



STIMA DI VALUTAZIONE

LABORATORIO ALIMENTARE CORPO "A" E "B" – LOC. IMPERATORE - COMUNE DI BISIGNANO (CS)



Vista Sud-Ovest - corpo A



Vista Sud-Est - corpo B

Il Tecnico
Ing. Vincenzo Roma
Ingegnere
VINCENZO ROMA
Laurea Specialistica
Sezione: A n. 6321

INDICE

1. PREMESSA E SCOPO DELLA STIMA.....	pag. 3
2. DESCRIZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE DA VALUTARE.....	pag. 3
3.I CARATTERI DEL MERCATO.....	pag. 5
4.IL PROCEDIMENTO DI STIMA.....	pag. 5
5.STIMA FABBRICATI.....	pag. 7
6.STIMA TERRENI.....	pag. 8
7.STIMA MURI DI RECINZIONE E SUPERFICIE PAVIMENTATA ESTERNA.....	pag. 10
8.VALORE IMMOBILI RIVALUTATI	pag. 11
9. CONCLUSIONI.....	pag. 12

1. PREMESSA E SCOPO DELLA STIMA

La presente stima è stata eseguita su incarico della Regione Calabria, Dipartimento Agricoltura, Gestione Liquidatoria Straordinaria delle Comunità Montane Calabresi, con lo scopo di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili di proprietà della ex Comunità Montana "Destra Crati", siti in Contrada Succiommo, località Imperatore, nell'area industriale del comune di Bisignano (CS).

La richiesta della perizia nasce dall'esigenza della committenza di affidare in concessione tali proprietà.

La Comunità Montana "Destra Crati", nell'intento di soddisfare alcune esigenze fondamentali nei settori agro - alimentare e tecnico agricolo, si era prefissato negli anni 2000, nelle proprie linee programmatiche, di sviluppare, programmare e sfruttare nel proprio ambito territoriale, tutte quelle risorse produttive, agricole e industriali, tenendo in considerazione quelle che furono le evoluzioni dei consumi, gli orientamenti produttivi, le richieste di mercato, le norme e le specifiche proprietà nutritive ed organolettiche oltre che le proprietà igieniche - salutistiche degli stessi prodotti; il tutto tenendo presente diverse attività in diversi ambiti che la Comunità Montana intendeva sviluppare con l'apporto scientifico di alcuni istituti universitari del settore.

Nell'ambito di queste attività, in particolare di quella di servizio, la Comunità Montana aveva previsto di dotarsi di efficienti laboratori di analisi, oggetti di questa valutazione di stima, per effettuare la determinazione di dati qualitativi dei prodotti agro - alimentari al fine di contribuire alla valutazione di parametri chimico - fisici, microbiologici, nutrizionali, igienico sanitari e merceologici.

Il laboratorio andava a costituire un supporto fondamentale per lo studio di processi produttivi agricoli ed industriali, sia per la valutazione dei singoli prodotti che per le attività di consulenze aziendali, per la messa a punto di sistema di processo e sistema di qualità, norme ISO 9000 e della metodologia HACCP conforme alle norme UNI CEI EN 45001.

Essi furono in grado di effettuare analisi qualitative per la determinazione dei principali parametri chimico-fisici dei prodotti sottoposti ad analisi, come anche analisi microbiologiche per la valutazione delle condizioni igieniche - sanitarie dei prodotti e dei processi connessi, analisi agronomiche per la valutazione della fertilità dei terreni, dei fertilizzanti utilizzati, ecc.

2. DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI DA VALUTARE

I fabbricati da valutare si distinguono in corpo A e B, si collocano entrambi al piano terra e sono costituiti da un piano fuori terra. Strutturalmente sono allocati su una platea di calcestruzzo di cm 30, su cui poggiano le travi rovescie continue.

La costruzione dei laboratori è stata realizzata con struttura in c.a, composta da montanti collegati ai vari piani da correnti longitudinali e trasversali.

