

**CASAMERCATO s.r.l.**  
in liquidazione e in concordato preventivo



**PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA  
DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE**

Ing. Marcello Scifoni



febbraio 2020

## INDICE

1. Premessa	pag. 3
2. Nota congiunturale del mercato immobiliare	pag. 5
3. Criteri generali di valutazione	pag. 12
4. Fonte delle notizie	pag. 14
5. Documentazione a supporto della stima	pag. 15
6. Caratteristiche e limiti della presente relazione di stima	pag. 16
7. Conclusioni	pag. 17



**ALLEGATI:**

**PERIZIE TECNICO ESTIMATIVE DEI SINGOLI IMMOBILI**

- 1) Complesso commerciale in via Roma 118 e due capannoni ad uso deposito in via I Maggio 2-8 – Alseno (PC)
- 2) Immobile ad uso residenziale in Loc. Grattarolo – Alseno (PC)
- 3) Complesso commerciale in Loc. Tre Re – Cava Manara (PV)

Febbraio 2020

Ing. Marcello Scifoni



## 1. PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Marcello Scifoni, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma con il n°11691, in relazione al Concordato preventivo n° 24/2008 "Casamercato S.r.l. in liquidazione" ha ricevuto incarico dal G.D. Dott. Claudio Tedeschi, su proposta dei Commissari Liquidatori Avv. Giuseppina Ivone e Dott. Roberto Falcone, di eseguire una perizia tecnico estimativa sugli immobili siti nel Comune di Alseno (PC) e nel Comune di Cava Manara (PV) dei quali è proprietaria.

Gli immobili oggetto della presente perizia sono costituiti da:

- Complesso ad uso commerciale in via Roma 118 e due cappannoni ad uso deposito in via I maggio 2 e 8, Comune di Alseno (PC);
- Immobile ad uso residenziale in Località Grattarolo, Comune di Alseno (PC)
- Complesso ad uso commerciale in SS 35 dei Giovi, Comune di Cava Manara (PV)

Pertanto, a seguito di sopralluogo effettuato in data 12 novembre 2019 sugli immobili, nel corso del quale è stata presa visione dello stato dei luoghi, accertato lo stato manutentivo e sono state scattate fotografie, e sulla base della documentazione amministrativa, urbanistica e catastale rinvenuta presso gli uffici della Proprietà, si è proceduto ad una verifica delle consistenze e ad un'indagine del mercato immobiliare delle zone al fine di esprimere il parere richiesto.

Non sono stati eseguiti accertamenti presso gli Uffici Comunali di competenza avendo ritenute sufficienti le informazioni e la documentazione fornite dalla Proprietà.



Le perizie estimative che vengono di seguito riportate, quindi, oltre a contenere le indicazioni dei criteri di stima adottati, sono complete di tutte le analisi di carattere tecnico necessarie a determinare l'esatto valore degli immobili e precisamente:

- analisi dello stato dei luoghi sulla base del sopralluogo eseguito con verifica delle consistenze attraverso misurazioni a campione e rilievi fotografici;
- analisi della situazione urbanistica, dei titoli edilizi ed analisi catastale;
- analisi dello stato manutentivo degli immobili sia dal punto di vista edilizio che dal punto di vista impiantistico;
- Analisi della situazione locativa.

Di seguito vengono descritti i criteri di carattere generale adottati e vengono poi esplicitate le singole valutazioni analitiche dei cespiti sopra indicati.

## **2. NOTA CONGIUNTURALE SUL MERCATO IMMOBILIARE**

L'indagine che segue è estratta dalla pubblicazione OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare, relativa alle statistiche dell'andamento del mercato immobiliare non residenziale del II semestre 2019.

