

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA DEL BENE IMMOBILE di proprietà della
"ALTO - SOCIETÀ COOPERATIVA in Liquidazione Coatta Amministrativa"

Terreno sito in località Poggio di Fabro nel Comune di Fabro,
distinto al NCT: Foglio 12 Particella 2575-2576.



COMMITTENTE

"ALTO - SOCIETÀ COOPERATIVA in Liquidazione Coatta Amministrativa"

Forma giuridica: SOCIETA' COOPERATIVA

Sede legale: Orvieto (TR)

Codice fiscale: 00596450551

Procedure in corso: LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA - D.M. del
Ministero dello Sviluppo Economico n.274 del 18.04.2018

COMMISSARIO LIQUIDATORE

Rag. Silvia Volpini

Incaricati

Dr. Mauro Cesarini

Geometra Mirko Cavadenti Gasparetti

Perizia: P60

1. Premessa	3
1.1 Oggetto della stima	3
1.2 Scopo della stima	4
2. Dati Generali	5
2.1 Ubicazione e natura dei beni oggetto di stima	5
2.2 Descrizione degli immobili	6
2.3 Dati catastali	6
2.4 Provenienza	7
2.5 Situazione urbanistica	7
2.6 Atti pregiudizievoli	9
3. Metodi di stima	10
3.1 Criteri di stima adottati	10
4. Stima del valore di mercato	11
4.1 Generalità	11
4.2 Terreno agricolo	12
4.3 Conclusioni Valore di Mercato	12
5. Situazione Contingente - Valore Economico di Realizzo	13
6. Conclusioni	15

1. Premessa

Su incarico del Commissario Liquidatore della "ALTO - Società Cooperativa in Liquidazione Coatta Amministrativa", Rag. Silvia Volpini, nominata con Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 274 del 18 aprile 2018, il sottoscritto Dott. Mauro Cesarini, con studio in _____, Via _____, iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di _____ al n. _____ ha predisposto la presente relazione tecnico-economica di stima volta alla determinazione del possibile valore di realizzo del bene immobile in oggetto, costituito da terreno edificabile.

L'attività è stata svolta congiuntamente al Geom. Mirko Cavadenti Gasparetti, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di _____ al n. _____, con studio in _____ Via _____, il quale, come previsto e autorizzato dal Commissario Liquidatore, ha curato la predisposizione e l'analisi degli elaborati tecnici necessari all'espletamento dell'incarico, il reperimento presso i competenti enti della documentazione catastale, urbanistica e ipotecaria, nonché le verifiche sullo stato di fatto mediante sopralluogo e riscontro dimensionale e cartografico tra la situazione reale e la documentazione amministrativa ed edilizia richiamata.

Il sottoscritto, congiuntamente al suddetto tecnico, ha inoltre effettuato ulteriori sopralluoghi presso il terreno oggetto di stima, provvedendo al reperimento di idonea documentazione fotografica e all'esame della documentazione urbanistico-edilizia e pianificatoria disponibile, al fine di individuare eventuali criticità o vincoli che possano incidere sulla futura alienazione e di redigere un elaborato tecnico-economico completo e conforme alla normativa vigente, necessario per assicurare che il bene possa essere legittimamente e utilmente commercializzato.

1.1 Oggetto della stima

Il compendio immobiliare è costituito da una piccola rata di terreno di circa 140 mq, sita in località "Fabro scalo" nel comune di Fabro.

1.2 Scopo della stima

Scopo della presente perizia è quello di accertare il valore di mercato del compendio immobiliare di cui all'oggetto in modo da poterne poi definire il presumibile valore di realizzo nella situazione contingente, così da consentire, previa autorizzazione ministeriale, la vendita al miglior offerente da parte della procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa con lo scopo di liquidare l'attivo procedurale immobilizzato da ripartire ai creditori sociali nel rispetto dei criteri assegnati dalla legge in base ai privilegi.

Quanto sopra previa verifica tecnica dei beni, tenendo in conto eventuali particolarità del caso specifico derivanti dalle situazioni oggettive, contrattuali, caratteristiche urbanistiche e/o di mercato dei beni stessi.

La valutazione finale è finalizzata a pervenire al più congruo valore di realizzo del bene al fine della cessione dello stesso nell'ambito della procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa preso atto di tutte le specificità del caso inerenti a una procedura concorsuale.

