

\*\*\*\*\*

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA DEL BENE IMMOBILE di proprietà della  
 "MUCAFER SOCIETA' COOPERATIVA in Liquidazione Coatta Amministrativa"  
 uffici (piano rialzato-piano primo) sito in via Vanvitelli n°21 nel Comune di  
 Manfredonia, individuabile al Foglio 39 Particella 1395 Sub. 72-113-119-75.



COMMITTENTE

"MUCAFER SOCIETA' COOPERATIVA in Liquidazione Coatta Amministrativa"

Forma giuridica: SOCIETA' COOPERATIVA

Sede legale: Manfredonia

Codice fiscale: 00207810714

Procedure in corso: LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA - D.M. del  
 Ministero dello Sviluppo Economico n.45 del 30/01/2015

COMMISSARI LIQUIDATORI

Rag. Silvia Volpini

Incaricato

Dr. Mauro Cesarini

Perizia: P04-05-06-07 BIS

## 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
2.3 Dati catastali .....	10
2.4 Provenienza .....	10
2.5 Situazione edilizia .....	11
2.6 Dati urbanistici.....	12
2.7 Atti pregiudizievoli.....	13
3. Metodi di stima.....	17
3.1 Criteri di stima adottati .....	17
4. Stima del valore di mercato .....	18
4.1 Generalità .....	18
4.2 Stima del bene.....	18
4.3 Conclusioni: valore di mercato.....	22
5. Situazione Contingente - Valore Economico di Realizzo .....	23
6. Conclusioni.....	25

## 1. Premessa

Su incarico del Commissario Liquidatore della 'Mucafer Società Cooperativa per Azioni in Liquidazione Coatta Amministrativa', Ragioniera Silvia Volpini, come nominata il giorno 30/01/2015 dal Ministero Dello Sviluppo Economico (DM n. 45/2015), 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 dimensionale 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 al fine di individuare l'eventuale esistenza di criticità inerenti alla futura vendita.

### 1.1 Oggetto della stima

La presente relazione ha per oggetto la stima del valore economico della **proprietà superficiaria** di un'unità immobiliare destinata ad ufficio.

L'immobile in oggetto fa parte di un edificio di maggior consistenza ubicato in Manfredonia (FG), tra Piazzale Tiziano Vecellio e via Vanvitelli, identificato al civico 21; la zona è a carattere prettamente residenziale di tipo intensivo, con edifici che raggiungono anche gli 8 piani fuoriterra.

Il bene in oggetto è un insieme di locali di elevata consistenza posti al piano rialzato ed al piano primo con conformazione e destinazione d'uso ad uffici; lo stesso ha accesso principale

da una corte condominiale su via Vanvitelli per il tramite di un cancello pedonale dotato di citofoni; dal lato di piazzale Tiziano Vecellio invece il cancello di accesso pedonale è senza campanelli.

## 1.2 Scopo della stima

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

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

La valutazione 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 zona Sud del Comune di Manfredonia in un'area prettamente residenziale e di recente costruzione posta nelle immediate vicinanze di uno svincolo della strada statale 89, quindi di facile e comodo collegamento con le principali direttrici autostradali e tangenziali della zona; lo stesso, come precedentemente riportato, fa parte di un fabbricato di maggior consistenza e trova accesso sia da piazzale Tiziano Vecellio, sia da via Vanvitelli.



Figura 1: Individuazione compendio immobiliare

L'intero fabbricato presenta al piano terra rialzato unità immobiliari con destinazione commerciale e direzionale, al piano primo unità destinate ad uffici ed in parte residenziali,

mentre dal piano secondo al piano settimo si hanno unicamente unità abitative; al piano interrato sono inoltre presenti garage e locali a destinazione deposito e magazzino.

## 2.2 Descrizione degli immobili

L'edificio principale, che risale alla fine degli anni settanta, è stato realizzato con telai in cemento armato di travi e pilastri con solai in latero-cemento gettati in opera, le tamponature sono state realizzate in blocchi di laterizio di spessore pari a 30 cm, mentre le tramezzature interne, sempre in laterizio, sono di spessore 10 e 15cm; esternamente il fabbricato si presenta intonacato con finitura liscia e tinteggiato di bianco, con evidenziazione, in grigio scuro, dei marcapiani e dei terrazzi presenti. L'intero fabbricato presenta recinzione costituita da un muro in cemento armato di altezza pari a circa 50cm e soprastante ringhiera metallica verniciata di bianco; il tutto risulta essere in buono stato di conservazione.

