

documento 18

PERIZIA DI STIMA



Il sottoscritto [REDACTED] nato a [REDACTED] il giorno [REDACTED], in qualità di professionista abilitato geometra iscritto al Collegio dei geometri e geometri laureati di Rimini al [REDACTED] avente studio tecnico in Rimini, viale [REDACTED], in esecuzione dell'incarico conferitogli dal Sig. [REDACTED] in qualità di Legale Rappresentante della società "AGATA IMMOBILIARE S.R.L." con sede in Rimini via Della Lama n.26 C.F e P.IVA 03456530405, redige la presente perizia al fine di determinare il valore di mercato dell'immobile ubicato in Comune di Parma (PR), località Cortile San Martino, zona industriale/artigianale S.P.I.P., via Segré 5/a.

Il sottoscritto dopo aver eseguito gli opportuni accertamenti, sulla scorta della documentazione fornita dal committente, reperita la documentazione catastale, relaziona quanto segue:

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di fabbricato ad uso artigianale con relativa corte, edificato negli anni 2000 nella zona industriale/artigianale S.P.I.P. in prossimità del casello autostradale della A1 Milano-Bologna, uscita Parma Fiera.

Il fabbricato risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Parma Sezione Urbana 3 foglio 21, Particella 232 cat. D/8, rendita 53.823,00, edificato su terreno di superficie catastale mq. 9.782,00.

L'immobile è composto da un piano terra con superficie complessiva di circa mq. 5.355, adibito ad attività di logistica con corte esclusiva circostante e da un piano primo adibito ad uffici.

Il piano terra dello stabile è così suddiviso:

- area di stoccaggio e spedizione merce di circa mq. 4.430;
- uffici di gestione con locali di servizio per il personale ed il pubblico per una

superficie di circa mq. 860;

- vani tecnici di circa mq. 65.

Al piano primo che si sviluppa sulla parte fronte strada dell'edificio, sono collocati gli altri uffici di gestione e servizi con superficie complessiva di circa mq. 535.

La corte esclusiva circostante al fabbricato comprende un'area a parcheggio e movimentazione merci per una superficie di circa mq. 3200 e area verde di circa mq. 1000.

Il fabbricato risulta ad oggi affittato alla società ADR66 S.R.L., con canone di locazione annuo di Euro 170.000,00 stipulato nell'anno 2015.

METODO DI STIMA E VALUTAZIONE

Adottando il metodo di stima sintetico-comparativa, basata sul raffronto diretto con i prezzi praticati sul mercato di zona per fabbricati ed aree aventi le medesime caratteristiche, in considerazione dell'ubicazione stessa e del contratto di locazione in essere, si ritiene congrua e prudentiale, la stima del valore di mercato rapportata al metro quadrato pari a Euro 480,00.

Ai fini del valore commerciale il piano primo destinato a uffici viene calcolato al 75% della superficie, mentre l'area di pertinenza come l'area verde circostanti al fabbricato vengono calcolate quale corte esclusiva al 5% della superficie.

Pertanto il valore dell'immobile viene così determinato:

Fabbricato Piano terra mq. 5.355 x €/mq. 480,00 = Euro 2.570.400,00

Uffici Piano primo mq. (535x0,75) x €/mq. 480,00 = Euro 192.600,00

Corte fabbricato mq. (4200x0,05) x €/mq. 480,00 = Euro 100.800,00

Valore complessivo arrotondato a Euro 2.850.000,00 (duemilionioctococinquantamila/00).

Tanto dovevo per l'incarico conferitomi.

Rimini li, 16/10/2015

Il Tecnico

[Redacted signature]



GIUDICE DI PACE DI RIMINI
e/o TRIBUNALE DI RIMINI CP

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA STRAGIUDIZIALE

L'anno 2015 il giorno 20 del mese di ottobre nella cancelleria dell'intestato Tribunale ^{GdP. CRON 2221} ₁₅

avanti al sottoscritto Cancelliere, è comparso il geometra [redacted] nato a

[redacted] tecnico professionista iscritto al Collegio dei geometri e

geometri laureati di Rimini al [redacted] avente studio tecnico in Rimini [redacted]

[redacted] identificato a mezzo C.I. n. [redacted] rilasciata dal Comune di Rimini, il

quale dichiara di voler asseverare con giuramento l'avanti estesa perizia stragiudiziale.

Ammonito sulla importanza del giuramento e sulle sanzioni penali comminate dalla

legge contro chi presta giuramento mendace, questi presta giuramento ripetendo la

formula: GIURO DI BENE E FEDELMENTE AVER ADEMPIUTO ALLE

FUNZIONI AFFIDATEMI AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE AI GIUDICI

LA VERITA'.

Letto e sottoscritto.

Il Tecnico [redacted]

Il Cancelliere _____

Il Direttore di cancelleria
Giorgio Tonini