Una considerazione preliminare per una corretta lettura della valutazione di stima: il valore di mercato ricavato segue i principi e risponde ai criteri scelti e puntualmente descritti il valore di presumibile realizzo (valore economico di realizzo) è il valore ottenuto svalutando in base a una percentuale ritenuta congrua dai valutatori in base al caso contingente e soprattutto al fatto che le cessioni vengono effettuate nell'ambito di una procedura concorsuale e non in libero mercato.



2. Dati Generali

2.1 Ubicazione e natura dei beni oggetto di stima

Il bene oggetto di esame è costituito da due particelle catastali confinanti tra loro.

- La particella n. 2575, di ridotte dimensioni, è costituita da un marciapiede ad uso pubblico che svolge la funzione di collegamento pedonale tra Via Nazionale e Piazza Carlo Levi.
- L'altra particella, di forma pressoché triangolare, è invece destinata a giardino privato.

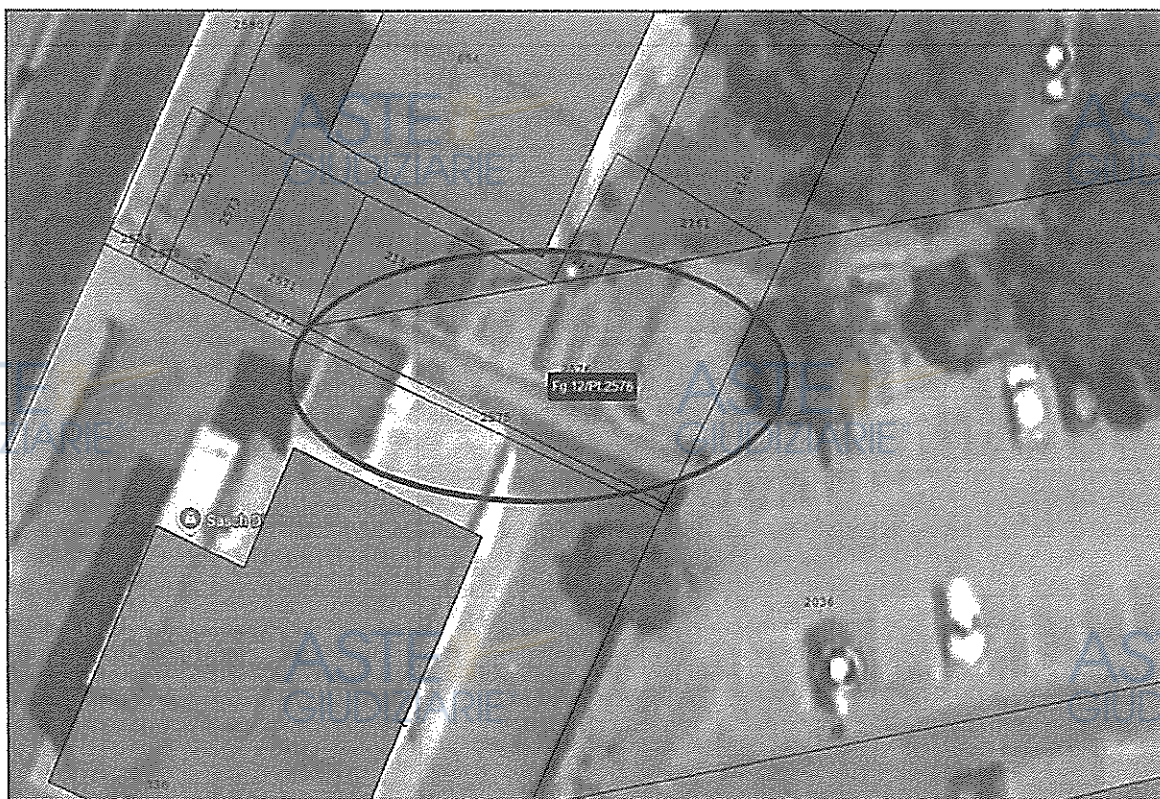


Figura 1: Individuazione del compendio immobiliare

2.2 Descrizione degli immobili

Il compendio immobiliare oggetto di esame risulta costituito da due particelle catastali contigue:

- Particella n. 2575: trattasi di una piccola rata di terreno occupata da un marciapiede ad uso pubblico, di modesta consistenza, che funge da collegamento pedonale tra Via Nazionale e Piazza Carlo Levi. L'opera risulta adeguatamente pavimentata con betonelle ed è dotata di recinzioni laterali atte a delimitare le proprietà private confinanti. La superficie catastale è pari a circa mq 10.
- Particella n. 2576 (terreno adiacente): di forma regolare, pressoché rettangolare e conformazione pianeggiante, risulta completamente recintato: in parte mediante muretto sormontato da ringhiera metallica, in parte tramite paletti con rete plastificata. La superficie catastale complessiva è pari a circa mq 130.

