

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

OPIFICIO sito nel Comune di Seclì

Via Neviano

ASTE
GIUDIZIARIE.it



COMMITTENTE

"AGRICOLA NUOVA GENERAZIONE - SOCIETÀ COOPERATIVA in Liquidazione
Coatta Amministrativa"

Forma giuridica: SOCIETA' COOPERATIVA

Sede legale: Martano (LE)

Codice fiscale: 00554880751

Procedure in corso: LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA - D.M. del Ministero dello
Sviluppo Economico n.356 del 05.09.2018

COMMISSARIO LIQUIDATORE

Avv. Stefano Mazzuoli



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Indice



1. Premessa	2
1.1 Operazione peritali	
1.2 Scopo della stima	2
2. Dati Generali	4
2.1 Descrizione degli immobili	4
2.1.1 Edificio (A) <i>Deposito vasi vinari e vasche</i>	5
Di seguito vengono riportate le superfici utili dell'edificio:	9
2.1.2 Edificio (B) <i>Imbottigliamento e vinificazione</i>	10
Di seguito vengono riportate le superfici utili dell'edificio:	11
2.1.3 Edificio (C) <i>Ufficio e punto vendita</i>	12
Di seguito vengono riportate le superfici utili dell'edificio:	13
2.1.4 Area pertinenziale	14
2.3 Dati catastali	15
2.4 Provenienza	16
2.5 Situazione edilizia	16
2.6 Dati urbanistici	17
2.7 Consistenza	18
2.8 Stato di occupazione	20
2.9 Atti pregiudizievoli	21
3. Metodi di stima	27
3.1 Criteri di stima adottati	27
4. Stima del valore di mercato	28
4.1 Generalità	28
4.2 Valore di Mercato	29
5. Valore Economico di Realizzo - Precisazioni fiscali	31
6. Conclusioni	33



1. Premessa



Su incarico del Commissario Liquidatore della "AGRICOLA NUOVA GENERAZIONE - SOCIETÀ COOPERATIVA in Liquidazione Coatta Amministrativa", Avv. Stefano Mazzuoli, come nominato il giorno 05/09/2018 dal Ministero Dello Sviluppo Economico (DM n. 356/2018), gli scriventi professionisti, Dott. Mauro Cesarini, iscritto all'albo dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Perugia al n.1110A e Geom. Mirko Cavadenti Gasparetti, con studio in Foligno - Via La Louviere 2, iscritto al collegio dei Geometri della Provincia di Perugia al n. 4461, hanno predisposto la relazione tecnico-economica di stima sul possibile valore di realizzo del bene immobile appartenente alla procedura.

1.1 Operazione peritali

I sottoscritti hanno iniziato la loro attività con la verifica della natura e dell'ubicazione dei beni immobili procedendo al reperimento della documentazione tecnica quale, atti di provenienza, pratiche edilizie e documentazione catastale presso gli uffici amministrativi di competenza.

Successivamente, sulla scorta della documentazione acquisita, sono stati effettuati diversi sopralluoghi presso il compendio immobiliare al fine di verificarne la consistenza e la conformità alla documentazione reperita oltre ad appurarne le caratteristiche costruttive, lo stato di conservazione, il grado di finitura, la tipologia degli impianti e il relativo stato.

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 della reale consistenza dei beni, del loro uso e dell'eventuale stato manutentivo, anche tenendo in conto eventuali particolarità del caso specifico derivanti dalle situazioni oggettive, contrattuali, caratteristiche urbanistiche e/o di mercato dei beni stessi.

La valutazione è finalizzata a pervenire al più congruo valore di realizzo dell'immobile 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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2. Dati Generali

2.1 Descrizione degli immobili

Il compendio immobiliare in oggetto è costituito da uno stabilimento vinicolo sito nel Comune di Seclì in Provincia di Lecce in Largo Stazione e avente accesso anche dalla Strada provinciale Neviano-Seclì; trattasi di 3 antichi edifici con annessi manufatti a servizio (serbatoio acqua, cabina enel, silos ecc..) così individuati (figura 1):

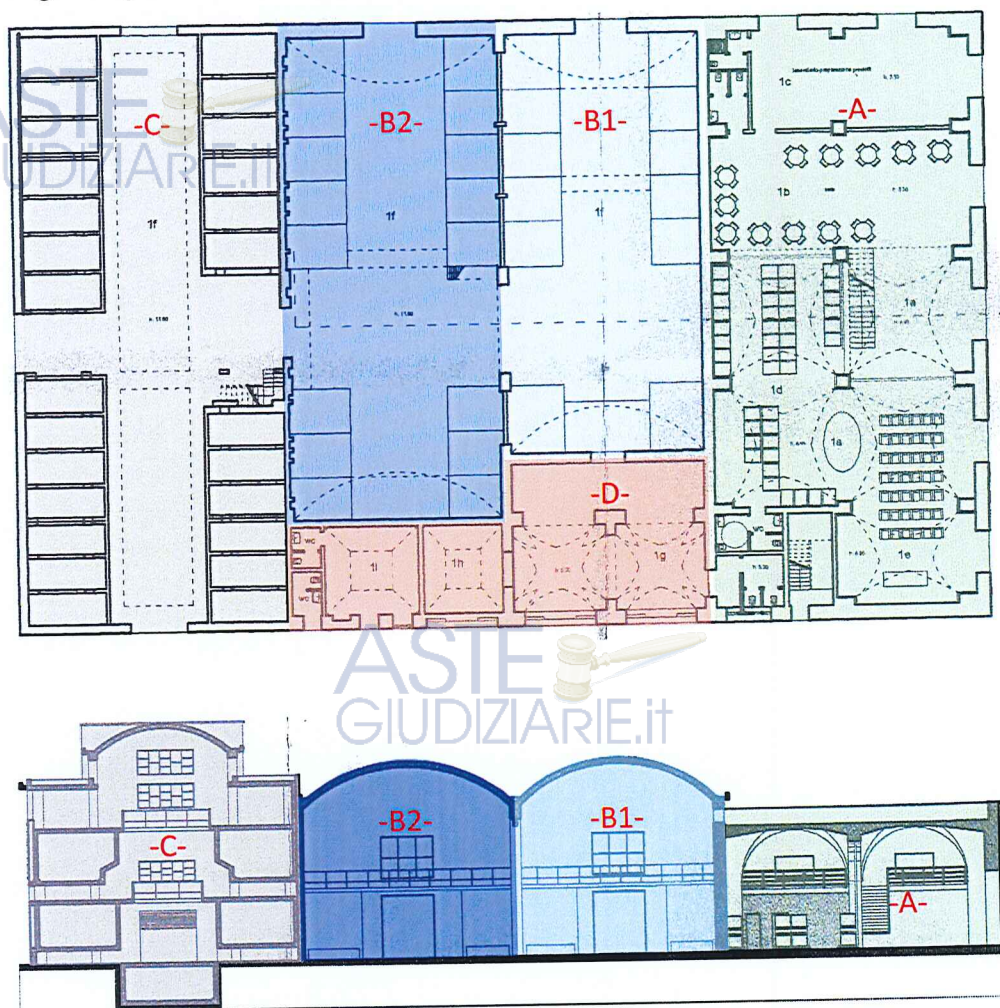
- Edificio (A): Deposito vasi vinari e vasche;
- Edificio (B): Imbottigliamento e vinificazione;
- Edificio (C): Ufficio e punto vendita;
- Edificio (D): Locale tecnico.



Figura 1: Individuazione compendio immobiliare

2.1.1 Edificio (A) Deposito vasi vinari e vasche

L'edificio "deposito vasi vinari e vasche" è il fabbricato principale di maggior consistenza e quello di più antica costruzione; lo stesso presenta una conformazione architettonica e un sistema costruttivo tale da presupporre una realizzazione in diverse fasi costruttive; Nello specifico le diverse "parti" individuabili per tipologia ed epoca costruttiva sono evidenziate nelle immagini seguenti.



