

Concordato Preventivo n. 4/2015 R.C.P.

**** *Omissis* ****

PERIZIA di STIMA *(numero 6 di 8)*

di immobile commerciale posto in Comune di Quarrata,

con accesso da via Scopelliti snc

*(attualmente utilizzato da **** *Omissis* ****)*



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Massimiliano Paolini *geometra*

UFFICIO
Corso Antonio Gramsci, 59
51100 Pistoia

TEL.
+39 0573 368576

FAX
+39 0573 978734

ASTE
GIUDIZIARIE®

MOBILE
*** Omissis ***

E-MAIL
info@massimilianopaolini.it
massimiliano.paolini@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1. PREMESSA	5
2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI	7
2.1 Oggetto della stima	7
2.2 Caratteristiche generali	7
2.2.a Localizzazione dell'immobile	7
2.2.b Descrizione dell'immobile	8
2.3 Individuazione catastale dell'immobile	9
2.3.a Rappresentazione cartografica	9
2.3.b Identificativi catastali	9
2.4 Stato di possesso dell'immobile	10
2.5 Formalità presenti sull'immobile	11
3. COMPUTO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE	11
4. DETERMINAZIONE DEL GIUDIZIO DI STIMA	12
4.1 Premessa metodologica	12
4.2 Stima sintetica del valore di mercato dell'immobile	13
5. FOTOGRAFIE	20
6. PLANIMETRIE DEI LUOGHI	22
6.1 Elaborato planimetrico - f. 24, m. 161	22
6.2 Dimostrazione subalterni - f. 24, m. 161	23
6.3 Unità immobiliare - f. 24, m. 161, s. 11	24
7. ELENCO ISPEZIONI IPOTECARIE	26

8. ISPEZIONI IPOTECARIE

8.1 Iscrizione R.P. 2683 - R.G. 12225 del 30/12/2008

8.2 Iscrizione R.P. 102 - R.G. 620 del 25/01/2010

8.3 Iscrizione R.P. 186 - R.G. 946 del 03/02/2010

8.4 Iscrizione R.P. 216 - R.G. 1076 del 05/02/2010

8.5 Iscrizione R.P. 316 - R.G. 1517 del 23/02/2010

8.6 Iscrizione R.P. 1428 - R.G. 6425 del 30/07/2010

8.7 Iscrizione R.P. 1584 - R.G. 7081 del 16/08/2010

8.8 Iscrizione R.P. 1889 - R.G. 8406 del 22/10/2010

8.9 Iscrizione R.P. 2177 - R.G. 9655 del 02/12/2010

8.10 Iscrizione R.P. 871 - R.G. 4181 del 20/05/2011

8.11 Iscrizione R.P. 872 - R.G. 4182 del 20/05/2011

8.12 Trascrizione R.P. 3360 - R.G. 5218 del 24/06/2011

8.13 Trascrizione R.P. 5388- R.G. 8373 del 07/11/2011

1.a Identificazione del soggetto incaricato della stima

Per la stima in questione è stato incaricato il sottoscritto geometra Massimiliano Paolini, con studio in Pistoia, corso Antonio Gramsci n.ro 59, iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Pistoia con il numero di albo 1193.

1.b Identificazione del committente della stima

Il committente della stima dei beni immobili in oggetto è il Giudice Delegato dott.ssa Daniela Garufi del Tribunale di Pistoia relativamente al concordato preventivo n. 4/2015 R.C.P. della **** Omissis ****; il commissario giudiziale incaricato è il dottor Filippo Agostini.

1.c Data dell'incarico

La data dell'incarico del giudizio di stima risale al 20 ottobre 2015.

1.d Data della stima

La data della formulazione del giudizio di stima da parte del sottoscritto, geometra Massimiliano Paolini, risale al mese di novembre 2015.

1.e Data del sopralluogo

Il sopralluogo dell'immobile oggetto della presente perizia è stato effettuato in data 6 novembre 2015 alla presenza della **** Omissis **** per conto della proprietà. In tale occasione è stato possibile valutare lo stato conservativo degli immobili e verificare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto riscontrabile nella documentazione reperita.

