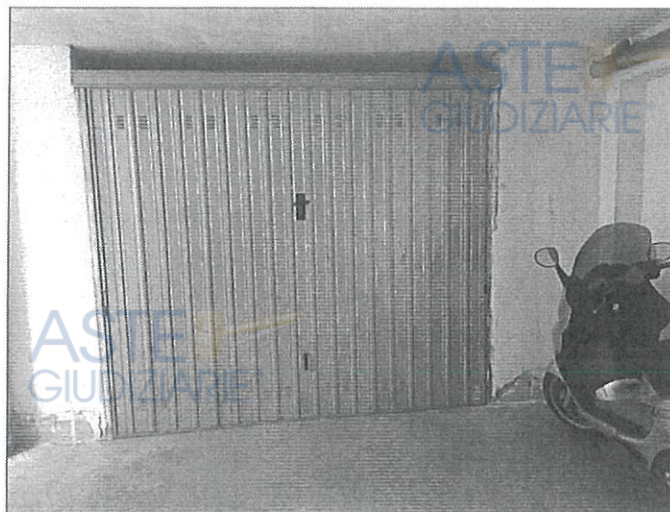

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA DEL BENE IMMOBILE di proprietà della
"GIUSEPPE DI VITTORIO COOPERATIVA in Liquidazione Coatta
Amministrativa" garage (piano interrato) sito in via Giorgio La Pira nel Comune di
Nova Siri, individuabili al Foglio 50 Particella 1778 Sub. 103.

**COMMITTENTE**

"GIUSEPPE DI VITTORIO COOPERATIVA in Liquidazione Coatta
Amministrativa"

"Forma giuridica: SOCIETA' COOPERATIVA

Sede legale: Policoro (MT) Codice fiscale: 81001470772

Procedure in corso: LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA - D.M. del
Ministero dello Sviluppo Economico n.443 del 16.12.2016

COMMISSARIO LIQUIDATORE

Rag. Silvia Volpini

Incaricato

Dr. Mauro Cesarini



Perizia: P123

Indice

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
2.2.1 Garage	6
2.3 Dati catastali	6
2.4 Provenienza	7
2.5 Situazione edilizia	7
2.6 Dati urbanistici	8
2.7 Stato di occupazione	9
2.8 Atti pregiudizievoli	9
3. Metodi di stima	11
3.1 Criteri di stima adottati	11
4. Stima del valore di mercato	11
4.1 Generalità	12
4.2 Garage	13
4.3 Conclusioni: valore di mercato	14
5. Valore Economico di Realizzo - Considerazioni Fiscali	15
6. Conclusioni	18
7. Allegati	19

1. Premessa

Su incarico del Commissario Liquidatore della "GIUSEPPE DI VITTORIO COOPERATIVA" in Liquidazione Coatta Amministrativa", ragioniera Silvia Volpini, come nominata il giorno 16/12/2016 dal Ministero dello Sviluppo Economico (DM n. 443/2016), lo scrivente professionista, Dott. Mauro Cesarini con studio in _____ - Via _____ iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di _____ al n. _____ ha predisposto la relazione tecnico-economica di stima sul possibile valore di realizzo del bene immobile in oggetto. Il sottoscritto, come previsto e autorizzato, si è avvalso del Geometra Mirko Cavadenti Gasparetti, iscritto al collegio dei Geometri della provincia di _____ al n° _____ con studio in _____, via _____ al fine di porre in essere tutti gli elaborati tecnici necessari all'espletamento del presente lavoro, al reperimento presso i competenti enti della documentazione catastale-edilizia ed ispettivo ipotecaria e alle verifiche dello stato di fatto, in sopralluogo, con riscontro tra gli immobili esistenti e la documentazione richiamata.

Il sottoscritto, come coadiuvato, ha eseguito inoltre ulteriori sopralluoghi presso il bene oggetto di stima reperendo idonea documentazione fotografica e ha esaminato tutta la documentazione autorizzativa al fine di individuare l'eventuale esistenza di criticità inerenti alla futura vendita.

1.1 Oggetto della stima

L'immobile in oggetto fa parte di un edificio di maggior consistenza ubicato nel Comune di Nova Siri (MT), Via Don Giuseppe De Luca in località Nova Siri Marina (Scalo); tale zona sotto il profilo urbanistico iniziò a svilupparsi intorno agli anni settanta e attualmente rappresenta il centro demografico più importante del comune; la stessa è a carattere prettamente residenziale di tipo semi-intensivo, sia con edifici che raggiungono mediamente i 3 piani fuori terra, sia con costruzioni plurifamiliari a soli due piani fuori terra.

