

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

FALLIMENTO [REDACTED] .N.64106

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

STIMA DEL COMPEDIO IMMOBILIARE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO SUPPLEMENTARE

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

9/6/2009

Dott. Ing. Arcangelo SEPE MONTI
Via Lorenzo Respighi N.13-
00197 Roma
Tel. 068086040 - Fax. 0680663918

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA
SEZIONE FALLIMENTARE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FALLIMENTO [REDACTED] N. 64106
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA SUPPLEMENTARE
NELLA STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

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
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 vendita in blocco.

In ottemperanza al mandato ricevuto lo Scrivente aveva redatto la
richiesta relazione tecnica per la stima in blocco delle 72 unità
immobiliari facenti parte del "BLOCCO EST" e del BLOCCO
OVEST", di pertinenza del fallimento.

Il valore delle n. 7 unità immobiliari ad uso residenziale e
pertinenze, e delle n. 30 unità immobiliari non residenziali e
pertinenze (posto auto coperti, piazzale mercato ufficio, negozi,
negozi artigianali, attrezzature collettive e sociali, scuola,
magazzini), del "Blocco Est" veniva stimato pari a €
3.838.393,00, ed il valore delle n. 9 unità immobiliari ad uso
residenziale e pertinenze e delle n. 26 unità immobiliari non

ASTE
GIUDIZIARIE.it

residenziali e pertinenze (uffici, negozi, uffici pubblici, centro sanitario, scuola, magazzini) del “Blocco Ovest” veniva stimato pari a € 4.577.562,00, **per un totale delle singole unità immobiliari del compendio pari a € 8.415.955,00.**

Lo scrivente nella sua relazione aveva rappresentato che “il valore di una vendita in blocco” era minore del valore della somma delle unità abitative vendute singolarmente per cui andava apportata una riduzione del 20% ed il **valore delle 72 unità immobiliari per una vendita in blocco era stato stimato pari a € 6.732.764,00.**

I quattro tentativi esperiti per la vendita in blocco delle n. 72 unità immobiliari del compendio immobiliare di proprietà del [REDACTED] sono andati, però, deserti.

Essendo così trascorsi oltre due anni dalla relazione di stima effettuata dallo scrivente CTU ed a seguito della flessione subita dal mercato immobiliare, il Curatore del Fallimento Avv. Prof. Emmanuele Francesco Maria Emanuele incaricava l'Amministratore del Condominio di effettuare un'indagine di mercato sull'andamento dei prezzi degli immobili nel Comune di Aprilia ed in particolare sulla possibile valutazione delle unità immobiliari di proprietà della procedura. L'Amministratore del Condominio, Sig.ra [REDACTED], avvalendosi della prestazione di due agenzie immobiliari che operano nel territorio di Aprilia, quali “Gabetti” e “Tecnorete” (le quali hanno fornito indicazioni sui prezzi al metro quadro per gli appartamenti, i

negozi e gli uffici e per singole unità per le cantine, i posti auto e i locali magazzino), ha provveduto ad effettuare un aggiornamento dei prezzi delle singole unità mobiliari.

Il valore degli immobili del "Blocco Est" è stato stimato, tenendo presente le indicazioni della Tecnorete, pari ad € 2.599.726,60 e, tenendo presente le indicazioni della Gabetti, pari ad € 2.137.483,50 e per gli immobili del "Blocco Ovest" il valore, tenendo presente la indicazione della Tecnorete, è pari a € 3.162.848,00 e, tenendo presente le indicazioni della Gabetti, è pari ad € 2.617.835,00.

Il valore dell'intero compendio immobiliare è stato indicato, pertanto, tenendo presente le indicazioni della Tecnorete, pari a € 5.762.574,90 ed il valore, tenendo presente le indicazioni della Gabetti è pari a € 4.755.618,50.

Il Curatore del Fallimento sottoponeva al G.D. Dott. Umberto Gentili le ipotesi presentate dall'Amministratore del Condominio del compendio immobiliare del Fallimento ed il G.D. Dott. Gentili ha, allora, ritenuto di sapere dallo Scrivente CTU quanto segue:

1. se condivide le rivisitazioni dei valori come ottenuti con la procedura sopradescritta e, eventualmente, quale dei valori indicati (Gabetti o Tecnorete) sia più realistico utilizzare per l'esperimento del tentativo d'asta;
2. se i valori già indicati nella sua perizia in data 8 marzo 2007 sono a tutt'oggi congrui;

3. se, a Suo avviso, occorre svolgere ulteriori approfondimenti.