1.f Assunzioni

L'incarico assegnato al sottoscritto dal Giudice Delegato dott.ssa Daniela Garufi è quello di stimare il valore dei beni immobili facenti parte dell'attivo concordatario della **** Omissis ****. Per poter svolgere questo compito, così come argomentato nelle pagine seguenti della presente perizia, il

sottoscritto ha fatto riferimento alla documentazione fornita dal commissario giudiziale, dottor Agostini, ed a quanto reperito relativamente agli aspetti catastali, agli aspetti ipotecari ed alle quotazioni immobiliari. In allegato sono visibili sia le planimetrie catastali, sia la documentazione ipotecaria presente presso l'Agenzia delle Entrate (ex Ufficio di Pubblicità Immobiliare) di Pistoia. La ristrettezza dei tempi a disposizione per la redazione della stima ha impedito al sottoscritto di effettuare il canonico accesso agli atti presso l'archivio del Comune di Quarrata; tale procedura avrebbe infatti richiesto un tempo non compatibile con quello a disposizione. Per questo motivo il sottoscritto si è limitato alla verifica di quanto riportato nelle perizie dei tecnici coinvolti, a vario titolo, nei procedimenti collegati alla presente richiesta di concordato. Da tali perizie non emergono sostanziali problematiche che potrebbero limitare la commerciabilità degli immobili, ed è su questa ipotesi che il sottoscritto ha svolto le proprie valutazioni. E' evidente che qualora questa assunzione fosse in qualche caso non corretta, il valore stimato dovrà essere opportunamente rivisto. Si rimane comunque a disposizione del G.D. per effettuare, in tempi evidentemente meno contingentati, le verifiche edilizie-urbanistiche che si dovessero ritenere necessarie.