La porzione (A) rappresenta il nucleo principale che risale ai primi anni venti, caratterizzato da volte a crociera con altezza utile interna pari a circa 6.95 metri; i locali contraddistinti con (B1) e (B2) sono invece realizzati con struttura portante in muratura e solaio a volte del tipo a "botte" con soletta in calcestruzzo; per detti ambienti l'altezza utile interna è pari a 11.00 metri. Il corpo individuato come (C), realizzato intorno agli anni 50, presenta solai in cemento armato ai vari livelli ed ha altezza massima pari a circa 13.50 metri. In ultimo la porzione (D), confinante con tutte le parti precedentemente descritte, rappresenta di fatto

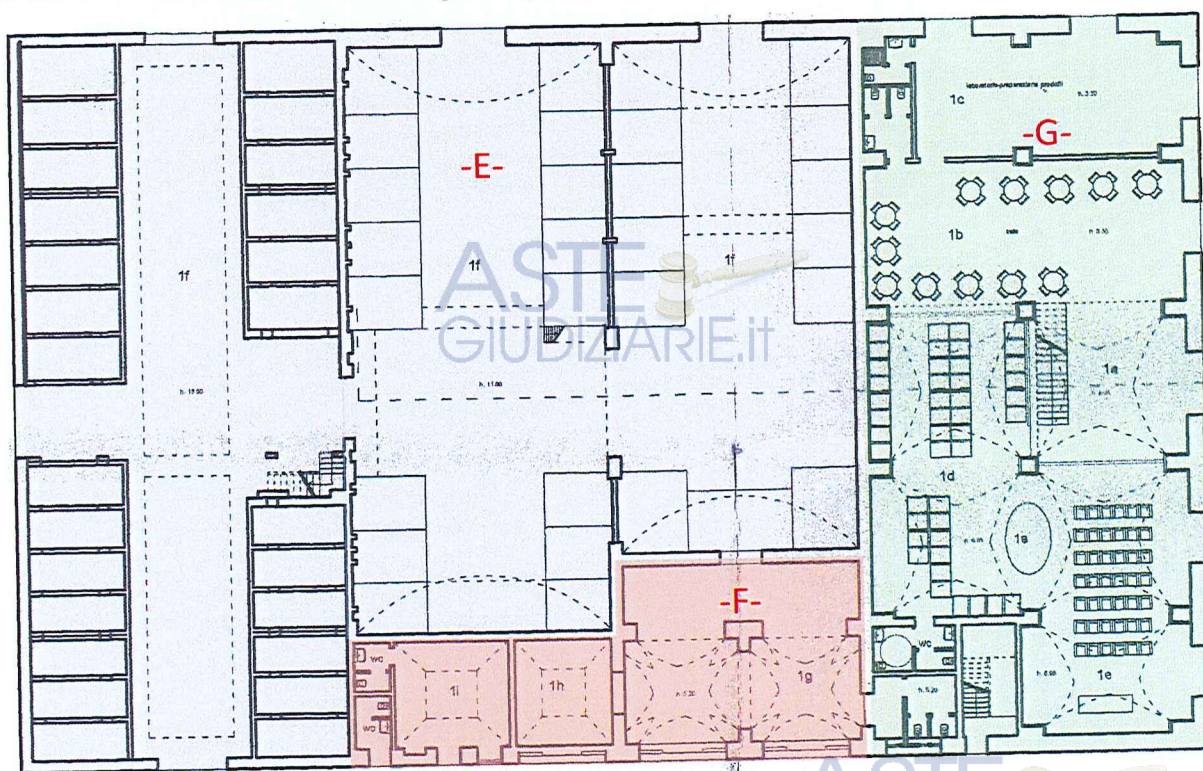
l'elemento di completamento dell'intero fabbricato; tale porzione, in muratura e con volte a crociera al piano terra, presenta un secondo livello dove è stato realizzato l'alloggio del custode.

La costruzione nel suo insieme presenta forma rettangolare con dimensioni pari a circa 53.00 x 33.00 metri, la struttura portante in elevazione è costituita parte in muratura di tufo avente spessore tra i 50 e gli 80 cm circa e parte in pilastri e travi in cemento armato.

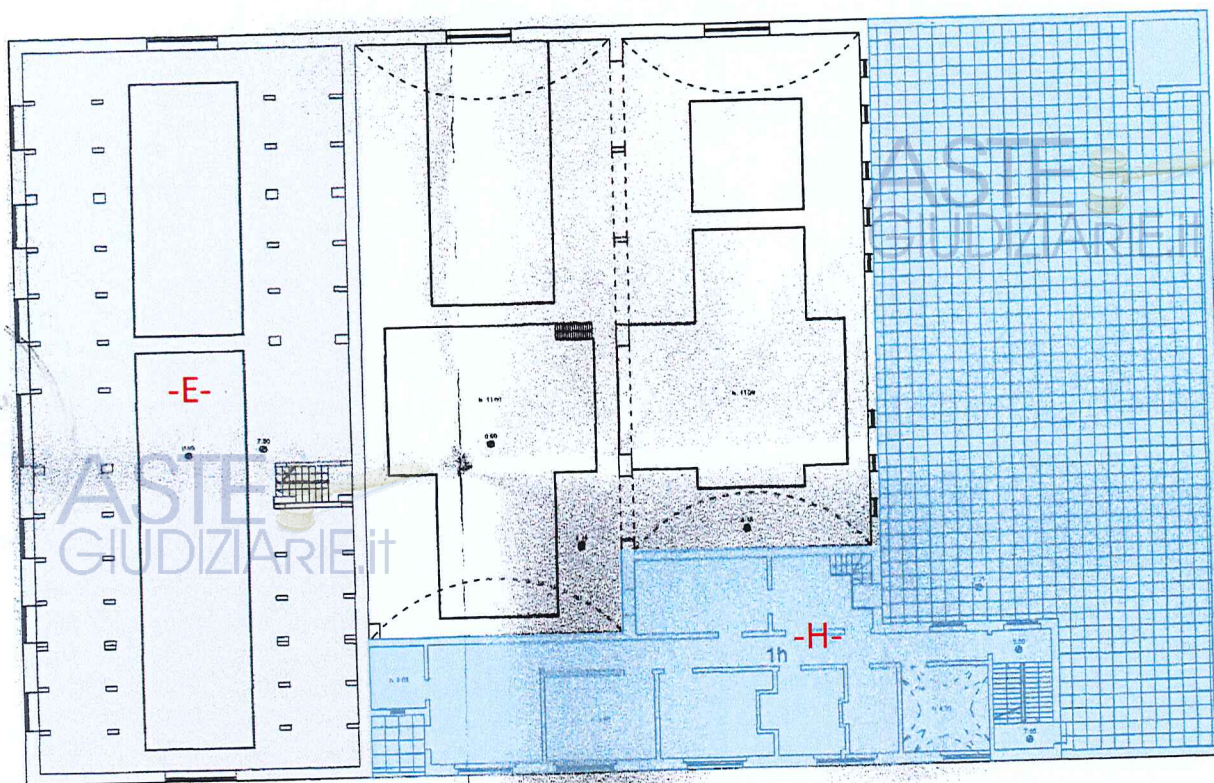
L'edificio in oggetto, per esigenze funzionali all'attività ivi svolta è stato suddiviso nei seguenti ambienti:

- E. Area vasi vinari in cemento armato e vasche in acciaio;
- F. Laboratorio analisi enologo;
- G. Deposito, punto vendita e uffici al piano terra;
- H. Abitazione del custode al piano primo.

Il tutto come evidente nelle immagini seguenti.



Piano terra



Piano primo

La zona identificata come area vasi vinari (E) rappresenta la parte più ampia del fabbricato ed è destinata alla conservazione appunto dei vasi vinari e dei fermentini i quali, per la maggior parte, sono realizzati in muratura e in cemento; tale porzione presenta un livello abbastanza mediocre di finiture e di dotazioni impiantistiche anche con evidente mancanza di qualsiasi manutenzione nel tempo.