In ottemperanza all'incarico affidatogli lo Scrivente CTU risponderà a quanto richiesto.

Risposta al quesito n. 1: “SE IL CTU CONDIVIDE LA RIVISITAZIONE DEI VALORI COME OTTENUTO CON LA PROCEDURA ADOTTATA DALL'AMMINISTRATORE DEL CONDOMINIO ED EVENTUALMENTE QUALE DEI DUE VALORI (GABETTI O TECNORETE) SIA PIU' REALISTICO UTILIZZARE PER L'ESPERIMENTO CON IL TENTATIVO DI ASTA”

L'Amministratore del Condominio Sig.ra [REDACTED] per la rivisitazione dei valori del compendio immobiliare si è avvalsa, come già detto, delle prestazioni di due agenzie immobiliari la Gabetti e la Tecnorete, che hanno fornito indicazioni sui prezzi al mq. per gli appartamenti, i negozi, gli uffici, i magazzini e l'immobile destinato a scuola, e valori per singole unità per le cantine ed i posti auto coperti e scoperti.

I valori indicati dalla Tecnorete sono stati i seguenti:

| | |
|-----------------------|---------------------------|
| - appartamenti | mq. € 1.300,00 / 1.400,00 |
| - negozio | mq. € 1.200,00 / 1.300,00 |
| - ufficio | mq. € 500,00 / 600,00 |
| - cantine | € 3.000,00 |
| - posti auto coperti | € 8.000,00 |
| - porti auto scoperti | € 3.000,00 |
| - magazzini | € 300,00 |

- scuola mq. € 600,00 / 700,00

I valori indicati dalla Gabetti sono stati, invece, i seguenti:

- cantine € 1.800,00 / 2.000,00

- posto auto coperto € 7.000,00 / 7.500,00

- posto auto scoperto € 2.000,00 / 2.500,00

- magazzini € 200,00 / 250,00 mq.

- appartamenti € 1.200, / 1.300, al mq.

- negozi € 1.000,00 / 1.100,00 al mq.

- uffici € 300,00 / 400,00 al mq.

- scuola € 500,00 e 600,00 al mq.

L'Amministratore del Condominio ha applicato la media dei valori indicati da ciascuna delle due Agenzie alla "superficie utile corretta" indicata dallo scrivente CTU nelle sue relazioni peritali ed all'importo così ottenuto ha sommato il valore della cantina e del posto auto, sempre con la media dei valori delle due Agenzie ottenendo il valore complessivo dell'unità immobiliare.

Per i n. 31 posto auto coperti del "Blocco Est", esterni al fabbricato, in considerazione del valore superiore che le Agenzie immobiliari hanno indicato in € 7.000,00/8.000,00 lo Amministratore ha confermato il valore forfettario di € 5.000,00 cadauno indicato dallo scrivente CTU e per le n. 26 piazzole mercato del "Blocco Est" non avendo le Agenzie fornito indicazioni, l'Amministratore ha confermato il valore forfettario indicato dallo scrivente pari a € 4.000,00 cadauna.

Lo scrivente CTU nella relazione peritale dell'8 marzo 2007

aveva per le unità immobiliari residenziali effettuata la stima come media dei valori ottenuti con una “stima comparativa diretta” (valore al mq.), cui veniva sommato il valore della cantina e del posto auto interno, e dei valori ottenuti con la “stima a capitalizzazioni di reddito”, mentre per gli uffici, magazzini, negozi, locali servizi, attrezzature di quartiere e scuola, lo scrivente CTU aveva effettuato solo “una stima comparativa diretta” (valore al mq.).

L'Amministratore del Condominio ha, invece, applicato alle unità immobiliari residenziali solo il valore ottenuto con “una stima comparativa diretta”, cioè solo il valore al mq., ottenuto come già detto dalla media dei valori indicati dalle due Agenzie interpellate.

La procedura adottata dall'Amministratore consistente nel valutare le unità immobiliari residenziali solo con una “stima comparativa diretta” (valore al mq.) **può anche essere condivisa** dallo scrivente, sia perché i valori ottenuti con la “stima a capitalizzazione di reddito” nel caso specifico del compendio immobiliare della ██████████ sono risultati nella relazione peritale dell'8 marzo 2007, abbastanza vicini a quelli ottenuti con la “stima comparativa diretta”, sia perché anche lo scrivente ha adottato solo il metodo della “stima comparativa diretta” per valutare gli uffici, i negozi, i magazzini, le attrezzature di quartiere e la scuola.

