

Lotto 24

G33 - Garage sub 39

VALORE DI STIMA LOTTO 24: € 15.400,00

21. REVISIONE DEI VALORI DI STIMA AGGIORNATI A OTTOBRE 2015

Dalla redazione del presente elaborato ad oggi, sono trascorsi quasi due anni.

Per tale motivo il Curatore fallimentare ha chiesto al sottoscritto di valutare un'eventuale revisione dei prezzi di stima prima di procedere alla redazione dei bandi di gara dei singoli beni.

Da una verifica preliminare dei principali siti specializzati, è risultato che secondo i dati Nomisma, i prezzi delle case in discesa nel primo semestre 2014 sono tornati al valore medio corrente registrato tra il 2004 e il 2005, prima del picco massimo, ma si prevede possano scendere ancora. In parallelo, sul fronte dei mutui, il dato medio trimestrale dell'erogato (rivalutato in base all'indice Istat dei prezzi al consumo) oggi è pari ad un terzo di quello del 2006: il credito alle famiglie per l'acquisto di abitazioni è tornato ai livelli del 1998.

Secondo l'Osservatorio del mercato immobiliare (rapporto del 2015 – settore residenziale) occorre rammentare che nel corso del 2014 è proseguita la riduzione dei prezzi delle abitazioni. In media la discesa dei prezzi nominali non è stata nel complesso particolarmente vistosa, almeno rispetto al crollo che negli anni scorsi (specie nel 2012) hanno subito le compravendite.

Alla luce di quanto riscontrato dalla verifica approfondita delle principali fonti di informazione, della stampa specializzata, da quanto si riscontra nel mercato immobiliare, lo scrivente ha deciso di applicare una svalutazione sul prezzo originario di stima che tenesse in debita evidenza quanto precedentemente riportato e quanto facilmente riscontrabile anche dalle vendite all'asta del Tribunale di Padova che molte volte si trova ad assegnare immobili con valori finali di realizzo anche dimezzati rispetto alle originarie valutazioni, con tempi di realizzo molto lunghi e costi di procedura che vanno ad incidere in modo significativo sul valore finale di assegnazione. Ad oggi, le dinamiche

del mercato immobiliare sono in continua evoluzione, la forte incertezza legata all'andamento dei mercati finanziari e alle numerose decisioni che si sono alternate nel tentativo di stabilizzare il quadro economico del Paese, hanno portato a un generalizzato disorientamento degli investitori. E' molto difficile individuare i prezzi esatti di vendita delle unità immobiliari senza aver testato preventivamente il mercato.

Si è pertanto deciso di applicare una percentuale di svalutazione maggiore, che possa incidere in modo significativo sul prezzo e suscitare interesse per favorire una vendita "immediata", compatibilmente con le attuali dinamiche del mercato immobiliare, con la speranza di un incremento di prezzo per la presenza in gara di più interessati.