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

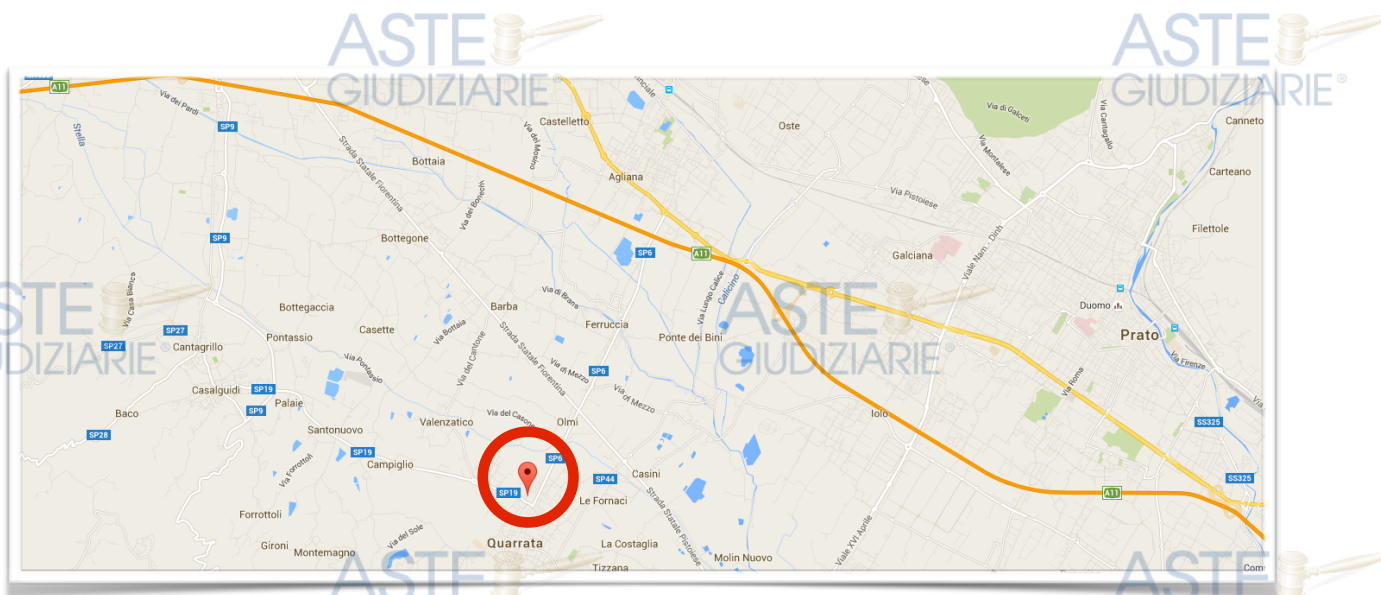
2.1 Oggetto della stima

L'immobile oggetto della presente stima è di proprietà della **** Omissis **** ed è ubicato in via Scopelliti snc in comune di Quarrata. Attualmente l'immobile, posto al piano terra di un più ampio edificio, risulta utilizzato, insieme ad un altro immobile non oggetto di stima ed appartenente ad altri proprietari, come **** Omissis ****; completa il bene un ampio resede esterno utilizzato, in gran parte, come parcheggio e corsie di manovra. Fa inoltre parte del bene immobile una porzione adiacente al **** Omissis ****, ma da esso inaccessibile, attualmente non utilizzata e completamente abbandonata; l'accesso a questa porzione può avvenire solo dal resede esterno utilizzato a parcheggio. E' comunque bene evidenziare che la superficie destinata alla vendita comprende, oltre all'immobile oggetto della presente stima, anche un contiguo immobile tergale di proprietà dei sig.ri **** Omissis ****. I due immobili risultano comunque funzionalmente ed operativamente collegati tra loro. I sig.ri **** Omissis **** sono i coamministratori della **** Omissis **** ed a tale società i suddetti sig.ri **** Omissis **** hanno locato l'immobile di loro proprietà. In forza di questa locazione a suo favore, la **** Omissis **** ha potuto procedere ad una successiva unitaria locazione di entrambi gli immobili.

