

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROVIGO
SEZIONE CIVILE - FALLIMENTI

STUDIO TURCHETTI
Via L. Ricchieri, 17 – 45100 Rovigo
Tel. 0425 23951 – Fax 0425 421075
studioturchetti@libero.it
guido.turchetti@geopec.it

Fallimento

**“EDIL CERAMICHE F.LLI FOGATO
DI FOGATO MASSIMO & C. S.N.C.
NONCHE’ DEI SOCI ILLIMITATAMENTE RESPONSABILI
FOGATO MASSIMO E FOGATO TIZIANO”**

Fallimento n. 54/2017 R.G.F.

Giudice Delegato: Dott.ssa Benedetta Barbera
Curatore: Dott. Riccardo Ghirelli

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotti nn. 1 - 2 - 3

Stimatore: Geom. Guido Turchetti
Codice Fiscale: TRCGDU59B04B4320
Partita IVA: 00326960291
con studio in via L. Ricchieri n.c. 17 - 45100 Rovigo
telefono 0425 23951
email: studioturchetti@libero.it
pec: guido.turchetti@geopec.it

Beni in Crespino (RO), in via Arginello n.c. 88

**Lotto n. 1
Appartamento al Piano Terra del Corpo A**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.

In Crespino (RO), in via Arginello n.c. 88

Quota e tipologia del diritto.

Piena proprietà in capo a FOGATO MASSIMO per la quota di 1/4 ed a ROSSI TERESA per la quota di 3/4.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione fa parte di un complesso immobiliare così individuato:

- CORPO A – edificio residenziale di tipo singolo disposto al Piano Terra e Primo, costituito da due appartamenti (Lotto 1 – appartamento P.T. e Lotto 2 – appartamento P.1.)
- CORPO B – negozio/ufficio vendite e magazzino (Lotto 3)
- CORPO C – magazzino/deposito (Lotto 3)
- TERRENI – appezzamenti di terreno retrostanti i Corpi B e C fruiti quale deposito materiale (Lotto 3).

L'unità immobiliare in oggetto è costituita dall'appartamento posto al Piano Terra dell'edificio residenziale (Corpo A) con cortile comune, così composto: ingresso, pranzo, cottura, soggiorno, letto, corridoio, centrale termica, bagno, disimpegno, letto, due ripostigli, all'esterno nel sottoscala ripostiglio.

Le unità immobiliari, alla data della trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento erano censite presso l'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Rovigo – Territorio – Catasto e Cartografia, come segue:

Comune di Crespino**Catasto Fabbricati.****Intestazione:**

FOGATO MASSIMO, nato a Bolzano il 03/04/1962, proprietà per 1/4;

ROSSI TERESA, nata a Montereale Valcellina il 05/01/1938, proprietà per 3/4.

- foglio 21, particella 380 sub. 8, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 4,5, superficie catastale mq. 74, indirizzo via Arginello n. 88, piano T, rendita € 195,22;

- foglio 21, particella 380 sub. 10, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 10, superficie catastale mq. 10, indirizzo via Arginello n. 88, piano T, rendita € 24,27.

Catasto Terreni.**Intestazione:**

AREA DI ENTI URBANI E PROMISCUI.

- foglio 21, particella 380, ente urbano, superficie catastale ha. 00.05.75, Reddito Dominicale € zero, Reddito Agrario € zero – trattasi dell'area sottostante e circostante l'edificio "condominiale".

NOTA: della particella 380 è parte anche la particella 130 soppressa, che risulta però tra i beni oggetto della procedura in oggetto.



Le unità immobiliari, a seguito di un aggiornamento catastale a cura del sottoscritto, sono censite presso l'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Rovigo – Territorio – Catasto e Cartografia, come segue:

Comune di Crespino

Catasto Fabbricati.

Intestazione:

FOGATO MASSIMO, nato a Bolzano il 03/04/1962, proprietà per 1/4;

ROSSI TERESA, nata a Montebelluna il 05/01/1938, proprietà per 3/4.