Il bene in oggetto è locale garage posto al piano interrato di un fabbricato di recente realizzazione e affacciante su via Giorgio La Pira. L'edificio si compone di garage e locali deposito al piano interrato, unità commerciali al piano terra ed unità residenziali ai piani primo, secondo e terzo.

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 (sopralluoghi e verifica delle misurazioni), 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 finale è finalizzata a pervenire al più congruo valore di realizzo dell'immobile al fine della cessione della stessa 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
 GIOVEDÌ
 15/11/2019
 09:37:23
 00014365
 00035957
 4578-00088
 IDENTIFICATIVO : 01190495563675
 0.1 19 049556 367 5
 MARCA DA BOLLO
 €16,00
 SEDICI/00
 Ministero dell'Economia
 e delle Finanze
 Agenzia
 entrate
 15/11/2019 09:37:23
 98386928E03B37A
 00037D2 WONGR001

ASTE GIUDIZIARIE®
Marina o

ASTE della zo
GIUDIZIARIE maggior



ASTE GIUDIZIARIE  Lo stesso è co

ndio immobiliare
ASIE
o, per una puntuale descri
GIUDIZIARIE

2.2 Descrizione degli immobili

L'edificio principale, che risale ai primi anni duemila, è costituito da 4 livelli di cui uno interrato destinato a garage e locali deposito, un piano terra adibito ad attività commerciali, un piano primo e secondo destinati a civili abitazioni e quindi il piano terzo destinato parte a locali deposito e parte ad abitazioni. La struttura portante dell'edificio è costituita da telai in cemento armato gettato in opera di travi e pilastri in entrambe le direzioni e solai in latero cemento.

Le tamponature esterne sono realizzate in blocchi di laterizio con spessore pari a circa 30 cm mentre i divisori interni sono realizzati sempre in laterizio con spessore variabile tra i 10 e i 20 cm; le murature sia interne che esterne, sono rifinite con intonaco "a civile" avente finitura liscia e tinteggiatura.

I vari piani dell'edificio sono posti in comunicazione tra loro mediante scale condominiali.

Nell'insieme il fabbricato risulta essere, almeno per quanto è stato possibile appurare, di buona realizzazione ed in discreto stato di conservazione.

Il bene oggetto di stima, con ingresso principale su Via Don Giuseppe De Luca, è costituito da un locale commerciale al piano terra, così come meglio individuato negli elaborati in allegato.

2.2.1 Garage

Tale compendio è costituito da un unico locale ad uso 'garage' posto al piano interrato dell'edificio principale di cui in precedenza ed avente accesso carrabile dalla rampa condominiale posta lungo via Giorgio La Pira; lo stesso ha forma pressoché trapezoidale con altezza pari a circa 2.60m; la porta di accesso è in lamiera del tipo basculante e le dotazioni interne, in termini sia impiantistici (elettrico), sia di finiture, possono essere definite "standard" per tale tipologia di locali. In termini manutentivi il loro grado di conservazione può essere definito "medio". È necessario rilevare come l'unità in oggetto risulta priva di certificato di agibilità.

In termini quantitativi la consistenza di detto locale è pari a circa 21,00 m² di superficie utile netta.

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

Garage	50	1778	103	C/6	22 m²	€ 56,81
--------	----	------	-----	-----	-------	---------

In relazione inoltre alle planimetrie catastali ritirate, si rileva come le suddivisioni interne riportate nelle stesse risultino conformi a quanto realmente esistente.

2.4 Provenienza

L'immobile di cui trattasi è divenuto di piena proprietà della Giuseppe Di Vittorio Società Cooperativa oggi in LCA) in quanto realizzato dalla stessa su terreno acquistato con atto di compravendita del notaio Dott. Angelo DISABATO del 29/09/2003 repertorio n.50644, raccolta n.19172 e registrato a Matera il 20 ottobre successivo al n. 2428 e trascritto a Matera il 10 ottobre 2003 ai nn. 10040/8046.

