

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

Sezione Fallimentare

Giudice Delegato

Dott. GENTILE

PROCEDIMENTO

n. 64106 del Ruolo Generale Fallimenti

[REDACTED]

CURATORE

Prof. Avv. Emmanuele F.M. Emanuele

ASTE
GIUDIZIARIE.it

8/MARZO/2007

DOCT. ING. ARCANGELO SEPE MONTI

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA
SEZIONE FALLIMENTARE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FALLIMENTO [REDACTED] N. 64106

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

All'Ill.mo Sig. Giudice Delegato Dott. UMBERTO GENTILI

Lo scrivente, Dott. Ing. Arcangelo SEPE MONTI, domiciliato in Roma, Via Lorenzo Respighi n. 13 ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Roma ed all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma con il numero 4336, veniva con provvedimento del 20/10/06, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel fallimento N. 64106 della Società [REDACTED] di cui è Curatore il Prof. Avv. Emmanuele F.M. Emanuele per stimare il compendio complessivo ai fini di una ipotetica vendita in blocco.

Lo Scrivente in ottemperanza al mandato ricevuto ed in risposta al parere richiesto, redige la seguente relazione, cui verranno allegate fotografie e planimetrie degli immobili.

Parte I^a: CRITERI DI VALUTAZIONE ADOTTATI

Per procedere ad una valutazione che tenga conto di tutti gli aspetti atti a stabilire un congruo e coerente Valore di Mercato, si ritiene opportuno esporre i criteri di valutazione adottati, che sono i seguenti:

- Comparativo Diretto (o del Mercato)
- Capitalizzazione del Reddito.

Per l'utilizzo di tali metodi, al fine di procedere alla stima dell'immobile, risultano, pertanto, essenziali i seguenti presupposti:

- 1) conoscenza tecnica del bene da stimare;
- 2) conoscenza degli aspetti economici del mercato.

Lo scrivente C.T.U. ha eseguito numerosi sopralluoghi presso gli immobili, al fine di accertare le caratteristiche architettoniche e

ASTE
GIUDIZIARIE.it

strutturali, la distribuzione funzionale degli ambienti interni, lo stato di conservazione e di manutenzione generale, la consistenza e lo stato degli impianti tecnologici.

Lo scrivente ha poi effettuato indagini di mercato relative all'area circostante la zona nella quale è ubicato l'immobile in oggetto, e cioè in una zona semicentrale del Comune di Aprilia.

Nel corso di tali indagini sono state assunte informazioni in ordine ai prezzi di mercato ed ai canoni di locazione sia richiesti che effettivamente concordati, con specifico riferimento a beni di caratteristiche analoghe.

In particolare, per quanto riguarda l'applicazione delle due procedure di stima (Metodo Comparativo e Metodo del Reddito), si rileva che tali metodi sono basati sulla concomitanza di tre circostanze:

1. l'esistenza, nello stesso mercato, di beni simili sia per quanto riguarda le caratteristiche intrinseche (tipologia, consistenza, funzionalità, manutenzione, destinazione d'uso, ecc.) che quelle estrinseche (apprezzabilità del bene nell'ambito del contesto economico-produttivo);
2. disponibilità e conoscenza di dati recenti e attendibili relativi a valori (di mercato e di

locazione) di beni analoghi a cui comparare quello in oggetto;

3. l'esistenza di un parametro comune da utilizzare come elemento di confronto tra i beni considerati e quello oggetto di stima (nel nostro caso viene utilizzato il parametro tecnico costituito dalla superficie commerciale lorda espressa in metri quadri).

In generale, si dovrà tener conto che il Valore di Stima è, per definizione, di natura oggettiva e deve cogliere una realtà esterna al perito, il quale può essere esclusivamente "interprete" del mercato, cioè colui che coglie la "realtà" in un determinato momento, così che il giudizio risulti il più probabile e cioè il più frequente.

Deve, quindi, riflettere l'opinione che il mercato, cioè la maggioranza degli operatori economici, ha riguardo un determinato bene economico.