- foglio 21, particella 380 sub. 11, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 6,5, superficie catastale mq. 123, indirizzo via Arginello n. 88, piano T, rendita € 281,99.

Catasto Fabbricati.

Intestazione: BENE COMUNE NON CENSIBILE

- foglio 21, particella 380 sub. 12, indirizzo via Arginello n. 88, piano T (trattasi della corte comune ai subalterni 9 e 11).

Catasto Terreni.

Intestazione:

AREA DI ENTI URBANI E PROMISCUI.

- foglio 21, particella 380, ente urbano, superficie catastale ha. 00.05.75, Reddito Dominicale € zero, Reddito Agrario € zero – trattasi dell'area sottostante e circostante l'edificio "Corpo A".

Coerenze particella 380 sub. 11: Nord-Est-Sud/ sub. 12 - corte comune; Ovest/ particella 127; salvis.

Coerenze particella 380: Nord/ particella 128; Est/ particelle 371 – 131 – 370 – 132; Sud/ pubblica via Arginello; Ovest/ particella 127; salvis.

(v. allegato "Documentazione catastale – Lotto n. 1")

1.1. Conformità catastale.

L'immobile oggetto della procedura di fallimento è individuabile avvalendosi della descrizione catastale, dell'estratto di mappa del Catasto Terreni e delle planimetrie del Catasto Fabbricati; l'intestazione catastale è corretta.

Alla data della trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento la descrizione catastale era differente rispetto all'attualità in quanto il sottoscritto, a seguito dei sopralluoghi di rito, rilevando difformità tra le planimetrie catastali rispetto allo stato dei luoghi, previo avviso al curatore Dott. Riccardo Ghirelli, ha proceduto al deposito degli elaborati di aggiornamento.

Per quanto sopra la rappresentazione grafica dell'unità immobiliare come riportata nella planimetria agli atti del Catasto Fabbricati è sostanzialmente conforme allo stato di fatto dei luoghi.

Nota: il confine della particella 380 con la particella 128 non risulta evidenziato; sulla prima grava servitù a favore della seconda da regolamentare. Per l'individuazione del confine Nord sarà necessario procedere al contraddittorio con l'aggiudicatario del Lotto n. 3.

Il costo per l'apposizione dei termini può indicarsi in € 500,00 compresi oneri fiscali.

(v. allegato "Documentazione catastale – Lotto n. 1").

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA).

Caratteristiche zona: periferica

Area urbanistica: residenziale ed agricola; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria, quella secondaria è localizzata nel centro abitato a circa 2,5 km

Importanti centri limitrofi: nulla di particolare da evidenziare.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali ed agricole

Attrazioni paesaggistiche: Fiume Po

Attrazioni storiche: nulla di particolare da evidenziare.

Principali collegamenti pubblici: strade comunali e provinciali

Servizi offerti dalla zona: tutti i principali servizi sono posti nel centro abitato di Crespino a circa 2,5 km

3. STATO DI POSSESSO.

L'unità immobiliare in oggetto è risultata occupata dalla Sig.ra Rossi Teresa, in qualità di comproprietaria.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: dati non rilevati dalla documentazione esaminata.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale: non pertinente

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico: dati non rilevati dalla documentazione esaminata.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: dovrà essere istituita sulla particella 380 servitù di passaggio per accesso alla pubblica via di larghezza di ml 4,00 per veicoli e sottoservizi a favore dell'immobile di cui al Lotto n. 3.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati.

4.2.1 Iscrizioni:

> Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SANTA MARIA ASSUNTA – ADRIA – SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA contro EDIL CERAMICHE F.LLI FOGATO DI FOGATO MASSIMO & C. S.N.C., FOGATO EUSEBIO E ROSSI TERESA, iscritta a Rovigo in data 28/05/2004 ai nn. 5809 R.G. 1275 R.P..

Importo ipoteca: € 440.000,00;

Importo capitale: € 220.000,00.

