
RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA DEL BENE IMMOBILE di proprietà della
"GIUSEPPE DI VITTORIO COOPERATIVA in Liquidazione Coatta Amministrativa":
Locale Commerciale (piano terra) sito nel Comune di Nova Siri in via Pietro Nenni,
individuabile al Foglio 50 Particella 1778 Sub. 13.

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

COMMISSARI LIQUIDATORI

Rag. Silvia Volpini

Incaricato

Dr. Mauro Cesarini

Perizia: P130

Indice

1. Premessa	2
1.1 Oggetto della stima	3
1.2 Scopo della stima	3
2. Dati Generali	4
2.1 Ubicazione e natura dei beni oggetto di stima	4
2.2 Descrizione degli immobili	5
2.2.1 Locale Commerciale	5
2.3 Dati catastali	5
2.4 Provenienza	6
2.5 Situazione edilizia	6
2.6 Dati urbanistici	6
2.7 Stato di occupazione	7
2.8 Atti pregiudizievoli	7
3. Metodi di stima	9
3.1 Criteri di stima adottati	9
4. Stima del valore di mercato	10
4.1 Generalità	10
4.2 Locale commerciale	11
4.4 Conclusioni: valore di mercato	12
5. Situazione Contingente – Adeguamento e correzione della Stima – Valore finale del Bene	13
6. Conclusioni	15
7. Giuramento	16
Allegati Tecnici	

1. Premessa

Su incarico del Commissario Liquidatore della "GIUSEPPE DI VITTORIO COOPERATIVA in Liquidazione Coatta Amministrativa", Sig. 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 Foligno – Via Sportella Marini n.27, iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Perugia al n. 1110A, 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 Perugia al n° 4461, con studio in Foligno, via La Louviere n.2, 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 dimensionale tra gli immobili esistenti e la documentazione richiamata¹.

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 autorizzata al fine di individuare l'eventuale esistenza di criticità inerenti alla futura vendita scongiurando successivi problemi legati alla legittimità del futuro trasferimento in caso di aggiudicazione.

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 Pietro Nenni 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 un locale commerciale posto al piano terra di un fabbricato di recente realizzazione e affacciante su via Pietro Nenni. 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 fornire agli organi della procedura il presumibile valore di realizzo nella situazione contingente (cessione in procedura concorsuale), così da consentire, previa autorizzazione ministeriale, la vendita al miglior offerente da parte degli organi 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, come anticipato, 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 alla correzione della stima del valore di mercato (svalutazione) volta

¹ La corrispondenza tra stato di fatto e dati catastali denominata in gergo tecnico "conformità catastale" assicura che lo stato effettivo dell'immobile corrisponda pienamente a planimetria, dati e intestazione catastale. Questa corrispondenza è essenziale per la legittimità del trasferimento ed in caso negativo potrebbe influire anche sul valore dell'immobile in modo incisivo. Evita la nullità dell'atto: la mancanza di conformità catastale può portare alla nullità dell'atto di compravendita; questo tipo di nullità non si prescrive mai, anche se esistono alcune modalità per "sanare" a posteriori questa mancanza che comporterebbero ulteriori spese preveducibili alla procedura. Inoltre la verifica della conformità catastale risulta anche necessaria a far emergere eventuali lavori che hanno alterato le superfici delle unità abitative, in particolare quelle all'interno dei condomini: questo è importante non solo per l'emersione di manufatti non accatastati e per superare varie forme di evasione fiscale nel settore immobiliare, ma anche per tutelare gli acquirenti di immobili ed evitare l'insorgere di contenziosi.

ad indicare l'effettivo possibile valore dell'immobile nella situazione in cui esso si trova (bene di una procedura concorsuale) dando pertanto rilevanza economica all'ambito in cui lo scambio negoziale avviene (procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa) tenendo in debito conto di tutte le specificità del caso legato a una procedura concorsuale nella consapevolezza che, comunque, tale valore, sarà posto alla verifica del mercato attraverso sistemi competitivi, previa opportuna pubblicità disposti dall'organo di vigilanza.