Il bene oggetto di stima, contraddistinto con il numero civico 21, è costituito da quattro distinte unità catastali dislocate due al piano rialzato e due al piano primo; le stesse costituiscono la sede tecnico-amministrativa della società Mucafer in LCA, per una superficie commerciale totale pari a circa 1164 m<sup>2</sup>. Nel vero è da rilevare come detti immobili, pur essendo oggi parte di uno stesso complesso funzionale, data anche la loro elevata consistenza potrebbero essere oggetto di futura divisione in unità immobiliari più piccole così da favorirne l'alienazione; all'uopo dovranno eseguirsi opportune considerazioni circa le eventuali opere sia murarie sia impiantistiche necessarie.

Attraverso l'ingresso principale dalla galleria comune, si accede, previo passaggio in un pre-ingresso con imbottito in profili di alluminio grigio e vetri, ad un primo locale adibito a sala d'attesa e segreteria; centralmente in fondo al locale, sul lato opposto all'ingresso, una piccola scala a scendere, costituita da sole cinque alzate, collega agli uffici direzionali di cui nel seguito. Sulla parte più a destra invece si ha un'ampia rampa di scale di larghezza pari a circa 1.70m che porta agli uffici dei piani superiori descritti nel seguito; oltre alla scala si ha anche un ulteriore locale, il cui accesso avviene in adiacenza alla partenza della scala stessa, adibito oggi a 'server' e centralino. Quanto sopra descritto, catastalmente distinto al foglio 39 particella 1395 sub 72, è caratterizzato da pareti intonacate con finitura liscia e tinteggiate, il battiscopa è in marmo, il pavimento in graniglia 40x40 con, nella zona segreteria, il sormonto di un'ulteriore pavimentazione flottante 60x60 eseguita in modo da favorire il

passaggio degli impianti; in tale zona è inoltre presente anche una controsoffittatura in quadrotti di gesso con inserite sia le bocchette dell'aria sia l'illuminazione del tipo antiriflesso da ufficio. La scala è caratterizzata da alzate e pedate in marmo come in marmo è anche il battiscopa; la ringhiera è in acciaio con corrimano in legno. I serramenti esterni sono in alluminio e vetro ed inoltre sono dotati di inferriate del tipo fisso.

Per quanto concerne gli impianti si evidenzia che è presente l'impianto elettrico, in parte sottotraccia ed in larga parte a vista mediante canaline in pvc; l'impianto di riscaldamento è rappresentato da condizionatori alimentati elettricamente con funzione anche di raffrescamento; gli stessi sono muniti di split interni e unità macchine esterne; non si riscontra la presenza di radiatori interni. Si è inoltre rilevata la presenza di estintori a parete all'interno dei locali. Il livello di finiture riscontrate appare medio come normale risulta anche il loro stato di conservazione.

Dalla piccola scala a scendere rivestita in travertino sia sulle alzate che sulle pedate, sulla quale è anche collocata una porta a doppia anta in alluminio e vetro, si accede al blocco uffici posto sul lato nord del piano rialzato contraddistinto al foglio 39 particella 1395 sub 113. Tali locali sono caratterizzati da un corridoio centrale che serve quattro distinti uffici, di cui uno diviso in doppia area di lavoro, oltre ad un servizio igienico; le pareti come anche i soffitti sono intonacate con finitura liscia e tinteggiate, il battiscopa è in marmo, il pavimento in graniglia 40x40 mentre il wc presenta sia pavimento (rialzato rispetto al resto dei locali) che rivestimento (per un'altezza pari a circa 2.00m) in gres 20x20 di colore blu con motivi di cerchi gialli, verdi, blu ed arancioni; lo stesso inoltre presenta sanitari in ceramica, senza né doccia né vasca e cassetta di scarico a vista; sullo stesso è inoltre presente un radiatore in ghisa, l'impianto elettrico è del tipo a vista con canaline in pvc e la porta di ingresso è in alluminio e pvc.