Durata anni 20

Nota: annotazione R.P. 142 del 19/01/2011 per restrizione di beni

> Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SANTA MARIA ASSUNTA – ADRIA – SOCIETA' COOPERATIVA contro EDIL CERAMICHE F.LLI FOGATO DI FOGATO MASSIMO & C. S.N.C., FOGATO EUSEBIO E ROSSI TERESA, iscritta a Rovigo in data 19/01/2007 ai nn. 870 R.G. 227 R.P..

Importo ipoteca: € 360.000,00;

Importo capitale: € 180.000,00.

Durata anni 20

Nota: annotazione R.P. 143 del 19/01/2011 per restrizione di beni

4.2.2 Pignoramenti: nulla

4.2.3 Altre trascrizioni:

> Sentenza dichiarativa di fallimento derivante da atto giudiziario a favore di MASSA DEI CREDITORI FALL. EDIL CERAMICHE F.LLI FOGATO DI FOGATO MASSIMO & C. S.N.C.

NONCHE' DEI SOCI ILL. RESP. FOGATO MASSIMO E FOGATO TIZIANO contro EDIL CERAMICHE F.LLI FOGATO DI FOGATO MASSIMO & C. S.N.C., trascritta a Rovigo il 05/07/2019 ai nn. 5730 R.G. 3922 R.P..

Nota: nella trascrizione manca il sub. 4 della particella 128 (b.c.n.c.) e l'ente urbano della stessa particella (rif. Lotto 3 – Corpi B e C); inoltre è stata indicata la particella 130 del Catasto Fabbricati che al Catasto Terreni risulta soppressa e fusa alla particella 380.

Per quanto scritto ai punti 1 e 1.1 che precedono attualmente la descrizione catastale dei beni è variata.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipotecaria in atti: la documentazione è stata aggiornata mediante ispezione ipotecaria in capo all'esecutato alla data del 22/12/2021

4.2.5 Altre limitazioni d'uso: dato non rilevato dalla documentazione esaminata.

(v. allegato "Documentazione ipotecaria e titoli di provenienza – Lotti nn. 1 – 2 – 3").

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.

Spese ordinarie annue di gestione condominiale: non pertinente.

Spese medie annue: non conosciute.

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: non pertinente

Millesimi di proprietà: non pertinente

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: consentita

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: non conosciute.

Attestazione Prestazione Energetica: assente

Indice di prestazione energetica: non conosciuto.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: non pertinente.

Avvertenze ulteriori: nulla di particolare da evidenziare.

6. PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI.

Precedenti proprietari.

> FOGATO EUSEBIO, nato a Crespino il 14/08/1929, proprietà per 1/2;

ROSSI TERESA, nata a Montereale Valcellina il 05/01/1938, proprietà per 1/2.

Proprietari da data antecedente il ventennio fino al 04/04/2014

Attuali proprietari.

> FOGATO MASSIMO, nato a Bolzano il 03/04/1962, proprietà per 1/4;

ROSSI TERESA, nata a Montereale Valcellina il 05/01/1938, proprietà per 3/4.

Proprietari dal 04/04/2014 ad oggi in virtù di denuncia di successione - in morte di Fogato Eusebio avvenuta il 04/04/2014 – registrata a Rovigo il 13/12/2016 al n. 1541 vol. 9990 e trascritta a Rovigo il 09/05/2017 ai nn. 3466 R.G. 2268 R.P..

(v. allegato "Documentazione ipotecaria e titoli di provenienza – Lotti nn. 1 – 2 – 3").

7. PRATICHE EDILIZIE.

Identificativo: NULLA OSTA N. 18/1966

Intestazione: FOGATO EUSEBIO

Tipo pratica: nulla osta per esecuzione lavori edili

Per lavori di "costruzione fabbricato di civile abitazione"

Rilascio in data 24/11/1966

Identificativo: LICENZA DI ABITABILITA' del 24/12/1970 riferita alla pratica edilizia sopra indicata.

