

PERIZIA DI STIMA DI UN IMMOBILE AD USO RESIDENZA PROTETTA

PER ANZIANI IN LOC. "ALTROCANTO" - NARNI (TR)

1. Premessa

Io sottoscritto Dott. Ing. Sergio Falchetti, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al n. A998, C.F. FLC SRG 63L01 C745P, domiciliato in Perugia – Castel del Piano – via A. Angelini, n. 11, in adempimento all'incarico conferitomi dal Commissario Liquidatore della Soc. A.I.D.A.S. Cooperativa Sociale con sede in Terni, via Alfieri, 3, redigo la presente perizia relativa all'immobile sito in strada della Colonia, 6 in Loc. "Altrocanto" nel comune di Narni (TR). La stima richiesta riguarda il più probabile valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

L'incarico è stato svolto sulla scorta di sopralluoghi e ricognizioni fatti sui beni da periziare, oltre che in base ai rilievi concernenti le cartografie allegate; il Commissario ha inoltre messo a disposizione del sottoscritto una precedente perizia redatta sui medesimi beni dall'Ing. Lucio Cardaio di Terni nel febbraio 2014.

L'edificio di cui si richiede la stima risulta di proprietà della Società A.I.D.A.S. s.r.l. ed è pervenuto alla suddetta società tramite atto del Notaio Dott. Ruggero Imbellone di Narni, Rep. n.26373 in data 20/09/1994 (All. 1).

2. Descrizione dei beni

L'edificio è sito nel Comune di Narni in strada della Colonia n.6, località "Altrocanto"; catastalmente è distinto con il Foglio 126, particella 12.

Già colonia estiva di epoca fascista, denominata "Colonia Alberti", il complesso è stato inserito dal Comune di Narni nell'elenco dei beni culturali che presentano un interesse storico-archeologico da salvaguardare. Tale complesso è posto in zona quasi completamente disabitata sulle colline che sovrastano l'abitato di Narni, raggiungibi-

le tramite una strada stretta e tortuosa: dall'incrocio con la strada provinciale necessitano almeno venti minuti di percorrenza in auto per raggiungerlo.

Nei primi anni '90, al fine di destinarla a residenza protetta, la struttura venne ampliata con un nuovo corpo su due livelli (seminterrato e Piano terra) intonacato e tinteggiato, nel quale vennero alloggiati il salone di accoglienza, il refettorio ed i locali di servizio, oltre alla palestra, la lavanderia e la camera mortuaria (Conc. Edilizia in deroga n.13476 del 18/08/93 e relativa convenzione con il Comune di Narni) (All. 4). Nella parte più vecchia dell'edificio, in muratura di pietrame portante, vennero invece ricavate camere e servizi per un totale di 23 posti letto.

Con successivo Permesso di Costruire n. 19000 del 12/12/2004 (All.2) venne autorizzata, sulla scorta della Convenzione già firmata e con le medesime limitazioni alla destinazione d'uso, la realizzazione di due strutture vetrate a raccordo dei corridoi. Tutto l'edificio venne dotato di moderne attrezzature impiantistiche, ed ottenne l'agibilità con provvedimento n. 34919 del 11 aprile 2006 (All. 3).

Come accennato, le suddette autorizzazioni relative alle opere di ampliamento, furono concesse "in deroga" in quanto relative a bene sottoposto a vincolo di tutela diretta da parte della Soprintendenza, e venivano perciò rilasciate sulla scorta di una Convenzione stipulata con il Comune che, all'Art. 5, prescriveva: *"La Cooperativa si impegna per sé ed i suoi aventi causa, a mantenere la destinazione d'uso dell'immobile oggetto di concessione edilizia in deroga per struttura socio sanitaria protetta per anziani o per struttura assimilabile a tutti gli effetti ad attrezzatura ricettiva di tipo alberghiero"* (All. 4).

Ad oggi la struttura versa in stato di completo abbandono: la cooperativa a cui era stata affidata la gestione cessò l'attività circa cinque anni fa, e da allora nessuno ha più utilizzato l'edificio.

Tale stato di abbandono ha prodotto un inevitabile deterioramento sia delle parti murarie che degli impianti: il furto dei canali di gronda ha inoltre aggiunto problematiche relative ad infiltrazioni interne ed infradiciamento delle murature, introducendo nuovi fattori di degrado.