Metodo "Comparativo"

L'adozione del metodo "Comparativo" presuppone la comparazione del bene da stimare con altre proprietà che siano state vendute od offerte di recente sul mercato immobiliare e che se possibile abbiano le medesime caratteristiche.

Ovviamente, risulta alquanto improbabile riferirsi

ad esperienze di mercato che possano essere utilizzate direttamente nella valutazione, senza avere preliminarmente operato una selezione ed un adattamento dei dati rilevati ed aver formulato alcune considerazioni in merito alle caratteristiche specifiche che il bene in questione presenta rispetto ai prezzi di riferimento.

Inoltre, nello stabilire i valori finali, sono stati considerati altri fattori che possono, in maniera diversa, influenzare la determinazione degli stessi quali: l'ubicazione, la distribuzione delle superfici, la consistenza edilizia, le vie di comunicazione con i relativi mezzi di trasporto, il tipo di costruzione, le caratteristiche particolari dell'attuale destinazione d'uso.

La valutazione dell'immobile, sulla base del metodo Comparativo, è stata effettuata con riferimento alla superficie commerciale complessiva.

Metodo del Reddito

La valutazione basata sul metodo del reddito, determina il valore rappresentato dalla attualizzazione dei benefici futuri derivati dalla proprietà.

Detto valore è determinato dalla capitalizzazione del reddito netto.

Il metodo del reddito è particolarmente appropriato nel caso di proprietà immobiliari che sono comprate o vendute soprattutto per il reddito che esse producono.

Il valore di tale proprietà tende, quindi, a dipendere sia dall'aleatorietà che dall'entità del reddito da esse generato.

Nella determinazione del valore di mercato di un investimento immobiliare, tale criterio è unanimamente riconosciuto quale il più adeguato, in quanto riflette la mentalità e le strategie di un tipico investitore.

Questo è certamente vero per quei beni dove l'alto grado di rischio rende questi tipi di proprietà forme di investimento in cui il ritorno immediato è preferibile ad eventuali "capital gains"; rilevabili esclusivamente in sede di cessione.

Il solo metodo comparativo è, infatti, generalmente ritenuto non esaustivo per la determinazione del valore di mercato di un investimento immobiliare (in grado di produrre reddito), a causa delle numerose rettifiche - in gran parte soggettive che la sua applicazione comporta.

Per contro, la maggior parte dei dati usati nel metodo del reddito è già stata rettificata dal

mercato, riducendo in tal modo al minimo la componente soggettiva.

Nel caso di investimenti immobiliari, tale metodo comporta la capitalizzazione del reddito mediante:

- 1) la determinazione del reddito prospettico;
- 2) la selezione di un appropriato tasso di capitalizzazione;
- 3) la trasformazione del flusso reddituale in valore attraverso il processo di capitalizzazione.

Questo metodo è applicato soprattutto in quei casi in cui la proprietà e la gestione sono separate.

Il proprietario si limita a dare in locazione la proprietà immobiliare ottenendo quale corrispettivo un canone di affitto.

Il canone che il locatario sarebbe disposto a riconoscere per l'uso dell'immobile costituisce il punto di partenza per la stima del valore di mercato della proprietà immobiliare.

L'entità del canone di locazione corrisposto dal gestore o richiesto dal locatore, può essere determinata sempre con riferimento al mercato.

Il tasso di capitalizzazione necessario per trasformare il reddito immobiliare precedentemente individuato, dovrebbe esprimere il ritorno richiesto dal locatore per la cessione temporanea dello

immobile.

La posizione, le previsioni circa la stabilità del reddito, il ritorno ottenuto in investimenti alternativi per rischio e durata, sono tutti elementi che la scelta del tasso presuppone aver considerato almeno in termini qualitativi.

La capitalizzazione del reddito immobiliare porta, quindi, alla determinazione del valore di mercato della sola proprietà immobiliare.

Per calcolare il reddito netto, si è effettuata la analisi del mercato delle locazioni, con riferimento all'ipotesi che la proprietà possa essere anche utilizzata per una destinazione ad uffici.