Identificativo: CONCESSIONE EDILIZIA A SANATORIA RIF. CONDONO EDILIZIO 644/86

Intestazione: FOGATO EUSEBIO e ROSSI TERESA

Tipo pratica: concessione edilizia a sanatoria legge 28/02/85 n. 47

Per lavori di "trasformazione del piano terra dell'abitazione in un piccolo appartamento, realizzazione di due corpi di fabbrica ad uso uffici per attività commerciale, sala mostra, capannone per deposito materiali edili"

Presentazione 01/04/1986 prot. 644

Rilascio in data 26/07/1996

Identificativo: CONCESSIONE EDILIZIA N. 47/91

Intestazione: FOGATO EUSEBIO e ROSSI TERESA

Tipo pratica: concessione edilizia

Per lavori di "trasformazione di un garage in ripostiglio e modifica di scala esterna"

Rilascio in data 31/10/1991

Identificativo: CONCESSIONE EDILIZIA N. 29/97

Intestazione: FOGATO EUSEBIO e ROSSI TERESA

Tipo pratica: concessione edilizia

Per lavori di "copertura di una terrazza esistente al piano primo di un edificio di civile abitazione"

Rilascio in data 31/10/1997

NOTA: la pratica edilizia viene indicata, sebbene i lavori riguardino solamente il Piano Primo, in quanto viene rappresentato anche il Piano Terra con la dicitura "invariato"

(v. allegato "Documentazione edilizia-urbanistica – Lotti nn. 1 – 2 – 3").

7.1 Conformità edilizia.

Presso l'U.T.C. di Crespino sono state reperite le pratiche edilizie elencate al precedente punto 7. La rappresentazione grafica del piano terra unita alla C.E. n. 29/97 non è risultata coerente con quanto rappresentato nell'elaborato unito alla pratica edilizia C.E. n. 47/91 per quanto riguarda la destinazione del vano bagno - adiacente alla cucina - che in realtà è vano cottura/cucinino (come correttamente indicato nella pratica 47/91).

Sono state rilevate ulteriori difformità:

- realizzazione di piccolo ripostiglio tra i vani letto e ripostiglio;
- spostamento porta vano bagno;
- apertura foro di porta tra cucina e cucinino di dimensioni inferiori;
- altezza interna rilevata ml 2,53 a fronte dei ml 2,60 indicati nel progetto;
- costruzione vano sottoscala.

Per la verifica delle dimensioni è stato fatto riferimento a quanto indicato nella pratica edilizia 47/91 in quanto nella 29/97 non sono state indicate; queste sono risultate sostanzialmente conformi.

Le difformità rilevate potranno essere oggetto di sanatoria una volta che la stessa sarà concordata con il funzionario dell'U.T.C. di Crespino, con costi, oneri e prescrizioni di eventuali demolizioni a cura del detto U.T.C..

Il costo del professionista per l'indagine edilizio-urbanistica a fini di eventuale sanatoria si indica in € 2.000,00 compresi oneri fiscali.

(v. allegato "Documentazione edilizia-urbanistica – Lotti nn. 1 – 2 – 3").

7.2 Destinazione urbanistica.

Strumento urbanistico vigente: Piano Regolatore Generale.

Destinazione e classificazione: l'area ricade in ZONA "E4" – ZONA AGRICOLA CON PREESISTENZE INSEDIATIVE ed in parte ricade in ZONA DI RISPETTO STRADALE.

(v. allegato "Documentazione edilizia-urbanistica – Lotti nn. 1 – 2 – 3").

Descrizione appartamento con cortile comune**Descrizione caratteristiche.**

Trattasi di unità immobiliare destinata ad abitazione facente parte dell'insediamento abitativo posto in Crespino, località Arginello.