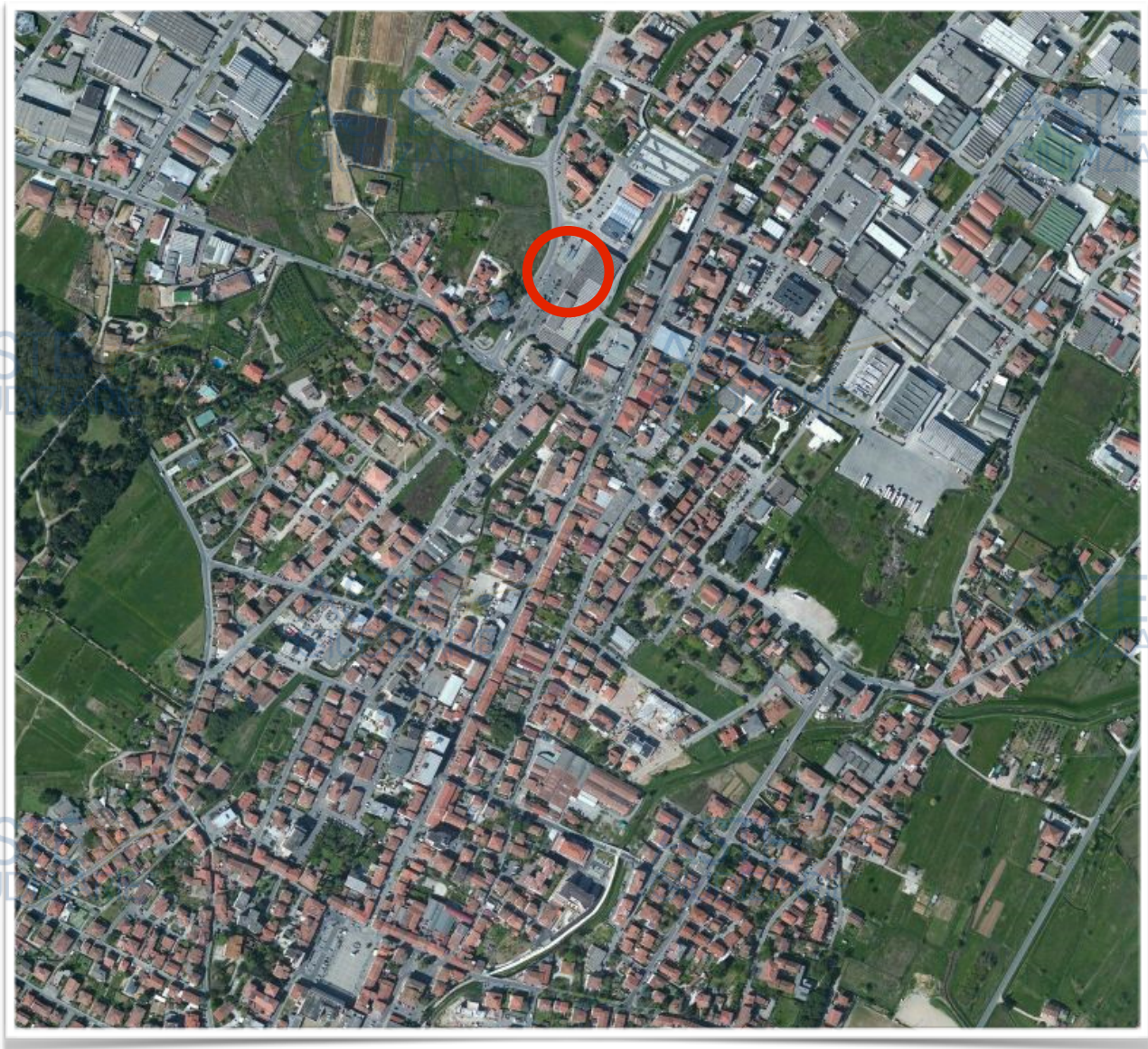
2.2 Caratteristiche generali

2.2.a Localizzazione dell'immobile

L'immobile è riportato di seguito sull'estratto cartografico che ricomprende la zona circostante.



L'immobile è inoltre visibile nel seguente estratto aerofotografico.



2.2.b Descrizione dell'immobile

Come detto in precedenza, l'immobile in oggetto occupa una porzione del piano terra di un più ampio fabbricato condominiale. Nella parte anteriore di tale fabbricato condominiale è presente un ampio parcheggio a servizio delle attività commerciali attive all'interno dell'edificio stesso. L'accesso al parcheggio avviene, previo l'attraversamento della particella 1234 sempre di proprietà **** Omissis ****, dalla pubblica via Scopelliti. L'intero fabbricato condominiale ha forma rettangolare ma con altezze diverse a seconda della zona; in particolare in corrispondenza dell'immobile in oggetto è

costituito da due piani fuori terra mentre, nella porzione più a nord, è di un unico piano fuori terra.

La struttura portante è costituita da pilastri e travi in calcestruzzo armato con tamponature esterne e solai di tipo prefabbricato. Le coperture dell'edificio sono piane costituite da travi prefabbricate ad "Y" che sostengono l'impalcato di copertura ed il manto in coppelle ondulate. Complessivamente si tratta di un fabbricato condominiale che, seppur esternamente in discrete condizioni di manutenzione, è stato realizzato con modesti standard architettonici ed estetici che lo fanno apparire più un immobile artigianale/produttivo che un immobile commerciale. Come accennato innanzi, l'immobile oggetto di stima, insieme ad un altro contiguo che invece non ne fa parte ed appartiene ad altri proprietari, sono unitariamente utilizzati come **** Omissis ****. Si tratta di un **** Omissis **** di medie dimensioni per la **** Omissis **** e con **** Omissis ****. Internamente il **** Omissis **** risulta in buone condizioni di manutenzione e ben conservato dal conduttore. L'impiantistica elettrica sembra adeguata all'utilizzo commerciale che viene fatto. Gli infissi sono tutti in alluminio verniciato e dotati di vetri doppi. I pavimenti ed i rivestimenti sono in monocottura di media qualità.

Fa parte del bene immobile in oggetto anche una porzione di edificio, non utilizzata dal **** Omissis ****, posta sul lato sud del fabbricato condominiale. Tale porzione risulta completamente abbandonata ed in pessime condizioni di manutenzione.

2.3 Individuazione catastale dell'immobile

Per una migliore identificabilità degli immobili, se ne riporta la loro individuazione catastale.

2.3.a Rappresentazione cartografica



2.3.b Identificativi catastali

L'immobile è identificato presso l'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia Territorio), ufficio provinciale di Pistoia nel foglio di mappa 24 del Comune di Quarrata. In particolare si ha:

Foglio	Mappale	Sub.	Ubicazione catastale	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
24	161	11	Via Scopelliti snc	D/8	-	-	€ 4.888,00

Dal confronto tra quanto riportato nella documentazione grafica catastale (*estratto di mappa e planimetria*) e quanto visibile sui luoghi, non emergono significative discordanze.

2.4 Stato di possesso dell'immobile

Dai documenti visionati e da quanto comunicato dal dott. Agostini relativamente allo stato di possesso dell'immobile risulta che lo stesso è locato alla **** Omissis ****. Il contratto è stato stipulato in data 1° maggio 2004 ed è stato registrato, presso l'Agenzia delle Entrate di **** Omissis ****, in data 13 luglio 2004 al n. **** Omissis **** di registro.