### **Il settore terziario-commerciale - Dati nazionali e per area territoriale**

*È ancora in crescita il mercato del settore terziario-commerciale, con un tasso tendenziale nel II trimestre del 2019 pari a +5,3% sostanzialmente in linea con le ultime due rilevazioni (Figura 2). In questo trimestre sono state 26.643 le unità compravendute (in termini di NTN) e il dato destagionalizzato del NTN ha oramai superato il livello di fine 2011 (Figura 1).*



Figura 1: Serie storica trimestrale NTN settore TCO dal 2011 – dati osservati e dati destagionalizzati

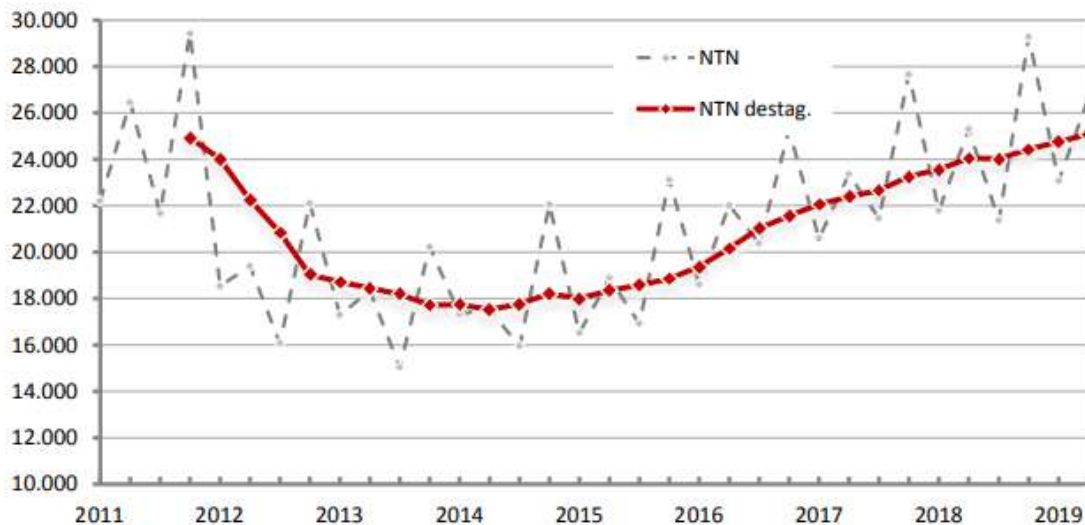
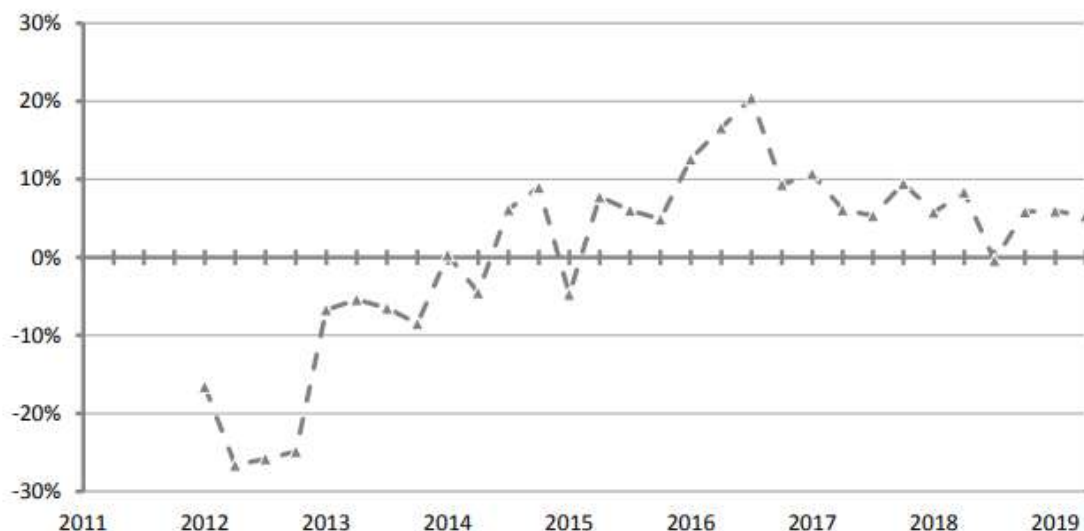


Figura 2: Serie storica variazioni % tendenziali NTN settore TCO dal 2011



Disaggregando l'analisi per macroaree territoriali (Tabella 1), si evidenzia una dinamica espansiva diffusa, particolarmente accentuata presso il Centro, il Nord Ovest e le Isole (rispettivamente +8,3%, +7,6% e +7,2%). L'espansione continua a essere più marcata nei comuni minori, che crescono in tutte le macroaree, raggiungendo un tasso aggregato nazionale di +6,8%; i capoluoghi di provincia rimangono in campo positivo, ma con un tasso