Le fondazioni sono a trave continua rovescia, con reticola a maglia chiusa. Le tompagnature sono del tipo a camera d'aria con laterizi 21 fori, ed interposto isolamento termo acustico, costituito da fogli di " stirodur ".

I tramezzi, di mattoni forati otto fori hanno uno spessore finito di cm 10.

I tetti delle coperture sono del tipo a padiglione con struttura metallica e manto

in lamiera grecata coibentata preverniciata. Gli intonaci sono del tipo civile liscio sia all'interno che all'esterno.

La pavimentazione dei locali interni del Corpo A, adibiti a laboratori, è stata realizzata in materiale vinilico coestruso e posto in opera in lieve pendenza verso apposite griglie le quali sono collegate ad un serbatoio di contenimento (acque reflue), isolato dalla comune rete fognaria; all'interno dei locali adibiti a laboratorio

è stato realizzato il rivestimento delle pareti con soluzione di continuità piano - pareti, sempre in materiale vinilico coestruso per un'altezza di cm 180. I reparti destinati a laboratori sono separati da due porte tagliafuoco REI 60 e dotati di impianto rilevamento incendi.

Green Buildings Ing. Vincenzo Roma

Via Cavour 16 - 87070 Montegiordano CS - Email: v.roma@live.it -

PEC: vincenzo.roma@ingpec.eu - M. +39 342 577 0204

Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato, con vetrocamera realizzato con due lastre di vetro di sicurezza.

Le finestre dei vani del Corpo A sono protette all'esterno mediante apposite grate in ferro.

Le facciate esterne dei fabbricati sono pitturate a mezzo di tinteggiatura con idropittura acrilica di colore tendente al giallo; inoltre, per un'altezza pari a 50 cm è realizzata per tutto il perimetro dei fabbricati, una zoccolatura in marmo tipo travertino.

Gli immobili sono dotati di servizi adeguati, i quali sono pavimentati in piastrelle di monocottura e parimente rivestite le pareti per un'altezza di cm180.

I fabbricati sono dotati di impianto elettrico. L'impianto di illuminazione dei locali è realizzato con plafoniere stagne con sorgenti adeguate.

I locali sono dotati di impianto telefonico - citofonico con centralina predisposta nel locale segreteria e rete telematica; sono dotati di impianto idrico igienico – sanitario.

Gli scarichi delle acque reflue sono raccolte in apposite fossa settica a tonuta stagno.

I locali sono dotati di impianto di climatizzazione indipendenti per singoli locali, costituito da una unità interna ed una esterna montata con apposite staffe sulle pareti degli edifici.

I lotti del corpo A e B, sono recintati con muretto in c.l.s. dell'altezza di circa metri uno, su cui è stata posta ringhiera in ferro zincato con cancelli di ingresso in ferro zincato.

Perimetralmente al muretto di recinzione sono ubicate piante ornamentali che attualmente occorrono di manutenzione.

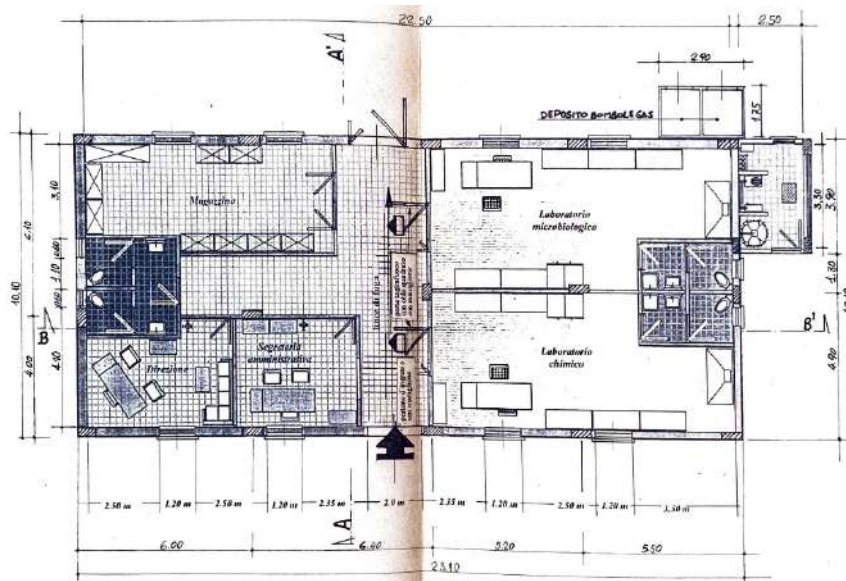
Le aree di pertinenza dei fabbricati sono invase da rovi e piante spontanee