Esternamente, anche il parco, non più curato, mostra evidenti segni di abbandono: un albero è caduto rovinando su una linea telefonica aerea.

La Convenzione stipulata con il Comune di Narni, che restringe le destinazioni d'uso della struttura a residenza protetta per anziani o, in alternativa, a struttura ricettiva alberghiera, di fatto pone un limite severo alle possibilità di alienazione a terzi in quanto non sono al momento contemplabili destinazioni alternative.

Esternamente la struttura è circondata da un ampio parco, con alberature di dimensione importante costituite per gran parte da pini marittimi e lecci: a terra delle cordolature in cemento individuano i numerosi percorsi e spazi pedonali. L'intera proprietà è completamente recintata con paletti in acciaio infissi e rete metallica plastificata di altezza circa 2 m, dotata di due cancelli carrabili di accesso in acciaio ad apertura manuale.

Stante il perdurare dell'inattività della struttura, la Regione Umbria con Determinazione Dirigenziale n. 542 del 02/02/2016 ha notificato al Commissario Liquidatore la revoca dell'autorizzazione all'esercizio di attività di residenza protetta (All. 7)

3. Consistenza dei beni

I sopralluoghi hanno permesso di rilevare una totale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto presente nelle planimetrie catastali depositate (Cfr. All.5), a meno della posizione di un pilastro all'interno del locale palestra, che il sottoscritto ritiene del tutto ininfluenza.

Vicino all'edificio insiste un piccolo fabbricato, in pessimo stato dal punto di vista

statico, destinato a deposito, oltre ad una baracca in acciaio, che non risulta essere mai stata autorizzata né accatastata, anche questa in precario stato di conservazione e destinata da deposito di ausili sanitari.

Si elencano di seguito le caratteristiche catastali e la consistenza dei beni oggetto di stima.

Superficie locali Seminterrati: 346 mq + 26 mq CT

Superficie Piano Terra: 830 mq

Superficie Piano Primo: 33 mq

Superficie edificio rurale 35 mq

Da un punto di vista immobiliare, considerando un indice di 0,6 per ragguagliare le superfici relative ai seminterrati, così come nella comune pratica estimativa, si ha una superficie ragguagliata pari a:

$Sr = (346 \text{ mq} + 26 \text{ mq}) * 0,6 + 830 + 33 = 1.086,20 \text{ mq}$

del Comune di Terni

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
VI						Sup.	Rendita
foglio	particella	Sub	Categoria	Classe	Consisten.	Catastale (mq)	(Euro)
126	12	1	D/2			-	27.263,00

3.2 Visure ipotecarie

Nell'agosto 2015 si era provveduto ad eseguire una ispezione ipotecaria, le cui risultanze sono quelle riportate all'All.6.

Siccome da allora l'immobile è rimasto nell'esclusiva disponibilità della procedura di

liquidazione, non si è ritenuto necessario provvedere ad ulteriori ricerche in tale ambito.

4. Valutazione dei beni

La stima del più probabile valore di mercato del complesso in oggetto presenta diverse difficoltà, date dalla carenza di dati cui fare riferimento: le transazioni per tale tipologia di immobili sono infatti praticamente nulle e, inoltre, nel caso specifico si tratta di valutare il solo immobile, privo dell'autorizzazione per svolgere l'attività di Residenza Protetta per n.23 anziani.

4.1 Criteri di stima

Come detto, obiettivo della stima è stato quello di individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto.

Stante il vincolo sulla destinazione d'uso rappresentato dal contenuto della Autorizzazione in Deroga rilasciata dal Comune di Narni (All.2), non si è reputato utile analizzare destinazioni d'uso diverse che comporterebbero comunque notevoli lavori di ristrutturazione e, nell'eventualità di destinazioni non ricettive, anche la demolizione dei nuovi corpi aggiunti.

Per la tipologia di edificio in questione, molto specifica, non esiste un mercato tale per cui si hanno correnti contrattazioni in numero sufficiente da poter fornire base statistica di riferimento atta a formare "*prezzi medi di mercato*"; l'assenza di tali dati non permette quindi nessun tipo di stima comparativa, ovvero di stima ottenuta per confronto del valore a parametro (per es. il metro quadrato) rispetto ad edifici simili.