(+1,6%) molto inferiore a quello del trimestre precedente. **Per i comuni capoluogo l'unica area in calo è il Centro, -5,1%.**

A partire dalla Tabella 2 l'analisi si concentra sui quattro segmenti nei quali è stato suddiviso il settore terziario-commerciale: uffici e studi privati, negozi e laboratori, depositi commerciali e autorimesse e un quarto comprensivo di edifici commerciali, alberghi e pensioni, istituti di credito ed uffici pubblici (categorie catastali rispettivamente D/8, D/2, D/5 e B/4). Oltre la metà dei volumi compravenduti è costituita da depositi commerciali e autorimesse (14.653 NTN, il 55% del totale), con una concentrazione particolarmente significativa al Sud e nelle Isole dove tale tipologia di immobili rappresenta una quota prossima o superiore al 60% del totale delle compravendite del TCO.

Tabella 2: NTN II trimestre 2019 e distribuzione percentuale per tipologie settore TCO

Area	Uffici e studi privati	Negozi e laboratori	Depositi commerciali e autorimesse	B/4, D/2, D/5, D/8	Totale TCO
Nord Ovest	980	2.631	4.535	432	8.578
Nord Est	673	1.396	2.535	275	4.879
Centro	480	1.850	2.829	199	5.358
Sud	323	1.582	3.174	224	5.303
Isole	180	678	1.580	87	2.525
<b>Italia</b>	<b>2.636</b>	<b>8.136</b>	<b>14.653</b>	<b>1.217</b>	<b>26.643</b>
Nord Ovest	11,4%	30,7%	52,9%	5,0%	100,0%
Nord Est	13,8%	28,6%	52,0%	5,6%	100,0%
Centro	9,0%	34,5%	52,8%	3,7%	100,0%
Sud	6,1%	29,8%	59,9%	4,2%	100,0%
Isole	7,1%	26,8%	62,6%	3,4%	100,0%
<b>Italia</b>	<b>9,9%</b>	<b>30,5%</b>	<b>55,0%</b>	<b>4,6%</b>	<b>100,0%</b>

Per quanto riguarda Negozi e laboratori (Tabella 4), per i quali l'ultima variazione negativa risale al 1° trimestre 2015, si è osservato un tasso tendenziale ancora positivo (+7,5%), con un'unica macroarea con tasso negativo (il Nord Est), per quanto di pochi decimali (-0,4%). In termini di superfici scambiate l'espansione interessa tutte le aree territoriali, con un tasso





aggregato nazionale di +5,5%; subisce invece una riduzione (-2,4 m<sup>2</sup>) la superficie media, particolarmente evidente al Centro (-13,9 m<sup>2</sup>).

Tabella 4: NTN, STN totale e media e relative variazioni, per area – Negozi e laboratori

Area	NTN	Var% NTN II 19/II 18	STN m <sup>2</sup>	Var% STN II 19/II 18	STN media m <sup>2</sup>	Diff. m <sup>2</sup> II 19/II 18 STN media m <sup>2</sup>
Nord Ovest	2.631	8,7%	365.026	9,4%	138,8	0,9
Nord Est	1.396	-0,4%	199.612	5,1%	143,0	7,5
Centro	1.850	15,0%	228.408	3,3%	123,5	-13,9
Sud	1.582	4,9%	141.309	1,1%	89,3	-3,4
Isole	678	8,3%	66.254	3,3%	97,8	-4,7
<b>Italia</b>	<b>8.136</b>	<b>7,5%</b>	<b>1.000.610</b>	<b>5,5%</b>	<b>123,0</b>	<b>-2,4</b>

Il segmento di maggior peso all'interno del settore terziario-commerciale, si conferma, come già detto, quello costituito da Depositi commerciali e autorimesse, che presenta alla scala nazionale un tasso (+5,5%) prossimo a quello aggregato di tutto il settore (+5,3%); le macroaree che registrano l'espansione più significativa risultano il Nord Ovest (+8,4%), la più rilevante anche in termini assoluti (4.353 unità compravendute nel trimestre), ed il Centro (+7,7%). Tassi positivi caratterizzano anche le superfici, sia assolute che medie (nonostante il calo di 3,9 m<sup>2</sup> proprio nel Nord Ovest).