Il contratto ha una durata di sei anni, a partire dalla data di apertura al pubblico dell'attività commerciale, rinnovabile automaticamente, in assenza di disdetta da parte della locatrice, di ulteriori sei anni. Il canone di locazione è stato pattuito in euro 90.000,00 annui, da aggiornare automaticamente, a partire dal terzo anno, nella misura del 75% della variazione accertata dall'ISTAT

degli indici dei prezzi al consumo. Durante il sopralluogo l'immobile è risultato ancora quasi completamente utilizzato dal ***** Omissis ***** ad eccezione di una porzione posta ad ovest dell'unità stessa, meglio descritta nel seguito. Inoltre, si precisa che il suddetto contratto di locazione, e di conseguenza il canone, è relativo ad un più ampio immobile costituito sia da quello in oggetto che da quello contiguo di altra proprietà, comunque estranea alla procedura come meglio specificato nel seguito.

2.5 Formalità presenti sull'immobile

Alla luce della documentazione reperita, per via telematica estesa almeno al ventennale, presso l'Agenzia delle Entrate (ex Ufficio di Pubblicità Immobiliare) di Pistoia, emerge che gli immobili sono gravati dalle seguenti trascrizioni/iscrizioni di natura pregiudizievole. Le formalità gravanti sull'immobile sono quelle identificate nell'elenco sintetico allegato. Le relative ispezioni ipotecarie sono meglio individuate e descritte nel successivo capitolo 8.

3. COMPUTO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Il sopralluogo effettuato ha permesso di procedere al rilievo diretto di un insieme di misure utili per "tarare" la planimetria disponibile, dalla quale sono stati tratti i dati quantitativi da moltiplicare per i valori economici unitari, sempre riferiti al metro quadrato di superficie utile commerciale. Il computo della superficie commerciale dell'immobile in oggetto tiene conto delle consuete norme per il conteggio delle superfici, nonché della ponderazione di tutte le superfici relative alle pertinenze dell'immobile stesso.

La planimetria catastale estratta presso l'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio) di Pistoia è stata utilizzata, previo una speditiva verifica suoi luoghi in occasione del sopralluogo, per il calcolo delle superfici da cui dedurre il valore dell'immobile. Per il calcolo dei coefficienti di ponderazione delle pertinenze si fa ricorso alle indicazioni fornite nell'Allegato C del D.P.R. n.138/1998.

Descrizione	Codice D.P.R. 138/98	Superficie Lorda	Coefficiente Moltiplicativo	Superficie Raggiagliata
<i>Immobile commerciale</i>				
Esposizione-vendita	all.C”T”1a	435,00 mq	1,00	435,00 mq
Zona inutilizzata	all.C”T”1b	76,00 mq	0,50	38,00 mq
Totale Superficie				473,00 mq

4. DETERMINAZIONE DEL GIUDIZIO DI STIMA

4.1 Premessa metodologica

La stima del più probabile valore del mercato dell’immobile in oggetto verrà svolta, nei successivi paragrafi, utilizzando il cosiddetto metodo sintetico-comparativo. Si opererà cioè considerando la patrimonialità attiva e passiva dell’immobile in relazione a correnti stime commerciali di valori di mercato oppure in riferimento a valori comparativi. In generale con il metodo sintetico si devono accertare, con ricerche di mercato, le variazioni dei prezzi di immobili analoghi a quello in oggetto posti nelle zone immediatamente prossime. Tali prezzi devono essere poi “calzati” sull’immobile oggetto di stima in funzione delle principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche che connotano l’immobile da stimare rispetto ai valori utilizzati come comparativi. Il metodo, che in apparenza può sembrare semplicistico, per essere applicato correttamente necessita in realtà di una larga massa di dati aggiornati di compra-vendita di immobili analoghi.

Stante però il perdurare della fase di stagnazione del mercato immobiliare, per immobili analoghi a quello oggetto di stima, è risultato praticamente impossibile reperire un numero di compravendite di immobili analoghi che potessero rendere sufficientemente credibile, dal punto di vista statistico, il metodo sintetico-comparativo.

