

**RELAZIONE INTEGRATIVA
AL RAPPORTO ESTIMATIVO N. 000910164.Y0258
FOGGIA**

SCOPE OF WORK	2
DESCRIZIONE DELL'OGGETTO DI VALUTAZIONE	2
DESCRIZIONE DEI PROCESSI VALUTATIVI	2
ASSUNZIONI	3
VALUTAZIONE	3
1. Tre sili	3
2. Due villette	4
ANALISI PROCEDURE D'ASTA TRIBUNALE DI FOGGIA	5

SCOPE OF WORK

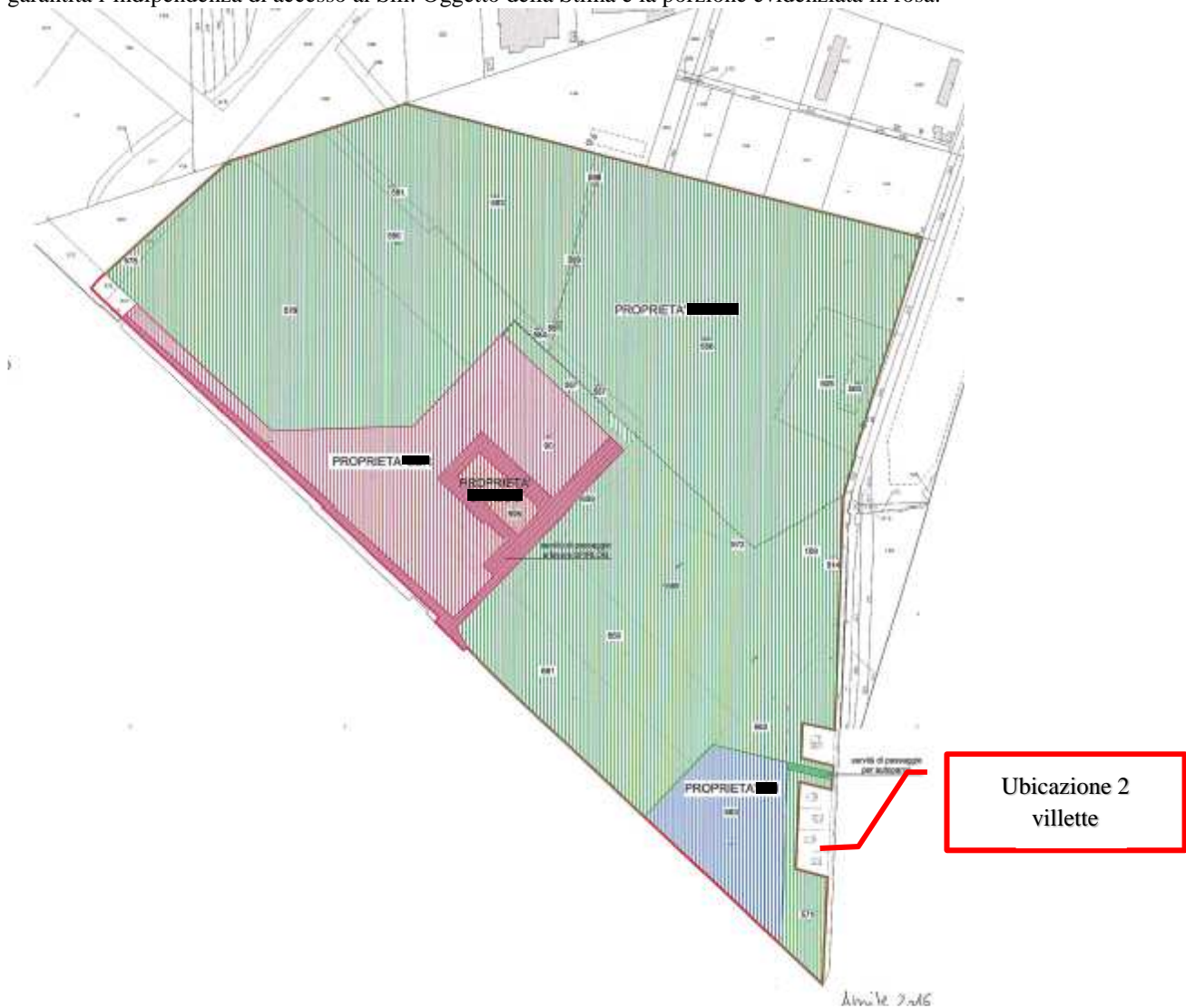
Lo scopo del presente elaborato è di descrivere il processo valutativo utilizzato per le proprietà [REDACTED] a Foggia, in particolare si articolerà nei seguenti approfondimenti: descrizione dei metodi di stima utilizzati per la determinazione del valore attuale dei cespiti; esposizione delle assunzioni tecniche alla base delle valutazioni e considerazioni di mercato.

