

STUDIO TECNICO BERNI
BERNI Fabio Architetto
47121 FORLÌ
Via G.R. Paulucci Ginnasi n.8
Tel. - Fax 0543 35063
arch.berni@virgilio.it
fabio.berni@archiworldpec.it

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ
PROCEDURE CONCORSUALI

AGGIORNAMENTO RELAZIONE
TECNICO ESTIMATIVA
redatta nell'ambito della procedura all'Esecutiva
Immobiliare
N. 94/2020 - RG. ES.

Esperto Stimatore Architetto Fabio BERNI

Forlì, 20 Luglio 2023

A seguito della comunicazione ricevuta via mail-pec dal Curatore Fallimentare Dottore Commercialista Giovanni Dell'Eva in data 26/06/2023, nella quale il Comitato dei Creditori della liquidazione giudiziale n.3/2023 di [REDACTED] conferisce incarico al sottoscritto di aggiornare perizia di stima redatta in data 12/04/2022 relativa all'esecuzione immobiliare **N. 94/2020 - RG. ES.** Tribunale di Forlì, io sottoscritto, redigo la seguente relazione di stima.

Suddetta relazione, come da richiesta, consiste in diversa suddivisione/accorpamento dei Lotti identificati in perizia precedente, al fine di renderli maggiormente appetibili per un potenziale acquirente, con conseguente eventuale revisione dei valori degli stessi (Lotti).

Il sottoscritto riporta di seguito l'analisi di stima ed i valori identificati in relazione peritale del 12/04/2022 per poi procedere con l'identificazione e la stima dei nuovi Lotti.

ANALISI ESTIMATIVA

Utilizzo della Valutazione

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "più probabile valore in libero mercato" e del più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata" nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizione di vendita forzata viene decurtato del 10% il più probabile valore in libero mercato, così come indicato nel quesito.

Basi del valore

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali, viene definito come segue: "Il valore di mercato stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna restrizione".

Il valore di vendita forzata secondo gli standard internazionali, viene definito come segue: "Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul

venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato”.

Scelta del criterio valutazione

I criteri di stima sono quelli della valutazione per comparazione.

Si tiene conto, prevalentemente, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, confrontandolo con altri immobili presenti sul mercato immobiliare odierno, aventi caratteristiche analoghe, ed anche in riferimento alla banca dati dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.). In particolare si tiene conto di fattori quali: ubicazione, consistenza, stato d'uso, vetustà, impiantistica e qualità delle finiture e dei materiali utilizzati.

VALUTAZIONE

Attualmente il prezzo di mercato degli immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle degli immobili in esame è di:

Euro 1.600,00 al mq per le attività commerciali

Euro 1.500,00 al mq per il terziario

Euro 900,00 al mq per il residenziale (autorimesse - box)

ed il valore degli immobili oggetto di stima si ottiene effettuando il seguente conteggio:

LOTTO N.1 (SUPERMERCATO)

<i>Destinazione dei vani</i>	<i>Superficie al lordo delle murature mq</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie commerciale mq</i>
<i>Zona di vendita</i>	900,00	1,00	900,00
<i>Servizi</i>	596,85	0,70	417,80
<i>Totale</i>	1.496,85		1.317,80
TOTALE mq 1.317,80 x € 1.600/mq = € 2.108.480,00			

Il prezzo ottenibile in questa circostanza di vendita forzata si ottiene riducendo del 10% il valore di libero mercato ed è pari a € **1.897.632,00** a cui vanno detratti € 2.440,00 per spese condominiali €1.897.632,00-2.440,00=€ 1.895.192,00 che, arrotondato ad € **1.890.000,00 (UNMILINOEOTTOCENTONOVANTAMILA/00)**

LOTTO N.2 (PESCHERIA)

mq 74,50 x € 1.600/mq = € 119.200,00

Il prezzo ottenibile in questa circostanza di vendita forzata si ottiene riducendo del 10% il valore di libero mercato ed è pari a € **107.280,00** che, arrotondato ad € **105.000,00 (CENTOCINQUEMILA/00)**

