6	1	9 m ²	Totale: 9 m ²	Euro 16,27		
24	A	126	270	82	2		C/6	1	9 m ²	Totale: 9 m ²	Euro 16,27		
25	A	126	270	83	2		C/6	1	9 m ²	Totale: 9 m ²	Euro 16,27		
26	A	126	270	84	2		C/6	1	9 m ²	Totale: 9 m ²	Euro 16,27		
27	A	126	270	85	2		C/6	1	9 m ²	Totale: 9 m ²	Euro 16,27		
28	A	126	270	86	2		C/6	1	9 m ²	Totale: 9 m ²	Euro 16,27		
29	A	126	270	87	2		C/6	1	9 m ²	Totale: 9 m ²	Euro 16,27		
30	A	126	270	88	2		C/6	1	9 m ²	Totale: 9 m ²	Euro 16,27		
31	A	126	270	89	2		C/6	1	9 m ²	Totale: 9 m ²	Euro 16,27		
32	A	126	270	93			in corso di costruz.					VIA OMBRONE piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/05/2013 protocollo n. AR0085154 in atti dal 08/05/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 50567.1/2013)	Annotazione
33	A	126	270	95			in corso di costruz.					VIA OMBRONE piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/05/2013 protocollo n. AR0085155 in atti dal 08/05/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 50568.1/2013)	Annotazione

Ministero dell'Economia
e delle Finanze
Gonzia
Entrate

BACCA DI POLLO
€0,20
€0,20

00013558 00007847 00013558
00019471 04.02.2014 16:40:40
5578-00085 901170A03C306E2
IDENTIFICATIVO 0001355812918