2.3 Dati catastali

Con specifico riferimento agli estratti di mappa e visure catastali di cui in allegato, si riporta nel seguito una tabella riepilogativa riferita al Catasto Terreni e Catasto Fabbricati.

Catasto dei Terreni								
Denominazione e in Perizia	Dati identificativi			Dati di classamento				
<u>Terreno</u>	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	
	112	2575		SEMIN ARBOR	2	Ha are ca	Dominicale	Agrario
						10	Euro 0,04	Euro 0,03
Dati derivanti da		FRAZIONAMENTO del 31/05/2013 protocollo n. TR0041974 in atti dal 31/05/2013 presentato il 31/05/2013 (n. 41974.1/2013)						
Intestazione dell'immobile								
N.	Dati Anagrafici			Codice Fiscale/Partita Iva		Diritti e oneri reali		
1	ALTO SOC. COOP. A R.L.sede in ORVIETO (TR)			00596450551		(1) Proprietà 1/1		

Catasto dei Terreni								
Denominazione in Perizia	Dati identificativi			Dati di classamento				
Terreno	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	
	112	2576		SEMIN ARBOR	2	Ha are ca	Dominicale	Agrario
						130	Euro 0,56	Euro 0,44
Dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 31/05/2013 protocollo n. TR0041974 in atti dal 31/05/2013 presentato il 31/05/2013 (n. 41974.1/2013)								
Intestazione dell'immobile								
N.	Dati Anagrafici		Codice Fiscale/Partita Iva		Diritti e oneri reali			
1	ALTO SOC. COOP. A R.L.sede in ORVIETO (TR)		00596450551		(1) Proprietà 1/1			

2.4 Provenienza

L'immobile di cui trattasi è divenuto di piena proprietà della Alto – soc. coop. oggi in LCA in quanto acquistato in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Gianni Fragomeni il 28 dicembre 1990 repertorio n. 13788, trascritto in conservatoria della Provincia di Terni in data 18/01/1991- Registro Particolare 612 e registro Generale 731.

2.5 Situazione urbanistica

In riferimento al P.R.G. del comune di Fabro attualmente vigente, si ha che l'area in oggetto ricade in parte come zona B1 : Completamento intensiva.

Più specificatamente l'area è definita così come riportato nella seguente cartografia da P.R.G.

AST
GIUDIZI

Le Sottozone B1 di Completamento Intensivo prevedono :

1. Comprendono le aree che hanno costituito il primo nucleo di Fabro Scalo, strutturate da via Nazionale, piazzale della Stazione, via Vittorio Emanuele III e piazza IV Novembre e caratterizzate dalla presenza diffusa di attività commerciali e direzionali.

2. Le destinazioni d'uso compatibili non potranno superare il 40% della volumetria di ogni singola zona.

3. Nell'attuazione degli interventi, oltre a quanto previsto all'art. 13, valido per tutte le zone B, dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

Indice di fabbricabilità fondiaria: $I_f = 2,00 \text{ mc/mq}$

Altezza massima: $H = 10,00 \text{ ml}$

4. Interventi che comportino la variazione dell'attuale destinazione d'uso dell'area sulla quale insiste il Consorzio Agrario, potranno essere autorizzati previa l'approvazione da parte del Consiglio Comunale di uno studio planivolumetrico dell'intera area, nella quale dovranno essere individuati gli spazi per standard relativi alle attività previste in progetto.

Indipendentemente dall'indice di zona, sull'area occupata dall'ex Consorzio Agrario, è consentito effettuare interventi per una volumetria massima pari a quella attuale, alla quale possono essere sommate le volumetrie relative alle aree esterne a quella dell'ex Consorzio, nell'ipotesi di intervento unitario.

E' consentito, inoltre, raggiungere l'altezza massima di 13,50 ml per corpi di fabbrica che interessino una volumetria massima al 50% dell'intero intervento.

Per i corpi di fabbrica con altezza maggiore di 10,00 ml la distanza dai confini sarà pari all'altezza diminuita di 5,00 ml, ed il distacco tra pareti antistanti sarà almeno pari all'altezza.