La superficie dei lotti è pavimentata in materiale cementizio e veniva adibita a parcheggi e spazi al servizio del laboratorio.

Le acque meteoriche, provenienti dal tetto e dal piazzale, vengono raccolte in appositi pozzetti a caditoie.

Il **corpo A** identificato al Foglio 60 Particella n° 797 sub.1, si sviluppa su di una superficie di mq 233,31 suddivisa in 7 ambienti nei quali erano allocati un laboratorio di microbiologia, un laboratorio di chimica, un ufficio segreteria e amministrazione, un ufficio direzione, un magazzino e n° 3 servizi. All'esterno, in aderenza alla struttura, è stata realizzata una piccola centralina e un box deposito per le bombole dei gas puri, predisposto a dodici posti di cui otto per bombole piene e quattro per bombole vuote.

Il lotto superficiale è di 1.300,00 mq, la superficie coperta è di 249,30 mq, il volume del fabbricato è di 866,20 mc, la superficie a verde è di 256,00 mq ed i parcheggi 48,00 mq.

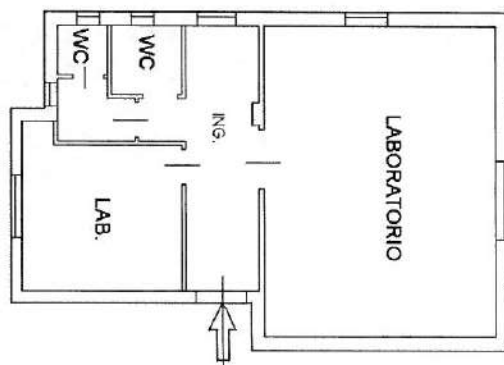


Pianta Piano Terra – fonte Comune di Bisignano – Edificio Corpo A

Green Buildings Ing. Vincenzo Roma

Via Cavour 16 – 87070 Montegiordano CS - Email: v.roma@live.it –
PEC: vincenzo.roma@ingpec.eu - M. +39 342 577 0204

Il **corpo B** identificato al Foglio 60 Particella n° 798 sub.2, si sviluppa su di una superficie di mq 101,00, suddivisa in 2 ambienti nei quali sono allocati due laboratori e n°1 servizi. Il lotto superficiale è di 1.642,00 mq, il volume del fabbricato è di 297,95 mc, la superficie a verde è di 790,00 mq.



Pianta Piano Terra – fonte Agenzia delle Entrate – Edificio Corpo B



Vista Nord-Est - corpo A



Vista Sud-Est - corpo A

3. I CARATTERI DEL MERCATO

I fabbricati si collocano in zona industriale del PRG del Comune di Bisignano, in Località Imperatore, nelle vicinanze della strada provinciale 234, distano all'incirca 7,2 km dal centro città.