2.5 Situazione edilizia

Il fabbricato è stato edificato nei primi anni 2000 nell'ambito di un più generale comparto che ha previsto la realizzazione di 6 edifici oggetto dei seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire n. 70 in data 12 dicembre 2005 (*Costruzione di un fabbricato destinato ad attività commerciale e civile abitazione*);
- Permesso di Costruire n. 75 in data 06 dicembre 2006 (*Variante al permesso a costruire n.70 del 12.12.2005*);
- Concessione di Proroga per l'ultimazione dei lavori del 25.02.2009;
- Denuncia di Inizia Attività protocollo n.332 del 29 dicembre 2008 (*ridistribuzione delle tramezzature interne agli alloggi per variegate e personalizzate esigenze dei soci interessati, senza alcuna variante prospettica*).

Per l'immobile oggetto di stima è stata presentata richiesta per il certificato di agibilità che però ad oggi non risulta ancora rilasciato.

La società cooperativa "Giuseppe di Vittorio Società Cooperativa" con atto d'obbligo del 22 ottobre 2010, pubblico ufficiale Dott. Marco Galante, repertorio n.3004, si è obbligata nei confronti del Comune di Nova Siri alla stipula della convenzione di cui all'art.7 e 8 della legge 10/77, al fine di ridurre il corrispettivo del permesso di costruire nei limiti del solo contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione.

All'articolo 3 della sopracitata convenzione il prezzo iniziale di cessione degli alloggi è stato determinato in € 691.19 €/mq di superficie complessiva (lo stesso prezzo potrà variare del 10% la rivalutazione ISTAT).

Per superficie complessiva si intende quella di cui all'articolo 2 del D.M. 10 maggio 1977, riguardante la "determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici" e cioè:

- 1) La superficie di pavimento dell'alloggio, misurata al netto di muratura, pilastri, tramezzi, sguinci, vani, porte e finestre, logge e balconi;
- 2) Il 60% del totale delle superficie non residenziale destinata a servizi comuni ed accessori.

2.6 Dati urbanistici

In riferimento al P.R.G. del comune di Nova Siri attualmente vigente, come già precedentemente riportato, si ha che l'area in oggetto ricade nell'ambito del comparto "RA": "Tessuti di recente trasformazione".

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



2.7 Stato di occupazione

L'immobile risulta occupato.

2.8 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. ANNOTAZIONE del 16/11/2011 - Registro Particolare 885 Registro Generale 9202
Pubblico ufficiale: DISABATO ANGELO Repertorio 64365/26061 del 19/10/2011
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2276 del 2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore del BANCO DI NAPOLI .
2. TRASCRIZIONE del 20/01/2015 - Registro Particolare 292 Registro Generale 343
Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2470 del 24/12/2014
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. a favore del Banco di Napoli SPA.

Ispezione al catasto Terreni foglio 50 particella 999:

1. TRASCRIZIONE del 19/02/2003 - Registro Particolare 1095 Registro Generale 1373
Pubblico ufficiale ING. ARVIA GIUSEPPE Repertorio 48/2003 del 11/02/2003
ATTO AMMINISTRATIVO - ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA'
2. TRASCRIZIONE del 10/10/2003 - Registro Particolare 8046 Registro Generale 10040
Pubblico ufficiale DISABATO ANGELO Repertorio 50644 del 29/09/2003
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
3. TRASCRIZIONE del 08/08/2005 - Registro Particolare 4860 Registro Generale 7087
Pubblico ufficiale GEOM. GIZZI PASQUALE - TECNICO COMUNALE Repertorio 468/2005 del 27/07/2005
ATTO AMMINISTRATIVO - CONVENZIONE AMMINISTRATIVA
4. TRASCRIZIONE del 17/11/2005 - Registro Particolare 6934 Registro Generale 10072
Pubblico ufficiale GALANTE MARCO Repertorio 3004 del 22/10/2005
ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBLIGO EDILIZIO