Si evidenzia inoltre che nell'ultimo corpo realizzato e precedentemente individuato come (D), corrispondente al più alto e con i solai in latero cemento, è presente un quadro fessurativo significativo sia a carico delle murature che dei solai con evidenti lesioni soprattutto a carico di questi ultimi.

Nello specifico i locali presentano pavimentazione costituita da un battuto di cemento in mediocre stato conservativo, le pareti sono in parte intonacate e in parte tinteggiate, ma ormai in pessimo stato; gli infissi esterni sono finestre in ferro con vetri singoli, si è rilevato che in alcuni casi gli stessi risultano assenti consentendo tra l'altro l'ingresso di volatili ed il conseguente deposito di guano.

L'impianto elettrico è prevalentemente del tipo a "vista" con canaline esterne in pvc e corpi illuminanti al neon; lo stesso appare abbastanza minimale sia come numero di prese sia

come punti di comando. Dal sopralluogo effettuato non è stato possibile verificarne, in generale, il funzionamento.

La porzione destinata a laboratorio analisi (F) presenta pavimento in piastrelle quadrate con disegni floreali, risalente all'epoca della costruzione e le pareti sono intonacate e tinteggiate; il servizio igienico presente è composto da lavabo e water in porcellana di colore rosa, le pareti del bagno presentano rivestimento con piastrelle quadrate con disegni geometrici. L'impianto elettrico è del tipo esterno con canaline in pvc e dotazione minima; la porta di ingresso è a due ante in alluminio, in parte con specchiatura in vetro. Complessivamente lo stato di detti locali risulta essere appena sufficiente.

La porzione immobiliare individuata alla lettera (G), consiste in un punto vendita con relativo ufficio, wc e deposito; detta area è stata oggetto di recente ristrutturazione che ha interessato completamente le rifiniture interne e gli impianti. Oggi quindi la pavimentazione è in resina di colore rosso, il battiscopa perimetrale è in pvc bianco, le pareti sono intonacate e tinteggiate ed i soffitti in volte a crociera sono tutti quanti a faccia vista con evidente effetto della pulizia alla pietra originale. Anche gli infissi risultano di recente realizzazione e sono in alluminio di colore nero con adeguato vetro camera; i bagni presentano pavimentazione e rivestimento con piastrelle quadrate di formato 20x20 cm color carta da zucchero ed i sanitari sono in porcellana di colore bianco.

L'impianto elettrico, di recente realizzazione, è del tipo sotto traccia e con dotazioni medie, lo stesso si presenta in un buono stato manutentivo e globalmente appare adeguato per le esigenze d'uso richieste. In riferimento all'impianto termico, si rileva come i locali area vendita sono dotati di condizionatori a parete alimentati da pompa di calore. Nel complesso l'unità immobiliare descritta risulta essere in un discreto stato di conservazione.

Si procede infine alla descrizione dell'alloggio del custode (H). Questa unità ha accesso indipendente dal lato est, una volta entrati dalla porta in alluminio e vetro si accede ad un ingresso che ospita una scala a due rampe parallele con pedata in marmo bianco e ringhiera in ferro; salita detta scala si accede all'alloggio posto completamente al piano primo e che è caratterizzato da un lungo corridoio centrale che immette nelle varie stanze.

L'appartamento presenta pavimentazione in graniglia con formati e colorazioni/decori diversi per le varie stanze, ad eccezione del bagno ove sono presenti piastrelle 20x20 cm a

tinta unita. Internamente i locali sono intonacati, la tinteggiatura, seppur esistente, è in cattivo stato manutentivo e sono inoltre evidenti numerose macchie di muffa e di umidità sia nei soffitti che nelle pareti dovute presumibilmente ad infiltrazioni di acque meteoriche. Gli infissi esterni sono in alluminio con serrande avvolgibili, mentre le porte interne sono in legno in parte ad una ed in parte a due ante con specchiature interne. L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia e si presenta con una dotazione minima e apparentemente in uno stato manutentivo discreto, l'impianto termico è costituito da radiatori in ghisa e in alcuni locali è presente il condizionatore alimentato da una pompa di calore. L'appartamento è inoltre dotato di un grande terrazzo, corrispondente alla copertura della porzione (A), il quale presenta pavimentazione con pietra di Corsi.

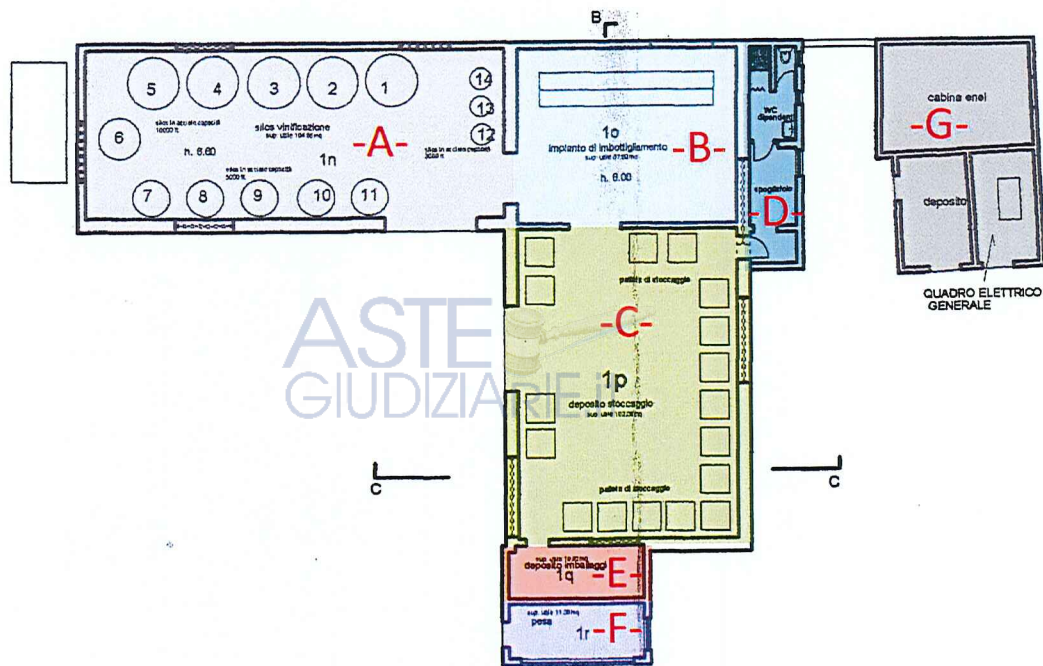
Di seguito vengono riportate le superfici utili dell'edificio:

<i>Edificio (A) Deposito vasi vinari e vasche</i>		
<i>DESTINAZIONE</i>	<i>PIANO</i>	<i>SUP.</i>
AREA VASI VINARI, PUNTO VENDITA	TERRA	1190,00
LAB. ANALISI, UFFICI, WC E ANTI WC	TERRA	460,00
ABITAZIONE E UFFICI	PRIMO	200,00
	TOTALE	1850,00

2.1.2 Edificio (B) Imbottigliamento e vinificazione

L'edificio in oggetto, è destinato alla vinificazione/imbottigliamento e deposito del prodotto finito; lo stesso, realizzato agli inizi degli anni '60, si presenta a forma di "L" ed è suddiviso in sette locali principali:

- A. Deposito silos vinificazione;
- B. Locale imbottigliamento;
- C. Deposito stoccaggio;
- D. Spogliatoio, n°2 WC e relativo anti wc;
- E. Deposito imballaggi;
- F. Ufficio Pesa;
- G. Cabina enel, deposito e quadro elettrico generale.



La costruzione è in muratura in conci di tufo e solaio in latero cemento.

La pavimentazione è del tipo industriale eseguita in battuto di cemento e spolvero superficiale al quarzo, le pareti interne sono intonacate e adeguatamente tinteggiate, alla sommità delle pareti perimetrali sono presenti finestre in alluminio che garantiscono una buona illuminazione ed areazione naturale.