Il calcolo del reddito è stato effettuato tenendo conto delle superfici commerciali.

Per determinare il reddito netto vengono detratte dal reddito lordo tutte le spese a carico del proprietario (assicurazione, amministrazione, manutenzione, affitto, inesigibilità, imposte) che si stimano complessivamente nella misura del 20% del reddito annuo lordo.

La scelta del giusto saggio di capitalizzazione va operata in funzione di una serie di elementi che dipendono sia dall'andamento generale della situazione economica, sia da vari fattori specifici

del mercato immobiliare.

Tale saggio non si presenta sempre come mandato di facile e diretto reperimento e quindi deve essere determinato indirettamente sulla base delle varie specifiche circostanze che lo influenzano.

Normalmente, il saggio percentuale di investimento immobiliare in zone semi centrali, può variare entro i limiti di due punti, con la seguente oscillazione

$$r_{\min} = 4 \qquad r_{\max} = 6$$

Il saggio minimo si riferisce principalmente ad immobili che non presentano rilevanti rischi di investimento, che non richiedono particolari interventi di manutenzione, che hanno una locazione ambientale di notevole prestigio, particolari pregi, volume ed altezze superiori alla media standard, situazione di mercato privilegiata (come essere tra i pochi immobili di notevole dimensioni disponibili in una zona di espansione di Roma con conseguente carenza di offerta), facilità di collegamenti ecc.

Il saggio massimo si riferisce, invece, ad immobili con caratteristiche del tutto opposte, ubicati in zone periferiche di espansione con aree di sfritto non determinabili nella stima di redditi futuri e

a forti rivalutazioni.

Parte 2^: DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Oggetto della stima sono n. 72 unità immobiliari, facenti parte del complesso immobiliare costruito ed ultimato agli inizi del 1993 dalla fallita ██████████ nel Comune di Aprilia, in area destinata a Piano Zona Legge 167/62 - 3° comprensorio, comparto RM/10, lotto B suddiviso in due blocchi, Blocco Est e Blocco Ovest.

Il compendio edilizio, a pianta rettangolare disposta perpendicolarmente ad una strada denominata Via Inghilterra, che lo attraversa con un varco all'altezza dei primi due livelli (cfr. foto nn. 1 e 2), si eleva per n. 8 piani fuori terra ad eccezione del corpo centrale che si eleva per n. 10 piani fuori terra e che rappresenta l'elemento di discontinuità e che costituisce la scala G all'altezza di Via Inghilterra (cfr. foto n. 3).

Le altre 11 scale denominate A, B, C, D, E, F, H, I, L, M, N hanno corpi scala, tinteggiati in color grigio con ampie vetrate (cfr. foto n. 4) posti sul prospetto Sud-Ovest prospiciente Via Belgio e Via Bruxelles.

L'immobile ha struttura portante costituita da un impalcato (travi e pilastri) in cemento armato, orizzontamenti costituiti da solai piani latero-cementizi, muri d'ambito in muratura a cassa vuota con prospetti in color grigio fino al terzo livello fuori terra, cioè al secondo piano (cfr. foto nn. 5 e 6) e rivestiti in cortina color ocra sino all'ultimo piano (cfr. foto n. 7).

Nel Blocco Est del fabbricato, edificato su una area di 7.723 mq., sono ricavati n. 339 unità immobiliari e nel blocco Ovest, edificato su un'area di 6.530 mq. n. 329 unità immobiliari, per un totale complessivo di n. 688 unità immobiliari tra appartamenti, negozi, uffici, posti auto e cantine.

All'esterno del fabbricato vi sono posti auto coperti con struttura leggera piramidale sorretti da quattro piastrini in tubolare di ferro (cfr. foto nn. 8, 9, 10 e 11) e posti auto scoperti (cfr. foto nn. 12 e 13).