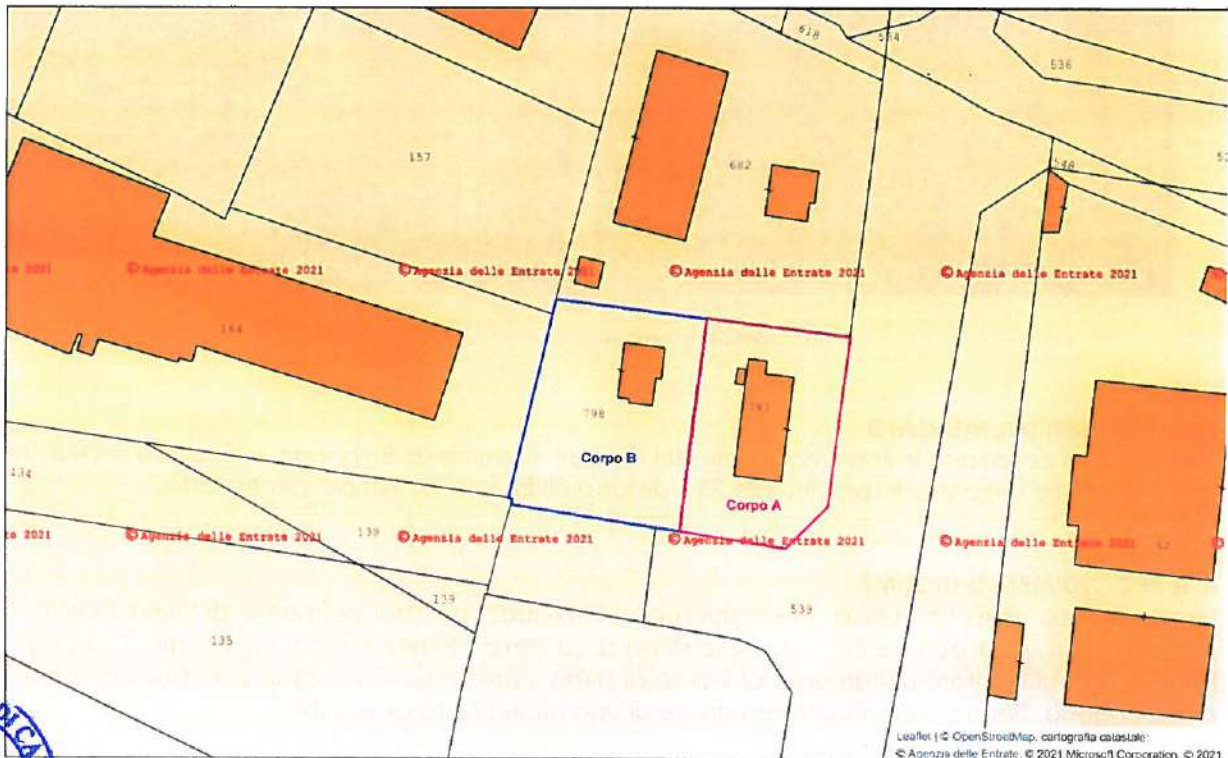
4. IL PROCEDIMENTO DI STIMA

La stima delle unità immobiliari è eseguita con il metodo del procedimento di Stima Diretta. Un modello in grado di portare in conto nella stima di un immobile non un solo parametro. Offre quindi la possibilità di valutare unitamente al valore di stima, i prezzi marginali delle caratteristiche che lo compongono. Tiene conto simultaneamente di una molteplicità di variabili.





Inquadramento territoriale



Inquadramento catastale



Green Buildings Ing. Vincenzo Roma
 Via Cavour 16 – 87070 Montegiordano CS - Email: v.roma@live.it –
 PEC: vincenzo.roma@ingpec.eu - M. +39 342 577 0204

5. STIMA FABBRICATI

5.1 Criteri di Stima

La stima viene effettuata secondo l'aspetto economico del *valore di mercato*. Il procedimento di stima consiste nell'applicare il valore di prezzo attuale sulla base del parametro della superficie commerciale. Eventuali differenze saranno considerate applicando appositi coefficienti.

