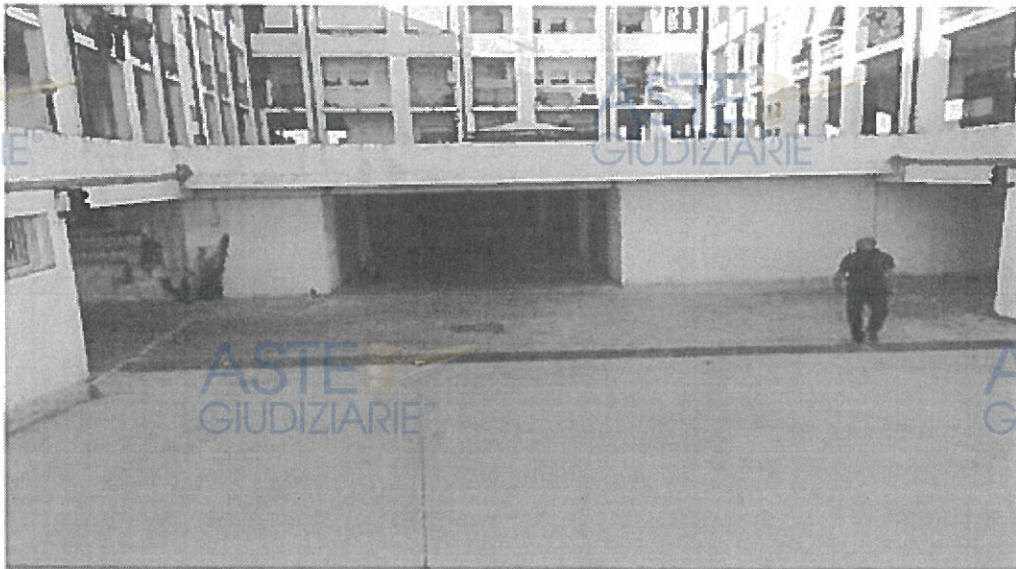


RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA DEL BENE IMMOBILE di proprietà della "GIUSEPPE DI VITTORIO COOPERATIVA in Liquidazione Coatta Amministrativa" appartamento (piano primo) sito in via Aldo Moro, snc nel Comune di Nova Siri, individuabile al Foglio 50 Particella 1778 Sub. 24.



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: P120

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 Appartamento	6
2.3 Dati catastali	7
2.4 Provenienza	8
2.5 Situazione edilizia	8
2.6 Dati urbanistici	10
2.7 Stato di occupazione	10
2.8 Atti pregiudizievoli	11
3. Metodi di stima	13
3.1 Criteri di stima adottati	13
4. Stima del valore di mercato	14
4.1 Generalità	14
4.2 Appartamento	15
4.3 Conclusioni: valore di mercato	17
4.4 Considerazioni Fiscali	20
5. Situazione Contingente - Valore Economico di Realizzo	21
6. Conclusioni	23
7. Allegati	24

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 approfondendo anche l'aspetto fiscale della eventuale futura cessione.

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 Aldo Moro 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 appartamento posto al piano primo 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.

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 Aldo Moro attraverso un portico ed una corte comune.



Figura 1: Individuazione compendio immobiliare

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

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 Aldo Moro, è costituito da un appartamento al piano primo, così come meglio individuato negli elaborati in allegato.

2.2.1 Appartamento

Tale compendio, situato al piano primo, ha affaccio sul cortile interno ed ha ingresso da via Aldo Moro è identificato alla scala D interno D1.

E' composto da un ampio locale destinato a soggiorno con cucina del tipo "a vista" e tramite un disimpegno si accede al bagno ed alla camera da letto, da tutte le stanze predette si ha accesso al terrazzo prospiciente il cortile interno del fabbricato.

In termini di finiture interne dell'appartamento si osserva quanto segue:

il portoncino d'ingresso è del tipo blindato, i pavimenti sono in gres porcellanato 30x30 su tutti gli ambienti interni compreso il bagno; i battiscopa sono anch'essi in gres, è presente il rivestimento in gres con piastrelle su tutte le pareti del bagno aventi dimensione e colore diverse rispetto ai pavimenti.

Gli infissi esterni presentano adeguato vetro camera, mentre all'esterno sono presenti gli avvolgibili in pvc.

Nel terrazzo è presente un pavimento sempre in gres porcellanato, ma del tipo antisdrucchiolo ed antigelivo.

Le porte interne sono in legno tamburato entrambi del tipo "scorrevole" a scomparsa.

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 risulta completo.

Il bagno presenta sanitari quali lavabo, bidet e wc in porcellana di colore bianco ed è inoltre munito di doccia.