2. Dati Generali

2.1 Ubicazione e natura dei beni oggetto di stima

Il bene in esame è ubicato nella comune di Nova Siri e precisamente in località Nova Siri Marina o Scalo, frazione di recente costruzione (anni '70) attualmente centro residenziale principale dell'intero Comune. Tale area, prevalentemente residenziale e di recente costruzione, è posta nelle immediate vicinanze di scuole pubbliche, quindi di facile e comodo collegamento con le principali arterie viarie della zona; l'immobile in oggetto, come precedentemente riportato, è parte di un fabbricato di maggior consistenza e trova accesso da Via Pietro Nenni attraverso un portico ed una corte comune.



Figura 1: Individuazione compendio immobiliare

Lo stesso è costituito da un locale commerciale posto al piano terra, per una puntuale descrizione si rimanda ai paragrafi successivi.

2.2 Descrizione degli immobili

L'edificio principale, che risale alla seconda metà degli 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 Pietro Nenni, è costituito da un locale commerciale al piano terra, così come meglio individuato negli elaborati in allegato.

2.2.1 Locale Commerciale

Tale compendio, situato al piano terra, è posto lungo la via principale ed è composto da un ampio locale vendita e un bagno (solo predisposizione).

In termini di finiture interne, per il locale commerciale si osserva quanto segue:

l'immobile si compone di due vetrine l'accesso avviene tramite un infisso a due ante di cui una apribile, il telaio è in alluminio a taglio termico con vetro camera.

Internamente i pavimenti sono in gres porcellanato di forma quadrata con i battiscopa anch'essi in gres.

Tutte le vetrine sono munite di serranda in lamiera, del tipo avvolgibile con predisposizione per apertura e chiusura elettrica.

Si evidenzia che le porte interne sono mancanti, nel wc devono essere terminati i lavori.

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'.

L'impianto termico è assente. È necessario rilevare come l'unità in oggetto risulta priva di certificato di agibilità.

In termini quantitativi la consistenza del locale commerciale è pari a circa 85 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
Negozio	50	1778	13	C/1	77 m²	€ 1.014,06

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 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 nella seconda metà degli 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;
- Permesso di Costruire n. 75 in data 06 dicembre 2006;
- Denuncia di Inizia Attività protocollo n.332 del 29 dicembre 2008, tutti rilasciati dalla competente Autorità del Comune di Nova Siri.

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

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 libero.

2.8 Atti pregiudizievoli

Dalle ispezioni ipotecarie di cui in allegato è emerso che esistono le seguenti iscrizioni sul bene in esame rispettivamente riferite all'immobile al catasto fabbricati e al catasto terreni :

Ispezione al catasto fabbricati foglio 50 particella 1778 subalterno 13:

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
2. TRASCRIZIONE del 28/12/2011 - Registro Particolare 8142 Registro Generale 10565 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MATERA SEZ. DIST. PISTICCI Repertorio 2330/2011 del 22/12/2011 DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 04/12/2013 - Registro Particolare 783 Registro Generale 9460 Pubblico ufficiale: EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 202/6713 del 02/12/2013 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973).

4. 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.

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'OBBLIGO 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 (FRAZIONAMENTO 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. 385/199)
 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. 385/199)
 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 presunto valore reale dell'immobiliare nella situazione che ci occupa è indispensabile 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 Locale commerciale

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)
Locale commerciale (SUC)			85,00
TOTALE SUPERFICI			85,00

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: III semestre 2023;

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
Negozi	Normale	600 €/m ²	1 200 €/m ²

- 2) "Borsino immobiliare"

Comune: Nova Siri

Zona: Fascia Media

Tipologia	Stato Conservativo	Valore di Mercato 1)	
		Valore minimo	Valore massimo
Negozi	Normale	499 €/mq	1.080 €/m ²

I valori sopra riportati sono relativi ad immobili 'normali' o considerati tali.

Ora data la collocazione al piano terra del bene in oggetto con affaccio principale su Via Pietro Nenni, ma anche del generale livello sia di realizzazione sia di conservazione dell'intero fabbricato, considerata la riscontrata funzionalità degli, la valutazione economica che può farne il mercato risulta appena sufficiente.

Si rappresenta che l'immobile è stato di recente oggetto di manutenzioni straordinarie della facciate e della piazzetta condominiale, adeguamento *impianto anticendio* e manutenzioni varie; le relative spese sono state sostenute dalla procedura per un complessivo pari a circa € 4.200,00.