Nel piano interrato sono ricavati cantine e posti auto di pertinenza delle unità immobiliari del complesso serviti da una rampa carrabile (cfr. foto n. 14), mentre i primi due livelli fuori terra, piano terra e primo piano, sono destinati a negozi con i negozi del Blocco Est che hanno affaccio ed ingresso diretto su strada sul prospetto Sud-Ovest ed affaccio ed ingresso su porticato verso strada sul prospetto Nord-Est (cfr. foto nn. 15, 16, 17 e 18), mentre i locali destinati a negozi artigianali hanno ingresso su ballatoio coperto al 1° piano del prospetto Nord-Est (cfr. foto nn. 15, 16, 17, 18 e 19) e gli uffici e le attrezzature scolastiche ubicati sul ballatoio hanno doppio ingresso dalla scala o diretto (cfr. foto nn. 20, 21, 22, 23 e 24).

Gli appartamenti sono ubicati al 3°, 4°, 5°, 6°, 7° e 8° piano e l'ultimo livello (9° piano) a magazzino.

Le unità immobiliari di pertinenza del Fallimento sono n. 72, di cui:

Blocco Est – n. 7 unità immobiliari ad uso residenziale e pertinenze:

- n. 30 unità immobiliari non residenziali e pertinenza (posto auto coperti, piazzale mercato, negozi, attrezzature collettive e sociali, uffici, magazzini);

Blocco Ovest – n. 9 unità immobiliari ad uso residenziale e pertinenze:

- n. 26 unità immobiliari non residenziali (negozi, uffici).

Per quanto riguarda le abitazioni, cioè le unità residenziali, le loro qualità architettoniche e costruttive sono di tipo medio con pavimentazione degli ambienti soggiorno, letto, cucina, bagno, disimpegno realizzate con piastrelle in monocottura, pareti rivestite con carte da parati ad eccezione di quelle dei bagni e cucine che presentano piastrelle maiolicate, soffitti tinteggiati a tempera, serramenti interni in legni, portoncini di tipo blindato ed impianti idrici, elettrici, telefonici, citofonici e di riscaldamento di tipo autonomo.

I negozi, negozi artigianali ed uffici con W.C. incorporati sono pavimentati con piastrelle in monocottura, soffitti tinteggiati a tempera e pareti tinteggiate a lavabile eccetto quelle dei W.C. rivestite in maioliche per una altezza di mt. 1,60, serrande dei negozi generalmente di tipo a maglie e serramenti interni ove esistenti in legno, ed esterni in alluminio, impianti elettrici, idrici, telefonici e riscaldamento autonomo.

Nella stima verrà assunto come parametro tecnico il metro

quadrato e per quanto riguarda la superficie degli immobili lo scrivente C.T.U. farà riferimento sia alle superfici utili che a quelle lorde, indicate nella consulenza tecnica del Geom. Luciano Felici, ottenute aggiungendo a quelle utili la superficie occupata dalle murature interne e perimetrali e dalla metà di quelle dei muri divisorii fra proprietà contigue, come è prassi del mercato immobiliare nella valutazioni delle superfici.

Per la cantina e per posti auto scoperti e coperti si daranno invece valori a corpo.

Negli allegati (cfr. allegati da n. 1 a n. 11) sono riportate le caratteristiche dimensionali e distributive dei locali ubicati ai vari piani.

Parte 3^: DETERMINAZIONE DELLA STIMA DEGLI IMMOBILI

Prima di effettuare le valutazioni degli immobili occorre premettere che il mercato immobiliare che in passato aveva visto notevoli incrementi sino al 1991 e successivamente la discesa e la stasi del mercato sino al 1998, ha poi visto a partire dal 1999 un incremento con un vero e proprio boom nel 2000 e 2001 con aumenti dei prezzi del 20% per le case, del 15% degli uffici e del 16% per i negozi.

Negli anni successivi e sino ad oggi il mercato immobiliare ha avuto ulteriori incrementi e solo recentemente si può parlare di stasi del mercato.