Tabella 5: NTN, STN totale e media e relative variazioni, per area – Depositi commerciali e autorimesse

Area	NTN	Var% NTN II 19/II 18	STN m <sup>2</sup>	Var% STN II 19/II 18	STN media m <sup>2</sup>	Diff. m <sup>2</sup> II 19/II 18 STN media m <sup>2</sup>
Nord Ovest	4.535	8,4%	530.063	4,9%	116,9	-3,9
Nord Est	2.535	4,5%	325.219	9,5%	128,3	5,8
Centro	2.829	7,7%	304.348	7,3%	107,6	-0,4
Sud	3.174	1,3%	332.436	3,0%	104,7	1,7
Isole	1.580	4,4%	166.884	15,1%	105,6	9,8
<b>Italia</b>	<b>14.653</b>	<b>5,5%</b>	<b>1.658.949</b>	<b>6,8%</b>	<b>113,2</b>	<b>1,3</b>





L'ultima tabella (Tabella 6) del presente paragrafo riassume i dati relativi alle tipologie residuali del settore terziario-commerciale, rappresentate rispettivamente, come detto, dalle categorie catastali B/4 (Uffici pubblici), D/2 (Alberghi e pensioni), D/5 (Istituti di credito, cambio e assicurazione) e D/8 (Fabbricati destinati a speciali esigenze di carattere commerciale); per tali categorie si espongono le sole informazioni relative ai volumi compravenduti, non essendo disponibili dati sulle superfici. **Il 78% delle compravendite di questo raggruppamento, in realtà, ha riguardato la sola categoria D/8 (952 NTN); in termini aggregati, si è registrata una debole crescita dei volumi scambiati (+1,2%), distribuita in maniera molto disomogenea tra le aree passando dal -24,4% del Centro al +72,5% del Nord Est.**

Tabella 6: NTN e relativa variazione tendenziale complessiva, per area – (B/4, D/2, D/5, D/8)

Area	B/4	D/2	D/5	D/8	NTN II 2019	Var% NTN II 19/II 18
Nord Ovest	10	31	28	130	199	-0,3%
Nord Est	4	20	3	60	87	72,5%
Centro	4	47	17	207	275	-24,4%
Sud	2	45	17	369	432	7,5%
Isole	1	30	6	186	224	19,5%
<b>Italia</b>	<b>21</b>	<b>174</b>	<b>70</b>	<b>952</b>	<b>1.217</b>	<b>1,2%</b>

### Settore produttivo – Dati nazionali e per area territoriale

Il settore produttivo (PRO), costituito prevalentemente da capannoni e industrie, con quasi 3.000 unità compravendute nel II trimestre del 2019 esprime una leggera flessione rispetto ai volumi scambiati nel II trimestre del 2018 (-1,4%). La serie storica dal 2011, del NTN osservato e del NTN destagionalizzato è rappresentata in Figura 3. Con riferimento allo stesso periodo, in Figura 4 è riportata la successione dei relativi tassi tendenziali trimestrali.



Figura 3: Serie storica trimestrale NTN settore PRO dal 2011 – dati osservati e dati destagionalizzati