5.2 Superficie Commerciale

5.2.1 Coefficienti di Ponderazione

Le tabelle sottostanti rappresentano un documento riepilogativo del sistema di calcolo della “superficie commerciale”, redatto secondo la **Norma UNI 10750:2005** (Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate)

Superfici principali		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	altezza media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili (mansarda)	35%	altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
Superfici di ornamento		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%

5.2.2 Valore Unitario Ordinario

Il mercato degli immobili nella zona risente della forte crisi economica che ha segnato una brusca inversione di tendenza rispetto al 2008. Le maggiori agenzie immobiliari operanti sul territorio nazionale hanno ricostruito l'evoluzione del mercato dal 2008 ad oggi, facendo emergere uno scenario in cui mentre le grandi città conoscono una ripresa delle compravendite, i centri minori sono ancora strangolati dalla crisi.

Le quotazioni di mercato per edifici industriali della stessa tipologia, ubicati nella stessa zona del Comune di Bisignano, sono stati determinati consultando:

- Valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate Quotazioni OMI:

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: COSENZA

Comune: BISIGNANO

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA RURALE - LTA COCOZELLO, FRASSA, CRETAROSSA

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	290	385	L			

Valori quotazioni immobiliari anno 2020

5.2.3 Valore Unitario Reale

Si definisce come quotazione media unitaria di mercato l'importo di **332,50 €/mq** per i laboratori oggetti di stima.

5.2.3.1 STIMA DELLE UNITÀ IMMOBILIRI

Sulla base dei dati sopra indicati, si procede alla stima del valore dell'unità immobiliare.

- Superficie utile netta calpestabile Corpo A = 7,00+207,00 mq al 100% = **214,00 mq**
- Superficie utile netta calpestabile Corpo B= 86,00 mq al 100% = **86,00 mq**
- Muri perimetrali Corpo A = 19,00 mq al 100% = **19,00 mq**
- Muri perimetrali Corpo B = 15,00 mq al 100% = **15,00 mq**

Superficie Commerciale Corpo A: 214,00+19,00 = 233,00 mq

Superficie Commerciale Corpo B: 86,00 +15,00 = 101,00 mq

Valore Unità Immobiliare Corpo A

233,00 mq x 332,50 € = **77.472,50 €**

Valore Unità Immobiliare Corpo B

101,00 mq x 332,50 € = **33.582,50 €**

6. STIMA TERRENI

La stima viene effettuata secondo l'aspetto economico del *valore agricolo medio*. Il procedimento di stima consiste nel applicare il valore parametrico "*valore agricolo medio*" pubblicato dall'agenzia

Green Buildings Ing. Vincenzo Roma
Via Cavour 16 – 87070 Montegiordano CS - Email: v.roma@live.it –
PEC: vincenzo.roma@ingpec.eu - M. +39 342 577 0204

delle entrate - Dati Pronunciamento Commissione Provinciale – applicato alla superficie di riferimento che si vuole stimare.

6.1 Valore Agricolo Medio

Il valore Agricolo medio di riferimento tiene conto delle diverse tipologie colturali presenti nell'appezzamento di terreno da stimare, pertanto per determinare tale valore parametrico si effettuerà una media tra i valori.



Ufficio del territorio di COSENZA

Data: 09/11/2006
Ora: 9.56.53

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2005

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n. del -

n.5 del 16/03/2005

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 13 MEDIO CRATI ORIENTALE Comuni di: BISIGNANO, LUZZI, SAN DEMETRIO CORONE, SANTA SOFIA D' EPIRO, TARSIA				REGIONE AGRARIA N°: 14 COLLINE DI COSENZA Comuni di: CASOLE BRUZIO, CASTROLIBERO, CASTIGLIONE COSENTINO, COSENZA, LAPPANO, MARANO MARCHESATO, MONTALTO UFFUGO, PIANE CRATI, RENDE, ROVITO, TRENTA, ZUMPANO			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
AGRUMETO	48900,00				34500,00			
BOSCO CEDUO	4900,00				6000,00			
BOSCO D'ALTO FUSTO	8300,00				5900,00			
CASTAGNETO DA FRUTTO	6400,00				8300,00			
FICHETO	11400,00				14700,00			
FRUTTETO	13200,00				13200,00			
FRUTTETO IRRIGUO	24700,00				24700,00			
INCOLTO PRODUTTIVO	2000,00							
ORTO IRRIGUO	53800,00				38100,00			
PASCOLO	3700,00				3700,00			
PASCOLO ARBORATO	6400,00				6000,00			
PASCOLO CESPUGLIATO	3900,00				3900,00			
PESCHETO	41400,00							
PRATO IRRIGUO	10300,00				10300,00			
QUERCETO	6400,00				5900,00			
SEMINATIVO	9900,00				9600,00			
SEMINATIVO ARBORATO	10100,00				13000,00			