L'impianto termico, di tipo tradizionale, è costituito da radiatori in alluminio e "caldaia murale" del tipo tradizionale è alimentata a gas metano; lo stesso risulta funzionante. Si specifica inoltre che l'appartamento è dotato di impianto di climatizzazione estiva ed invernale a pompa di calore con split posto nella zona giorno.

In termini quantitativi la consistenza dell'appartamento è pari a circa 60 m² di superficie utile netta oltre a circa 20 m² di terrazzo.

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
Appartamento	50	1778	24	A/3	3,5 vani	€ 207,87

Unità immobiliare è intestata a GIUSEPPE DI VITTORIO SOCIETA' COOPERATIVA A RL.

Conformità Catastale

In riferimento alla documentazione catastale reperita presso l'agenzia delle entrate ufficio del territorio si evidenzia che rispetto allo stato di fatto è stata riscontrata la seguenti difformità:

- Mancata rappresentazione del divisorio realizzato tra la zona giorno e la zona notte.



Per la regolarizzare delle difformità riscontrate, dovrà essere effettuata una variazione catastale, per tutto quanto sopra si stima che le spese tra oneri professionali e diritti ammontano a circa € 600,00.

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.

Conformità Edilizia

In riferimento alla documentazione tecnica reperita è stata riscontrata la seguente difformità:

- Mancata rappresentazione di un divisorio realizzato tra la zona giorno e la zona notte.

La difformità riscontrata, può essere sanata ai sensi dell'art.36 del DPR n. 380 del 06 giugno 2001. Per la regolarizzare, dovrà essere presentata pratica edilizia presso il Comune di Nova Siri, per tutto quanto sopra si stima che le spese tra oneri professionali e diritti di sanatoria ammontano a circa € 4.400,00.



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 per Ipoteca € 94.875,00 a fronte di quota capitale pari a € 62.250.00.
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'OBBLIGO EDILIZIO
5. ISCRIZIONE del 26/10/2006 - Registro Particolare 2276 Registro Generale 12011

Pubblco 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

Pubblco 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 Appartamento

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)
Appartamento (SUC)	72	100	72,00
TOTALE SUPERFICI			72,00

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
Abitazioni di tipo economico	Normale	850 €/m ²	1 150 €/m ²

2) "Borsino immobiliare"

Comune: Nova Siri

Zona: Fascia Media

Tipologia	Stato Conservativo	Valore di Mercato 1)	
		Minor Pregio	Fascia Maggiore
Abitazioni civili	Buono	603 €/m ²	886 €/m ²

I valori sopra riportati sono relativi ad immobili 'normali' o considerati tali in quanto appena ristrutturati, pertanto non si ritiene necessario adottare adeguati coefficienti correttivi che portino in conto la vetustà degli stessi.

Ora data la collocazione al piano primo del bene in oggetto con affaccio principale sul cortile interno, 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 buona.

Inoltre in riferimento alla specifica zona in esame, ossia Via Aldo Moro nella parte sud-est del comune di Nova Siri Marina, tenuto presente la buona dotazione di parcheggi ed infrastrutture esterne, tenuto conto del buono stato di conservazione riscontrato per gli immobili sia all'interno che all'esterno, facendo comunque riferimento ad un'analisi di mercato che tenga conto del fatto che la zona in oggetto, con vocazione 'residenziale', sembra oggi offrire diversi beni in vendita, si ritiene di poter considerare i seguenti valori parametrici per immobili "finiti":

	Valore di Mercato
Tipologia Bene	Normale
Appartamento	1000 €/m ²



Quindi i valori stimati del locale commerciale sono i seguenti:

Tipologia	Consistenza	Valore di Mercato	Valore di Stima
Appartamento	72,00 m ²	1000 €/m ²	72 000,00 €

Si precisa che l'immobile oggetto di stima, come precedentemente descritto, presenta delle difformità catastali ed edilizie ed inoltre risulta privo di agibilità.

Gli oneri derivanti dalla regolarizzazione catastale ed edilizia sono state stimate in € 600,00 + € 4.400,00 per un totale pari a : € 5.000,00;

a queste somme vanno aggiunte i costi per la richiesta del certificato di agibilità con stimati in € 1.000,00.

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

$$V = 72.000,00 € - 6.000,00 € = 66.000,00 €$$

4.3 Conclusioni: valore di mercato

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

Compendio	Riferimento	Valore Stimato
Appartamento	V	66 000,00 €
	Totale	66 000,00 €

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 appartamento sito in via Aldo Moro al piano primo 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 66 000,00.

4.4 Considerazioni fiscali

La cessione di fabbricati (definiti come "qualsiasi costruzione coperta isolata da vie o da spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri che si elevano, senza soluzione di continuità, dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più liberi accessi sulla via, e possa avere una o più scale autonome" - risoluzione 46/E/1998, circolare del Ministero dei lavori pubblici del 23 luglio 1960, n. 1820, circolare 14/E/2015), costituisce un'operazione rilevante ai fini Iva, ai sensi dell'articolo 2 D.P.R. 633/1972.