Scartato quindi il consueto criterio sintetico – comparativo, per la mancanza di dati di mercato comparabili cui fare riferimento, si è ritenuto che il metodo più affidabile per stimare il compendio fosse quello di indagare sulla sua potenziale redditività, ricavando da questa, tramite un calcolo di capitalizzazione dei redditi futuri, il giudizio

di stima. Immaginando infatti di poter affidare in gestione a terzi l'immobile nella sua destinazione d'uso attuale (accadimento per altro verificatosi con la gestione della Cooperativa proprio per l'immobile in questione), si può, sulla base del canone annuale che un imprenditore ordinario potrebbe essere in grado di corrispondere, procedere ad una capitalizzazione dei redditi futuri ed addivenire così, dopo le opportune aggiunte e detrazioni, ad un giudizio di stima del valore di mercato dell'immobile. Tale stima parte ovviamente dall'assunto, assolutamente verosimile, che l'acquirente possa, una volta entrato in possesso dell'immobile ed eseguite le necessarie opere di ristrutturazione, ottenere di nuovo l'autorizzazione all'esercizio da parte della ASL.

4.1 Stima del più probabile canone di affitto

Come accennato, la struttura era stata concessa in gestione ad un'altra cooperativa che ha condotto l'immobile di Altrocanto fino a circa cinque anni fa, con un canone annuo che ammontava ad Euro 129.996,00. Come si dimostrerà di seguito, si può ritenere che tale canone non fosse congruente con gli effettivi ricavi ritraibili dall'attività: gli esiti fallimentari della suddetta gestione sono a corroborare tale tesi.

D'altronde, il più probabile valore del canone di affitto, da prendere a base della suddetta capitalizzazione, non può essere ottenuto né partendo dal valore di mercato dell'immobile (che è il dato incognito), né da un suo ipotetico costo di costruzione: a prescindere infatti dalla non facile individuazione dell'effettivo costo di costruzione di cui si è detto per il fabbricato in questione esso, per le ragioni già illustrate, è da considerarsi alla stregua di un immobile produttivo, il cui valore è legato principalmente alla sua redditività, ed in maniera molto minore all'investimento che ha richiesto (o potrebbe richiedere) per la sua realizzazione / ristrutturazione.

E' infatti abbastanza evidente che, a parità di numero di ospiti (e quindi di ricavi), i costi di realizzazione possono variare considerevolmente in virtù di vari fattori: di-

verse superfici in gioco (quantità più o meno grandi di spazi comuni e non), qualità delle finiture, difficoltà tecniche realizzative, ecc., senza che ciò incida minimamente sulla sua redditività e quindi, in ultima analisi, sul canone di affitto che in regime di "ordinarietà" se ne potrebbe ricavare, e quindi, ancora, sul suo valore di mercato.

La stima del più probabile canone di locazione della struttura può essere ottenuta quindi solo sulla base del conto economico di un imprenditore che, in condizioni di ordinarietà, potrebbe svolgere la sua attività nell'edificio in questione.

Nel caso specifico sono noti i ricavi, legati alle somme che, in base a specifiche convenzioni stipulate con Comune e ASL, vengono riconosciute per ogni ospite: anche nel caso di assenza di convenzioni con la ASL, si può ipotizzare che le somme ricavabili dal pagamento di rette a totale carico degli ospiti possano essere le stesse.

Per quanto riguarda i costi del personale il sottoscritto non è stato in grado di reperire dati relativi a strutture con capienza così esigua: l'incidenza dei costi per il personale porta infatti di solito a realizzare strutture con almeno 40 posti letto. In assenza di dati specifici, si è quindi proceduto ad una riduzione proporzionale dei costi, noti allo scrivente, di aziende di maggiori dimensioni. E' evidente che tale procedura porta ad una sottostima dei costi reali ma, in mancanza di più dettagliate informazioni, si è ritenuto comunque tale metodo sufficientemente corretto.

I dati raccolti in merito hanno così portato alle seguenti valutazioni riferite, come richiesto dalla pratica estimativa, a condizioni di *ordinarietà*.

I posti letto disponibili sono 23, e sulla base delle convenzioni in essere con Regione Umbria e Comune di Narni, il ricavo medio giornaliero è stimabile in 87 €/giorno per ogni ospite residente.

