

lotto 9

PERIZIA STRAGIUDIZIALE

PREMESSE

A seguito di incarico ricevuto dall'Avv. Casilli Antonio, Commissario Straordinario del Gruppo Mancini, il sottoscritto geom. Giampiero Lenti, regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Lecce al n. 2540, ha redatto la presente perizia stragiudiziale al fine di aggiornare il presumibile valore di mercato del fabbricato in corso di costruzione sito nel Comune di Pisa - località Ospitaletto - alla Via Giuseppe Ravizza, di proprietà della Mancini Re in Amministrazione Straordinaria.

Per tale motivo eseguite tutte le operazioni preliminari al fine di acquisire tutte le informazioni di carattere economico e urbanistico, vengono di seguito riportati i risultati cui lo scrivente è pervenuto e contenute nella seguente perizia stragiudiziale

DESCRIZIONE SINTETICA E VALUTAZIONE

Oggetto della presente descrizione sintetica è un fabbricato allo stato rustico sito ubicato nella periferia est di Pisa, in località Ospedaletto, dove nel corso degli anni si è sviluppata una edificazione prettamente produttiva, vista anche la vicinanza con le principali arterie stradali nazionali e regionali.

Il fabbricato nella sua interezza risulta classificato nel Catasto Urbano al foglio 59, p.lla 72, sub 4, categoria F/2.

Come già sopra accennato il fabbricato risulta essere allo stato rustico, composto solo dalla struttura portante in cemento armato – pilastri, travi e solaio di copertura- per un totale di quattro piani fuori terra.

Considerato l'epoca della costruzione e lo stato di "abbandono" in cui si trova il fabbricato risulta chiaro che gli agenti atmosferici hanno deteriorato la struttura, ossidando il ferro di armatura e creando il distacco in più parti del calcestruzzo.

Invece dal punto di vista urbanistico, considerato il lasso di tempo dall'inizio dei lavori, il Permesso di Costruire è scaduto e, quindi, necessita in fase di completamento ottenere un nuovo documento autorizzato, previo eventuale adeguamento degli oneri concessori.

Pertanto alla luce di questi fattori risulta chiaro l'attuale valore di mercato viene ad essere influenzato da una serie di fattori intrinseci ed estrinseci che possono essere, in sintesi, così elencati:

- il mediocre stato di vetustà e di conservazione dell'immobile che necessita dapprima di un risanamento strutturale e successivamente delle varie opere di completamento;
- la difficoltà nel reperire aziende o imprenditori che necessitano di grandi spazi da destinare solo ad uffici e/o laboratori;
- la crisi economica che investe i settori produttivi causata da fattori eccezionali, quale la pandemia che ha di fatto bloccato e limitato fortemente ogni attività dagli inizi del 2020 ad oggi, a cui somma il forte e continuo rialzo del costo delle materie prime, che impedisce o limita fortemente ogni investimento anche nel campo edile;
- la mancanza di agevolazioni regionali e statali che incentivano l'acquisto e la ristrutturazione di immobili produttivi.

Pertanto alla luce di questi fattori obiettivi si ritiene congruo assegnare al fabbricato nella sua intera consistenza un valore a corpo pari a € 300.000,00 (diconsi euro trecentomila/00).

Tanto si doveva

Lecce, li 01/04/2022