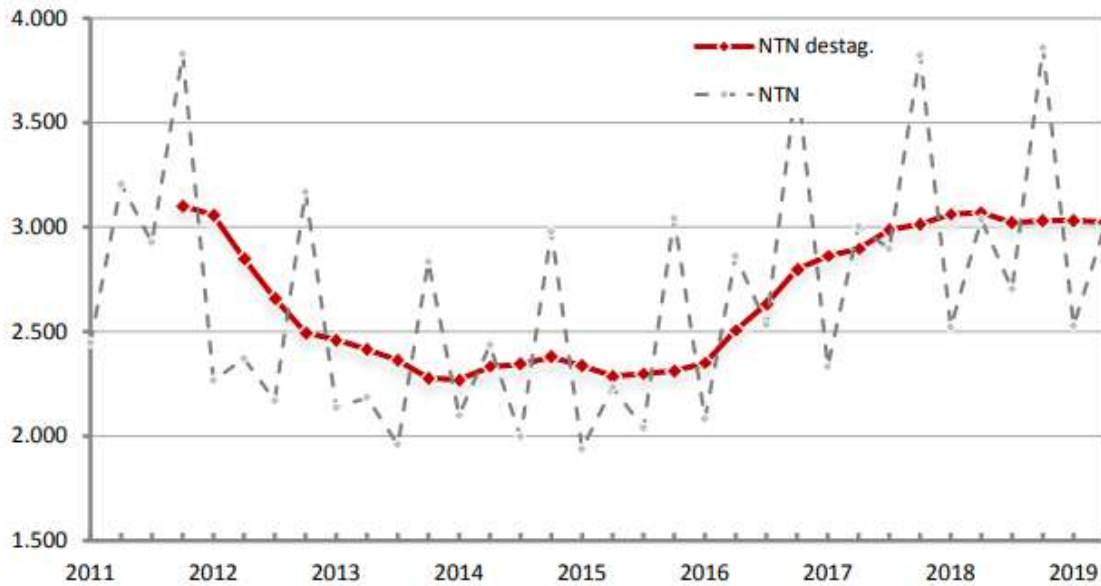
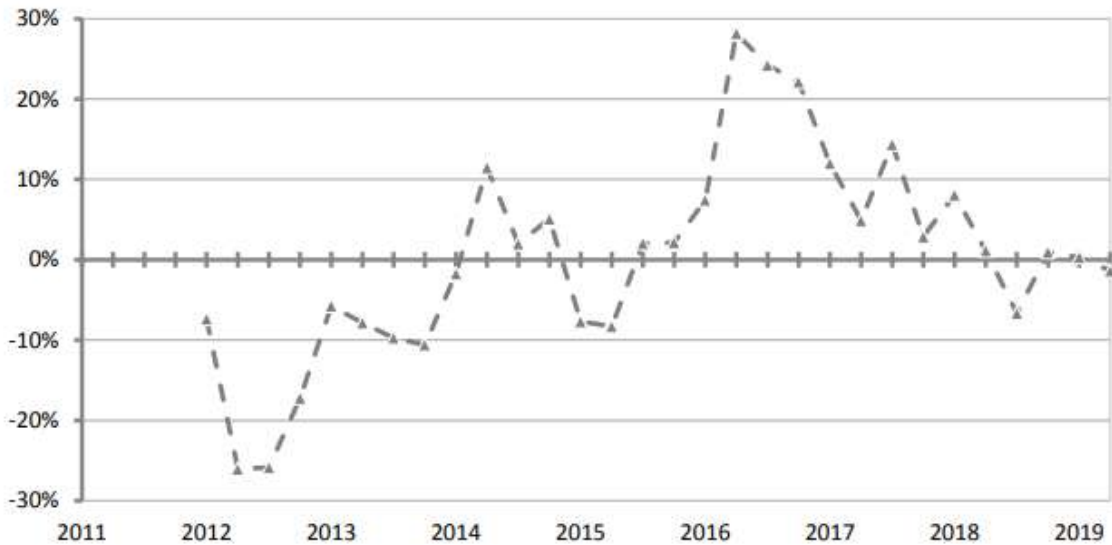


Figura 4: Serie storica variazioni % tendenziali NTN settore PRO dal 2011



Sviluppando l'analisi sulla base delle macroaree territoriali (Tabella 11), si può osservare un andamento negativo al Nord (soprattutto Nord Ovest, -7,3%) e nelle Isole (-16,1%).



Tabella 11: NTN e variazione % tendenziale annua settore PRO, per area

Area	NTN II 2018	NTN III 2018	NTN IV 2018	NTN I 2019	NTN II 2019	Var % I 19/I 18	Var % II 19/II 18
Nord Ovest	1.265	1.032	1.516	914	1.172	-2,1%	-7,3%
Nord Est	858	742	1.215	769	853	7,5%	-0,6%
Centro	436	453	597	392	478	-12,5%	9,6%
Sud	338	396	435	315	376	-8,2%	11,0%
Isole	139	81	94	138	116	71,9%	-16,1%
<b>Italia</b>	<b>3.036</b>	<b>2.704</b>	<b>3.858</b>	<b>2.529</b>	<b>2.995</b>	<b>0,3%</b>	<b>-1,4%</b>

Disaggregando poi il settore per classi di rendita (Tabella 12 e Tabella 13), si osserva come l'espansione dei volumi compravenduti caratterizzi le classi con rendita minore (fino a 5.000 euro), mentre si assiste ad una riduzione nelle due classi con rendita maggiore, soprattutto quella sopra i 10.000 euro, che segna -10,9%