Esternamente sono presenti due porte carrabili di adeguate dimensioni con apertura del tipo "avvolgibile" in metallo, le porte interne sono invece in pvc.

L'edificio è dotato di impianto elettrico in parte sottotraccia ed in parte del tipo industriale "a vista", è inoltre presente un boiler per la produzione dell'acqua calda sanitaria collocato all'interno dei servizi igienici.

I locali destinati a spogliatoio, wc e anti wc presentano una pavimentazione ed un rivestimento di altezza pari a circa 2.00 m in piastrelle di gres bianco.

Complessivamente l'edificio si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione anche in considerazione dei recenti lavori di ristrutturazione che lo hanno interessato.

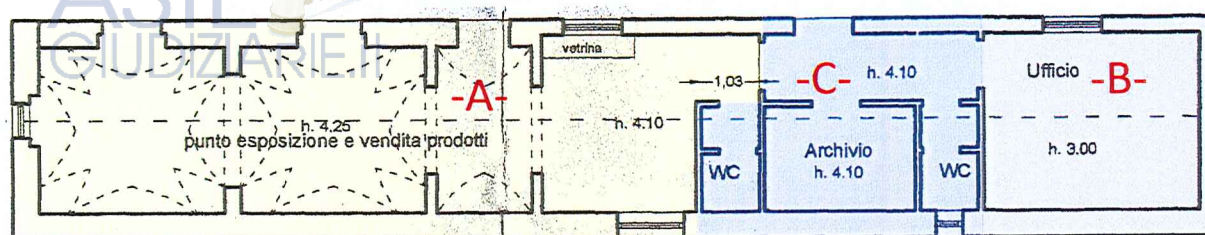
Di seguito vengono riportate le superfici utili dell'edificio:

<i>Edificio (B) Imbottigliamento e vinificazione</i>		
<i>DESTINAZIONE</i>	<i>PIANO</i>	<i>SUP.</i>
DEPOSITO SILOS VINIFICAZIONE	TERRA	102,77
LOCALE IMBOTTIGLIAMENTO	TERRA	55,25
DEPOSITO STOCCAGGIO	TERRA	103,70
WC E ANTI WC	TERRA	6,48
SPOGLIATOIO	TERRA	5,40
DEPOSITO IMBALLAGGI	TERRA	11,50
UFFICIO PESA	TERRA	11,50
TOTALE		296,60

2.1.3 Edificio (C) Ufficio e punto vendita

L'edificio oggetto di stima è un fabbricato di modeste dimensioni realizzato agli inizi del '900 di forma rettangolare con dimensioni pari a circa 22.40 metri di lunghezza per 4.10 metri di larghezza e ad unico livello fuori terra. Lo stesso è composto da tre vani principali:

- A. Vano esposizione e vendita prodotti;
- B. Ufficio;
- C. Vano servizi e archivio.



La costruzione è in muratura portante in conci di tufo e solaio di copertura caratterizzato da volte a crociera e a botte.

In termini di finiture interne si osserva quanto segue:

le pareti interne sono in parte intonacate e tinteggiate ed in parte con la pietra a faccia vista, gli infissi esterni sono in alluminio con adeguato vetro camera, le porte interne sono in legno tamburate, la porta d'ingresso è del tipo non blindato in alluminio e vetro camera, i pavimenti sono in gres con piastrelle di forma quadrata 30x30 cm.

L'impianto elettrico, del tipo "sottotraccia", appare adeguatamente realizzato e comunque caratterizzato nel complesso, in termini di numero di prese, punti luce e punti di comando, da una dotazione 'media'. Lo stesso, per quanto è stato possibile appurare, risulta completo e funzionante.

In riferimento al servizio igienico (formato da anti-bagno e bagno) si evidenzia che risultano presenti i sanitari quali lavabo, bidet e wc in ceramica, inoltre le pareti sono rivestite con piastrelle in gres 20x20 cm di colore bianco mentre la pavimentazione è analoga a quella degli altri locali.

L'impianto termico è composto da un'unica unità avente funzione sia di fornire il riscaldamento che di raffreddamento dei locali attraverso split interni; lo stesso per quanto è stato possibile valutare risulta in buono stato conservativo e funzionante.

Di seguito vengono riportate le superfici utili dell'edificio:

<i>Edificio (C) Ufficio e punto vendita</i>		
<i>DESTINAZIONE</i>	<i>PIANO</i>	<i>SUP.</i>
AREA VENDITA ED ESPOSIZIONE	TERRA	43,56
ANTI WC	TERRA	0,80
WC	TERRA	1,10
ARCHIVIO	TERRA	5,40
DISIMPEGNO	TERRA	5,00
UFFICIO	TERRA	13,20
TOTALE		69,06



2.1.4 Area pertinenziale

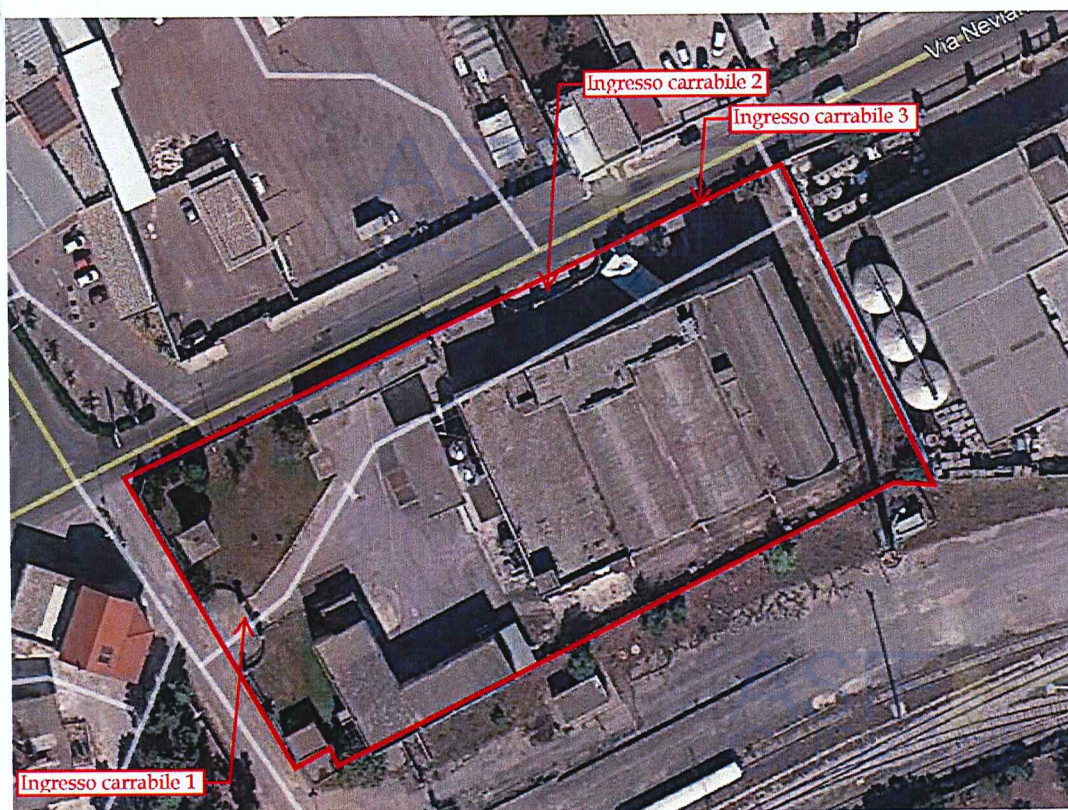
Il complesso si sviluppa su un appezzamento di terreno di forma regolare, pianeggiante e di superficie pari a circa 6.300 mq. Il tutto risulta recintato da un muro di tufo, in parte a faccia vista e in parte intonacato, sul quale sono stati ricavati tre ingressi carrabili:

- due posti lungo la Strada Provinciale Neviano - Seclì, entrambi dotati di cancello in ferro a due ante;
- uno con ingresso da Largo Stazione, anch'esso munito di cancello in ferro a due ante.