L'edificio è stato eretto impiegando per la struttura in elevazione muratura comune e calcestruzzo armato, per quelle orizzontali e del coperto latero-cemento; il manto di copertura è di tegole di laterizio; le finiture sono le seguenti:

- > esterno intonacato al civile e tinteggiato;
 - > interno intonacato al civile e tinteggiato;
 - > pavimenti dei locali dell'appartamento di mattonelle di ceramica smaltata;
 - > rivestimento parete attrezzata cucina e del bagno con piastrelle di ceramica;
 - > riscaldamento dato da superfici radianti collegate a caldaia alimentata a gas metano;
 - > raffrescamento dato da una apparecchiatura posta tra ingresso e corridoio;
 - > infissi di porte interne di legno del tipo tamburato;
 - > serramenti di finestre e porte finestre di legno con vetro semplice, esternamente protetti da avvolgibili di PVC;
 - > l'area di uso esclusivo è in parte pavimentata ed in parte destinata a verde, delimitata da recinzione fissa nella quale sono posti l'accesso pedonale e carraio raggiungibili dalla pubblica via;
- L'unità immobiliare oggetto di valutazione si presenta in discrete condizioni di uso e manutenzione. Gli impianti e le reti tecnologiche dovranno essere verificati e, ove occorra, adeguati alle vigenti normative in materia.

(v. allegato "Documentazione fotografica – Lotto n. 1").

Informazioni relative al calcolo della consistenza.**Determinazione delle superfici.**

La determinazione delle superfici commerciali è avvenuta conformandosi agli orientamenti correnti, assumendo le indicazioni riportate nell'edizione 2018 delle "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" edite dall' ABI Associazione Bancaria Italiana, recepite nella IVa edizione del "Codice delle Valutazioni Immobiliari" e, quindi, tradotte nel "Sistema Italiano di Misurazione" che definisce i coefficienti di ponderazione delle superfici accessorie esclusive a ciascuna unità immobiliare.

Pertanto, la determinazione delle superfici commerciali, è avvenuta con i criteri di seguito elencati:

a) l'area dell'unità immobiliare comprende anche le pareti perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm. 50 per quelle esterne e 1/2 di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm. 25.

b) le superfici accessorie sono state rilevate per destinazione e pesate secondo i seguenti specifici coefficienti di ponderazione:

- ripostiglio esterno/accessorio 0,25
- scoperto 0,10

La superficie indicata è quella Esterna Lorda.

Nota: l'area comune è stata considerata nel calcolo della superficie commerciale, per la

quota di 1/2.

Destinazione	Parametro	Superficie mq.	Coefficiente	Superficie commerciale
Appartamento posto al Piano Terra	Superficie esterna lorda	121,75	1,00	121,75
Ripostiglio	Superficie esterna lorda	7,00	0,25	1,75
Area scoperta comune – quota 1/2	Sup. catastale – sup. coperta	226,50	0,10	22,65
Totale mq. commerciali				146,15

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.

8.1 Criterio di stima.

DETERMINAZIONE DEL VALORE - più probabile valore di mercato.

Secondo gli standard internazionali (IVS 2007 — IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (edizione 30/11/2018 - R.1.2.1) il valore di mercato viene così definito:

"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni."

Per la determinazione del valore di mercato è stato adottato il metodo del confronto di mercato (MCA-Market Comparison Approach), con procedimento di stima pluriparametrica, che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima ed altri beni simili (gli immobili vengono definiti simili quando appartenenti al medesimo segmento di mercato) per caratteristiche tecniche, intrinseche ed estrinseche.

La prima ricerca dei comparabili effettuata nel medesimo foglio (21) e medesima categoria (A/3) ha avuto esito negativo, come pure la seconda ricerca effettuata nel medesimo foglio (21) e categoria A/2; la terza ricerca effettuata nel foglio 32 (nel centro abitato di Crespino) per la categoria A/3 ha avuto esito positivo. I comparabili sono costituiti da due appartamenti facenti parte di edifici condominiali ubicati nel centro abitato di Crespino, come desumibile dalla documentazione allegata relativa agli atti di compravendita.