Lotto	DESCRIZIONE	Valore di stima (Euro)	Valore di stima arrotondato (Euro)	percentuale di svalutazione per aggiornamento prezzi (20 %)
1	Edificio A - Appartamento con garage sub 78 - 7	€ 212.774,48	213.500,00	170.800,00
2	Edificio A - Appartamento con garage sub 80 - 16	€ 276.985,25	277.200,00	221.760,00
3	Edificio A - Appartamento con garage sub 81 - 6	€ 229.546,40	227.400,00	181.920,00
4	Edificio A - Appartamento con garage sub 82 - 23	€ 170.634,03	169.700,00	135.760,00
5	Edificio A - Appartamento con garage sub 83 - 18	€ 207.813,35	208.500,00	166.800,00
6	Edificio A - Appartamento con garage sub 84 - 37	€ 228.571,53	227.800,00	182.240,00
7	Edificio A - Appartamento con garage sub 85 - 51	€ 320.037,21	319.200,00	255.360,00
8	Edificio A - Appartamento con garage sub 87 - 29	€ 232.218,29	230.500,00	184.400,00
9	Edificio A - Appartamento con garage sub 88 - 46	€ 334.194,88	335.000,00	268.000,00
10	Edificio A - Appartamento con garage sub 89 - 32	€ 310.366,05	309.800,00	247.840,00
11	Edificio A - Appartamento con garage sub 90 - 33	€ 178.145,77	179.900,00	143.920,00
12	Edificio A - Appartamento con garage sub 91 - 13	€ 186.358,65	187.900,00	150.320,00
13	Edificio A - Appartamento con garage sub 93 - 96	€ 303.259,75	303.800,00	243.040,00
14	Edificio A - Appartamento con garage sub 95 - 10	€ 218.203,50	218.500,00	174.800,00
15	Edificio A - Garage sub 11	€ 12.832,50	12.800,00	10.240,00
16	Edificio A - Garage sub 19	€ 19.027,50	19.000,00	15.200,00
17	Edificio A - Garage sub 97	€ 15.768,00	15.800,00	12.640,00
18	Edificio C - Garage sub 9	€ 17.792,00	17.800,00	14.240,00
19	Edificio C - Garage sub 10	€ 17.792,00	17.800,00	14.240,00
20	Edificio D1-D2 - Negozio con garage sub 54 - 12	€ 221.070,00	221.100,00	176.880,00
21	Edificio D1-D2 - Negozio con garage sub 61 - 27	€ 259.262,50	259.300,00	207.440,00
22	Edificio D1-D2 - Garage sub 33	€ 28.035,00	28.000,00	22.400,00
23	Edificio D1-D2 - Garage sub 35	€ 21.937,50	21.900,00	17.520,00
24	Edificio D1-D2 - Garage sub 39	€ 15.390,00	15.400,00	12.320,00
	TOTALE	€ 4.038.016,12	€ 4.037.600,00	3.230.080,00

AREE NON VALUTATE

I seguenti terreni, così censiti, non sono oggetto di stima in quanto aree di risulta ottenute dai frazionamenti definitivi delle unità immobiliare da cedere a titolo gratuito al Comune o al condominio:

COMUNE DI ABANO TERME (PD) Catasto Terreni (allegato 3A)

Foglio 18

particella 1596 | seminativo | Classe 3 | 12 mq | R.D. € 0,08 R.A. € 0,06

particella 1607 | seminativo | Classe 3 | 3 mq | R.D. € 0,02 R.A. € 0,01

particella 1610 | seminativo | Classe 3 | 5 mq | R.D. € 0,03 R.A. € 0,02

particella 1616 | seminativo | Classe 4 | 14 mq | R.D. € 0,07 R.A. € 0,07

particella 1625 | seminativo | Classe 3 | 20 mq | R.D. € 0,13 R.A. € 0,10

particella 1584 | seminativo | Classe 4 | 102 mq | R.D. € 0,52 R.A. € 0,47 (da trasferire al comune);

particella 1612 | seminativo | Classe 3 | 1 mq | R.D. € 0,01 R.A. € 0,01;

particella 1614 | seminativo | Classe 3 | 4 mq | R.D. € 0,03 R.A. € 0,02;

particella 1619 | seminativo | Classe 4 | 176 mq | R.D. € 0,90 R.A. € 0,82;

particella 1621 | seminativo | Classe 4 | 323 mq | R.D. € 1,66 R.A. € 1,50;

particella 1622 | seminativo | Classe 4 | 5 mq | R.D. € 0,03 R.A. € 0,02;

particella 1623 | seminativo | Classe 4 | 5 mq | R.D. € 0,03 R.A. € 0,02;

22. CONCLUSIONI

Tutto ciò considerato, si ritiene che il valore di stima complessivo del bene in oggetto, alla data del 26 ottobre 2015 possa ragionevolmente essere valutato in **Euro 3.230.080,00** (dicansi tremilioniduecentotrentamilaottanta/00) comprese le parti comuni in quota proporzionale ai sensi dell'art. 1117 del C.C.

Selvazzano Dentro, 28 ottobre 2015

Tanto per l'incarico ricevuto.

Architetto Mauro Bassini