Tab.1 - Valori Agricoli Medi – Regione Calabria – Prov. CS – Bisignano – anno 2005

Nel terreno in esame sono presenti alberature ornamentali vari su prato, pertanto per la determinazione del valore agricolo medio, vengono impiegati i seguenti valori:

COLTURA	Valore Agricolo (€/Ha)
PRATO	10.300

Valore Agricolo Medio Parametrico = **10.300,00 €/Ha**

6.2 Stima del terreno

Sulla base dei dati sopra indicati, si procede alla stima del valore del terreno.

Il lotto del Corpo A in esame ha una superficie a verde pari a 256,00 mq pertanto avremo:

$$0,256 \text{ Ha} \times 10.300,00 = \mathbf{2.636,80 \text{ €}}$$

Il lotto del Corpo B in esame ha una superficie a verde pari a 551,00 mq pertanto avremo:

Green Buildings Ing. Vincenzo Roma
Via Cavour 16 – 87070 Montegiordano CS - Email: v.roma@live.it –
PEC: vincenzo.roma@ingpec.eu - M. +39 342 577 0204

0,551 Ha x 10.300,00 = **5.675,30 €**

Dato lo stato di fatto attuale, di abbandono e crescita spontanea di piante naturali, necessitano entrambi i lotti di manutenzione straordinaria del verde, pertanto si considererà in fase conclusiva una decurtazione di € 500,00 a corpo dall'importo totale di 2.636,80 € + 5.675,30 €, per gli interventi di sfalcio erba e potature di piante da eseguire, inclusi il trasporto ed il conferimento in discarica del

materiale organico

7. STIMA MURI DI RECINZIONE E SUPERFICIE PAVIMENTATA ESTERNA

Per quanto riguarda la recinzione delle inferriate in ferro zincato è stata effettuata un'indagine di mercato per determinare il prezzo, mentre per la recinzione in c.a. la stima verrà condotta attraverso il computo metrico estimativo utilizzando i prezzi presenti sul Prezzario Regionale Calabria vigente del 2017 in quanto l'ultimo del 2021 è in fase di approvazione.

Il perimetro di recinzione delle inferriate del corpo A è di 151 mt lineari e del Corpo B è di 164 mt lineari, considerando il prezzo di mercato dedotto da un' indagine di mercato effettuata in loco, il costo per la recinzione in acciaio zincato è di 60,00 € mt lineare, pertanto avremo:

Valore recinzione in acciaio zincato del lotto del Corpo A = 151 mt x 60€/mt = **9.060,00 €**

Valore recinzione in acciaio zincato del lotto del Corpo B = 164 mt x 60€/mt = **9.840,00 €**

Il perimetro di recinzione dei muri in c.a. del corpo A è di 146 mt lineari e del Corpo B è di 159 mt lineari, pertanto adottando i prezzi come da prezzario regionale, avremo:

Recinzioni in c.a. - Lotto Corpo A							
Descrizione voce	Codice Prezzario	Costo unitario	Altezza Media (Mt)	Lunghezza (Mt)	Larghezza (Mt)	Quantità	Importo
Calcestruzzo	PR.E.0310.10.c	102,38 €/mc	1,50	146,00	0,30	65,70 Mc	6.726,37 €
Casseformi	PR.R.0340.10.b	30,49 €/mq	1,50	146,00	0,30	438,00 Mq	13.354,62 €
Armatura	PR.R.0350.10.a	1,68 €/kg	1,50	146,00	0,30	6570,00 Kg	11.037,60 €
TOTALE							31.118,59 €