LOTTO N.3 (UFFICIO POSTALE)

mq 67,00 x € 1.500/mq = € 100.500,00

Il prezzo ottenibile in questa circostanza di vendita forzata si ottiene riducendo

del 10% il valore di libero mercato ed è pari a € **90.450,00** che, arrotondato ad € **90.000,00 (NOVANTAMILA/00)**

LOTTO N.4 (NEGOZIO PARRUCCHIERA)

mq 57,10 x € 1.600/mq = € 91.360,00

Il prezzo ottenibile in questa circostanza di vendita forzata si ottiene riducendo del 10% il valore di libero mercato ed è pari a € **82.224,00** che, arrotondato ad € **82.000,00 (OTTANTADUEMILA/00)**

LOTTO N.5 (BAR)

mq 123,00 x € 1.600/mq = €196.800,00

Il prezzo ottenibile in questa circostanza di vendita forzata si ottiene riducendo del 10% il valore di libero mercato ed è pari a € **177.120,00** che, arrotondato ad € **175.000,00 (CENTOSETTANTACINQUEMILA/00)**

LOTTO N.6 (LAVANDERIA)

mq 54,76 x € 1.600/mq = € 87.616,00

Il prezzo ottenibile in questa circostanza di vendita forzata si ottiene riducendo del 10% il valore di libero mercato ed è pari a € **78.854,40** a cui vanno detratti € 2.816,00 per spese sanatoria edilizia € 78.854,40-2.816,00=€ 76.038,40 che, arrotondato ad € **78.000,00 (SETTANTAOTTOMILA/00)**

LOTTO N.7 (LOCALE DI DEPOSITO - stesse finiture dei negozi)

mq 64,67 x € 1.600/mq = € 103.472,00

Il prezzo ottenibile in questa circostanza di vendita forzata si ottiene riducendo del 10% il valore di libero mercato ed è pari a € **93.134,80** che, arrotondato ad € **93.000,00 (NOVANTATREMILA/00)**

LOTTO N.8 (PALESTRA)

<i>Destinazione dei vani</i>	<i>Superficie al lordo delle murature mq</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie commerciale mq</i>
<i>Piano Terra</i>	54,41	0,90	48,97
<i>Piano Primo</i>	594,31	1,00	594,31
<i>Piano Secondo</i>	114,79	1,00	114,79
<i>Terrazzo Piano Secondo</i>	34,92	0,40	13,97
Totale	798,43		772,04
TOTALE mq 772,04 x € 1.600/mq = € 1.235.264,00			

Il prezzo ottenibile in questa circostanza di vendita forzata si ottiene riducendo del 10% il valore di libero mercato ed è pari a € **1.111.737,60** a cui vanno detratti € 1.155,00 per spese condominiali ed € 2.816,00 per spese sanatoria edilizia €1.111.737,60 – 1.155,00 – 2.816,00 = € 1.107.766,60 che, arrotondato ad € **1.100.000,00 (UNMILINOCENTOMILA/00)**

LOTTO N.9 (AUTORIMESSA)

mq 38,40 x € 900/mq = € 34.560,00

Il prezzo ottenibile in questa circostanza di vendita forzata si ottiene riducendo del 10% il valore di libero mercato ed è pari a € **31.104,00** che, arrotondato ad € **30.000,00** (**TRENTAMILA/00**) verrà inserito quale prezzo base d'asta nell'ALLEGATO "A".