Si quindi ha un ricavo di:

$$R = (23 \times 87) \times 365 = 730.365,00 \text{ €}$$

A fronte di tali ricavi, per ottenere il canone annuo che un imprenditore può essere disposto a pagare per lo svolgimento dell'attività, vanno detratti: utile di impresa (5%) e spese generali (2%), oltre a tutti i costi. Sulla base dei dati di gestione di strutture con maggior numero di posti letto, ridotti come sopra argomentato con rapporto di proporzionalità diretta sulla base dei 23 posti letto disponibili nel caso esaminato, i costi sono valutabili su base annua come segue:

Personale sanitario (<i>Medici, infermieri, animatori, terapisti, ecc.</i>)	370.000 €
Personale non sanitario (<i>Amministrazione</i>)	36.000 €
Costi Variabili (<i>pulizie, ristorazione, lavanderia, utenze, ecc.</i>)	<u>235.000 €</u>
Totale Costi	641.000 €

Il canone di affitto è quindi valutabile in

$$Ca = 730.365,00 - 36.518,25 - 14.607,30 - 641.000,00 =$$

38.239,45 Euro

Per cui il canone annuo, con opportuno arrotondamento, è stimabile in

$$Ca = 38.000,00 \text{ Euro/anno}$$

4.2 Stima del valore dell'immobile per capitalizzazione di redditi futuri

Il reddito annuo per un immobile è dato dal canone annuo a cui vanno detratte le spese in capo al proprietario, quali spese per manutenzione, servizi, inesigibilità, tasse, ecc. che, in accordo con la letteratura corrente (Cfr. Almerico Realfonzo "teoria e metodo dell'estimo urbano" 1996) si stima pari al 20%. Ovviamente, anche nel caso in cui il proprietario coincida con l'esercente l'attività, tali spese sono comunque presenti.

La rendita annua diventa quindi

$$C = 38.000 - 38.000 \times 0,2 = 30.400,00 \text{ Euro/anno}$$

Con il tasso di capitalizzazione di solito utilizzato in tali ambiti immobiliari, pari al

6% e ritenuto idoneo a rappresentare il rischio di investimento nel caso specifico, si
ottiene una stima di valore dell'immobile pari a:

$$V_c = 30.400 / 0,06 = 506.666,67 \text{ Euro}$$

A tale valore vanno detratti i costi di ripristino della struttura principale, valutabili in
(vedi All. 9):

$$D_r = 97.461 \text{ Euro}$$

Per cui il valore dell'immobile principale è valutabile come segue:

$$V_c = 506.666,67 - 97.461 = 409.205,67 \text{ Euro}$$

che, con gli opportuni arrotondamenti, porta ad una stima del più probabile valore di
mercato pari a:

$$V_c = 410.000,00 \text{ Euro}$$

4.3 Stima del valore di mercato dell'immobile senza autorizzazione a svolgere

l'attività di residenza protetta

Siccome ad oggi la struttura è priva dell'autorizzazione allo svolgimento di attività di
Residenza Protetta per Anziani, benché non ci siano fattori ostativi a che tale autoriz-
zazione venga nuovamente rilasciata una volta riavviata la struttura, si ritiene comun-
que utile, almeno a livello di verifica della bontà delle ipotesi estimative considerate,
ipotizzare il possibile valore dell'immobile prefigurando il caso in cui non fosse più
possibile svolgere l'attività di RPA nella struttura.

In tale fattispecie, l'immobile si troverebbe nelle seguenti condizioni:

- destinazione d'uso dell'area bloccata (come previsto dalla Convenzione con
il Comune di Narni);
- immobile con caratteristiche e peculiarità tipiche di una struttura socio-sani-
taria;
- ubicazione lontana dal centro abitato e comunque lontana dalle principali ar-

terie stradali.

Il fatto che la destinazione d'uso dell'area sia univocamente fissata dalla Convenzione in Residenza Protetta per Anziani o, comunque, in attività ricettiva, PRG in quella concessa per quell'area con delibera del Consiglio Comunale, non consente all'estimatore di considerare possibili destinazioni alternative e, quindi, eventuali trasformazioni di destinazione che l'immobile potrebbe subire.

D'altronde, le peculiarità di una struttura nata come residenza protetta, sia da un punto di vista delle distribuzioni interne che di quello impiantistico, renderebbero difficilmente utilizzabili gli spazi così come attualmente concepiti per destinazioni alternative, a meno di ingenti (e costosi) lavori di ristrutturazione ed adeguamento.