In generale su tali locali i divisori sono in muratura con porte in alluminio e pvc, mentre i serramenti esterni sono in alluminio e vetro con presenza di inferriate del tipo fisso.

Per quanto concerne gli impianti si evidenzia che è presente l'impianto elettrico, in parte sottotraccia ed in larga parte a vista mediante canaline in pvc; l'impianto di riscaldamento è rappresentato da convettori alimentati elettricamente con funzione di solo riscaldamento, mentre per il raffrescamento sono presenti split interni sulla parte alta delle pareti, alimentati da unità macchine esterne; in alcuni locali si riscontra anche la presenza di radiatori interni

in ghisa. Si è inoltre rilevata la presenza di estintori a parete all'interno dei locali. Il livello di finiture riscontrate appare medio come normale risulta anche il loro stato di conservazione. Salendo la scala principale dal locale ingresso, dopo la prima rampa si accede direttamente al disimpegno che rappresenta l'ingresso al blocco uffici posto sul lato nord del piano primo; lo stesso, contraddistinto al foglio 39 particella 1395 sub 119, ed è costituito da un corridoio centrale che disimpegna n.7 uffici oltre a due servizi igienici; nella parte centrale inoltre è presente un vano scala-ascensore condominiale che garantisce un'ulteriore accesso rispetto a quello sopra descritto.

I divisori sono parte in muratura e parte in alluminio e vetro; le pareti come anche i soffitti sono intonacate con finitura liscia e tinteggiate, il battiscopa è in marmo, il pavimento in graniglia 40x40 mentre i bagni presentano sia pavimento (rialzato rispetto al resto dei locali), che rivestimento (per un'altezza pari a circa 2.00m) in gres 20x20 di colore blu con motivi di cerchi gialli, verdi, blu ed arancioni; gli stessi sono dotati di sanitari in ceramica, senza né doccia né vasca e cassetta di scarico a vista; sugli stessi sono inoltre presenti un radiatore in ghisa, l'impianto elettrico è del tipo a vista con canaline in pvc e la porta di ingresso è in alluminio e pvc.

I serramenti esterni sono in alluminio e vetro con presenza di inferriate del tipo fisso.

Per quanto concerne gli impianti si evidenzia che è presente l'impianto elettrico, in parte sottotraccia ed in larga parte a vista mediante canaline in pvc; l'impianto di riscaldamento è rappresentato da convettori alimentati elettricamente con funzione di solo riscaldamento, mentre per il raffrescamento sono presenti in alcuni locali split interni sulla parte alta delle pareti, alimentati da unità macchine esterne; in alcuni locali si riscontra anche la presenza di radiatori interni in ghisa. Si è inoltre rilevata la presenza di estintori a parete all'interno dei locali. Il livello di finiture riscontrate appare medio come normale risulta anche il loro stato di conservazione.

Dal locale di ingresso degli uffici del piano primo, per il tramite di un'ulteriore rampa di scale avente n.15 alzate e sempre rivestita in marmo, si accede al secondo blocco di uffici posto sul lato sud ed avente consistenza ben più rilevante rispetto a tutti gli altri.

Lo stesso, contraddistinto al foglio 39 particella 1395 sub 75, ed è costituito da più di 20 locali a destinazione ufficio, oltre a tre servizi igienici, corridoi e spazi comuni; nel complesso la forma di tale blocco è a croce, con al centro il vano scala-ascensore comune, mentre l'accesso dalla rampa di scale di cui sopra avviene lateralmente.

I divisori sono parte in muratura e parte in alluminio e vetro; le pareti come anche i soffitti sono intonacate con finitura liscia e tinteggiate, il battiscopa è in marmo, il pavimento in graniglia 40x40 ad eccezione dei bagni. Dei tre servizi igienici presenti, uno è uguale a quelli presenti negli altri blocchi uffici, ossia con pavimento (rialzato rispetto al resto dei locali) e rivestimento (per un'altezza pari a circa 2.00m) in gres 20x20 di colore blu con motivi di cerchi gialli, verdi, blu ed arancioni, dotazione di lavabo, colonna, water e bidet in ceramica, senza né doccia né vasca e cassetta di scarico a vista; è inoltre presente un radiatore in ghisa, l'impianto elettrico è del tipo a vista con canaline in pvc e la porta di ingresso è in alluminio e pvc. Gli altri due invece, distinti uno per donne e l'altro per uomini, sono realizzati per un uso maggiormente intensivo, pertanto sono caratterizzati ciascuno da due lavandini con colonna e specchiera, separati per il tramite di una porta sempre in alluminio e pvc (come quella di ingresso) dal locale water bidet; gli stessi sono con pavimento e rivestimento in gres porcellanato di colore chiaro.