LOTTO N.10 (AREA URBANA)

L'area viene utilizzata come posti auto il cui valore al metro quadrato viene stimato pari al 20% del valore applicato all'autorimessa: € 900,00/mq x 20 per cento = € 180,00/mq.

$$\text{mq } 37,00 \times \text{€ } 180/\text{mq} = \text{€ } 6.660,00$$

Il prezzo ottenibile in questa circostanza di vendita forzata si ottiene riducendo del 10% il valore di libero mercato ed è pari a € **5.994,00** che, arrotondato ad € **6.000,00** (**SEIMILA/00**)

LOTTO N.11 (AREA URBANA)

L'area viene utilizzata come posti auto il cui valore al metro quadrato viene stimato pari al 20% del valore applicato all'autorimessa: € 900,00/mq x 20 per cento = € 180,00/mq.

$$\text{mq } 25,00 \times \text{€ } 180/\text{mq} = \text{€ } 4.500,00$$

Il prezzo ottenibile in questa circostanza di vendita forzata si ottiene riducendo del 10% il valore di libero mercato ed è pari a € **4.050,00** che, arrotondato ad € **4.000,00** (**QUATTROMILA/00**)

LOTTO N.12 (ANDRONE)

L'androne è in pratica un corridoio comune ai negozi del civico n.100 ed in particolare al supermercato ed alla pescheria, pertanto il valore del "commerciale" viene ridotto del 50%: € 1.600,00/mq – 50% = € 800,00/mq.

$$\text{mq } 118,24 \times \text{€ } 800/\text{mq} = \text{€ } 94.592,00$$

Il prezzo ottenibile in questa circostanza di vendita forzata si ottiene riducendo del 10% il valore di libero mercato ed è pari a € **85.132,80** che, arrotondato ad € **85.000,00** (**OTTANTACINQUEMILA/00**)

LOTTO N.13 (UFFICIO)

$$\text{mq } 47,02 \times \text{€ } 1.500/\text{mq} = \text{€ } 70.530,00$$

Il prezzo ottenibile in questa circostanza di vendita forzata si ottiene riducendo del 10% il valore di libero mercato ed è pari a € **63.477,00** che, arrotondato ad € **63.000,00** (**SESSANTATREMILA/00**)

LOTTO N.14 (UFFICIO)

Per il completamento delle opere mancanti viene applicata una riduzione del 15% sul prezzo di mercato: € 1.500,00/mq – 15% = € 1.275,00/mq

<i>Destinazione dei vani</i>	<i>Superficie al lordo delle murature mq</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superficie commerciale mq</i>
<i>Ufficio</i>	121,09	1,00	121,09
<i>Corte di uso esclusivo</i>	164,20	0,10	16,42

Totale	285,29	137,51
TOTALE mq 137,51x € 1.275/mq = € 175.325,25		

Il prezzo ottenibile in questa circostanza di vendita forzata si ottiene riducendo del 10% il valore di libero mercato ed è pari a € **157.792,73** a cui vanno detratti € 6.000,00 per pratiche relative al completamento lavori, variante, abitabilità, fine lavori pratica sismica, variazione catastale €157.792,73-6.000,00=€ 151.792,73 che, arrotondato ad € **150.00,00 (CENTOCINQUATAMILA/00)**

RIEPILOGO		
<i>LOTTE</i>	<i>VALORE STIMATO €</i>	<i>PREZZO DI VENDITA €</i>
LOTTO N.1 - SUPERMERCATO	2.108.480,00	1.890.000,00
LOTTO N.2 - PESCHERIA	119.200,00	105.000,00
LOTTO N.3 - UFFICIO POSTALE	100.500,00	90.000,00
LOTTO N.4 - PARRUCCHIERA	91.360,00	82.000,00
LOTTO N.5 - BAR	196.800,00	175.000,00
LOTTO N.6 - LAVANDERIA	87.616,00	78.000,00
LOTTO N.7 - DEPOSITO	103.472,00	93.000,00
LOTTO N.8- PALESTRA	1.235.264,00	1.100.000,00
LOTTO N.9 - AUTORIMESSA	34.560,00	30.000,00
LOTTO N.10 - AREA URBANA	6.600,00	6.000,00
LOTTO N.11 - AREA URBANA	4.500,00	4.000,00
LOTTO N.12 - ANDRONE	94.592,00	85.000,00
LOTTO N.13 - UFFICIO	70.530,00	63.000,00
LOTTO N.14 - UFFICIO	175.325,25	150.000,00
TOTALE	4.428.799,25	3.951.000,00