DESCRIZIONE DELL'OGGETTO DI VALUTAZIONE

Oggetto del Rapporto estimativo N. 000910164.Y0258 e della presente Relazione Integrativa è l'insieme delle proprietà di [REDACTED] a Foggia: tre sili con aerea pertinenziale e 2 Villette di 4 vani, accessori, garage, corte
La valutazione è stata condotta analizzando separatamente i seguenti "comparti":

1. Tre sili
2. Due Villette

La mappa sotto riportata evidenzia l'ubicazione dei tre sili ed evidenzia come, a seguito della vendita delle aree [REDACTED], è stata garantita l'indipendenza di accesso ai Sili. Oggetto della Stima è la porzione evidenziata in rosa:



DESCRIZIONE DEI PROCESSI VALUTATIVI

L'analisi degli immobili ha portato alla scelta di applicare approcci valutativi differenti.



Il valore di mercato dei silos è stato determinato attraverso il Cost Approach e pertanto equiparato al costo di costruzione deprezzato.

Il valore delle villette è stato determinato attraverso la comparazione diretta con dati di mercato, attraverso l'applicazione del Market Comparison Approach.

ASSUNZIONI

Le valutazioni immobiliari sono state condotte conformemente agli Standard Internazionali, tramite l'applicazione dei Metodi di Stima riconosciuti dagli stessi, in considerazione di alcune assunzioni:

- Relativamente ai silos: è stata svolta un'indagine relativamente ai costi dei manufatti.
- Relativamente alle villette: non sono state svolte analisi approfondite relativamente alla conformità urbanistica e catastale e pertanto si assume che gli immobili siano regolari e liberamente commerciabili.

VALUTAZIONE

1. Tre silos

I tre silos per lo stoccaggio dello zucchero insistono su un'area di mq 5.150 di proprietà [REDACTED]. Sono tra loro allineati e collegati al piano interrato. I silos presentano 3 livelli: piano interrato comune per l'alloggio dell'impianto di estrazione, piano primo diviso per lo stoccaggio e piano secondo per il riempimento.

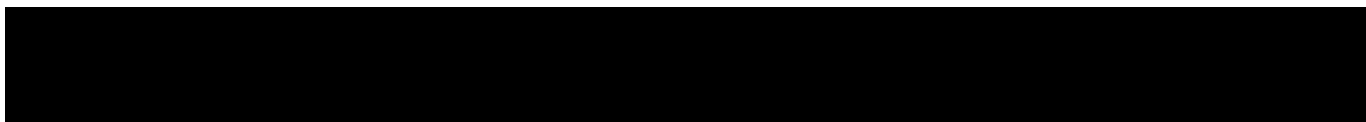


Il metodo di valutazione utilizzato è il Cost Approach

Il valore del terreno è stato stimato in € 360.000 tramite individuazione del rapporto complementare del terreno.

I costi di costruzione complessivi a nuovo del fabbricato sono stati determinati in € 3.854.224 comprensivi di opere edilizie (materiali e mano d'opera), oneri e spese tecniche.