Tabella 12: NTN II trimestre 2019 e distribuzione percentuale settore PRO per classi di rendita e per area

Area	fino a 100 €	da 100 € fino a 500 €	da 500 € fino a 5.000 €	da 5.000 € fino a 10.000 €	oltre 10.000 €	NTN II 2019
Nord Ovest	129	143	488	213	199	1.172
Nord Est	82	60	421	145	145	853
Centro	51	61	183	85	98	478
Sud	56	47	161	56	55	376
Isole	16	15	45	17	25	116
<b>Italia</b>	<b>333</b>	<b>326</b>	<b>1.298</b>	<b>516</b>	<b>522</b>	<b>2.995</b>
Nord Ovest	11,0%	12,2%	41,6%	18,2%	17,0%	100,0%
Nord Est	9,6%	7,0%	49,4%	17,0%	17,0%	100,0%
Centro	10,6%	12,8%	38,3%	17,8%	20,5%	100,0%
Sud	14,8%	12,6%	42,9%	15,0%	14,6%	100,0%
Isole	13,5%	12,6%	38,2%	14,6%	21,1%	100,0%
<b>Italia</b>	<b>11,1%</b>	<b>10,9%</b>	<b>43,3%</b>	<b>17,2%</b>	<b>17,4%</b>	<b>100,0%</b>



Tabella 13: Var % tendenziale NTN II 19/II 18 settore PRO per classi di rendita e per area

Area	fino a 100 €	da 100 € fino a 500 €	da 500 € fino a 5.000 €	da 5.000 € fino a 10.000 €	oltre 10.000 €	Totale
Nord Ovest	-2,5%	3,1%	-9,9%	2,7%	-18,7%	-7,3%
Nord Est	1,8%	0,5%	18,0%	-20,1%	-19,3%	-0,6%
Centro	10,6%	11,2%	-0,2%	26,7%	15,9%	9,6%
Sud	14,7%	-4,7%	29,5%	-11,5%	5,7%	11,0%
Isole	4,3%	-34,9%	-20,8%	-19,0%	2,1%	-16,1%
Italia	3,4%	0,2%	2,8%	-4,4%	-10,9%	-1,4%

### 3. CRITERI GENERALI DI VALUTAZIONE

Le relazioni di stima che seguono sono state redatte secondo le regole ed i dettami previsti dalle normative vigenti.

Per la determinazione più probabile del valore corrente di mercato del singolo bene sono stati utilizzati i seguenti metodi.

#### metodo sintetico comparativo

Tale metodo si basa sul parametro “valore unitario di superficie commerciale” determinato per comparazione con prezzi noti rilevabili da compravendita di beni simili in zona o in zone assimilabili.

I valori adottati trovano riscontro anche nelle più recenti rilevazioni di istituti specializzati nel settore immobiliare (vedi successivo paragrafo 4).

Si evidenzia che, così come avviene, nel mercato immobiliare italiano, per superficie commerciale si intende quella coperta, al lordo delle murature perimetrali esterne e della metà dei muri comuni ed al netto di vani scala, dei locali tecnici e degli spazi Condominiali, ragguagliando in via generale le superfici secondo quanto previsto nel DPR 138/1998



(Agenzia del Territorio – Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Alle superfici così ottenute è stato applicato un valore specifico, valutato su ciascun immobile, per abitazioni, uffici, negozi, autorimesse e parcheggi.

metodo della capitalizzazione del reddito

Il valore di mercato determinato con il metodo reddituale o della capitalizzazione del reddito, viene così ricavato:

$$P = OI/R$$

dove

P = valore di mercato

OI = reddito operativo (Operating Income)

R = tasso di capitalizzazione (cap rate)

Per ottenere il valore di mercato P occorre determinare il tasso di capitalizzazione R ed il canone OI accettabili dal mercato.

In caso di immobili locati con regolare contratto, è stata effettuata una verifica tra i canoni di locazione in essere e quelli ottenibili in una situazione di libero mercato e la valutazione è stata eseguita considerandoli liberi da ogni peso e/o vincolo e non apportando riduzioni al corrispondente valore libero determinato.