Alla luce di quanto sopra si ritiene di poter considerare i seguenti valori parametrici per immobili "finiti" a destinazione commerciale:

	Valore di Mercato
Tipologia Bene	Normale
Locale commerciale	900 €/m ²

Alla luce di quanto sopra i valori stimati del locale commerciale sono i seguenti:

Tipologia	Consistenza	Valore di Mercato	Valore di Stima
<u>Locale commerciale</u>	85,00 m ²	900 €/m ²	76.500,00 €

Si precisa che l'immobile oggetto di stima, come precedentemente descritto, è mancante di alcune parti di impianti termo-idro-sanitari e parti dell'impianto elettrico oltre alcune rifiniture come ad esempio tinteggiature e porte interne, è inoltre da evidenziare come l'immobile è privo di agibilità.

Per completare le opere mancanti e gli oneri derivanti dalla richiesta del certificato di agibilità con i relativi permessi sono stati stimati che le spese da sostenere possono essere pari a circa :

€ 6.500,00.

Pertanto approssimando, il valore totale del compendio in oggetto risulta essere: $V = 70.000,00 \text{ €}$

4.4 Conclusioni: valore di mercato

In conclusione si riporta il riepilogo dei valori stimati per i singoli beni oggetto di valutazione:

Compendio	Riferimento	Valore Stimato
<i>Locale commerciale</i>	V	70 000,00 €
	Totale	70 000,00 €



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 precedentemente riportato si può stimare l'intero compendio costituito da un locale commerciale sito in via Pietro Nenni al piano terra 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 70 000,00.

5. Situazione Contingente – Adeguamento e correzione della Stima - Valore finale del bene.

Come più volte ricordato, la società 'Giuseppe di Vittorio Cooperativa in Lca', 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 alla liquidazione giudiziale, disposta dal Ministero dello Sviluppo Economico oggi MIMIT (*Ministero delle Imprese e del Made in Italy*) e diretta a liquidare il patrimonio della cooperativa 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 liquidatoria pura 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, a parere di scrive, risulta corretto operare una opportuna (quanto consueta) correzione della stima al caso contingente, come tra l'altro espressamente indicato e richiesto da diversi tribunali² in occasione della vendita di immobili al quale, per similitudine, si può fare diretto riferimento. Lo scrivente nel caso che ci occupa ha individuato nell'ordine del 20% la corretta decurtazione rispetto al prezzo di mercato precedentemente individuato.

Visto quanto detto Il valore del benne immobile calcolato pertanto applicando una decurtazione del 20% al valore di mercato precedentemente stimato è pari ad € 56 000,00.

² Tribunale di Novara:....."L'esperto viene reso edotto del fatto che l'eventuale non realistica valutazione del bene, potendone rendere difficoltosa, in concreto, la vendita, scoraggiando la partecipazione di offerenti, potrebbe essere fonte di danno per la procedura. Si ritiene congrua una riduzione del valore, in misura indicativa tra il 10% e il 20% del valore di libero mercato per le peculiarità della vendita in sede esecutiva, per l'assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita."

6. Conclusioni

Pertanto alla luce di tutto quanto sopra esposto, in considerazione delle indagini 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 valore dell' immobile oggetto del presente comprensivo delle relative pertinenze, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, in € 56.000,00 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 26.04.2024

In Fede
Dott. Mauro Cesari

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



GIUDICE DI PACE DI FOLIGNO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

N. 283/2024 Reg. Asseverazioni
R.G.m. 659/2024

Addì 06/06/2024 nella cancelleria dell'intestato Giudice di Pace, avanti al Funzionario sottoscritto, è comparso Mauro Cesarini, nato a Roma il 15/09/1973, identificato con Patente di Guida rilasciata da MIT-UCO in data 19/5/2021, avente n. U17Z81008A con scadenza 15/09/2031 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 componente 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".

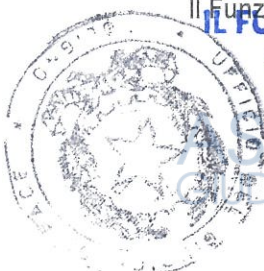
Letto confermato e sottoscritto

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ufficio del Giudice di Pace di Foligno

Il Funzionario giudiziario
D.ssa Alessandra Ricci



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®