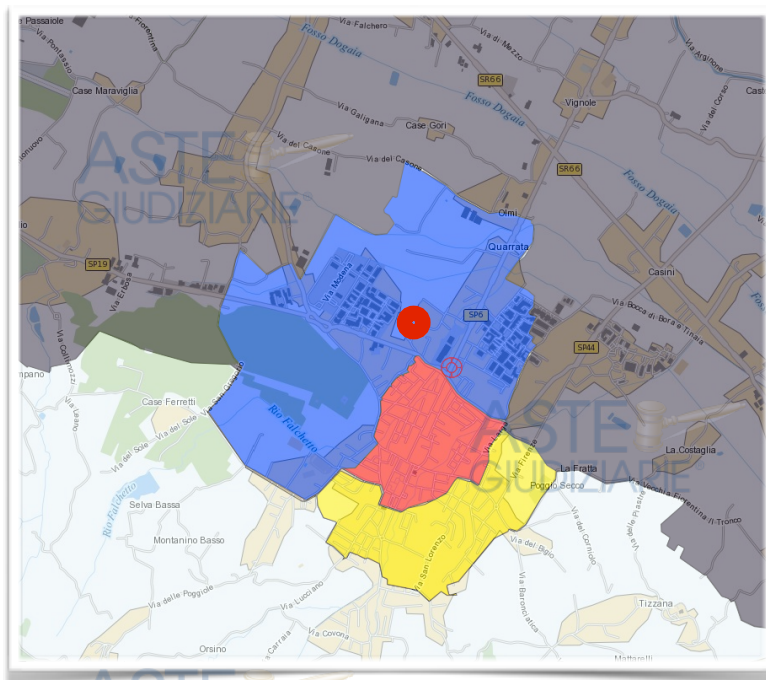
Per ovviare a questo problema si è quindi optato per attingere i dati necessari a fonti indirette; ci si è quindi rivolti a banche dati di quotazioni immobiliari di comprovata affidabilità, quali O.M.I., CRIF, ecc. In particolare è stato deciso di utilizzare i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio.

Nella metodologia di stima sarà compreso, oltre che il valore degli immobili, anche il valore dell'area su cui essi insistono, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulti immobilizzato con l'area e con la costruzione stessa (ad esempio: impianti idrici, termici, recinzioni, resedi ecc.).

Infine, si evidenzia che per la formulazione della stima non sono state effettuate specifiche verifiche ambientali né analisi sul terreno per la presenza di eventuali sostanze tossiche che possano influire negativamente sull'occupazione, sviluppo o valore presenti o futuri della proprietà e che il bene immobile non sia in stato di decadimento o abbia difetti strutturali latenti.

4.2 Stima sintetica del valore di mercato dell'immobile

Come spiegato in precedenza, la stima sintetica effettuata si è basata sui dati attinti da fonte indiretta quale l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. I valori di riferimento al metro quadrato riportati dall'O.M.I. sono stati calibrati sul bene immobile in oggetto in funzione delle sue caratteristiche, del grado di vetustà, dello stato di conservazione, della tipologia, della destinazione, dell'ubicazione, della conformazione, della consistenza ed infine delle componenti



commerciali e di mercato. Questi elementi correttivi, se opportunamente considerati e valutati, concorrono alla determinazione del più probabile valore di mercato dei beni stessi, riconducendoli a quelle effettive e reali grandezze che sono l'espressione del mercato.

Stanti le finalità cui è diretta la valutazione, il sottoscritto ha comunque adottato criteri di valutazione prudenziali ed i valori assunti per la stima sono stati accuratamente vagliati alla luce del principio di ordinarietà.

La prima operazione da svolgere è quella di individuare con esattezza, all'interno della banca dati proposta dall'O.M.I., la classificazione della zona in cui sono collocati gli immobili in oggetto. Per fare questo si è ricorso alla funzione GEOPOI, presente ovviamente all'interno dell'Osservatorio, che permette di individuare graficamente la zona O.M.I. in cui ricade l'immobile in oggetto. Nel nostro caso si tratta di un immobile inserito nella zona D1 - fascia Periferica. Più sotto viene riportata un'immagine estratta da GEOPOI che chiarisce quanto appena detto.

La banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, con riferimento agli ultimi valori disponibili (relativi al primo semestre 2015) nella "zona D1 - Periferica/Santallemura, Collecchio, Magia" del Comune di Quarrata per la tipologia "negozi" in stato conservativo "normale", riporta un valore di mercato compreso tra un minimo di euro 1.550,00 ed un massimo di euro 1.850,00 al metro quadrato riferito alla superficie commerciale lorda determinata secondo i criteri di cui al capitolo 3.