L'Amministratore del Condominio ha, poi, utilizzato gli stessi

valori indicati dallo scrivente per i posti auto coperti e scoperti e per le piazzole mercato.

Lo scrivente CTU, rispondendo allo specifico quesito su quale eventualmente dei valori indicati (Gabetti o Tecnorete) sia più realistico utilizzare per l'esperimento del tentativo d'asta, essendo i valori delle due Agenzie molto difformi tra di loro, ritiene più opportuno non dare nessuna indicazione, riservandosi di effettuare una propria valutazione rispondendo al quesito n. 3, che lascia allo scrivente l'opportunità di svolgere ulteriori approfondimenti.

Risposta al quesito n. 2: "SE I VALORI GIÀ INDICATI NELLA PERIZIA DELL'8 MARZO 2007 SIANO TUTTORA CONGRUI"

Dopo più di 10 anni di rialzo, il mercato immobiliare urbano ha subito nel 2008 una netta flessione, poiché per le compravendite immobiliari si è registrato un andamento medio dei prezzi in calo tra il -7 e -7,5% per abitazioni e negozi e -9,7% per il segmento direzionale (uffici), un numero sempre maggiore di italiani (53%) e di clienti extra U.E. (83%) che hanno dovuto ricorrere al sistema creditizio (mutui) per acquistare immobili, con transazioni diminuite percentualmente del -14% per abitazioni e negozi e -15% per immobili uso uffici e con tempi medi di vendita degli immobili ad uso abitativo che arrivano a 9 mesi (cfr. allegato n. 1) con i dati dell'Osservatorio Immobiliare Nazionale del 2008 della FIAP - Federazioni Italiane Agenti

Immobiliari).

Nel 2008 sono state effettuate 120.000 compravendite di immobili in meno rispetto al 2007 e tale dato è dovuto all'incertezza sulle effettive condizioni dell'economia domestica che sta progressivamente indebolendo il "patto fiduciario", che lega famiglie, banche, imprese e Stato.

La difficoltà nel mantenere il proprio tenore di vita è altresì, testimoniato dall'incremento delle famiglie che non riescono a risparmiare che è passato da circa il 50% nel 2007 ha quasi il 70% nel 2008.

Secondo NOMISMA la flessione del mercato immobiliare caratterizzerà anche tutto il 2009, nonostante i tagli dei tassi per la recessione in atto e per l'estrema prudenza con cui le banche erogano i mutui.

Per Scenari Immobiliari il numero di compravendite dovrebbe scendere nel primo semestre del 2009 del -10% rispetto allo stesso semestre del 2008 con quotazioni che avranno una discesa media del -10%, con una situazione che potrebbe, però, migliorare nel secondo semestre del 2009, e con prezzi che non si riprenderanno ma si stabilizzeranno sui valori della primavera del 2009.

Per tutto quanto sopra esposto, lo scrivente CTU rispondendo allo specifico quesito formulato, rappresenta al G.D. **che i valori indicati nella perizia dell'8 marzo 2007 non sono tuttora congrui ma troppo elevati.**

Risposta al quesito n. 3: “SE OCCORRE SVOLGERE ULTERIORI APPROFONDIMENTI”

La notevole differenza delle quotazioni immobiliari del compendio della [REDACTED] esistente tra quelle fornite dalla “Gabetti” e quelle fornite dalla “Tecnorete”, ha indotto lo scrivente CTU ad approfondire con ulteriori indagini in loco le attuali valutazioni degli immobili ubicati nella zona semicentrale di Aprilia compresi tra Via Toscanini e Viale Europa e cioè il Nuovo Centro Direzionale, dove è ubicato il compendio da stimare, che ha accesso da Via Belgio, Via Inghilterra e Via Bruxelles.

Lo scrivente ha anche consultato la Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia del Territorio per gli immobili ricadenti nella zona dove è ubicato il complesso della [REDACTED] (codice di zona C2, microzona catastale n. 2).