I serramenti esterni sono in alluminio e vetro con presenza di inferriate del tipo fisso.

Per quanto concerne gli impianti si evidenzia che è presente l'impianto elettrico e di distribuzione dati, in parte sottotraccia ed in larga parte a vista mediante canaline in pvc; l'impianto di riscaldamento è rappresentato da convettori alimentati elettricamente con funzione di solo riscaldamento, mentre per il raffrescamento sono presenti in alcuni locali split interni sulla parte alta delle pareti, alimentati da unità macchine esterne; in alcuni locali si riscontra anche la presenza di radiatori interni in ghisa. Si è inoltre rilevata la presenza di estintori a parete all'interno dei locali. Il livello di finiture riscontrate appare medio come normale risulta anche il loro stato di conservazione.



### 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
Ufficio	39	1395	72	A/10	2 vani	€ 624,91
Ufficio	39	1395	113	A/10	4,5 vani	€ 1.208,51
Ufficio	39	1395	119	A/10	8 vani	€ 2.148,46
Ufficio	39	1395	75	A/10	24 vani	€ 6.445,38

In relazione inoltre alle planimetrie catastali ritirate, si rileva come nelle stesse le suddivisioni interne riportate risultino conformi a quanto realmente esistente, l'intestazione della stesse risultano corrette:

COMUNE DI MANFREDONIA proprietà per l'area 1/1;

MUCAFER - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI proprietà superficiaria 1/1.

### 2.4 Provenienza

L'immobile di cui trattasi è divenuto di piena proprietà della Coop. Mucafer Scpa con sede in Manfredonia (Fg) al Piazzale Tiziano 21 in quanto concessionaria del diritto di superficie ai sensi della legge 865/71 e in forza degli atti del notaio Rizzo Corallo Filippo in data 09.02.1978, 17.03.1979 e 02.12.1982 trascritti a Foggia rispettivamente in data 21.02.1978 al n. 61085, 04.04.1979 al n. 79672 e 18.12.1982 al n. 145846.

## 2.5 Situazione edilizia

Il fabbricato è stato edificato alla fine degli anni '70 sui lotti 56 e 57 del Piano di Zona P.E.E.P. del Comune di Manfredonia; in base a concessione edilizia rilasciata dal Comune di Manfredonia il 3 febbraio 1976 n. 33/76 e successiva variante n. 43 del 16 febbraio 1981.

Si è proceduto alla ricerca della documentazione tecnica presso l'archivio comunale; tale ricerca non ha dato al momento alcun esito; ciò nonostante dalla documentazione tecnica fornita dagli ex soci si rileva come alcune suddivisioni interne oltre che alcune bucatore esterne non risultino corrispondenti a quanto esistente. Tali differenze sono sanabili presentando pratica edilizia ai sensi dell'articolo 36 del DPR n.380/2001.