Soddisfatti, oltre al requisito oggettivo, anche quello territoriale - fabbricato situato nel territorio dello Stato (articolo 7-bis, comma 1, D.P.R. 633/1972) - e soggettivo - cessione posta in essere da soggetto passivo Iva -, è necessario individuare il regime Iva applicabile, distinguendo, sulla base della classificazione catastale, tra:

fabbricati abitativi, ovvero tutti gli edifici classificati/classificabili nella categoria catastale A, ad eccezione degli A/10 (uffici e studi privati);

fabbricati strumentali, ovvero immobili classificati nella categoria B (scuole, uffici pubblici, etc.), C (negozi, laboratori, magazzini, etc.), D (opifici, alberghi, etc.), E (Stazioni per servizi di trasporto, etc.) e A/10.

Per quanto riguarda la cessione di fabbricati abitativi, essa è in generale esente Iva ai sensi dell'articolo 10, comma 1, n. 8-bis, D.P.R. 633/1972, con le seguenti eccezioni:

- cessione da parte di imprese che li hanno costruiti o hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lett. c (restauro e risanamento conservativo), d (ristrutturazione edilizia) e lett. f (ristrutturazione urbanistica), D.P.R. 380/2001, entro 5 anni dall'ultimazione del lavoro. In questo caso l'operazione è sempre obbligatoriamente imponibile Iva;

- cessione da parte di imprese che li hanno costruiti o hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lett. c (restauro e risanamento conservativo), d (ristrutturazione edilizia) e lett. f (ristrutturazione urbanistica), D.P.R. 380/2001, dopo 5 anni dall'ultimazione del lavoro. In questo caso l'operazione è imponibile Iva su opzione del cedente da manifestarsi nell'atto di compravendita;

È bene evidenziare che l'esercizio dell'opzione per l'imponibilità, sia con riferimento alla cessione di fabbricati abitativi che strumentali, nei confronti di soggetti passivi Iva determina l'applicazione del *reverse charge* in base all'articolo 17, comma 6, lett. a-bis), D.P.R. 633/1972.

Per quanto riguarda il momento impositivo, con relativo obbligo di emissione della fattura, le cessioni di immobili si considerano effettuate alla data di stipula dell'atto notarile o, se successiva, a quella in cui si producono gli effetti traslativi o costitutivi; l'eventuale pagamento di acconti definisce il momento di effettuazione limitatamente alla parte pagata.

Con riferimento all'imposta di registro:

le operazioni di cessione di immobili, sia abitativi che strumentali, imponibili Iva sono soggette ad imposta di registro fissa oggi pari a 200 euro;

le operazioni di cessione esenti Iva: se l'oggetto è costituito da fabbricati abitativi o immobili acquistati senza diritto alla detrazione totale dell'Iva (articoli 19, 19-bis1 e 19-bis2 D.P.R. 633/1972), sono soggette ad imposta di registro proporzionale con aliquota ad oggi del 2% se le condizioni per l'applicazione dell'agevolazione prima casa sono soddisfatte, 9% negli altri casi, su una base imponibile data (articolo 51, commi 1 e 2, D.P.R. 131/1986) dal maggiore tra il corrispettivo dichiarato dalle parti nell'atto e il valore venale in comune commercio dell'immobile;

se l'oggetto è costituito da fabbricati strumentali, l'imposta è dovuta in misura fissa pari ad oggi a 200 euro.

Con riguardo invece alle imposte ipotecaria e catastale:

le operazioni di cessione di immobili abitativi, sono soggette a dette imposte in misura fissa pari ad oggi a 200 euro ciascuna se imponibili Iva, 50 euro ciascuna se esenti;

le operazioni di cessione di immobili strumentali, siano esse esenti o imponibili, sono soggette a dette imposte in misura proporzionale ad oggi del 3% e dell'1%.

Ora, vista queste regole generali, si informa che, gli organi della procedura, al momento della stipula dell'atto per la cessione dell'immobile, operanno, 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.

5. Situazione Contingente - Valore Economico di Realizzo

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 stantibus* senza garanzie e sottoposto alla clausola *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 prudente 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 66 000,00** è pari ad € 52 800,00.

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 € 52 800,00 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
Dott. Mauro Cesarini



**GIUDICE DI PACE DI FOLIGNO**N. 276/2018 Reg. Asseverazioni

Addi 15/11/2018, nella cancelleria dell'intestato Giudice di Pace, avanti al Funzionario sottoscritto, è comparso **Mauro Cesarini**, nato a _____ il _____, identificato con **Patente di Guida** rilasciata da _____ in data _____, avente n. _____ 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