Tab.2 - Computo Recinzioni da Prezzario Regionale – Lotto Corpo A

Recinzioni in c.a. - Lotto Corpo B							
Descrizione voce	Codice Prezzario	Costo unitario	Altezza Media (Mt)	Lunghezza (Mt)	Larghezza (Mt)	Quantità	Importo
Calcestruzzo	PR.E.0310.10.c	102,38 €/mc	1,50	159,00	0,30	71,55 Mc	7.325,29 €
Casseformi	PR.R.0340.10.b	30,49 €/mq	1,50	159,00	0,30	477,00 Mq	14.543,73 €
Armatura	PR.R.0350.10.a	1,68 €/kg	1,50	159,00	0,30	7155,00 Kg	12.020,40 €
TOTALE							33.889,42 €

Tab.3 - Computo Recinzioni da Prezzario Regionale – Lotto Corpo B

Per quanto riguarda le pavimentazioni esterne, trattasi di pavimento del tipo in c.a., pertanto adottando i prezzi come da prezzario regionale, avremo:



Green Buildings Ing. Vincenzo Roma
Via Cavour 16 – 87070 Montegiordano CS - Email: v.roma@live.it –
PEC: vincenzo.roma@ingpec.eu - M. +39 342 577 0204

Pavimentazione - Lotto Corpo A						
Descrizione voce	Codice Prezzario	Quantità		Prezzo Unitario	Unità Misura	Importo
Calcestruzzo	PR.E.0310.10.c	97,32	mc	102,38	€/mc	9.963,62 €
Rete elettrosaldata	PR.E.0340.20.a	3203,45	kg	2,25	€/kg	7.207,76 €
TOTALE						17.171,38 €

Tab.4 - Computo Pavimentazione da Prezzario Regionale – Lotto Corpo A

Pavimentazione - Lotto Corpo B						
Descrizione voce	Codice Prezzario	Quantità		Prezzo Unitario	Unità Misura	Importo
Calcestruzzo	PR.E.0310.10.c	90,12	mc	102,38	€/mc	9.226,49 €
Rete elettrosaldata	PR.E.0340.20.a	2966,45	kg	2,25	€/kg	6.674,51 €
TOTALE						15.901,00 €

Tab.5 - Computo Pavimentazione da Prezzario Regionale – Lotto Corpo B

Pertanto dalle stime eseguite come sopra riportate, avremo:

Lotto Corpo A			
Descrizione	Quantità		Valore
Fabbricato	233,00	mq	77.472,50 €
Superficie verde	256,00	mq	2.636,80 €
Recinzioni	151,00	mt	40.178,59 €
Superficie pavimentata	811,00	mq	17.171,38 €
TOTALE			137.459,27 €

Tab.6 – Sommatoria voci stimate – Lotto Corpo A

Lotto Corpo B			
Descrizione voce	Quantità		Valore
Fabbricato	101,00	mq	33.582,50 €
Superficie verde	790,00	mq	5.675,30 €
Recinzioni	164,00	mt	43.729,42 €
Superficie pavimentata	751,00	mq	15.901,00 €
TOTALE			98.888,22 €

Tab.7 – Sommatoria voci stimate – Lotto Corpo A

8. VALORE IMMOBILI RIVALUTATI

Nella valutazione di un immobile non nuovo è necessario applicare un deprezzamento al costo di costruzione mediante il coefficiente di vetustà e di obsolescenza. Il coefficiente di vetustà è dato dal rapporto fra l'età del manufatto e la durata complessiva del manufatto stesso e deve tenere conto:

- dell'età dell'immobile;
- dello stato di manutenzione del manufatto.

Il coefficiente di obsolescenza deve tenere conto del deprezzamento a causa della minore razionalità del manufatto, in relazione alla funzione svolta.