E' stato applicato un deprezzamento lineare in funzione della vetustà media di strutture, impianti e finiture determinato in 2.008.542. Il valore attuale è quindi dato dalla somma del valore ipotizzato a nuovo e del terreno sottratto dei deprezzamenti. Il valore attuale è quindi pari a € 2.206.000.



2. Due villette

Le due villette oggetto della stima sono ubicate in località Contrada Incoronata a Foggia.



Le due villette si sviluppano su 2 due livelli, piano terra e primo, composte ognuna al piano terra da garage, lavanderia, un vano, wc e portico, ed al piano primo da 4 vani, cucina e wc. E' inoltre annessa una corte pertinenziale. Le due villette presentano analoghe caratteristiche fisiche e analogo stato manutentivo.

Si dettagliano di seguito le consistenze delle villette:

TIPO DI MISURA	da planimetria				
	Elaborato grafico utilizzato <input type="text" value="planimetria catastale"/> Fornito da <input type="text" value="Cliente"/>				
CRITERIO DI MISURAZIONE DELLE SUPERFICI	Superficie Interna Lorda				
SUPERFICIE PRINCIPALE	Totale superficie principale (mq)	<input type="text" value="107"/>			
SUPERFICI SECONDARIE ANNESSE E COLLEGATE		Descrizione	Misura (mq)	Rapporto mercantile	Sup. Rap.
	1.	garage	18	0,50	9
	2.	portico	45	0,25	11,25
	3.	balcone	27	0,25	6,75
	4.	deposito	55	0,80	44
SUPERFICI ESTERNE	Totale superficie esterna di proprietà (mq)	Misura (mq)	Rapporto mercantile	Sup. Rap.	
		1260	0,025		
SUPERFICIE CONVENZIONALE (MQ)	<input type="text" value="178"/>				
SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	<input type="text" value="215,80"/>				

La valutazione è stata condotta attraverso una approfondita analisi del mercato immobiliare residenziale attuale, sono stati individuati pertanto i valori di diverse compravendite effettuate di recente di immobili con caratteristiche equiparabili ed è stato applicato il metodo di confronto diretto –Market Comparison Approach – per la determinazione del valore futuro.

Il Market Comparison Approach è una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di paragone le loro caratteristiche (data, superfici principale e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.). Il MCA si basa dunque sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi e caratteristiche degli immobili) e non è da definirsi pertanto una stima monoparametrica.

Il valore è stato determinato in complessivi € 236000.