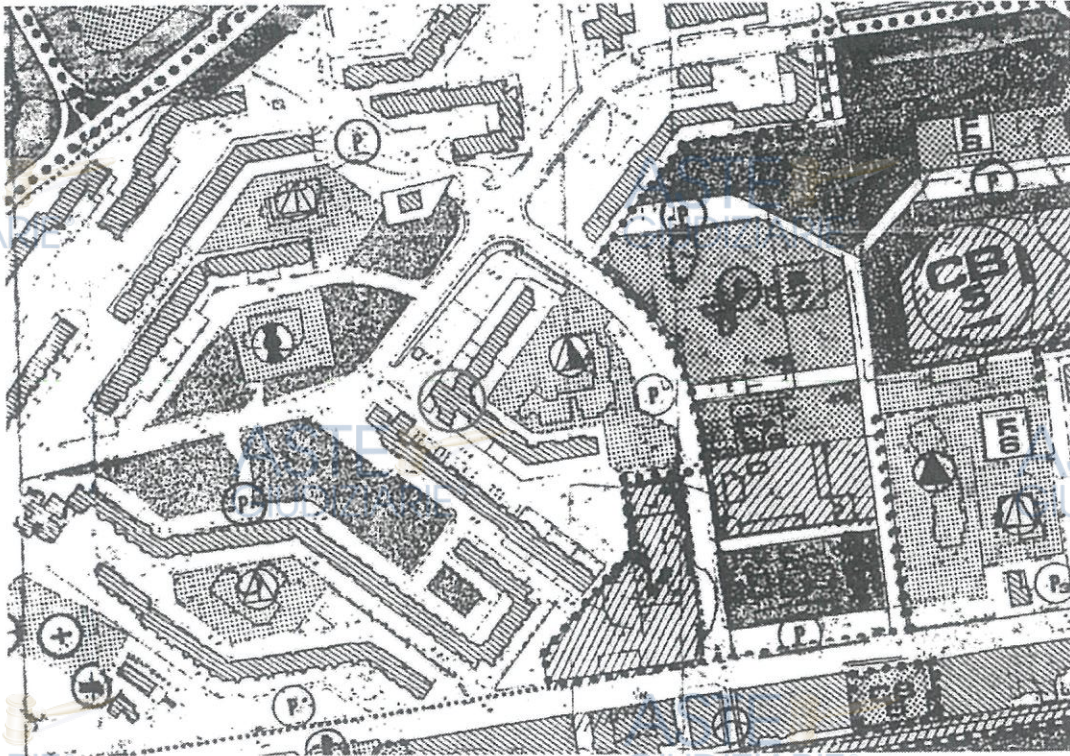
Si evidenzia che l'immobile presenta alcune difformità rispetto al progetto depositato, per la regolarizzazione delle stesse si stimano costi pari a circa € 15.000,00.

Si evidenzia che in base al trasferimento del diritto di superficie , come richiamato al punto 2.4, all'articolo 15 è previsto :

"Gli atti di vendita e i contratti di affitto sono nulli in mancanza della dichiarazione rilasciata dal comune attestante la rinuncia ad esercitare il diritto di prelazione. A tal fine il concessionario che intende alienare o affittare l'immobile dovrà darne comunicazione con lettera raccomandata al Comune indicando il prezzo. Entro sessanta giorni il Comune dovrà comunicare la propria volontà di esercitare o rifiutare la prelazione. Trascorso tale termine la dichiarazione si riterrà automaticamente concessa e la raccomandata dovrà essere allegata agli atti".

## 2.6 Dati urbanistici

In riferimento al P.R.G. del comune di Manfredonia attualmente vigente, come già precedentemente riportato, si ha che l'area in oggetto ricade all'interno di un piano di zona P.E.E.P., in particolare le cosiddette zone 'C'. Più specificatamente l'area è definita come 'insula 167' in relazione alla seguente cartografia da P.R.G.:



in riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del comune di Manfredonia, si ha che:

**8) Insula 167' (per edilizia economico-popolare) (interamente edificata):**

superficie dell' insula	ha 35.00
abitanti previsti	6000
cubatura	mc 600.000
indice territoriale	1.71 mc/mq
densità territor. di popolazione	171 ab/ha
distanze da edifici >=	10 m
distanze dai confini	5 m
distanze dall'asse stradale	12 m

(segue)

Pertanto l'area in oggetto risulta sostanzialmente completamente definita.



4. ISCRIZIONE del 10/12/1997 - Registro Particolare 2691 Registro Generale 19322 Pubblico ufficiale RIZZO CORALLO FILIPPO Repertorio 24133 del 05/12/1997 IPOTECA VOLONTARIA a favore di COOP CREDITO S.P.A. derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2080 del 22/09/2000 (ATTO AGGIUNTIVO A PRECEDENTE FINANZIAMENTO)
2. Annotazione n. 2023 del 01/10/2003 (SUSSISTENZA FINANZIAMENTO)
3. Annotazione n. 2030 del 01/10/2003 (RESTRIZIONE DI BENI)

