

TRIBUNALE DI SIENA (EX MONTEPULCIANO)

CONSULENZA DI AGGIORNAMENTO DI VALORE BENE IMMOBILE

PROCEDURA FALLIMENTARE N. 2/05

Fallimento L.R. IMMOBILIARE srl

Il sottoscritto Dott. Geom. **Stefano Biagiotti**, nato a Montepulciano il 18 ottobre 1969 ed ivi residente in Via Iris Origo,80 con cod. fisc. BGT SFN 69R18 F592S, iscritto nell'albo del Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Siena a n. 828; è stato incaricato dall'Avv.to Giampietro Colombini, con sua mail del 30 ottobre 2019, di verificare la situazione di manutenzione e verificare gli attuali valori commerciali dell'immobile descritto **Lotto 2 - Immobile B** censito al catasto fabbricati del comune di Torrita di Siena al fg. 20 part. 147 subb. 18-30-46 e 25 posto alla toponomastica comunale di via Mazzini.

In data 08 gennaio 2020 lo scrivente ha eseguito il sopralluogo ed è emerso che l'immobile ha subito il deperimento dovuto al trascorrere degli anni aumentato dal fatto che non è stato oggetto di alcuna utilizzazione.

Gli immobili risultano essere sempre essere al rustico e di facile accesso.



In merito alla verifica del più probabile valore di mercato del bene dobbiamo far emergere che l'andamento del mercato immobiliare sia nazionale che locale, dal momento della perizia 15/04/2008 ad oggi, ha avuto un andamento che complessivamente fa segnare un forte deprezzamento.

Il periodo 2008-2015 è di contrazione con un calo del 24,1%, il periodo dal 2017 ad oggi è di crescita di circa il 2/4%.

Il calo dei prezzi che si è verificato nel 2008 è stato causato principalmente dal crollo del mercato immobiliare degli Usa e dal fallimento delle saving banks oltre ai ben noti fatti nazionali, che hanno affossato i mercati europei, non ultimo quello italiano. In questo frangente critico si è quasi arrivati a toccare i livelli raggiunti durante il precedente periodo di decremento.

I prezzi medi reali in Italia continuano ancora il calo, ma ad una velocità decisamente frenata. Nel 2016 la variazione annuale dei prezzi medi nominali si attesta allo 0,5 % in meno dal 2015. Nel 2017 invece si stima una lieve ripresa (tra lo 0,3 e lo 0,8 per cento rispetto al 2016).



Alla luce di quanto sopra esposto, da ricerche di mercato nel segmento immobiliare dove ricade l'immobile de quo, è verosimile pensare che il più probabile valore di mercato del bene, nelle condizioni in cui si trova, sia:

Valore del lotto 2 al 15/04/2018 €. 60.766,50

Indice di andamento del mercato immobiliare 2008/2019 -20%

Deprezzamento per aggiornamento valore €. 12.153,30

Probabile valore di mercato aggiornato ad oggi €. 48.613,20

Arrotondato €. 48.500,00

Dicasi euro quarantottomilacinquecento/00.

Facciamo altresì emergere che, per la tipologia di immobile, e per la situazione del mercato immobiliare di Torrita di Siena i tempi di vendita potrebbero protrarsi nel tempo.

Nella speranza di aver ben svolto l'incarico affidatomi, rimetto la mia relazione.

Montepulciano, li 08 gennaio 2020

Il Perito

Dott. Stefano Biagiotti