ACCORPAMENTO LOTTI E STIMA VALORE

In funzione di una possibile compravendita, si ritiene positivo accorpare in un unico Lotto i Lotti di seguito identificati:

- **LOTTO N.1** SUPERMERCATO
valore stimato € **1.890.000,00 (UNMILINOEOTTOCENTONOVANTAMILA/00)**
- **LOTTO N.2** PESCHERIA
valore stimato € **105.000,00 (CENTOCINQUEMILA/00)**
- **LOTTO N.3** UFFICIO POSTALE
valore stimato € **90.000,00 (NOVANTAMILA/00)**
- **LOTTO N.4** NEGOZIO PARRUCCHIERA
valore stimato € **82.000,00 (OTTANTADUEMILA/00)**
- **LOTTO N.5** BAR
valore stimato € **175.000,00 (CENTOSETTANTACINQUEMILA/00)**
- **LOTTO N.6** LAVANDERIA
valore stimato € **78.000,00 (SETTANTAOTTOMILA/00)**

– **LOTTO N.7** LOCALE DI DEPOSITO - stesse finiture dei negozi -
valore stimato € **93.000,00 (NOVANTATREMILA/00)**

– **LOTTO N.12** ANDRONE
valore stimato € **85.000,00 (OTTANTACINQUEMILA/00)**

L'accorpamento dei Lotti 1-2-3-4-5-6-7-12 , che comprende in sostanza il piano terra del fabbricato (ed è equiparabile ad un Centro Commerciale di medie dimensioni), ha un valore stimato complessivo pari ad € **2.598.000,00 (DUEMILIONICINQUECENTONO_VANTOTTOMILA/00)**.

A seguito del suddetto accorpamento, si ritiene necessario applicare una riduzione del 15% al valore complessivo stimato ottenendo il valore finale pari ad € **2.208.300,00** arrotondato ad € **2.200.000,00 (DUEMILIONIDUECENTOMILA/00)**.

In relazione agli altri Lotti, si ritiene corretto mantenere i valori sopra riportati e stimati in perizia redatta in data 12/04/2022.

CONCLUSIONI

In conclusione, si riportano di seguito, con nuova numerazione e valore di stima, tutti i Lotti facenti parte del compendio immobiliare oggetto della presente valutazione:

– **LOTTO N.1** SUPERMERCATO - PESCHERIA- UFFICIO POSTALE- NEGOZIO PARRUCCHIERA - BAR - LAVANDERIA - LOCALE DI DEPOSITO - ANDRONE -
valore stimato € **2.200.000,00 (DUEMILIONIDUECENTOMILA/00)**.

– **LOTTO N.2** PALESTRA valore stimato € **1.100.000,00 (UNMILINOCENTOMILA/00)**

– **LOTTO N.3** AUTORIMESSA valore stimato € **30.000,00 (TRENTAMILA/00)**

– **LOTTO N.4** AREA URBANA valore stimato € **6.000,00 (SEIMILA/00)**

– **LOTTO N.5** AREA URBANA valore stimato € **4.000,00 (QUATTROMILA/00)**

– **LOTTO N.6** UFFICIO valore stimato € **63.000,00 (SESSANTATREMILA/00)**

– **LOTTO N.7** UFFICIO valore stimato € **150.000,00 (CENTOCINQUATAMILA/00)**

Il valore stimato complessivo relativo a tutti i lotti (1-2-3-4-5-6-7) è pari ad € **3.553.000,00** arrotondato a € **3.550.000,00 (TREMILIONICINQUACENTOCINQUANTAMILA/00)**.

Forlì, 20 Luglio 2023

Tanto doveva il sottoscritto ad espletamento dell'incarico affidatogli.

Architetto Fabio Berni