5. ISCRIZIONE del 26/10/2006 - Registro Particolare 2276 Registro Generale 12011
Pubblico ufficiale IANARO VINCENZO Repertorio 3193 del 20/10/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 882 del 16/11/2011 (RIDUZIONE DI SOMMA)
 2. Annotazione n. 883 del 16/11/2011 (QUIETANZA E CONFERMA)
 3. Annotazione n. 884 del 16/11/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
 4. Annotazione n. 885 del 16/11/2011 (FAZIONAMENTO IN QUOTA)
 5. Annotazione n. 260 del 11/05/2015 (SURROGAZIONE IN QUOTA FRAZIONATA AI SENSI DELL'ART. 120 QUATER, 3 COMMA D. LGS 385/1993)
 6. Annotazione n. 261 del 11/05/2015 (SURROGAZIONE IN QUOTA FRAZIONATA AI SENSI DELL'ART. 120 QUATER, 3 COMMA D. LGS 385/1993)
 7. Annotazione n. 262 del 11/05/2015 (SURROGAZIONE IN QUOTA FRAZIONATA AI SENSI DELL'ART. 120 QUATER, 3 COMMA D. LGS 385/1993)
 8. Annotazione n. 594 del 12/10/2015 (SURROGAZIONE IN QUOTA DI MUTUO FRAZIONATO AI SENSI DELL'ART. 120-QUATER, COMMA 3, DEL D.LGS. 385/1993)
 9. Annotazione n. 595 del 12/10/2015 (SURROGAZIONE IN QUOTA DI MUTUO FRAZIONATO AI SENSI DELL'ART. 120-QUATER, COMMA 3, DEL D.LGS. 385/1993)
 10. Comunicazione n. 966 del 30/11/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 09/11/2011.
Cancellazione parziale eseguita in data 12/12/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
 11. Comunicazione n. 967 del 30/11/2011 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 09/11/2011.Cancellazione parziale eseguita in data 12/12/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
 12. Comunicazione n. 811 del 27/11/2014 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 20/10/2014.Cancellazione parziale eseguita in data 28/11/2014 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
 13. Comunicazione n. 87 del 26/01/2017 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 20/12/2016.Cancellazione parziale eseguita in data 27/01/2017 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
6. TRASCRIZIONE del 23/09/2008 - Registro Particolare 5844 Registro Generale 7944
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI MATERA Repertorio 204 del 22/07/2008 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 873 del 05/12/2008 (CANCELLAZIONE)

7. TRASCRIZIONE del 23/09/2008 - Registro Particolare 5853 Registro Generale 7954
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI MATERA Repertorio 203
del 22/07/2008 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 874 del 05/12/2008 (CANCELLAZIONE)

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 al compendio immobiliare precedentemente individuato 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 Nova Siri.

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 anche la cosiddetta consistenza commerciale definita con le modalità riportate nel Dpr 138/98."

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 o Il Borsino immobiliare, si è ritenuto necessario sondare in maniera capillare il mercato immobiliare di Nova Siri, 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 Garage

In relazione ai disposti della norma UNI 15733, facendo riferimento alle planimetrie di cui in allegato, si ha che la consistenza della superficie commerciale dell'immobile è pari a :

UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE			
DESTINAZIONE	superficie	%	SUP.(mq)
Garage (SUC)	25,00	100	25,00
TOTALE SUPERFICI			25,00

Per quanto concerne la valutazione parametrica al metro quadrato si fa riferimento alle seguenti fonti:

- 1) 'Banca dati delle quotazioni immobiliari' dell'Agenzia del Territorio: I semestre 2018;

Comune: Nova Siri

Zona: Suburbana/LOCALITA' MARITTIMA-SCALO, SS. 106 IONICA, FERROVIA REGGIO-CALABRIA, METAPONTO, STRADA COMUNALE CALABRIA-PUGLIA;

Codice di Zona: E1;

Microzona Catastale n.2;

Tipologia Prevalente: Abitazioni di tipo economico;

Destinazione: Residenziale;

Tipologia	Stato Conservativo	Valore di Mercato 1)	
		Minimo	Massimo
Box	Normale	350 €/m²	520 €/m²



- 2) "Borsino immobiliare"

Comune: Nova Siri

Zona: Fascia Media

Tipologia	Stato Conservativo	Valore di Mercato 1)	
		Minor Pregio	Fascia Media
Box	Normale	310 €/mq	461 €/m²

I valori sopra riportati sono relativi ad immobili 'nuovi' o considerati tali in quanto appena ristrutturati, pertanto in relazione allo stato in cui i beni oggetto di stima si trovano, si dovranno adottare adeguati coefficienti correttivi che portino in conto la vetustà degli stessi.

Ora considerando la collocazione al piano interrato dei beni in oggetto, con accesso sia dalla corsia carrabile dei garage, comune a tutti i condomini del fabbricato, in riferimento alla specifica zona in esame, ossia Via Giorgio La Pira nella parte periferica ad Sud-est del comune di Nova Siri, facendo comunque riferimento ad un'analisi di mercato che tenga conto del fatto che la zona in oggetto appare con vocazione 'residenziale' ed inoltre risulta adeguatamente servita da parcheggi ed infrastrutture esterne, visto inoltre che è stato richiesto il certificato di agibilità ma ad oggi non è stato rilasciato e vista l'assenza del CPI, si ritiene di poter considerare i seguenti valori parametrici:

	Valore di Mercato
Tipologia Bene	Normale
Garage	450 €/m ²

Quindi i valori stimati del locale commerciale sono i seguenti:

Tipologia	Consistenza	Valore di Mercato	Valore di Stima
Garage	25,00 m ²	450 €/m ²	11 250,00 €

Si precisa che l'immobile oggetto di stima, come precedentemente descritto è privo di agibilità.