2.6 Atti pregiudizievoli

Il sottoscritto ha provveduto a richiedere la certificazione ipocatastale ventennale di cui all'art.567 2° comma c.p.c. e non è emersa alcun tipo di formalità.



3. Metodi di stima

Al fine di stimare il probabile valore di realizzo di un bene immobiliare è indispensabile prima di dare una valutazione definitiva passare attraverso il valore di mercato senza considerare l'esistenza della procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa.

Al fine di stimare il possibile valore di mercato di un bene immobiliare è possibile procedere attraverso due distinte metodologie generali:

- Criterio di stima analitico-ricostruttiva il quale consiste nel risalire al più probabile valore di mercato del bene attraverso l'individuazione di alcuni parametri di riferimento che consentano di estrapolarlo per via analitica determinando prioritariamente il valore di ricostruzione o trasformazione dell'immobile, quindi desumendo la stima esatta da quelli che sono i costi e/o le detrazioni necessariamente imputabili all'operazione. Da un punto di vista estimativo esistono quindi diversi criteri di stima analitico-ricostruttiva, ciascuno dei quali maggiormente attendibile a seconda della particolare situazione analizzata;
- Criterio di stima sintetico-comparativa il quale consiste nel confrontare il bene oggetto di stima con altri analoghi per tipologia e caratteristiche sia intrinseche che estrinseche, dei quali sono noti i valori estimativi; in tale situazione particolare attenzione dovrà essere posta nell'individuazione di un 'campione' di confronto oggettivamente significativo.

3.1 Criteri di stima adottati

In relazione a quanto precedentemente descritto, data la natura del bene oggetto di stima, si adotterà il seguente criterio estimativo:

- a) Criterio di stima sintetico comparativo.

4. Stima del valore di mercato

4.1 Generalità

Nel presente capitolo, in relazione ai diversi compendi immobiliari precedentemente individuati per omogeneità di tipologia e soprattutto di estimo, si procede alla stima secondo i rispettivi criteri di cui al capitolo precedente, ritenuti di volta in volta maggiormente adeguati a meglio rappresentare la situazione in esame. Ove possibile viene fatto diretto riferimento a valori parametrici oggettivi, pubblicati dagli organi ufficiali del settore, anche se con particolare attenzione a valutare sempre il diretto riscontro con la realtà del mercato locale di Fabro.

Per quanto in precedenza riportato, fermo restando che la stima degli immobili viene eseguita "a corpo", e non "a misura", e nello stato di fatto in cui gli immobili medesimi si trovano attualmente.

Si ritiene opportuno ribadire, infine, che alcuni aspetti peculiari, significativi sul piano della logica economica e della sensibilità del mercato, possono talvolta generare sensibili escursioni anche al di fuori dei limiti suddetti, ovvero qualora debbano apprezzarsi valori aggiunti che comportino particolari pregi, oppure, ancora, quando risultino necessarie spese non trascurabili rispetto al valore complessivo per perfezionamenti urbanistici.

In definitiva il Valore di Mercato, definito come il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione, riferito al singolo bene è stato determinato nella maniera che segue.

4.2 Terreno edificabile

In riferimento a quanto esposto nei paragrafi precedenti, la consistenza dei beni oggetto di analisi risulta la seguente:

- piccola porzione di terreno destinata a marciapiede ad uso pubblico pari a circa 10mq;
- terreno edificabile di circa 130mq.

Ora in riferimento alla destinazione d'uso, occorre evidenziare che, nonostante la natura edificabile dei terreni, le ridotte dimensioni non consentono possibilità edificatorie, principalmente a causa dei vincoli relativi al rispetto delle distanze dai confini.

Per tutto quanto sopra il valore determinato è pari a :

Da cui si ha:

Lotto n.	Consistenza	€/mq	Valore di Stima
Terreni	140 m ²	9,00 €/ mq ²	1.260,00

Il valore totale del compendio in oggetto risulta essere:

V= 1.260,00 €

4.3 Conclusioni Valore di Mercato

In conclusione si riporta il riepilogo del valore stimato per il bene oggetto di valutazione:

Compendio	Riferimento	Valore Stimato
Terreno edificabile	V	1.260,00 €
	Totale	1.260,00 €

Pertanto alla luce di tutto quanto sopra esposto, in considerazione delle indagini urbanistiche esperite, della valutazione degli elaborati catastali ritirati si è raggiunta una valutazione di mercato 'oggettiva' dei beni oggetto di stima.