L'area è destinata principalmente a "viabilità interna", oltre a spazio di manovra/sosta degli automezzi e verde; la stessa quindi presenta fondo in gran parte bitumato ed in parte con gettata in cls. All'interno di tale superficie sono inoltre presenti la cabina di trasformazione, il serbatoio dell'acqua, la tettoia e una pensilina in cemento a protezione della tramoggia per il conferimento dell'uva.

La viabilità interna dello stabilimento come anche le aree di manovra/sosta degli automezzi appaiono in cattivo stato manutentivo; analoga considerazione può essere fatta per il verde presente.

Il tutto è meglio individuato nell'immagine seguente.



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 Fabbricati.

Catasto dei Fabbricati						
Denominazione in Perizia	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Consistenza	Rendita
Edificio A-B-C-D	10	220	3	D/10	--	€ 15.884,00

Le unità immobiliari , di cui sopra, sono catastalmente intestate a: COOPERATIVA AGRICOLA NUOVA GENERAZIONE CON SEDE IN MARTANO codice fiscale: 00554680751.

Conformità Catastale

In riferimento alla documentazione catastale reperita presso l'agenzia delle entrate ufficio del territorio si dichiara la conformità .

2.4 Provenienza

L'immobile di cui trattasi è divenuto di piena proprietà della cooperativa Agricola Nuova Generazione oggi in LCA in quanto pervenuto per atto di fusione per incorporazione delle società " [REDACTED] " e " [REDACTED] " nella società Agricola Nuova Generazione in data 15 febbraio 2010 in forza di atto della Dottoressa Maria Teresa Sabia, notaio in Martano, repertorio n. 11.447 numero 4854 di raccolta, registrato a Maglie il 15 febbraio 2010 al n.472 trascritto il 26.02.2010 al Registro Particolare n.4911 e Registro Generale 7318.

2.5 Situazione edilizia

I titoli abilitativi che hanno interessato gli immobili sono:

- Concessione di costruzione n.26 del 29 ottobre 1984 (*Ristrutturazione e ammodernamento dello stabilimento della [REDACTED] sita in Seclì alla via [REDACTED]*);
- Concessione di costruzione n. 20 del 23 dicembre 1987 (*Variante alla concessione edilizia n.26 del 29.10.1984.*);
- Denuncia Inizio Attività protocollo n°4128 del 11 settembre 2009 (*Opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo ed opere interne*);
- Denuncia Inizio Attività protocollo n°3421 del 02 luglio 2010 (*Variante alla DIA n.4128 del 11.09.2009*);
- Comunicazione Inizio Lavori del 10 gennaio 2012 (*Semplici modifiche prospettiche*);
- Comunicazione Inizio Lavori del 23 maggio 2012 (*Opere di manutenzione straordinaria e semplici modifiche prospettiche*);
- Comunicazione Inizio Lavori protocollo n°2628 del 17 luglio 2012 (*Opere di manutenzione straordinaria e semplici modifiche prospettiche*);
- Richiesta di AGIBILITA' del 3 Settembre 2013 (*Opere di cui alla C.I.L. n.2628 del 17.07.2012*);
- Comunicazione Inizio Lavori protocollo n°4290 del 27 dicembre 2013 (*adeguamento elaborati di progetto alle prescrizioni ASL in sede di rilascio di Agibilità relativamente al corpo 4) – Uffici/locale esposizione e vendita prodotto finito*);
- Attestazione di AGIBILITA' del 7 Agosto 2014 (*Relativa ai tutti i titoli rilasciati*).

Conformità Edilizia

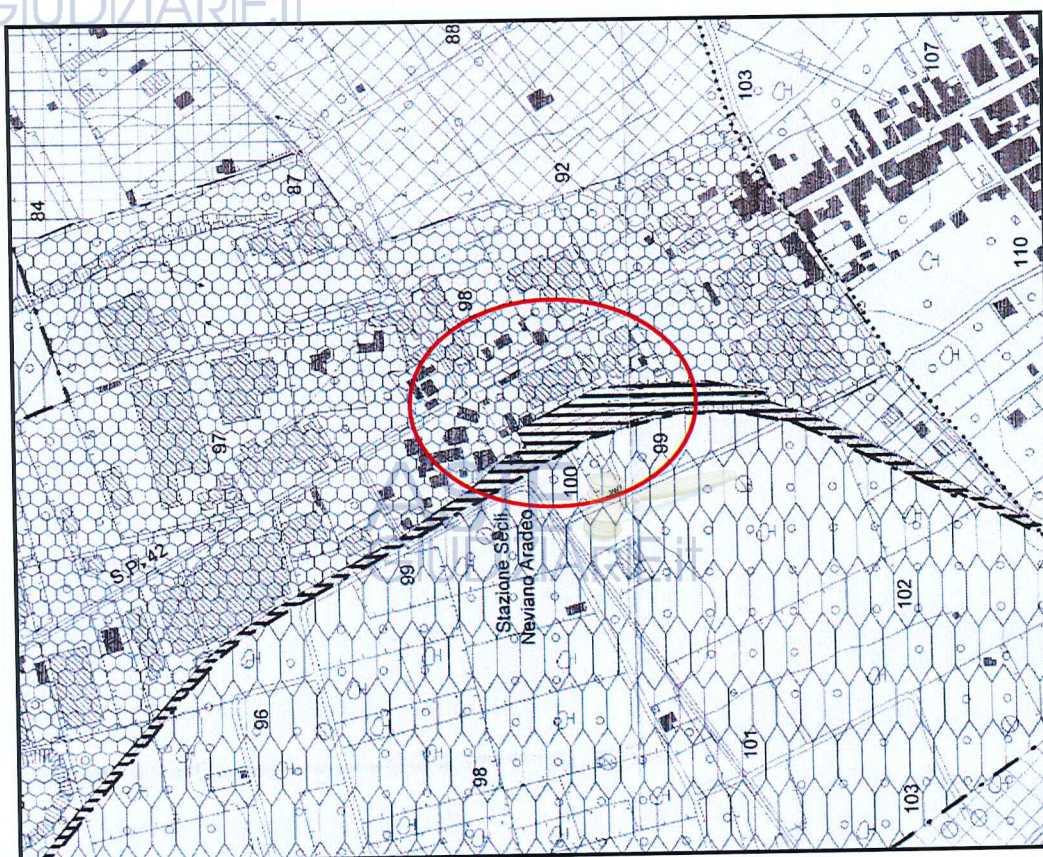
In riferimento alla documentazione tecnica reperita si attesta la conformità edilizia.



2.6 Dati urbanistici

In riferimento al P.R.G. del comune di Seclì attualmente vigente si ha che l'area in oggetto ricade in area omogenea "AREA P.I.P. ESISTENTE".

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



2.7 Consistenza

Di seguito vengono riportate le superfici utili dei vari edifici :

EDIFICIO -A-

DESTINAZIONE	Sup. (mq)	Piano
Deposito fitofarmaci	17,10	terra
Locale commerciale	83,05	terra
Anti wc	1,20	terra
Wc	1,20	terra
Locale vendita prod. Agroalimentari	41,25	terra
Locale vendita prod. Agroalimentari	25,55	terra
Corridoio	7,60	terra
Ripostiglio	2,37	terra
Ripostiglio	5,40	terra
Anti bagno	2,95	terra
Anti spogliatoio	2,95	terra
Bagno	2,65	terra
Spogliatoio	2,65	terra
Ingresso	12,10	terra
Deposito materie prime	4,60	terra
Locale lavorazione pasta	60,60	terra
Locale imbottigliamento olio	130,90	terra
Contabilita'	35,15	terra
Ingresso	15,14	terra
Spogliatoi	12,35	terra
Anti wc	2,90	terra
Wc	1,00	terra
Wc	1,00	terra
Locale pesa	6,30	terra
Deposito olio	172,50	terra
Frantoio	976,10	terra
Atrio coperto	86,40	terra
Atrio coperto	40,25	terra