Il Decreto legislativo del 30 luglio 1999, n. 300, stabilisce che l’Agenzia del Territorio gestisce l’Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). L’Osservatorio ha il duplice obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare e di fornire elementi informativi alle attività dell’Agenzia del Territorio nel campo dei processi estimali. Ciò avviene, da un lato, mediante la gestione di una banca dati delle quotazioni immobiliari, che fornisce una rilevazione indipendente, sull’intero territorio nazionale, delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni, dall’altro, valorizzando a fini statistici e di conoscenza

del mercato immobiliare le banche dati disponibili nell'Amministrazione e, più in generale, assicurando la realizzazione di analisi e studi.

L'ultima quotazione dell'Agenzia del Territorio è quella relativa al 2° semestre del 2008, che per le abitazioni civili (cfr. allegato n. 2) indica i seguenti valori di mercato.

Abitazioni civili normali min. 1430 €/mq. Max 2100 €/mq.

Per gli immobili uso commerciale (cfr allegato n. 3) i valori sono:

Magazzini normali min. 500 €/mq. Max 600 €/mq.

Negozi normali min. 1100 €/mq. max 1500 €/mq..

Per gli uffici (cfr. allegato n. 4) i valori sono:

Uffici normali min. 1000 €/mq. max 1500 €/mq.

Per le unità immobiliari residenziali lo scrivente CTU ritiene di applicare un valore di poco superiore al minimo indicato dall'OMI e cioè 1600 €/mq., poiché alcuni appartamenti sono occupati ed altri necessitano di opere di ripristino.

A tale valore deve essere detratto un 10% per tenere conto dell'ulteriore flessione verificatasi nel 1° semestre 2009, per cui lo scrivente ritiene congruo per gli appartamenti un valore di 1440 €/mq.

Per i posti auto interni l'OMI indica solo valori al mq. per cui lo scrivente ritiene, invece, di indicare come congruo un valore forfettario di € 8.000 cadauno.

Per le cantine non essendovi indicazioni dell'OMI il valore

congruo può essere indicato pari a € 3000 cadauno.

Per gli uffici lo scrivente ritiene di applicare il valore minimo indicato dall'OMI, stante l'attuale congiuntura economica, e cioè 1000 €/mq. a cui va detratto il 10%, ed il valore da ritenere congruo è di 900 €/mq.

Per i negozi lo scrivente ritiene di applicare il valore medio di 1300 €/mq. indicato dall'OMI, a cui va detratto un ulteriore 10% per la flessione avvenuta nel 1° semestre 2009, per cui il valore congruo per i negozi è di 1170 €/mq.

Per i magazzini, sempre per la congiuntura economica, lo scrivente ritiene di applicare il minimo dei valori indicati dall'OMI e cioè 500 €/mq. a cui va detratto il 10%, ed il valore congruo risulta di 450 €/mq.

Per la scuola non essendovi valori dell'OMI si può indicare un valore di 650 €/mq. e per i posti auto coperti esterni al fabbricato si confermano i valori già indicati nella precedente perizia e cioè € 5.000,00 cadauno, così come si confermano i valori di € 4.000,00 cadauna per le piazzole area mercato.

Con i valori sopra indicati la nuova stima per le n. 9 unità immobiliari ad uso residenziale e pertinenze e per le n. 26 unità immobiliari non residenziali e pertinenze del "Blocco Ovest" e per le n. 7 unità immobiliari ad uso residenziale e pertinenze e per le n. 30 unità immobiliari non residenziali e pertinenti del "Blocco Est" sono:

BLOCCO-OVEST

| IMMOBILI | DESCRIZIONE | MQ. | IMPORTO STIMA |
|-------------------------------|-----------------------------|--------|-----------------------|
| Appartamento H/1 | cantina/posto auto coperto | 84,02 | € 131.988,80 |
| Appartamento H/3 | cantina/posto auto coperto | 67,08 | € 107.595,20 |
| Appartamento H/5 | posto auto scoperto | 38,96 | € 59.102,40 |
| Appartamento H/6 | cantina/posto auto scoperto | 69,27 | € 105.748,80 |
| Appartamento H/10 | posto auto coperto | 88,60 | € 135.584,00 |
| Appartamento I/1 | posto auto coperto | 84,02 | € 128.988,80 |
| Appartamento I/6 | cantina/posto auto scoperto | 69,27 | € 110.748,80 |
| Appartamento M/10 | cantina/posto auto coperto | 88,60 | € 138.584,00 |
| Appartamento N/2 | cantina/posto auto coperto | 85,16 | € <u>133.630,40</u> |
| A) Totale Appartamenti | | | € 1.051.971,20 |
| Negozio n. 2 | | 52,28 | € 61.167,60 |
| Negozio n. 4 | | 50,92 | € 59.576,40 |
| Negozio n. 9 | | 41,23 | € 48.239,10 |
| Ufficio n. 41 | | 87,60 | € 78.840,00 |
| Negozio artigianale 22 | posto auto scoperto | 51,51 | € 63.266,00 |
| Negozio artigianale 23 | | 69,36 | € 81.151,20 |
| Negozio artigianale 24 | posto auto scoperto | 70,55 | € 85.543,50 |
| Uff. attrezzature n. 25 | posto auto scoperto | 147,10 | € 135.390,00 |
| Ufficio pubblico n. 26 | posto auto scoperto | 127,80 | € 118.020,00 |
| Ufficio pubblico n. 28 | posto auto scoperto | 107,80 | € 100.020,00 |
| Ufficio pubblico n. 29 | posto auto scoperto | 88,60 | € 82.740,00 |
| Ufficio pubblico n. 30 | posto auto scoperto | 59,10 | € 56.190,00 |
| Centro sanitario n. 31 | posto auto scoperto | 88,60 | € 82.740,00 |

BLOCCO-OVEST

| IMMOBILI | DESCRIZIONE | MQ. | IMPORTO STIMA |
|-----------------------------------|--------------------------|--------|------------------------------|
| Cen. sanit. (st. medico) n. 32 | posto auto scoperto | 90,00 | € 84.000,00 |
| Ufficio pubblico n. 33 | posto auto scoperto | 149,20 | € 137.280,00 |
| Ufficio n. 43 | | 92,72 | € 83.448,00 |
| Ufficio n. 46 | posto auto scoperto | 69,73 | € 65.757,00 |
| Ufficio n. 48 | posto auto scoperto | 77,33 | € <u>72.597,00</u> |
| B) Totale Negozi ed Uffici | | | € 1.495.965,80 |
| Locale H/13 | | 80,10 | € 36.045,00 |
| Locale I/13 | | 80,10 | € 36.045,00 |
| Locale L/13 | | 80,10 | € 36.045,00 |
| Locale M/13 | | 80,10 | € 36.045,00 |
| Locale N/13 | | 80,10 | € 36.045,00 |
| Locale G/9-A | | 60,30 | € 27.135,00 |
| Locale G/9-B | | 59,80 | € <u>26.910,00</u> |
| C) Totale Magazzini | | | € 234.270,00 |
| D) Scuola | posto auto scoperto 1199 | | € 782.350,00 |
| TOTALE A+B+C | | | € <u>3.564.557,00</u> |

BLOCCO-EST

| IMMOBILI | DESCRIZIONE | MQ. | IMPORTO STIMA |
|------------------|----------------------------|--------|---------------|
| Appartamento A/2 | cantina/posto auto coperto | 105,00 | € 162.000,00 |
| Appartamento C/1 | cantina/posto auto coperto | 83,31 | € 130.000,00 |
| Appartamento C/2 | cantina/posto coperto | 37,97 | € 65.674,00 |
| Appartamento C/7 | cantina/posto auto coperto | 90,55 | € 141.392,00 |

BLOCCO-EST

| IMMOBILI | DESCRIZIONE | MQ. | IMPORTO STIMA |
|---|----------------------------|--------|---------------------|
| Appartamento C/8 | cantina/posto auto coperto | 41,27 | € 70.428,80 |
| Appartamento C/9 | cantina/posto auto coperto | 73,70 | € 117.128,00 |
| Appartamento D/5 | posto auto scoperto | 39,20 | € 62.440,00 |
| A) Totale Appartamenti | | | € 749.064,80 |
| Negozio n. 9/10 | | 97,58 | € 114.075,00 |
| Negozio n. 12 | | 43,79 | € 51.234,30 |
| Negozio n. 13 | | 51,12 | € 59.810,40 |
| Negozio n. 14 | | 46,17 | € 53.937,00 |
| Negozio artigianale 22 | | 69,87 | € 81.747,90 |
| Negozio artigianale 26 | | 69,87 | € 81.747,90 |
| Negozio artigianale 28 | | 69,87 | € 81.747,90 |
| Negozio artigianale 29 | | 69,87 | € 81.747,90 |
| Negozio artigianale 31 | | 68,42 | € 80.051,40 |
| Negozio artigianale 32 | | 68,42 | € 80.051,40 |
| Negozio artigianale 33 | | 44,88 | € 52.509,60 |
| Ufficio n. 35 (attrezzature) | | 71,10 | € 63.990,00 |
| Ufficio n. 36 (attrezzature) | | 152,30 | € 137.070,00 |
| Ufficio n. 37 | | 70,39 | € 63.351,00 |
| Ufficio n. 38 | | 133,85 | € 120.465,00 |
| Ufficio n. 39 (attrezzatura di quartiere) | | 70,20 | € 63.180,00 |
| Ufficio n. 40 scuola | | 246,00 | € 221.400,00 |
| Ufficio n. 40 bis (attrezzature) | | 149,20 | € 134.280,00 |
| Ufficio n. 41 | | 66,70 | € 60.030,00 |