Il mercato immobiliare, data la sua complessità e

differenziazione, può essere suddiviso in sottomercati che ne rappresentano parti più ridotte e specializzate e generalmente viene classificato dalla letteratura:

- ° secondo la localizzazione, in mercati urbani (centro, centro storico, semicentro), suburbani (semipcriferia, periferia), extraurbani e rurali;
- ° secondo la destinazione funzionale, in residenziale, commerciale, direzionale, industriale, artigianale e agricolo;
- ° secondo la tipologia degli immobili, in condomini, ville monofamiliari, ville plurifamiliari, ecc.;
- ° secondo la qualità architettonica dell'immobile (alta, media e bassa, oppure signorile, media, economica);
- ° secondo l'epoca di costruzione (immobili nuovi o ristrutturati, recenti, usati, da ristrutturare);
- ° secondo la disponibilità temporale dell'unità immobiliare (libera o a consegna differita).

Il prezzo di mercato di un'unità immobiliare varia a seconda del sottomercato reale in cui essa ricade, e perciò le fonti informative del mercato immobiliare, sotto forma di listini, banche dati, rapporti, ecc., presentano i prezzi o i canoni di locazione articolati per sottomercati.

L'area industriale di Pomezia ed Aprilia, fondate all'inizio del Secolo XX e sviluppatasi nel dopoguerra con attività manifatturiere ed industriali, soprattutto nel comparto chimico farmaceutico e nella produzione elettronica, è riconosciuta come

distretto dalla Regione Lazio. Il coefficiente di localizzazione risulta più elevato in prossimità delle strutture industriali e questo incide notevolmente sul mercato residenziale dell'area, che può godere della vivacità della domanda.

Per le motivazioni di cui prima ad Aprilia la richiesta di immobili ad uso residenziale è da ritenere tuttora sostenuta, mentre per gli uffici ed i negozi la richiesta è condizionata dalla localizzazione del complesso della [REDACTED] e risente anche della stagnazione della crescita economica italiana.

Nel caso specifico dei beni di pertinenza del Fallimento gli stessi possono essere classificati come semicentro per quanto riguarda la localizzazione (cfr. planimetria allegata n. 12), in residenziali e commerciali per la destinazione funzionale, in livello medio per la qualità architettonica, in recenti per l'epoca di costruzione ed in liberi ed a consegna differita per quanto riguarda la disponibilità temporale.

Al riguardo occorre anche far presente che gli acquirenti gli immobili del Fallimento acquistano anche la frazione del suolo di pertinenza, a differenza degli immobili che ricadono nei piani di zona della Legge 167/62, che hanno solo un diritto di superficie per 99 anni.

In merito alla localizzazione degli uffici e dei negozi del complesso realizzato dalla [REDACTED], vi è poi da far notare, come del resto già evidenziato nella mia precedente C.T.U. e nelle consulenze di stima dell'Arch. Scetti e del Geom.

Felici, che la zona dove è stato edificato il complesso risente della mancata realizzazione di attrezzature di quartiere e servizi previsti dal Piano di Zona.

Non sono state, infatti, realizzate le attività commerciali, per le quali era prevista la costruzione di un centro commerciale e la collocazione di due mercati al coperto ed all'aperto proprio nel complesso della [REDACTED] risultando allo stato attuale presenti solo limitate attività all'interno del complesso (una banca, una farmacia, una lavanderia, un locale per scommesse sportive), ed un supermercato (Todis) in un fabbricato vicino a quello del complesso della [REDACTED]

Non sono, altresì, presenti nella zona scuole di ogni grado, centri sociali, centri culturali, ritrovi per anziani, uffici pubblici e sanitari ed altre attività terziarie che potevano incrementare la vendita di uffici e negozi.

E quale centro di aggregazione che poteva incentivare l'attività commerciale o terziaria, è stata, infatti, realizzata a poca distanza del complesso in esame, solo una chiesa.

I valori di stima di un immobile si basano sul "**valore di mercato**" che nella definizione dell'International Valuation Standards Committee (Ivsc), successivamente recepita dalla Royal Institution of Chartered Surveyors (Rics) e dal Tegova nei suoi Valuation Standards, "il **valore di mercato**" (Market Value) corrisponde alla somma di denaro a cui il bene potrebbe essere compravenduto, al momento della stima, fra un

compratore e un venditore entrambi interessati alla transazione, in assenza di interessi particolari, dopo un'adeguata commercializzazione, assumendo che entrambe le parti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informato.