Note:

a) la voce STM riguarda lo stato di manutenzione esterno e/o interno delle unità immobiliari e/o dei fabbricati ai quali fanno parte. Tenuto conto delle epoche di costruzione degli edifici condominiali e le loro caratteristiche/finiture, si è ritenuto opportuno attribuire al subject il punteggio 1, al comparabile A il punteggio 2 ed al comparabile B il punteggio 1. Il "costo intervento di manutenzione" corrisponde al valore dello scalino tra un punteggio e l'altro.

b) essendo il subject sprovvisto di attestazione di prestazione energetica (APE) e che quindi

non è dato conoscere precisamente a quale classe energetica appartenga, allo stesso è stata attribuita in via presunta la classe energetica "G", in quanto costruito negli anni '70 e successivamente non oggetto di ristrutturazione; le classi energetiche attribuite ai comparabili sono desumibili dai titoli presi a riferimento. Le decurtazioni derivanti dalle diverse classi energetiche derivano da calcolazioni effettuate sulla scorta di tabelle derivanti da uno studio di matrici sulle differenze di costi energetici su edifici appartenenti a diverse classi.

c) le superfici dei comparabili sono state calcolate avute a riferimento le planimetrie catastali allegate agli atti di compravendita.

(v. allegato "Documentazione comparabili – Lotti 1 e 2").

Di seguito sono riportate le tabelle delle calcolazioni in virtù delle quali è stato determinato il valore di mercato dell'immobile oggetto di questo procedimento.

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO (MCA) CON 2 COMPARABILI RECENTEMENTE COMPRAVENDUTI			
1.Tabella dati			
Prezzo caratteristiche	Compravendite		Subject
	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo totale PRZ (€)	64.000,00	40.000,00	Incognita
Data DAT (mesi)	24	1	0
Superficie principale SUP (mq)	91,57	94,40	121,75
Balconi BAL (mq)	4,61	11,05	0,00
Sottotetto SOT (mq)	0,00	0,00	0,00
Cantina esterna CAN (mq)	0,00	0,00	7,00
Autorimessa BOX (mq)	0,00	37,43	0,00
Area esterna SUE (mq)	248,00	0,00	226,50
Superficie esterna SUE (mq)	0,00	0,00	0,00
Servizi SER (n)	2	1	1
Riscaldamento Auton.RIA (0-1)	0	0	0
Riscaldamento Centr.RIC (0-1)	0	0	0
Impianto elettrico ELE (0-1)	0	0	0
Impianto condiz. CON (0-1)	0	0	0
Altri impianti (IMP) 0-1	0	0	0
Livello del piano LIV (n)	0	1	0
Stato di manutenzione esterno ed interno STM (n)	2	1	1
Classe energetica CL.EN. (n)	2	1	1

2:Indici Mercantili	
Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ(annuale)	0,010
p(BAL)/p(SUP)	0,300
p(SOT)/p(SUP)	0,000
p(CAN)/p(SUP)	0,250
p(BOX)/p(SUP)	0,500
p(SUE)/p(SUP)	0,100
p(LIV)/PRZ	0,010
Rapporto Complementare (area edificata/edificabile)	0,00
Prezzo medio area ed. (€/mq)	0,00
Costo intervento manutenzione (€)	15.000,00

2.1 Calcolo del costo deprezzato	
Servizi	
Costo (€)	10.000,00
Vetustà (t)	40
Vita attesa (n)	25
Costo dep. (€)	-6.000,00

3. Calcolo superficie commerciale	mq.
SUP commerciale comparabile A	117,75
SUP commerciale comparabile B	116,43
SUP commerciale subject	146,15

4. Calcolo del prezzo marginale	€/mq
Prezzo medio comparabile A	543,51
Prezzo medio comparabile B	343,55
Prezzo marginale superficie principale (pSUP)	343,55