ASTE
GIUDIZIARIE.it

BLOCCO-EST

| IMMOBILI | DESCRIZIONE | MQ. | IMPORTO STIMA |
|----------|---|-------|------------------------------|
| | Ufficio n. 42 | 70,49 | € 63.441,00 |
| | Ufficio n. 45 | 67,83 | € 61.047,00 |
| | Ufficio n. 46 | 70,87 | € <u>63.783,00</u> |
| | B) Totale Negozi ed Uffici | | € 1.870.697,70 |
| | Locale B/13 | 79,7 | € 35.865,00 |
| | Locale C/13 | 79,7 | € 35.865,00 |
| | Locale D/13 | 79,7 | € 35.865,00 |
| | Locale E/13 | 79,7 | € 35.865,00 |
| | Locale F/13 | 75,00 | € 33.750,00 |
| | N 31 posti auto coperti (€ 5.000 cadauno) Esterni al fabbricato | 6,00 | € 155.000,00 |
| | N. 26 piazzole area mercato (€ 4.000 cadauno) | 12,00 | € <u>104.000,00</u> |
| | C) Totale Piazzale, Locali Magazzino e Posti auto scoperti | | € 436.210,00 |
| | TOTALE A+B+C | | € <u>3.045.972,50</u> |

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RIEPILOGO BLOCCO EST E BLOCCO OVEST

| BLOCCO-EST | IMPORTO STIMA |
|--|-----------------------|
| A) Totale Appartamenti | € 749.064,80 |
| B) Totale Negozi ed Uffici | € 1.860.697,70 |
| C) Totale Piazzale, Locali Magazzino e Posti auto scoperti | € <u>436.210,00</u> |
| TOTALE BLOCCO EST | € 3.045.972,50 |

BLOCCO-OVEST

| BLOCCO-OVEST | IMPORTO STIMA |
|------------------------|----------------|
| A) Totale Appartamenti | € 1.051.971,20 |

ASTE
GIUDIZIARIE.it

| | |
|----------------------------|------------------------------|
| B) Totale Negozi ed Uffici | € 1.495.965,80 |
| C) Totale Magazzini | € 234.270,00 |
| D) Scuola | € <u>782.350,00</u> |
| TOTALE BLOCCO OVEST | € 3.564.557,00 |
| TOTALE | € <u>6.610.529,50</u> |

In caso di una vendita in blocco delle n. 72 unità immobiliari occorre considerare un abbattimento del prezzo di vendita rispetto al valore di mercato in precedenza indicato di € 6.610.529,50.

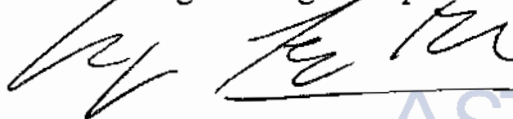
La percentuale di abbattimento sia considerando i decrementi dovuti ad un "valore di realizzo" e ad un "valore di liquidazione", sia considerando che il "valore di una vendita in blocco" è minore del valore della somma delle unità abitative vendute singolarmente, può ragionevolmente essere fissato pari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

Il valore delle n. 72 unità immobiliari per una vendita in blocco, può essere indicato pari a $20/100 \times € 6.610.529,50 = € 5.288.423,60$ (diconsi cinquemilioniduecentoottantottoquattrocento ventitre/60).

9/6/09

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dott. Ing. Arcangelo Sepe Monti



N. 4 allegati.