ANALISI PROCEDURE D'ASTA TRIBUNALE DI FOGGIA

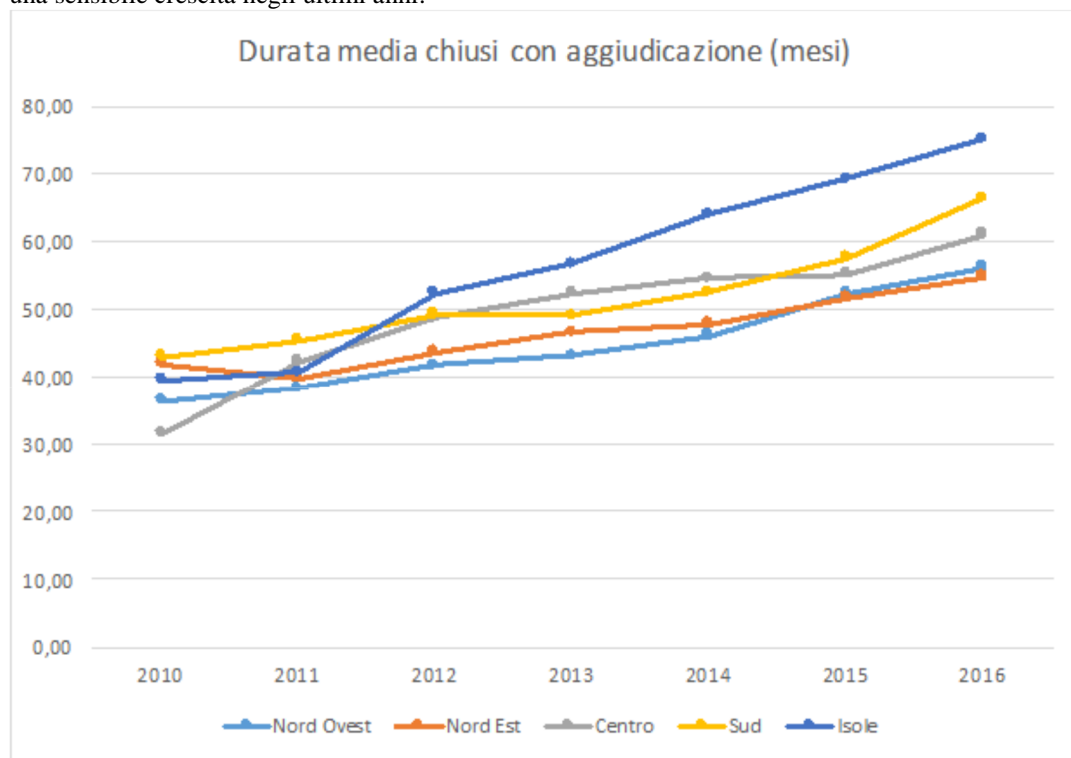
Parallelamente allo studio dell'alienazione del patrimonio immobiliare di [redacted] sulla base della valorizzazione sopra descritta quindi in uno scenario di libero mercato, si è ritenuto utile effettuare un confronto su quella che potrebbe essere l'opzione di alienazione del patrimonio immobiliare in condizioni di vendita all'asta.

Le Esecuzioni Immobiliari sono procedimenti giudiziari che consentono di ottenere il soddisfacimento dei crediti attraverso la dismissione degli immobili di proprietà dei debitori, secondo le modalità disciplinate dal Codice di Procedura Civile.

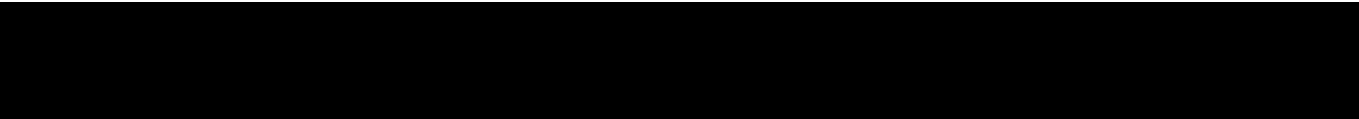
Abbiamo a tal fine condotto uno studio dei tempi medi di vendita tramite procedura giudiziaria e dei ribassi medi rispetto al valore di mercato determinato in sede di Consulenza Tecnica d'Ufficio – CTU. Tale studio è particolarmente complesso a causa della disomogeneità dei dati, come ben descritto nella pubblicazione “STUDIO DEI TEMPI DEI TRIBUNALI ITALIANI - giugno 2017” in particolare nei paragrafi *Disclaimer* e *Metodo di indagine e limiti* - A cura dell'Associazione [redacted] [redacted].