AGENZIA DELLE ENTRATE		
Banca dati delle quotazioni immobiliari		
Anno 2015 - 1° Semestre		
Provincia	PISTOIA	

AGENZIA DELLE ENTRATE					
Comune	Quarrata				
Fascia/Zona	Periferica				
Codice di Zona	D1				
Microzona	1				
Tipologia prevalente	Abitazioni civili				
Destinazione	Residenziale				
Negozi	Periferica	NORMALE	1.550,00 €	1.850,00 €	Lorda

I valori di riferimento al metro quadrato riportati dall'O.M.I. sono stati calibrati sul bene immobile in oggetto in funzione delle sue caratteristiche, del grado di vetustà, dello stato di conservazione, della tipologia, della destinazione, dell'ubicazione, della conformazione, della consistenza ed infine delle componenti commerciali e di mercato. Questi elementi correttivi, se opportunamente considerati e valutati, concorrono alla determinazione del più probabile valore di mercato dei beni stessi, riconducendoli a quelle effettive e reali grandezze che sono l'espressione del mercato.

Di seguito si riportano le caratteristiche estrinseche ed intrinseche che influenzano in modo positivo o negativo il giudizio di stima.

Caratteristiche estrinseche

- posizione semicentrale rispetto al centro cittadino ma a ridosso del centro stesso;
- buona visibilità da via Scopelliti, su cui l'immobile affaccia;
- facile accessibilità all'immobile dalla viabilità pubblica;
- ottima disponibilità di parcheggio pubblico per la clientela;

Caratteristiche intrinseche

- discrete condizioni di manutenzione dell'edificio condominiale;
- buono stato di conservazione dell'immobile in oggetto;
- immobile locato quindi appetibile per un investitore;
- immobile locato come **** Omissis ****, ma con il contributo determinante di un immobile contiguo appartenente ad altri proprietari.

La presente stima è di corredo ad una procedura di concordato fallimentare e quindi deve essere, a giudizio del sottoscritto, finalizzata alla realistica possibilità di vendita dell'immobile in oggetto in un lasso di tempo breve-medio. Per questo motivo si ritiene di fare alcune indispensabili precisazioni.

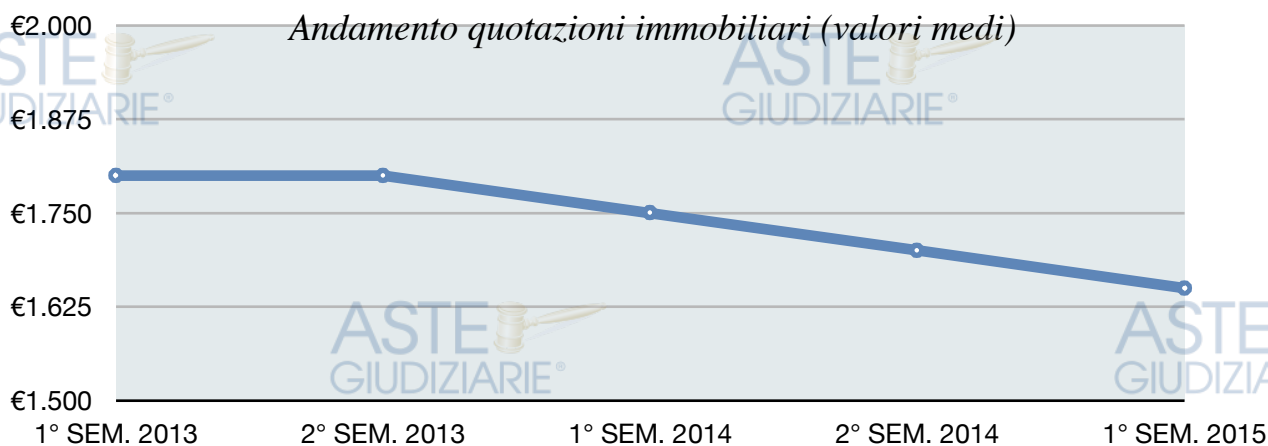
Nelle vicinanze dell'immobile in oggetto sono presenti altri edifici commerciali di dimensioni paragonabili a quello in oggetto ed ormai non più utilizzati; la maggior parte di questi si trovano offerti nel mercato immobiliare. L'offerta nel mercato immobiliare è quindi ampissima ma, ad essa, non corrisponde una altrettanto sostenuta domanda. Di conseguenza, il valore di questi immobili sta continuando a decrescere. L'immobile in oggetto, fortunatamente, risulta locato e questo contribuisce in modo consistente, a giudizio del sottoscritto, a salvaguardarne il valore. Tra l'altro, per quanto potuto appurare durante il sopralluogo, sembra che l'attività presente abbia un buon riscontro commerciale e che, di conseguenza, ci siano i presupposti per cui la locazione possa proseguire. Tutto questo per dire che l'immobile potrebbe essere "appetibile" per un eventuale acquirente che volesse investire nel mercato immobiliare traendo profitto dal canone di locazione.