In conclusione quindi, per tutto quanto riportato si può stimare l'immobile costituito da un terreno edificabile di proprietà della stessa "Alto Società Cooperativa in Liquidazione Coatta Amministrativa", in un valore di mercato approssimato pari ad Euro 1.260,00.

5. Situazione Contingente - Valore Economico di Realizzo

La 'Alto Società Cooperativa in Liquidazione Coatta Amministrativa, dal giorno 18/04/2018 con DM n. 274/2018 del Ministero Dello Sviluppo Economico è sottoposta alla procedura concorsuale di Liquidazione Coatta Amministrativa.

La liquidazione coatta amministrativa è una procedura concorsuale, assimilabile al fallimento, disposta dal Ministero e diretta a liquidare il patrimonio dell'imprenditore insolvente al fine di distribuire il ricavato tra i creditori secondo il criterio della par condicio, fatte salve le cause legittime di prelazione. Da un punto di vista operativo essa si configura come una procedura tramite la quale il "sistema azienda" viene disaggregato nelle sue componenti elementari e liquidato a sostegno dei creditori.

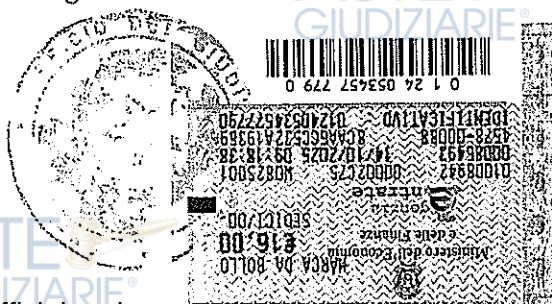
Il richiamo al concetto di mercato, nell'ottica di procedura concorsuale, pone una contraddizione in termini con il concetto cardine della stessa: la liquidazione. In primis non esiste un mercato delle liquidazioni.

La parola mercato presuppone un concetto dinamico (non necessariamente geografico) cui gli operatori possono in qualche modo accedere e comunicare tra di loro in modo non occasionale (con continuità o almeno con periodicità). Questi elementi sono totalmente assenti nel concetto della liquidazione essendo la procedura comunque un fatto straordinario ed eccezionale.

Il riferimento al valore di mercato non vuole e non può riferirsi ad una valorizzazione che tenga conto del prezzo comunemente individuato da un indeterminato numero di liberi acquirenti e venditori quanto, piuttosto, semplicemente e coerentemente con la disciplina concorsuale, al valore di realizzo dei beni.

Il valore di stima non può non essere in realtà influenzato dall'ambito in cui la vendita del bene o diritto avviene, che è l'ambito della procedura concorsuale.

La cessione avverrà, pertanto, secondo la prassi e i vincoli della procedura, con valori presumibilmente inferiori a quelli ottenibili mediante una libera contrattazione di mercato, non foss'altro che per l'assenza di garanzie sui vizi della cosa ex art. 1490 c.c. che le vendite concorsuali comportano.



In particolare occorre infatti sempre tenere conto del fatto che la procedura concorsuale vende il bene *rebus sic stantibus* senza garanzie e sottoposto alla clausula as is, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, quindi bisogna comunque operare una ragionevole decurtazione rispetto al prezzo di mercato individuata nell'ordine del 15%.

È appena il caso di ricordare che nelle vendite esecutive immobiliari andate deserte il Giudice può decidere di stabilire una nuova vendita con incanto ad un prezzo inferiore del 25% rispetto alla precedente; negli ultimi anni nel nostro Paese il numero delle aste immobiliari è aumentato in misura consistente; tale fenomeno è dovuto essenzialmente al periodo di crisi economica che stiamo attraversando. Tuttavia il dato sorprendente è che nella maggior parte dei casi tali aste vanno deserte e di solito l'aggiudicazione del bene avviene solo nella terza asta con un prezzo base molto ribassato. Mutuando tali regole del caso specifico il sottoscritto perito, come coadiuvato, ha ritenuto congrua una prudenziale decurtazione del 15% del prezzo di mercato quale fattore che possa scontare le considerazioni precedentemente svolte.

Il valore di presumibile realizzo (valore economico) viene calcolato pertanto come decurtazione del 15% del valore di mercato precedentemente stimato in Euro 1.260,00 e pari ad € 1.071,00.