5. ANALISI PREZZI MARGINALI		
Prezzo marginale	p(...) A	p(...) B
p(DAT) (€/mese)	53,33	33,33
p(SUP) (€/mq)	343,55	343,55
p(BAL) (€/mq)	103,07	103,07
p(SOT)/p(SUP) (€/mq)	0,00	0,00
p(SEM)/p(SUP) (€/mq)	85,89	85,89
p(BOX)/p(SUP) (€/mq)	171,78	171,78
p(SUE)/p(SUP) (€/mq)	34,36	34,36
p(SUE) (€/mq)	0,00	0,00
p(SER) (€)	-6.000,00	-6.000,00
p(RIA) (€)	0,00	0,00
p(RIC) (€)	0,00	0,00
p(ELE) (€)	0,00	0,00
p(CON) (€)	0,00	0,00
p(IMP) (€)	0,00	0,00
p(LIV) (€)	640,00	400,00
p(STM) (€)	15.000,00	15.000,00
p(CLASSE EN.) (€)	11.201,00	0,00

6. TABELLA DI VALUTAZIONE		
Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B
PRZ (€)	64.000,00	40.000,00
DAT (€)	-1.280,00	-33,33
SUP (€)	10.368,46	9.396,20
BAL (€)	-475,14	-1.138,88
SOT (€)	0,00	0,00
SEM (€)	601,22	601,22
BOX (€)	0,00	-6.429,61
SUE (€)	-738,64	7.781,50
SUE (€)	0,00	0,00
SER (€)	6.000,00	0,00
RIA (€)	0,00	0,00
RIC (€)	0,00	0,00
ELE (€)	0,00	0,00
CON (€)	0,00	0,00
IMP (€)	0,00	0,00
LIV (€)	0,00	-400,00
STM (€)	-15.000,00	0,00
CL.EN. (€)	-11.201,00	0,00
PREZZI CORRETTI	52.274,90	49.777,09

Divergenza %	5,02% > 5% ma < 10% quindi VERIFICATO	
PREZZI CORRETTI	52.274,90	49.777,09
PERCENTUALI DI AFFIDABILITÀ	50,00%	50,00%
VALORE ATTESO	€ 51.026,00	

Nota: la misura della divergenza dei prezzi corretti deve essere inferiore al 5% (o al 10%) visto il particolare periodo del mercato immobiliare; quindi in questo caso è da ritenersi verificata.

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata.

Secondo gli standard internazionali (IVS 2007 — IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) 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."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie - (edizione 30/11/2018 - Appendice A.1.4.1 e 1.4.2.) il valore di vendita forzata viene così definito:

"Per valore di vendita forzata si intende la somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile. È possibile che un perito sia incaricato a stimare un valore di mercato che rifletta una limitazione alla commerciabilità corrente o prevista, in tale ipotesi il valore è connesso a specifiche assunzioni che il perito deve indicare nel rapporto di valutazione" - "il valore di vendita forzata non costituisce una base di valore".

Per determinare il valore di vendita forzata, atteso che detta condizione non può ricondursi a quella che potrebbe avvenire in regime di libero mercato e, a garanzia dell'aggiudicatario, considerato che l'immobile è acquistato da questi nello stato di fatto nel quale giace e trovasi, il valore di mercato è stato decurtato del 15%, oltre ai costi necessari per rendere commerciabili le unità immobiliari.

Di seguito, con riferimento a quanto risultante nell'ultima tabella delle sopra esposte calcolazioni, sono sinteticamente indicati il più probabile valore di mercato ed il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, determinati applicando i criteri ed i metodi di valutazione innanzi esposti:

> Più probabile valore di mercato determinato con il metodo MCA	€ 51.026,00
> Decurtazione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese e costi non indicati nella presente relazione	€ 7.653,90
> Decurtazione per verifica confini	€ 500,00
> Decurtazione per indagine edilizio-urbanistica per eventuale sanatoria	€ 2.000,00
> Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata	€ 40.872,10
> Valore della quota di 1/4 in capo a Fogato Massimo (immobile non comodamente divisibile)	€ 10.218,03

Valore della quota di 1/4 arrotondato per difetto ad € 10.000,00 (diecimila/00).