Età del fabbricato	Coefficiente
Fino a 4 anni	1
5 anni	0,97
10 anni	0,94
15 anni	0,90
20 anni	0,85
30 anni	0,80
40 anni	0,70
50 anni	0,60
Oltre i 50 anni	Bisogna fare una stima in base allo stato del fabbricato

Tab.8 – Coefficienti di Vetustà- fonte Ente UniOne Regione Sicilia

La data di costruzione dell'immobile del Corpo A risale al 2001 mentre il Corpo B è indicativamente tra il 2004 e il 2005. Per il Corpo A viene utilizzato un coefficiente di vetustà pari a 0,85, mentre per il Corpo B invece pari a 0,90. Applicando tali Coefficienti si avranno i seguenti valori:

Lotto Corpo A					
Descrizione	Quantità		Valore	C. Vetustà	Valore Rivalutato
Fabbricato	233,00	mq	77.472,50 €	0,85	65.851,63 €
Superficie pavimentata	811,00	mq	17.171,38 €		14.595,68 €
Recinzioni	151,00	mt	40.178,59 €		34.151,80 €
TOTALE					114.599,10 €

Tab.9 – Stima Manufatti Corpo A con applicazione Coefficienti di Vetustà

Lotto Corpo B					
Descrizione	Quantità		Valore	C. Vetustà	Valore Rivalutato
Fabbricato	101,00	mq	33.582,50 €	0,90	30.224,25 €
Superficie pavimentata	751,00	mq	15.901,00 €		14.310,90 €
Recinzioni	164,00	mt	43.729,42 €		39.356,48 €
TOTALE					83.891,63 €

Tab.10 – Stima Manufatti Corpo B con applicazione Coefficienti di Vetustà

9. CONCLUSIONI

- I valori degli immobili oggetto della presente stima risultano come segue:

Lotto Corpo A	
Descrizione	Valore
Fabbricato	65.851,63 €
Superficie verde	2.386,80 €
Recinzioni	34.151,80 €
Superficie pavimentata	14.595,68 €
Totale (A)	116.985,90 €

Lotto Corpo B	
Descrizione voce	Valore
Fabbricato	30.224,25 €
Superficie verde	5.425,30 €
Recinzioni	39.356,48 €
Superficie pavimentata	14.310,90 €
Totale (B)	89.316,93 €

Tab.11 e 12 – Stima di valutazione finale Corpo A e B

In conclusione è possibile dedurre che il Corpo A è stimato per un valore commerciale pari a € 116.985,90 ed il Corpo B per € 89.316,93, di cui complessivi (A+B) pari a € 206.302,82.

La presente perizia di stima è inserita su CD-ROM compresa di allegati.

IL TECNICO

Ing. Vincenzo ROMA

Green Buildings Ing. Vincenzo Roma

Via Cavour 16 – 87070 Montegiordano CS - Email: v.roma@live.it -

PEC: vincenzo.roma@ingpec.eu - M. +39 342 577 0204



UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI CARIATI

(Provincia di Cosenza)

Tel. 0983/96704 Fax. 0983/968219

VERBALE DI ASSEVERAZIONE N. 441/2021 R.G.C.

Oggi, 28.07.2021 nella Cancelleria dell'intestato Ufficio del Giudice di Pace, avanti al sottoscritto Cancelliere è comparso il Sig. Ing. Vincenzo ROMA, nato a Cassano allo Jonio il 22.02.1989 e residente in Montegiordano in Va Cavour n. 16, identificato a mezzo di Patente di guida N. U1Y909366U rilasciata dal MIT UCO - con scadenza in data 22.02.2028, il quale dichiara di voler asseverare con giuramento l'avanti estesa perizia tecnica.

Ammonito/a 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 LA VERITA"

Letto e sottoscritto *Vincenzo Roma*



Cariati, 29.07.2021



IL CANCELLIERE

Vincenzina Cristofari