Tale definizione appare significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia con nota n. 60299 del 18 marzo 1999, in cui si afferma che per "valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l'immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentano l'ordinata alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto conto della natura dell'immobile".

Lo scrivente C.T.U. procederà ad effettuare la stima degli immobili sia con una stima comparativa con altri immobili ubicati nella stessa zona, dove è ubicato il complesso edilizio della [REDACTED] e con le analoghe tipologie costruttive, sia con una stima a reddito, così come già indicato in precedenza.

a) STIMA COMPARATIVA

Da notizie attinte direttamente dagli operatori immobiliari locali, non vi dovrebbero essere problemi per la vendita delle unità immobiliari residenziali, mentre tali problemi sussistono per la vendita delle unità immobiliari non residenziali, sia per la

localizzazione delle stesse sia per la stagnazione, se non la crisi, dell'economia.

Altra difficoltà per la vendita dei negozi che ricadono nel fabbricato è l'ubicazione di alcuni di questi negozi realizzati non a livello della strada, ma al primo piano, il che preclude anche l'accorpamento di alcuni locali per realizzare ad esempio superfici di più ampia dimensione che potrebbero trovare un notevole interesse per gestori di "supermercati" o "discount", che avrebbero nel caso specifico a disposizione per i clienti le vaste zone di parcheggio antistante il complesso, caratterizzato da un contorno di alberature e piccole zone a prato sia pure limitatamente all'area antistante il prospetto Nord-Est del Complesso.

Nella stima verrà assunto, come già detto, quale parametro tecnico il metro quadrato e si farà riferimento, analogamente ai criteri adottati dal precedente C.T.U., alla superficie utile e non come prassi nelle valutazioni commerciali delle compravendite, alle superfici lorde, che sono ottenute aggiungendo alle superfici utili la superficie occupata dalle murature interne e perimetrali e dalla metà di quella dei muri divisorii fra proprietà attigue.

Lo scrivente C.T.U. concorda anche con i coefficienti riduttivi indicati sempre dal Geom. Felici, definiti come di seguito specificato:

- per l'orientamento, esposizione Nord-Est con unico affaccio

0,97

- per l'orientamento, esposizione Nord-Est	0,98
- per abitazioni con un solo affaccio	0,99
- per l'illuminazione insufficiente	0,95
- per la mancanza di finestre nei 2 bagni dell'abitazione	0,98
- per la mancanza di finestre in cucina e nei 2 bagni	0,97
- per la mancanza di finestre nell'angolo cottura, nel bagno ed antibagno con accesso obbligato dalla camera da letto	0,95
- per l'anomala dimensione dei vani e lo spazio eccessivo per i disimpegni	0,90
- per abitazioni che possiedono più di una loggia	1,02

Il confort abitativo dipende però ovviamente anche dal livello cui è posizionata l'unità immobiliare e per il complesso immobiliare della ██████████ il 3° e 4° piano dell'edificio sono maggiormente soggetti ai rumori provenienti, dal camminamento sul ballatoio e dalle strade limitrofe e risultano facilmente accessibili da estranei, mentre l'ultimo piano è soggetto a variazioni termiche causate dalla copertura costituita dal lastrico solare.

I coefficienti correttivi di "piano", sono i seguenti:

SCALE A, B, C, D, E, F

Piano 3°	Piano 4°	Piano 5°	Piano 6°
0,92	0,95	1,00	0,97

SCALE G, H, I, L, M, N

Piano 3°	Piano 4°	Piano 5°	Piano 6°	Piano 7°	Piano 8°
0,92	0,95	1,00	1,00	1,00	0,97

Anche per le unità immobiliari non residenziali (negozi, negozi artigianali ed uffici) assumendo sempre come parametro tecnico il metro quadrato, lo Scrivente C.T.U. concorda con i coefficienti correttivi per i negozi indicati dal Geom. Felici e cioè:

- per affaccio e ingresso diretto su strada non commerciale con migliore orientamento 0,97
- per affaccio e ingresso su porticato verso strada non commerciale con orientamento sfavorevole 0,95
- per ingresso su ballatoio coperto al 7° piano con orientamento sfavorevole, con doppio affaccio verso strada non commerciale 0,92

Per gli uffici i coefficienti riduttivi sono di entità minore in quanto l'attività di un ufficio non è influenzata in modo significativo dalla localizzazione e cioè:

- al piano terra da strade commerciali 1.00
- doppio ingresso da una scala o da strada non commerciale 0,99
- al 1° e 2° piano 0,98
- con ingresso da scale o dal ballatoio 0,97

Per le cantine, i posti auto scoperti ed i posti auto coperti la loro stima sarà effettuata, come già detto in precedenza, "a forfait".

Lo Scrivente sulla base di quanto sopra esposto, acquisendo le risultanze contenute nella C.T.U. del Geom. Felici per quanto attiene i dati catastali e la regolarità amministrativa degli

immobili, procederà alla stima delle unità immobiliari riportando i valori in due allegati separati che faranno parte integrante della presente relazione e cioè il primo per quelle ricadenti nel Blocco Ovest ed il secondo per quelli del Blocco Est, riportando poi il valore complessivo nella presente relazione e cioè:

1) Blocco Ovest

- Valore delle n. 9 unità immobiliari ad uso residenziale e pertinenza	€ 1.272.964,00
- Valore delle n. 26 unità immobiliari non residenziali (negozi, uffici)	€ <u>3.304.598,00</u>
Totale	€ 4.577.562,00

2) Blocco Est

- Valore delle n. 7 unità immobiliari ad uso residenziale e pertinenza	€ 863.993,00
- Valore delle n. 30 unità immobiliari non residenziali e pertinenza (negozi, uffici, magazzini, attrezzature collettive e sociali, posto auto coperti, piazzale mercato)	€ <u>2.974.400,00</u>
Totale	€ 3.838.393,00

Totale valore complessivo delle n. 72 unità immobiliari di pertinenza del Fallimento € 8.415.955,00

Il valore complessivo degli immobili di pertinenza del Fallimento sopra indicato si riferisce, come già detto, al "Valore di mercato" per una vendita delle singole unità immobiliari o per singoli lotti.

Nel caso specifico, però, più che al "valore di mercato", dovendo essere effettuata una vendita all'asta da parte della Curatela è

opportuno riferirsi al **“valore di realizzo”** (Estimated Realisation Price) che è la previsione della somma di denaro, al lordo delle spese di vendita, che può essere ragionevolmente prevista, presumendo che la vendita abbia luogo in una data futura specificata dal venditore, con un ragionevole lasso di tempo per una adeguata pubblicazione dei beni, cioè nel caso specifico bandi, avvisi nei giornali, ecc..

Sempre nella valutazione dei beni da alienare da parte della Curatela occorre anche prendere in considerazione quello che viene comunemente indicato come **“valore di liquidazione”** analogo al valore di realizzo che indica, però, il presumibile ricavo dei beni nella ipotesi della necessità di condurre a termine la vendita nei termini prefissati dalla procedura fallimentare, applicando un abbattimento del prezzo di mercato.

Nel caso di una vendita in blocco delle 72 unità immobiliari occorre prevedere un ulteriore abbattimento del prezzo di mercato rispetto al valore di mercato in precedenza indicato di € 8.415.955,00.

La percentuale di abbattimento sia considerando i decrementi dovuti ad un **“valore di realizzo”** e ad un **“valore di liquidazione”**, sia considerando che il **“valore di una vendita in blocco”** è minore del valore della somma delle unità abitative vendute singolarmente, può ragionevolmente essere fissato pari al 20% del valore di mercato.

Il valore delle 72 unità immobiliari per una vendita in blocco,

può, pertanto essere indicato pari a:

20/100 € 8.415.955,00 = € 6.732.764,00

(diconsi € seimilionsettecentotrentaduemilasettecentosessantaquattro/00)

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dott. Ing. Arcangelo Sepe Monti