Di contro si deve notare che la superficie minima necessaria per un **** Omissis **** di medie dimensioni come quello attualmente presente, è ottenuta non solo con l'immobile oggetto di stima, ma con il determinante contributo dell'immobile contiguo (particella 525 - subalterno 8). Tale

immobile appartiene però ad altra proprietà (sig.ri ***** Omissis *****) ed è estraneo alla procedura.

E' quindi evidente che questo aspetto potrebbe essere una limitazione "all'appetibilità" sopra ipotizzata, perché, in caso di vendita separata, potrebbero sorgere problematiche di gestione dell'attuale contratto di affitto. E' altresì vero che, nel caso l'attuale locatario decidesse di lasciare gli immobili che costituiscono il ***** Omissis ***** , quello oggetto di stima avrebbe una migliore possibilità, sempre comunque limitata dal periodo sfavorevole del mercato immobiliare, di essere nuovamente locato in quanto di minore superficie, dotato di resede antistante e con buona visibilità dalla pubblica via.

Per quanto riguarda la perdurante contingenza sfavorevole del mercato immobiliare, si è provveduto ad estendere la ricerca fatta nella banca dati dell'O.M.I. per la fascia D1/Periferica anche ai semestri precedenti risalendo fino al primo semestre del 2013. Dai dati raccolti si vede che è in atto un "trend" ancora negativo che ha portato, limitandosi solo agli ultimi due anni, ad una diminuzione media del valore degli immobili, ovviamente della stessa tipologia di quelli in oggetto, di circa il 10%. Nel grafico riportato di seguito è rappresentata la variazione del valore medio delle quotazioni a metro quadrato degli immobili commerciali tra il primo semestre 2013 ed il primo semestre 2015.



Pertanto, sulla base della tipologia e della collocazione dell'immobile, della contingenza ancora sfavorevole del mercato immobiliare ed alla luce dell'incidenza delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche sopra descritte, il sottoscritto ritiene corretto assumere come valore di mercato dell'immobile commerciale in oggetto l'importo di euro 1.650,00 al metro quadrato comprendendo

in tale importo anche il valore del resede esterno utilizzato come parcheggio ed area di manovra, oltre che la quota parte della particella 1234, descritta inizialmente, che si deve attraversare provenendo dalla via Scopelliti per accedere all'immobile stesso.

E' evidente che i valori immobiliari finali di stima sono influenzati, oltre che dall'aleatorietà connessa all'assunzione dei prezzi unitari, anche dalla precisione ed accuratezza raggiunta nelle misure quantitative determinate con il suddetto metodo comparativo. Si osserva che, in questo caso, l'attendibilità del risultato finale è assai più condizionata dalla scelta del prezzo appropriato che non dall'accuratezza raggiunta nella determinazione quantitativa.

Il valore dell'immobile, in funzione delle superfici commerciali lorde e del valore unitario al metro quadrato assunto, è pari a:

Descrizione	Superficie commerciale lorde (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore totale
Esposizione-vendita	435,00	1.650,00	717.750,00 €
Zona inutilizzata	38,00	1.650,00	62.700,00 €
Totale Valore Stimato			780.450,00 €

Per cui si ritiene che il più probabile valore di stima per via sintetica, libero da formalità pregiudizievoli, sia pari a € **780.000,00**.

La stima a cui si è pervenuti è stata orientata da un atteggiamento comunque prudente, ossia dalla scelta di applicare valori unitari prossimi per difetto alla media dei valori comparativi ricavati dalle indagini di mercato.

Come spiegato inizialmente per quanto riguarda la provenienza dei beni immobili e la regolarità edilizia-urbanistica degli stessi, non sono state svolte specifiche indagini limitandosi alla verifica di quanto riportato nelle perizie dei tecnici coinvolti, a vario titolo, nei procedimenti collegati alla

presente richiesta di concordato. Da tali perizie non emergono particolari problematiche che potrebbero limitare la commerciabilità dell'immobile. E' evidente che qualora questa assunzione fosse in qualche caso non corretta, i valori stimati dal sottoscritto dovranno essere opportunamente rivisti.

Il Tecnico Stimatore

(geometra Massimiliano Paolini)



Massimiliano Paolini