L'ubicazione dell'immobile, infine, ottima per una residenza per anziani, lascia viceversa pochi spazi per destinazioni alternative: il suo isolamento rispetto alla rete viaria principale, che costituisce caratteristica positiva per l'attuale destinazione d'uso, diventa invece un fortissimo limite per eventuali destinazioni alternative quale quella abitativa o, peggio, commerciale.

Pertanto, la determinazione del *più probabile valore di mercato*, non può che essere rivolta ad una domanda d'acquisto espressa da un altro imprenditore, operante o no nello stesso settore, che intenda comunque investire adattando alla proprie esigenze l'edificio acquistato nelle condizioni in cui si trova.

Per rappresentare tale fattispecie, nella pratica estimativa (criterio che si utilizza anche per gli impianti industriali dismessi), si stima l'intero complesso attraverso la metodica del "*costo di riproduzione deprezzato*" ossia si considera il costo di ricostruzione dell'immobile nelle condizioni in cui si trova, e tale importo viene deprezzato di una percentuale tale da renderlo appetibile sul mercato da parte di un imprenditore con le caratteristiche sopra tratteggiate. Il suddetto deprezzamento è "*legato*

aste giudiziarie.it

infatti alle alee imprenditoriali che attengono soltanto a chi accetta di privarsi di una certa somma di denaro con la speranza — e, si badi bene, è soltanto una speranza — di un profitto adeguatamente remunerativo”¹(1).

Il suddetto deprezzamento deve quindi essere tale da rendere il bene appetibile sul mercato per un soggetto che, intendendo intraprendere una nuova attività, che sia la stessa già svolta nell’immobile o altra che necessiti di trasformazione di destinazione d’uso, valuti economicamente conveniente sobbarcarsene i relativi rischi ed oneri rispetto a soluzioni alternative (per esempio costruzione in proprio di una struttura adatta ai suoi scopi). Evidentemente la stima di tale deprezzamento non è di semplice ed univoca individuazione, ma nel caso in specie si può ritenere congrua una percentuale del 50%.

Stimare il “costo di riproduzione” è, nel caso in esame, tutt’altro che facile, trattandosi di un immobile vecchio, più volte ristrutturato.

Prendendo a riferimento il prezzo riportato dal Listino dei prezzi degli immobili dell’Umbria (All.10) per immobili in zona agricola abitabili, pari a 600 Euro/mq e riferito tale prezzo alle superfici ragguagliate come espresse al precedente capitolo 3, si può con buona approssimazione ipotizzare un “costo di riproduzione” pari a:

$$C_R = 1.086 \text{ mq} \times 600 \text{ €/mq} = 651.600,00 \text{ Euro}$$

Da cui, in accordo con la citata letteratura, con un valore di deprezzamento del 50%, si ha:

$$V_{SA} = 879.939,00 \times 50\% = 325.800,00 \text{ Euro}$$

1 Università degli Studi “Federico II” di Napoli – Prof.Ing.

Marcello Oreficie in “Riqualificazione e riuso delle aree

industriali dismesse, una proposta operativa” Aracne edi-

trice – Roma Settembre 2006

Tale valore risulta, in accordo con i presupposti di stima, molto basso.

4.4 Verifica del valore di stima con raffronto al mercato immobiliare abitativo

Si ritiene quindi utile ricorrere ad un terzo criterio di stima, mediante un raffronto con valori immobiliari di mercato. Come già ampiamente argomentato, il mercato non offre la possibilità di un paragone diretto con immobili con destinazione d'uso similare: anche laddove dovessero essere reperiti dati di trasferimento di beni con uguali destinazioni d'uso, le specificità del caso in esame, legate al numero di posti letto ed all'ubicazione, difficilmente li renderebbero utili ad essere presi a base di una stima parametrica per l'immobile oggetto di stima.

Si ritiene comunque utile considerare i costi a mq degli edifici abitativi (tra quelli disponibili i più affini per caratteri costruttivi all'immobile in questione) per la zona considerata. Si torna a ripetere che tale comparazione, che non ha alcun valore estimativo trattandosi di confronto tra beni completamente diversi, viene fatta al solo scopo di ottenere un terzo valore, di riscontro ulteriore analisi rispetto a quanto sin qui ipotizzato.