Nei casi in cui dal confronto tra il canone in essere ed il canone di mercato risulta una redditività significativamente al di sotto di quella ritraibile (saggio medio lordo da 5% a 6% per uffici, da 3,5% a 4,5% per abitazioni e da 6,8% a 7,3% per negozi) sono state applicate le opportune riduzioni variabili dal 5% al 20% a seconda della durata residua del contratto.

metodo del costo di costruzione che consiste nell’ eseguire un’ analisi del costo necessario alla realizzazione delle costruzioni compresi tutti gli oneri derivanti dalle urbanizzazioni, dalle spese tecniche, di commercializzazione e dalle esposizioni finanziarie, con l’ incremento percentuale per spese generali ed utili d’ impresa, determinando il valore residuo delle aree edificabili per differenza con il profitto presunto dei manufatti costruiti.





Al fine di determinare il valore sono stati effettuati sopralluoghi in tutti gli immobili oggetto di valutazione per rilevare, oltre alle informazioni recepite nel corso delle indagini effettuate (consistenze, destinazioni d'uso, etc.), la situazione dei cespiti sotto il profilo delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche e del loro stato manutentivo.

È stata inoltre condotta un'indagine tesa a verificare sia i valori immobiliari relativi alle singole zone dove sono ubicati gli immobili (canoni di locazione e prezzi correnti) sia il livello della domanda e dell'offerta (vedi paragrafo 4).

I dati riscontrati sui mercati immobiliari di riferimento sono stati opportunamente corretti al fine di tenere in considerazione lo stato dei singoli immobili e le prospettive prevedibili.

#### **4. FONTE DELLE NOTIZIE**

Per quanto concerne l'accertamento delle quotazioni delle unità ai fini delle usuali compravendite, oltre che ad un'indagine diretta si è fatto riferimento ai mercuriali risultanti dalle varie pubblicazioni specializzate.

Sono inoltre stati consultati i dati riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio ed è stata presa visione del rilevamento quadrimestrale dei prezzi medi di mercato su tutto il territorio nazionale predisposto da "Nomisma".

Naturalmente gli elementi acquisiti sono stati depurati di quella percentuale entro la quale, nella pratica quotidiana delle contrattazioni, si perfezionano le trattative di compravendita, percentuale che, i più recenti rilevamenti indicano dell'ordine del 10% - 15%.

Per quanto innanzi riportato si osserva che sostanzialmente i valori applicati dallo scrivente concordano con quelli recentemente rilevati dai vari operatori del settore immobiliare.





## 5. DOCUMENTAZIONE A SUPPORTO DELLA STIMA

Le valutazioni estimative che seguono hanno tenuto conto delle seguenti assunzioni.

### Superfici

Nel corso dei sopralluoghi sono stati eseguiti rilievi a campione delle superfici sulla base delle planimetrie catastali trasmesse dalla Proprietà ovvero estratte dall'archivio informatico dell'Agenzia delle Entrate..

### Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso attuali sono state desunte dai documenti reperiti nel corso delle indagini effettuate.

### Verifiche catastali / urbanistiche / edilizie

Sono state condotte, ove possibile, verifiche relative a questioni di diritto etc. ed è stata verificata la situazione catastale/urbanistico/edilizia sulla base della documentazione reperita nel corso delle indagini effettuate.

Sono state inoltre effettuate verifiche circa la regolarità urbanistico/edilizia, la conformità alle normative vigenti e circa la corrispondenza dello stato attuale delle varie unità immobiliari con quanto debitamente licenziato dalle autorità comunali sulla base della documentazione reperita nel corso delle indagini effettuate, degli accertamenti eseguiti nel corso dei sopralluoghi e delle verifiche effettuate attraverso la consultazione on line delle norme di pianificazione del territorio.

### Contratti di locazione in essere e/o in corso di sottoscrizione

Nella presente valutazione sono stati analizzati i documenti relativi ai contratti di locazione e le informazioni fornite dalla Proprietà relativamente ai dati economici dei contratti in essere e/o passati.



