

Preg.mo sig. Curatore
Dott Uberto NORO

OGGETTO: Fallimento 56/11 - [REDACTED]
Revisione valori peritali

Su richiesta del Curatore fallimentare dott. Uberto NORO, il sottoscritto dott. ing. Massimo URSO, in qualità di CTU della procedura Fallimento 56/11 [REDACTED] ha proceduto alla revisione dei valori di cui all'elaborato peritale a suo tempo depositato.

Si evidenzia innanzitutto che la stima del complesso è stata effettuata nel 2012, e che in tale lasso di tempo il mercato immobiliare ha sviluppato, per la nota crisi immobiliare, una continua contrazione delle vendite e dei valori, in condizioni di eccesso sempre più marcato di offerta.

I valori tendenziali del mercato immobiliare di zona hanno evidenziato, per il lasso di tempo in oggetto, quattro anni, una contrazione dei prezzi dell'ordine del 10%.

Inoltre, si evidenzia l'esigenza, proprio per queste dinamiche di mercato, l'esigenza di porre sul mercato il complesso in oggetto, non completamente ultimato, in unico lotto, essendo attive concrete possibilità di individuazione di operatori che siano interessati ad operazioni immobiliari non completate, quale il caso in esame.

In tale ipotesi si evidenzia comunque la necessità di applicare una ulteriore riduzione del 10%, per tenere conto della vendita in unico blocco che, si segnala, minimizza i rischi di procedura in quanto in caso di vendita verrebbe alienato l'intero complesso senza residui di più difficile collocazione.

Il valore complessivo pertanto, precedentemente stimato in € 2.086.258,35, alla luce delle considerazioni più sopra esposte, si rivaluta in unico lotto a € 2.086.258,35*0,80 = € 1.669.006,68, arrotondabile a **€ 1.670.000,00** e, a base d'asta, al nuovo valore di **€ 1.453.000,00**, avendo applicato una riduzione del 15% sul primo milione e del 10% sulla parte restante.

Torri di Quartesolo, Novembre 2015

Il CTU

dott. ing. Massimo URSO