EDIFICIO -B-

Ufficio 1	15,90	terra
Ufficio 2	12,87	terra
Ufficio 3	13,07	terra
Ufficio 4	18,72	terra
Ufficio 5	22,56	terra
Wc	3,11	terra
Wc	3,11	terra
Anti wc	4,56	terra
Disimpegno	8,10	terra
Ingresso	13,26	terra
Spogliatoio 1	37,23	terra
Spogliatoio 2	28,80	terra
Corridoio	9,48	terra
Sala consiglio amm.ne	76,81	primo
Consultazione documenti	26,65	primo
Ingresso	15,73	primo
Ufficio 6	20,67	primo
Ufficio 7	19,70	primo
Ufficio direzionale	30,30	primo
Fotocopie	11,00	primo
Wc 1	5,72	primo
Wc 2	5,72	primo
Disimpegno	7,95	primo
Deposito attrezzi	10,81	terra
Vano tecnico	9,60	terra
Deposito prodotto finito	320,27	terra
Corridoio	53,32	terra
Confezionamento	122,94	terra
Laboratorio	49,69	terra
Corridoio	99,60	terra
Trasformazione ed invasett.	425,61	terra
Generatore vapore	29,46	terra
Accettazione selezione e deamarizzazione	561,05	terra
Deposito semilavorato	518,14	terra

EDIFICIO -C-

DESTINAZIONE	Sup. (mq)	Piano
Ufficio	9,60	terra
Wc	3,00	terra
Ufficio pesa	11,70	terra
Deposito	11,40	terra
Locale pompa	11,00	terra

L'area totale della corte esterna è pari a circa 4.000,00 m².

2.8 Stato di occupazione

L'immobile è libero.

2.9 Atti pregiudizievoli

A seguito dell'esame delle visure ipotecarie effettuate presso l'ufficio di Pubblicità Immobiliare di Lecce, lo scrivente riferisce che nel ventennio precedente risultano le seguenti iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli:

1. ISCRIZIONE del 28/07/2015 - Registro Particolare 2317 Registro Generale 21925
Pubblico ufficiale CARANCI ANTONIO Repertorio 45575/14818 del 02/07/2015
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO per € 600.000,00 a favore della CONSORZIO COOPERATIVO FINANZIARIO PER LO SVILUPPO SOCIETA' COOPERATIVA a garanzia di finanziamento di € 400.000,00; iscrizione gravante su immobile sito nel Comune di Seclì distinto al catasto fabbricati Foglio 10 particella 220 sub 3.
2. ISCRIZIONE del 31/05/2016 - Registro Particolare 2123 Registro Generale 16130
Pubblico ufficiale SABIA MARIA TERESA Repertorio 13817/6693 del 30/05/2016
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO per € 225.000,00 a favore della BANCA POPOLARE PUGLIESE SOCIETA' COOPERATIVA. a garanzia di finanziamento di € 450.000,00; iscrizione gravante su immobile sito nel Comune di Seclì distinto al catasto fabbricati Foglio 10 particella 220 sub 3.
3. ISCRIZIONE del 21/09/2017 - Registro Particolare 3522 Registro Generale 29929
Pubblico ufficiale TRIBUNALE-SEZ.LAVORO Repertorio 1060/2017 del 21/06/2017
IPOTECA GIUDIZIALE di € 45.000,00 derivante da DECRETO INGIUNTIVO, a favore di [REDACTED] per € 27.445,10; iscrizione gravante su immobile sito nel Comune di Seclì distinto al catasto fabbricati Foglio 10 particella 220 sub 3.
4. ISCRIZIONE del 21/09/2017 - Registro Particolare 3523 Registro Generale 29929
Pubblico ufficiale TRIBUNALE-SEZ.LAVORO Repertorio 1061/2017 del 21/06/2017
IPOTECA GIUDIZIALE per € 19.000,00 derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di [REDACTED] per € 11.695,37; iscrizione gravante su immobile sito nel Comune di Seclì distinto al catasto fabbricati Foglio 10 particella 220 sub 3.

5. ISCRIZIONE del 21/09/2017 - Registro Particolare 3524 Registro Generale 29929
Pubblico ufficiale TRIBUNALE-SEZ.LAVORO Repertorio 1104/2017 del 28/06/2017
IPOTECA GIUDIZIALE per € 71.000,00 derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di
[REDACTED] per € 43.639,00; iscrizione gravante su immobile sito nel Comune di
Seclì distinto al catasto fabbricati Foglio 10 particella 220 sub 3.

6. ISCRIZIONE del 21/09/2017 - Registro Particolare 3525 Registro Generale 29929
Pubblico ufficiale TRIBUNALE-SEZ.LAVORO Repertorio 1134/2017 del 30/06/2017
IPOTECA GIUDIZIALE per € 19.000,00 derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di
[REDACTED] per € 10.275,49; iscrizione gravante su immobile sito nel Comune di Seclì
distinto al catasto fabbricati Foglio 10 particella 220 sub 3.

7. ISCRIZIONE del 21/09/2017 - Registro Particolare 3526 Registro Generale 29929
Pubblico ufficiale TRIBUNALE-SEZ.LAVORO Repertorio 1158/2017 del 03/07/2017
IPOTECA GIUDIZIALE per € 16.000,00 derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di
[REDACTED] per € 9.022,12; iscrizione gravante su immobile sito nel Comune di Seclì
distinto al catasto fabbricati Foglio 10 particella 220 sub 3.

8. ISCRIZIONE del 21/09/2017 - Registro Particolare 3527 Registro Generale 29929
Pubblico ufficiale TRIBUNALE-SEZ.LAVORO Repertorio 1242/2017 del 10/07/2017
IPOTECA GIUDIZIALE per € 15.000,00 derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di
[REDACTED] per € 8.204,00; iscrizione gravante su immobile sito nel Comune di
Seclì distinto al catasto fabbricati Foglio 10 particella 220 sub 3.

9. ISCRIZIONE del 21/09/2017 - Registro Particolare 3528 Registro Generale 29929
Pubblico ufficiale TRIBUNALE-SEZ.LAVORO Repertorio 1249/2017 del 11/07/2017
IPOTECA GIUDIZIALE per € 20.000,00 derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di
[REDACTED] per € 13.802,22; iscrizione gravante su immobile sito nel Comune di
Seclì distinto al catasto fabbricati Foglio 10 particella 220 sub 3.

10. ISCRIZIONE del 21/09/2017 - Registro Particolare 3529 Registro Generale 29929
Pubblico ufficiale TRIBUNALE-SEZ.LAVORO Repertorio 1259/2017 del 12/07/2017

IPOTECA GIUDIZIALE per € 15.000,00 derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di [REDACTED] per € 8.100,16; iscrizione gravante su immobile sito nel Comune di Seclì distinto al catasto fabbricati Foglio 10 particella 220 sub 3.

11. ISCRIZIONE del 21/09/2017 - Registro Particolare 3530 Registro Generale 29929
Pubblico ufficiale TRIBUNALE-SEZ.LAVORO Repertorio 1263/2017 del 13/07/2017
IPOTECA GIUDIZIALE per € 45.000,00 derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di [REDACTED] per € 28.083,98; iscrizione gravante su immobile sito nel Comune di Seclì distinto al catasto fabbricati Foglio 10 particella 220 sub 3.

12. ISCRIZIONE del 21/09/2017 - Registro Particolare 3531 Registro Generale 29929
Pubblico ufficiale TRIBUNALE-SEZ.LAVORO Repertorio 1296/2017 del 18/07/2017
IPOTECA GIUDIZIALE per € 19.000,00 derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di [REDACTED] per € 11.695,37; iscrizione gravante su immobile sito nel Comune di Seclì distinto al catasto fabbricati Foglio 10 particella 220 sub 3.

13. ISCRIZIONE del 21/09/2017 - Registro Particolare 3532 Registro Generale 29929
Pubblico ufficiale TRIBUNALE-SEZ.LAVORO Repertorio 1308/2017 del 19/07/2017
IPOTECA GIUDIZIALE per € 70.000,00 derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di [REDACTED] per € 41.769,69; iscrizione gravante su immobile sito nel Comune di Seclì distinto al catasto fabbricati Foglio 10 particella 220 sub 3.