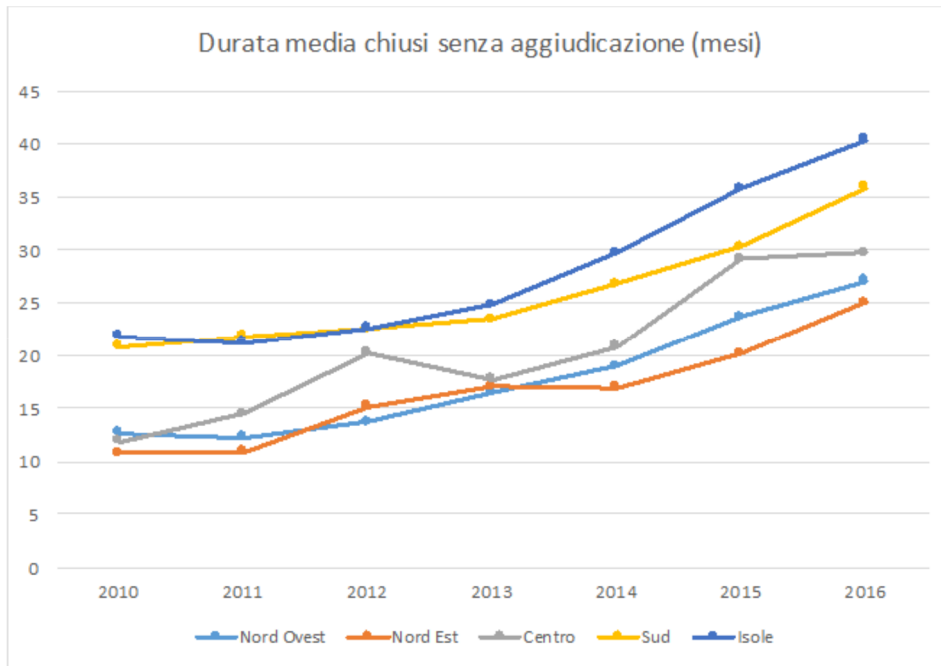
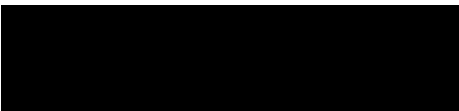
Sulle tempistiche delle Esecuzioni immobiliari la pubblicazione citata prende a campione le procedure estinte: “L'analisi svolta sulle procedure estinte, riguarda la classificazione dei fascicoli chiusi, o meglio, la distinzione tra procedure estinte a seguito di una vendita dell'immobile e a seguito di cause differenti dall'aggiudicazione, ponendo l'accento sulla “quantificazione” di essi: mediamente dai dati a nostra disposizione emerge che, a livello nazionale, i fascicoli del primo tipo sono il 29,8% sul totale delle procedure concluse, mentre quelli del secondo tipo circa il 69,6%.”

Dallo stesso rapporto emerge che la durata media dei fascicoli chiusi sia con aggiudicazione sia senza aggiudicazione ha visto una sensibile crescita negli ultimi anni:



Suddivisione per macro-zona: durata media fascicoli con aggiudicazione





Suddivisione per macro-zona: durata media fascicoli senza aggiudicazione

Mediamente, i tribunali di piccole dimensioni sembrano essere caratterizzati da una durata media superiore rispetto alle altre tipologie di uffici giudiziari: quelli medio-piccoli, medi, grandi e molto-grandi, soprattutto negli anni più recenti, presentano un andamento tra loro simile; al contrario quelli piccoli si discostano di oltre 10 mesi rispetto ai valori medi.

Nello specifico per il tribunale di Foggia – classificato come tribunale grande – emerge che il tempo medio di chiusura dei fascicoli è di 3,87 anni corrispondenti a 1413,13 giorni. Si ritiene utile precisare che lo studio riguarda tutte le tipologie immobiliari: considerando le caratteristiche del compendio in oggetto – sia per asset class sia per dimensioni – è ragionevole attendersi tempi medi di aggiudicazione superiori alla media.

Relativamente ai ribassi medi dei valori rispetto ai valori di mercato (individuati da CTU) è stata condotta una analisi focalizzata sul solo tribunale di Foggia, analizzando i dati a disposizione sui siti ufficiali relativi alle vendite all'asta.

Sono stati analizzati i dati relativi a lotti che comprendessero immobili a destinazione industriale/produttiva e residenziale in villini. I dati di valore, considerato il numero limitato di campioni disponibili, non sono rilevanti ai fini statistici, ma rappresentano un dato utile per lo studio degli scenari possibili.

I dati emersi raffigurano un ribasso del valore variabile dal 44% con punte fino al 76%.