Il già citato Listino edito dalle Camere di Commercio di Perugia e Terni (All.10), per abitazioni in zona agricola "abitabili", cioè che necessitano di opere di manutenzione, espone prezzi tra 600 ed 800 €/mq. In funzione delle grandi metrature che caratterizzano l'edificio oggetto di stima, dato che, di norma, all'aumentare delle metrature in gioco si osserva un calo delle quotazioni di mercato a metro quadrato, si ritiene corretto assumere il valore minimo.

Si ha:

$$V_A = 1.086,20 \times 600 = 651.720,00 \text{ Euro}$$

che, con gli arrotondamenti del caso, può essere assunto pari a:

$$V_A = 650.000,00 \text{ Euro}$$

5.5 Aggiunte

Ai valori esposti vanno apportate delle correzioni tramite alcune aggiunte derivanti da:

- parco di dimensioni non ordinarie e con alberature di grande pregio
- presenza di un fabbricato agricolo semidiruto

Il parco misura circa 9.200 mq il cui incremento di valore rispetto all'ordinarietà, considerato anche il luogo in cui la struttura sorge, viene valutato 2 €/mq, portando ad un incremento

$$I_p = 9.200 \times 2,5 = 23.000 \text{ Euro}$$

L'annesso semidiruto viene valutato sulla base dei prezzi esposti nel Listino dei prezzi degli immobili dell'Umbria edito dalle camere di commercio di Perugia e Terni (All. 10) per il secondo trimestre del 2017. Per immobili rurali da ristrutturare, il suddetto listino riporta prezzi da 400 a 500 €/mq: per tenere però conto delle pessime condizioni dell'immobile e delle sue caratteristiche intrinseche che non possono essere ricondotte ad un uso abitativo, si ritiene opportuno assumere un parametro ulteriormente ridotto pari a 300 €/mq.

$$I_a = 35 \times 300 = 10.500 \text{ Euro}$$

5. Conclusioni

In definitiva, siccome nessuno dei criteri estimativi esposti è in grado di dare una rappresentazione certa del più probabile valore di mercato, si ritiene utile mediare tra loro i valori trovati con la stima per capitalizzazione dei redditi e quella sintetico comparativa:

$$V = (410.000 + 650.000) / 2 = 530.000,00 \text{ Euro}$$

a tale cifra vanno poi sommati i valori esposti al precedente paragrafo 5.5 quali aggiunte, da cui:

$$V = 530.000 + 23.000 + 10.500 = 563.500,00$$

Con opportuno arrotondamento si può indicare il più probabile valore di mercato del compendio in esame pari ad **Euro 565.000,00 (euro cinquecentosessantacinquemila/00)**, a cui andrà sommato il valore degli arredi presenti, già stimato in **21.115,00 Euro (All. 11)**.

Perugia, 26 settembre 2017

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Ing. Sergio Falchetti

[Handwritten signature]

Allegati:

- 1) Estratto atto di compravendita
- 2) Concessione Edilizia
- 3) Agibilità
- 4) Convenzione stipulata con il Comune di Narni
- 5) Planimetrie e Visure Catastali
- 6) Risultati ispezione ipotecaria
- 7) Nota ASL
- 8) Schema riepilogativo dei valori dei servizi di gestione R.P.
- 9) Calcolo sommario costi di ripristino e manutenzione
- 10) Listino Camera di Commercio
- 11) Inventario dei beni mobili
- 12) Documentazione Fotografica



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE DI PERUGIA

VERBALE DI GIURAMENTO DI PERIZIA

5886/18 Vb
8057/18 Vb

Oggi 9/11/18, davanti al sottoscritto Cancelliere è personalmente comparso il Sig. Sergio Falchetti, nato a Città di Castello (Pg) il 1° luglio 1963, residente a Torgiano (Pg), Via Tiradossi n. 1, documento di riconoscimento C.I. n. AR9166305 rilasciata dal Comune di Torgiano in data 13/04/2010, di professione Ingegnere, il quale ha richiesto di poter asseverare con giuramento la soprascritta perizia, redatta su richiesta della A.I.D.A.S. Soc.Coop. in L.c.a.

Ammonito il comparente ex lege, questi presta il rituale giuramento ripetendo la seguente formula: "Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidatomi al solo scopo di far conoscere a chiunque la verità".

Letto, confermato e sottoscritto

Il Tecnico

Ing. Sergio Falchetti



Il Cancelliere

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
(Franco GUARINO)