## 6. CARATTERISTICHE E LIMITI DELLA PRESENTE RELAZIONE DI STIMA

La presente relazione di stima possiede le seguenti caratteristiche ed include i seguenti limiti:

- 1) Sono stati effettuati nel corso dei sopralluoghi esclusivamente rilievi dimensionali e verifiche di tipo visivo escludendo pertanto:
  - a) collaudi statici o di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti;
  - b) analisi per accertare la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti o verifiche della eventuale presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute;
  - c) ogni altro accertamento che debba richiedere l'ausilio di apparecchiature o strumentazioni particolari quali carotaggi, rilievi acustici, rilievi illuminotecnici, ecc.
- 2) Il computo delle superfici e la determinazione dei canoni di locazione in essere sono stati effettuati sulla base della documentazione reperita nel corso delle indagini effettuate.
- 3) Le certificazioni urbanistiche, catastali, di provenienza e le altre documentazioni fornite dalla Proprietà sono state assunte come veritiere.
- 4) Il più probabile valore corrente di mercato è determinato al lordo degli oneri eventualmente da sostenersi per la futura commercializzazione dei beni nello stato attuale.
- 5) I singoli immobili sono stati valutati individualmente e non come facenti parte di un portafoglio immobiliare.
- 6) La stima dei più probabili valori correnti di mercato dei singoli immobili viene determinata ipotizzando che:
  - l'eventuale documentazione tecnico/amministrativa (a titolo esemplificativo e non esaustivo: documentazione edilizia, urbanistica, catastale, impiantistica, pratiche di prevenzione incendi, etc.) mancante e/o da integrare sia prodotta ed aggiornata a cura e spese della Proprietà;
  - eventuali opere di adeguamento normativo di prevenzione incendi e/o connesse con le pratiche VVF (Vigili del Fuoco) siano effettuate a cura e spese della Proprietà;



- sottosuolo sia già stato - ove necessario - bonificato e quindi non vi sia alcuna passività ambientale;
- i beni valutati siano liberi da pesi, vincoli, servitù nei confronti di privati o di Pubbliche Amministrazioni.

## 7. CONCLUSIONI

Sulla base delle metodologie utilizzate e sopradescritte, sono stati quindi determinati singolarmente i più probabili valori correnti di mercato degli immobili indicati in premessa costituenti il patrimonio della CASAMERCATO s.r.l. in liquidazione ed in concordato preventivo.

Le stime dei valori di mercato dei singoli immobili vengono riportate nella seguente tabella riassuntiva.

	<b>Descrizione immobile</b>	<b>Valore stimato</b>
1	Complesso commerciale in via Roma, 118 – Alseno (PC)	€ 8.010.000,00
	Capannone / Deposito in via I Maggio, 2 – Alseno (PC)	
	Capannone / Deposito in via I Maggio, 8 – Alseno (PC)	
2	Immobile ad uso residenziale in Loc. Grattarolo – Alseno (PC)	€ 330.000,00
3	Complesso commerciale in Loc. Tre Re – Cava Manara (PV)	€ 7.000.000,00
	<b>TOTALE</b>	<b>€ 15.340.000,00</b>

Nelle perizie di stima allegata viene esplicitata l'analisi dettagliata dei singoli immobili con le relative valutazioni.



Nel caso di vendita in blocco dell'intero patrimonio immobiliare, in considerazione della sua consistenza e delle attuali difficoltà imposte da un mercato immobiliare ancora in crisi che si rivolge solo agli immobili più facilmente commerciabili, si ritiene congruo applicare al valore complessivo di € 15.340.000,00 derivante dalla somma dei singoli lotti, una decurtazione che può essere ragionevolmente stimata in misura del 30%. Di conseguenza il più probabile valore di mercato arrotondato attribuibile all'intero cespite nell'ipotesi indicata risulta essere di **€ 10.700.000,00 (euro diecimilionisettecentomila/00)**.

Si evidenzia che il parere innanzi espresso è di natura probabilistica e quindi soggetto ad un'alea estimale generalmente riconosciuta in dottrina pari al 10%, alea che assume particolare rilevanza in sede di procedimenti liquidatori forzosi come quelli previsti nell'ambito di procedure concorsuali.

A conclusione dell'opera svolta il sottoscritto Ing. Marcello Scifoni ritiene di aver adempiuto fedelmente all'incarico ricevuto redigendo la presente perizia secondo i corretti criteri valutativi e nel rispetto dei principi dell'etica professionale.

Roma, 13 febbraio 2020

Ing. Marcello Scifoni