14. ISCRIZIONE del 21/09/2017 - Registro Particolare 3533 Registro Generale 29929
Pubblico ufficiale TRIBUNALE-SEZ.LAVORO Repertorio 1319/2017 del 19/07/2017
IPOTECA GIUDIZIALE per € 17.000,00 derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di [REDACTED] per € 9.051,74; iscrizione gravante su immobile sito nel Comune di Seclì distinto al catasto fabbricati Foglio 10 particella 220 sub 3.

15. ISCRIZIONE del 21/09/2017 - Registro Particolare 3534 Registro Generale 29929
Pubblico ufficiale TRIBUNALE-SEZ.LAVORO Repertorio 1322/2017 del 19/07/2017
IPOTECA GIUDIZIALE per € 13.000,00 derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di [REDACTED] per € 7.527,11; iscrizione gravante su immobile sito nel Comune di Seclì distinto al catasto fabbricati Foglio 10 particella 220 sub 3.

16. ISCRIZIONE del 21/09/2017 - Registro Particolare 3535 Registro Generale 29929
Pubblico ufficiale TRIBUNALE-SEZ.LAVORO Repertorio 1323/2017 del 19/07/2017
IPOTECA GIUDIZIALE per € 6.000,00 derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di
[REDACTED] per € 3.388,44; iscrizione gravante immobile sito nel Comune
di Seclì distinto al catasto fabbricati Foglio 10 particella 220 sub 3.

17. ISCRIZIONE del 21/09/2017 - Registro Particolare 3536 Registro Generale 29929
Pubblico ufficiale TRIBUNALE-SEZ.LAVORO Repertorio 1357/2017 del 24/07/2017
IPOTECA GIUDIZIALE per € 85.000,00 derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di
[REDACTED] per € 49.457,98; iscrizione gravante su immobile sito nel
Comune di Seclì distinto al catasto fabbricati Foglio 10 particella 220 sub 3.

18. ISCRIZIONE del 21/09/2017 - Registro Particolare 3537 Registro Generale 29929
Pubblico ufficiale TRIBUNALE-SEZ.LAVORO Repertorio 1361/2017 del 25/07/2017
IPOTECA GIUDIZIALE per € 19.000,00 derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di
[REDACTED] per € 10.424,72; iscrizione gravante su immobile sito nel Comune di
Seclì distinto al catasto fabbricati Foglio 10 particella 220 sub 3.

19. ISCRIZIONE del 21/09/2017 - Registro Particolare 3538 Registro Generale 29929
Pubblico ufficiale TRIBUNALE-SEZ.LAVORO Repertorio 1384/2017 del 25/07/2017
IPOTECA GIUDIZIALE per € 9.000,00 derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di
[REDACTED] per € 5.165,77; iscrizione gravante su immobile sito nel Comune di
Seclì distinto al catasto fabbricati Foglio 10 particella 220 sub 3.

20. ISCRIZIONE del 21/09/2017 - Registro Particolare 3539 Registro Generale 29929
Pubblico ufficiale TRIBUNALE-SEZ.LAVORO Repertorio 1385/2017 del 25/07/2017
IPOTECA GIUDIZIALE per € 15.000,00 derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di
[REDACTED] per € 8.660,71; iscrizione gravante su immobile sito nel Comune di
Seclì distinto al catasto fabbricati Foglio 10 particella 220 sub 3.

21. ISCRIZIONE del 21/09/2017 - Registro Particolare 3540 Registro Generale 29929
Pubblico ufficiale TRIBUNALE-SEZ.LAVORO Repertorio 1438/2017 del 31/07/2017

IPOTECA GIUDIZIALE per € 16.000,00 derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di [REDACTED] per € 9.251,51; iscrizione gravante su immobile sito nel Comune di Seclì distinto al catasto fabbricati Foglio 10 particella 220 sub 3.

22. ISCRIZIONE del 21/09/2017 - Registro Particolare 3541 Registro Generale 29929
Pubblico ufficiale TRIBUNALE-SEZ.LAVORO Repertorio 1442/2017 del 31/07/2017
IPOTECA GIUDIZIALE per € 42.000,00 derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di [REDACTED] per € 25.751,95; iscrizione gravante su immobile sito nel Comune di Seclì distinto al catasto fabbricati Foglio 10 particella 220 sub 3.

23. ISCRIZIONE del 21/09/2017 - Registro Particolare 3542 Registro Generale 29929
Pubblico ufficiale TRIBUNALE-SEZ.LAVORO Repertorio 1544/2017 del 24/08/2017
IPOTECA GIUDIZIALE per € 13.500,00 derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di [REDACTED] per € 7.600,54; iscrizione gravante su immobile sito nel Comune di Seclì distinto al catasto fabbricati Foglio 10 particella 220 sub 3.

24. ISCRIZIONE del 22/12/2017 - Registro Particolare 5033 Registro Generale 40300
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1489/2017 del 16/08/2017
IPOTECA GIUDIZIALE per € 18.000,00 derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di [REDACTED] per € 9.390,46; iscrizione gravante su immobile sito nel Comune di Seclì distinto al catasto fabbricati Foglio 10 particella 220 sub 3.

25. ISCRIZIONE del 22/12/2017 - Registro Particolare 5034 Registro Generale 40300
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1624/2017 del 08/09/2017
IPOTECA GIUDIZIALE per € 100.000,00 derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di [REDACTED] per € 58.818,61; iscrizione gravante su immobile sito nel Comune di Seclì distinto al catasto fabbricati Foglio 10 particella 220 sub 3.

26. ISCRIZIONE del 07/06/2018 - Registro Particolare 2295 Registro Generale 19654
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 159/2018 del 07/02/2018
IPOTECA GIUDIZIALE per € 40.000,00 derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di [REDACTED] per € 25.500,00; iscrizione gravante su immobile sito nel Comune di Seclì distinto al catasto fabbricati Foglio 10 particella 220 sub 3.

27. ISCRIZIONE del 07/06/2018 - Registro Particolare 2296 Registro Generale 19654
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 7/2018 del 03/01/2018
IPOTECA GIUDIZIALE per € 10.000,00 derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di
[REDACTED] per € 4.848,18; iscrizione gravante su immobile sito nel Comune di
Secli distinto al catasto fabbricati Foglio 10 particella 220 sub 3.

28. ISCRIZIONE del 27/06/2018 - Registro Particolare 2597 Registro Generale 21826
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 455/2018 del 14/04/2018
IPOTECA GIUDIZIALE per € 80.000,00 derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di
[REDACTED] CO per € 45.891,95; iscrizione gravante su immobile sito nel Comune
di Secli distinto al catasto fabbricati Foglio 10 particella 220 sub 3.

29. ISCRIZIONE del 20/07/2018 - Registro Particolare 2960 Registro Generale 24410
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 454/2018 del 19/02/2018
IPOTECA GIUDIZIALE per € 28.000,00 derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di
[REDACTED] per € 27.478,60; iscrizione gravante su immobile sito nel Comune di
Secli distinto al catasto fabbricati Foglio 10 particella 220 sub 3.

30. TRASCRIZIONE del 07/08/2018 - Registro Particolare 21014 Registro Generale 27096
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO Repertorio 5558/2018
del 31/07/2018 VERBALE PIGNOARAMENTO IMMOBILI a favore della BANCA
POPOLARE PUGLIESE SOC. COOP. PER AZIONI per € 210.714,36 oltre interessi e spese.;
trascrizione gravante su immobile sito nel Comune di Secli distinto al catasto fabbricati
Foglio 10 particella 220 sub 3.



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 Seclì.

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, per ognuna delle unità si è determinata la superficie commerciale.

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, lì dove, a titolo di esempio, siano da riconoscere necessità di interventi manutentivi, per ripristinare le cosiddette normali condizioni di conservazione, ovvero qualora debbano apprezzarsi valori aggiunti che comportino particolari pregi, oppure, ancora, quando risultino necessarie spese non trascurabili rispetto al valore complessivo per perfezionamenti catastali e/o urbanistici.