Per la richiesta del certificato di agibilità con i relativi permessi sono stati stimati che le spese da sostenere possono essere pari a circa:

€ 1.000,00.

Pertanto, il valore totale del compendio in oggetto risulta essere:

$V = 11.250,00 \text{ €} - 1.000,00 \text{ €} = 10.250,00 \text{ €}$ approssimato a 10.000,00 €.

4.3 Conclusioni: valore di mercato

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

Compendio	Riferimento	Valore Stimato
Garage	V	10 000,00 €
	Totale	10 000,00 €

Pertanto alla luce di tutto quanto sopra esposto, in considerazione delle indagini urbanistiche esperite, della valutazione degli elaborati catastali ritirati e soprattutto delle misurazioni eseguite in loco a verifica dei dati in possesso, 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 locale garage sito in via Giorgio La Pira al piano interrato di un fabbricato di maggior consistenza e di proprietà della stessa "Giuseppe di Vittorio Cooperativa in Liquidazione Coatta Amministrativa", in un valore di mercato approssimato pari ad Euro 10 000,00.

5. Valore Economico di Realizzo- Considerazioni fiscali

La 'Giuseppe di Vittorio Cooperativa in Liquidazione Coatta Amministrativa, dal giorno 16/12/2016 con DM n. 443/2016 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) calcolato pertanto applicando una decurtazione del 20% del valore di mercato precedentemente stimato in Euro 10 000,00 è pari ad € 8 000,00.

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. Questo salvo specifiche ipotesi nelle quali l'operazione è assoggettata ad IVA in via obbligatoria e ferma restando la possibilità, per l'impresa cedente, di optare comunque per l'applicazione dell'IVA.

Ora, vista questa regola generale, si informa 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 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", in base al quale:

- Il cedente fattura all'acquirente il corrispettivo di vendita dell'immobile senza addebito dell'Iva e con l'indicazione della norma che lo esenta dall'applicazione dell'imposta (articolo 17, comma 6, lett. a)-bis, del DPR n. 633/72);
- L'acquirente integra la fattura ricevuta, con l'indicazione dell'aliquota e della relativa imposta dovuta. Con i connessi obblighi formali di registrazione della stessa, da effettuare sia nel registro dei corrispettivi (di cui all'articolo 24 del DPR n. 633/72), sia in quello degli acquisti (di cui all'articolo 25 del DPR n. 633/72).



6. Conclusioni

Pertanto alla luce di tutto quanto sopra esposto, in considerazione delle indagini urbanistiche esperite, a conclusione dell'espletamento dell'incarico ricevuto dal Commissario Liquidatore della società "Giuseppe di Vittorio Cooperativa" in Liquidazione Coatta Amministrativa, lo scrivente, come coadiuvato, dall'analisi dei dati e dei documenti avuti a disposizione, dai sopralluoghi effettuati, dalle considerazioni svolte, ha ritenuto di dover stimare il presumibile valore economico di realizzo dell'immobile oggetto del presente comprensivo delle relative pertinenze, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, in € 8 000,00 oltre imposte come per legge se dovute.

La documentazione utilizzata e non allegata resta depositata presso il sottoscritto perito che ritiene così di aver esaurito il proprio incarico restando a disposizione per ogni ulteriore necessità.

Foligno il 04.01.2019

In Fede
Dot. *Mario Cesarini*



GIUDICE DI PACE DI FOLIGNO

N. 276/2013 Reg. Asseverazioni

Addi 15/11/2013, nella cancelleria dell'intestato Giudice di Pace, avanti al Funzionario sottoscritto, è comparso [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], identificato con **Patente di Guida** rilasciata da [REDACTED] in data [REDACTED] avente n. [REDACTED] il quale chiede di asseverare con giuramento il su esteso atto.

Il Funzionario, previa ammonizione sulla responsabilità penale (art. 483 c.p.) derivante da dichiarazioni mendaci, invita il comparente al giuramento, che lo stesso presta ripetendo:

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

Letto confermato e sottoscritto



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

