

INTEGRAZIONE DELLA STIMA RELATIVA AL BENE DELLA SOCIETA' JER PINEROLO IN LIQUIDAZIONE  
RG 845/2012 TRIBUNALE DI MILANO  
LOTTO 1

Con riferimento all'immobile relativo alla perizia del lotto 1, di seguito identificato:

Catasto fabbricati foglio 15, particella 116, categoria D8, rendita € 19000,00 e Catasto terreni foglio 15, particella 116 semin/arbor, classe 3 sup 3995 mq, RD 29,92 euro e RA 20,63 euro

ed a seguito del sopralluogo effettuato in data 24/02/2018 si certifica che l'immobile, negli ultimi 5 anni, si è ulteriormente deteriorato, versando in stato di assoluto abbandono.

Rispetto a quanto indicato nella valutazione del 2013 sono peggiorate le seguenti caratteristiche:

- strutture in c.a.: nessun grave peggioramento
- cancello scorrevole: nessun ulteriore peggioramento
- infissi esterni: da pessimo a fatiscente
- manto di copertura: è da considerare un'ulteriore svalutazione dovuta alla scoperta di presenza di amianto sulla copertura, presenza individuata durante un sopralluogo eseguito da un potenziale acquirente con autoscala, modalità di intervento che la curatela aveva escluso all'atto della valutazione del sottoscritto perito per assenza di capienza del fallimento.
- Pareti esterne coibentazione: da pessimo a fatiscente
- Pavimentazione esterna manto bituminoso: le attuali condizioni suggeriscono un rifacimento completo
- Impianti: termico, idrosanitario, elettrico da considerare assolutamente fatiscenti

A fronte di quanto sopra illustrato ed al fine di evitare ulteriori gravi deprezzamenti dovuti alla totale assenza di manutenzione (la curatela non risulta avere attivi di cassa) si certifica ai fini di una alienazione dell'immobile in un breve/medio periodo un deprezzamento del valore della precedente valutazione pari al 45%.

A tale importo è da considerare in aggiunta un'ulteriore svalutazione dovuta alla scoperta di presenza di amianto sulla copertura.

Il nuovo valore di vendita dell'immobile, dopo 5 anni di totale abbandono può essere valutato, in considerazione dei costi erariali a carico della procedura e dell'ulteriore deprezzamento dell'immobile per impossibilità di manutenzione da parte della curatela, come segue:

valore di stima del 2013/2014 con decurtazione del 40% e ulteriore riduzione per smaltimento amianto valutata pari a euro 60.000.

In sostanza si ottiene:

$726.450 \times 0,55 = 399.547,50$  arrotondato a 399.000

Decurtazione per smaltimento amianto: euro 70.000

Totale valore alla data del 24 aprile 2018 = 329.000,00 euro

Con la presente integrazione di stima certifico che il valore dell'immobile alla data odierna ammonta, arrotondato, a euro 329.000,00 (trecentoventinovemila/00)

In fede

Ing Marco M. Parrini

Milano, 24 aprile 2018