Ora nella logica della finalità per cui viene redatta la presente perizia, non si può prescindere da valutazioni di mercato direttamente riscontrabili sulla zona, per beni analoghi a quelli in esame, dai principali operatori immobiliari presenti; in particolare pertanto, oltre a riferirsi a dati ufficiali pubblicati da organi con funzione pubblica quali ad esempio l'agenzia del Territorio Provincia di Lecce, si è ritenuto necessario sondare in maniera capillare il mercato immobiliare di Seclì, così da attribuire al compendio in oggetto un valore veritiero e realmente di mercato.

Quanto sopra tenendo debitamente in conto sia la zona ove il bene è collocato, sia il contesto delle unità immobiliari limitrofe, oltre al livello di finiture presenti ed allo stato manutentivo e di conservazione delle stesse.

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 Valore di Mercato

Ora in considerazione dei dati raccolti, data la collocazione dei beni in esame, tenuto conto del livello costruttivo dei vari corpi, visto il grado di finiture interno riscontrato, ma anche del generale livello sia di realizzazione sia di conservazione dell'intero fabbricato, considerata l'ampiezza degli spazi dello stesso, la valutazione economica che può farne il mercato potrebbe essere penalizzata sia dalla specificità dello stabilimento sia dallo stato manutentivo.

Per tutto quanto sopra esposto vista la molteplicità delle tipologie costruttive, di finitura, di conservazione e in considerazione della diversa destinazione d'uso, il sottoscritto ritiene di assegnare i seguenti valori parametrici:

	Valore di Mercato
Tipologia Bene	Normale
area vasi vinari, laboratorio, punto vendita	350 €/mq
alloggio custode	600 €/mq
Lastrico solare alloggio	100 €/mq
vinificazione imbottigliamento	800 €/mq
Uffici - punto vendita	800 €/mq
Locale tecnico	150 €/mq
corte	10 €/mq

In relazione al calcolo della superficie, rilevata dalle planimetrie di cui in allegato, si ha che la consistenza della superficie commerciale dell'immobile è pari a :

Immobile costituito da un Opificio sito nel Comune di Seclì
in Largo Stazione

Edificio (A) Deposito vasi vinarie vasche			
	Sup. Comm.	Valore €/mq	Valore
area vasi vinari,laboratorio,punto vendita	1890,00	€ 350,00	€ 661.500,00
alloggio custode	227,00	€ 600,00	€ 136.200,00
lastrico solare alloggio	450,00	€ 100,00	€ 45.000,00
		Totale	€ 842.700,00

Edificio (B) Imbottigliamento Vinificazione			
	Sup. Comm.	Valore €/mq	Valore
vinificazione			
imbottigliamento	350,00	€ 800,00	€ 280.000,00
		Totale	€ 280.000,00

Edificio (C) Ufficio e punto vendita			
	Sup. Comm.	Valore €/mq	Valore
Uffici-punto vendita	92,00	€ 800,00	€ 73.600,00
		Totale	€ 73.600,00

Edificio Locale tecnici			
	Sup. Comm.	Valore €/mq	Valore
Locale tecnico	50,00	€ 150,00	€ 7.500,00
		Totale	€ 7.500,00

Corte			
	Sup. Comm.	Valore €/mq	Valore
corte	4000	€ 10,00	€ 40.000,00
		totale	€ 1.243.800,00

In conclusione quindi, per tutto quanto riportato si può stimare l'immobile costituito da un opificio oleario sito nel Comune di Seclì in Provincia di Lecce di proprietà della stessa "AGRICOLA NUOVA GENERAZIONE - SOCIETÀ COOPERATIVA in Liquidazione Coatta Amministrativa", in un valore di mercato approssimato pari ad **Euro 1.244.000,00**.



5. Valore Economico di Realizzo-Precisazioni fiscali

La 'AGRICOLA NUOVA GENERAZIONE - SOCIETÀ COOPERATIVA' in Liquidazione Coatta Amministrativa, dal giorno 05/09/2018 con DM n. 356/2018 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 stanti bus* 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 20%.

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 20% 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 20% del valore di mercato precedentemente stimato in Euro 1.244.000,00 e pari ad € 995.200,00.

Solamente a titolo informativo e senza avere la pretesa di illustrare in maniera completa la fiscalità delle cessioni immobiliari, si precisa quanto segue: l'articolo 10, comma 1, lettera n 8-ter, del DPR n 633/72 prevede che la cessione di immobili strumentali sconti in via generale un regime di esenzione da IVA ferma restando la possibilità, per l'impresa cedente, **di optare comunque per l'applicazione dell'IVA**, salvo specifiche ipotesi tassativamente individuate dalla norma nelle quali l'operazione è assoggettata ad IVA in via obbligatoria.

Ora, vista questa regola generale, si precisa che, **gli organi della procedura, al momento della stipula dell'atto per la cessione dell'immobile, opteranno, in tutti i casi previsti dalla normativa, per l'imponibilità ai fini iva** onde evitare gli sconvenienti, quanto incerti, effetti derivanti dall'applicazione del "pro-rata" in ordine alle regole di detrazione dell'iva.

In caso di cessione di fabbricati strumentali con imponibilità Iva, se l'acquirente è un soggetto Iva (esercente attività d'impresa, arte o professione), l'opzione per l'imponibilità ai fini Iva comporta l'applicazione del meccanismo del "reverse charge" a norma dell'articolo 17, comma 6, DPR n. 633/72.

6. Conclusioni

A conclusione del presente lavoro, i sottoscritti, richiamate tutte le ipotesi e le condizioni puntualmente dettagliate, dall'analisi dei dati e dei documenti avuti a disposizione, dai sopralluoghi effettuati e dalle considerazioni svolte, hanno ritenuto di dover valutare, nella situazione contingente e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, il valore economico di realizzo del compendio immobiliare di proprietà della AGRICOLA NUOVA GENERAZIONE - SOCIETÀ COOPERATIVA in Liquidazione Coatta Amministrativa, come individuato e descritto, in totali € 995.200,00 oltre imposte¹ con oneri di trasferimento a carico dell'acquirente.

Foligno, 03/02/2020

In fede

Dott. Mauro Cesarini



Geometra Mirko Cavadenti Gasparetti



¹ Gli organi della procedura, al momento della stipula dell'atto per la cessione dei beni nel presente valutati, opereranno, in tutti i casi previsti dalla normativa, per l'imponibilità ai fini iva come anticipato nel corso del presente lavoro.



GIUDICE DI PACE DI FOLIGNO

Seg. Att. n. 27/2020



Addì 4/3/2020, nella cancelleria dell'intestato Giudice di Pace, avanti al Funzionario sottoscritto, sono comparsi **Mauro Cesarini**, nato a **Roma** il 15/09/1973, identificato con **Patente di Guida** rilasciata da MCTC-PG, in data 10/06/2011, avente n. [REDACTED] e **Mirko Cavadenti Gasparetti**, nato a **Foligno** il 23/05/1976 identificato con Carta Identità rilasciata da Comune di Foligno, in data 02/09/2019 avente numero [REDACTED] i quali chiedono di asseverare con giuramento il su esteso atto.

Il Funzionario, previa ammonizione sulla responsabilità penale (art. 483 c.p.) derivante da dichiarazioni mendaci, invita i comparenti al giuramento, che essi prestano ripetendo:

"Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidatoci al solo scopo di far conoscere la verità".

Letto confermato e sottoscritto


[Circular stamp: MAURO CESARINI, Esperto Commercialista, Ordine dei Dottori Commercialisti, Foligno, N. 4461]


[Circular stamp: MIRKO CAVADENTI GASPARETTI, Esperto Commercialista, Ordine dei Dottori Commercialisti, Foligno, N. 4461]

Ufficio del Giudice di Pace di Foligno
Il Funzionario giudiziario
d.ssa **Alessandra Cecconi**