5. ISCRIZIONE del 10/12/1997 - Registro Particolare 2692 Registro Generale 19323 Pubblico ufficiale RIZZO CORALLO FILIPPO Repertorio 24133 del 05/12/1997 IPOTECA VOLONTARIA a favore di ISTITUTO BANCARIO SAN PAOLO DI TORINO S.P.A. derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2082 del 22/09/2000 (ATTO AGGIUNTIVO A PRECEDENTE FINANZIAMENTO)
2. Annotazione n. 2024 del 01/10/2003 (SUSSISTENZA FINANZIAMENTO)
3. Annotazione n. 2031 del 01/10/2003 (RESTRIZIONE DI BENI)

6. ISCRIZIONE del 10/12/1997 - Registro Particolare 2693 Registro Generale 19324 Pubblico ufficiale RIZZO CORALLO FILIPPO Repertorio 24133 del 05/12/1997 IPOTECA VOLONTARIA a favore di CARIPLO - CASSA DI RISPARMIO DELLE PROVINCE LOMBARDE S.P.A. derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2081 del 22/09/2000 (ATTO AGGIUNTIVO A PRECEDENTE FINANZIAMENTO)
2. Annotazione n. 2025 del 01/10/2003 (SUSSISTENZA FINANZIAMENTO)
3. Annotazione n. 2032 del 01/10/2003 (RESTRIZIONE DI BENI)

7. ISCRIZIONE del 10/12/1997 - Registro Particolare 2694 Registro Generale 19325 Pubblico ufficiale RIZZO CORALLO FILIPPO Repertorio 24133 del 05/12/1997 IPOTECA VOLONTARIA a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2083 del 22/09/2000 (ATTO AGGIUNTIVO A PRECEDENTE FINANZIAMENTO)
2. Annotazione n. 2026 del 01/10/2003 (SUSISTENZA FINANZIAMENTO)
3. Annotazione n. 2033 del 01/10/2003 (RESTRIZIONE DI BENI)

8. ISCRIZIONE del 21/05/2004 - Registro Particolare 2131 Registro Generale 13373 Pubblico ufficiale RIZZO CORALLO FILIPPO Repertorio 32492 del 20/05/2004 IPOTECA VOLONTARIA a favore di UNIPOL BANCA S.P.A. derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

9. ISCRIZIONE del 04/11/2013 - Registro Particolare 2205 Registro Generale 22060 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 35683 del 04/10/2013 IPOTECA GIUDIZIALE a favore di COIVER CONTRACT CENTRO S.R.L. derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1617 del 12/08/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 2583 del 26/10/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)

10. ISCRIZIONE del 15/11/2013 - Registro Particolare 2334 Registro Generale 23101 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 28449 del 01/08/2013 IPOTECA GIUDIZIALE a favore di COIVER CONTRACT CENTRO S.R.L. derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1622 del 12/08/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 2582 del 26/10/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)



11. TRASCRIZIONE del 04/08/2014 - Registro Particolare 11648 Registro Generale 14723

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1085 del 15/07/2014

ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO

Il dettaglio delle note di interesse viene riportato in allegato.



### 3. Metodi di stima



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

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

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

#### 3.1 Criteri di stima adottati

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

- a) Criterio di stima sintetico comparativo;

## 4. Stima del valore di mercato

### 4.1 Generalità

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

### 4.2 Stima del bene

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 la Camera di Commercio, si è ritenuto necessario sondare in maniera capillare il mercato immobiliare di Manfredonia, 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.

In relazione ai disposti del Dpr 138/98, facendo riferimento alle planimetrie di cui in allegato, si ha che la consistenza dell'immobile in oggetto è pari a circa 1130 m<sup>2</sup> di superficie commerciale.

Di seguito vengono riportati i prezzi degli immobili riscontrati dai maggiori operatori immobiliari, dal borsino immobiliare e le quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del mercato Immobiliare .

1) 'Banca dati delle quotazioni immobiliari' dell'Agenzia del Territorio: Il semestre 2024;

Comune: Manfredonia

Zona: Periferica;

Codice di Zona: D1;

Microzona Catastale n.1;

Tipologia Prevalente: Abitazioni civili;

Destinazione: Residenziale;

Tipologia	Stato Conservativo	Valore di Mercato 1)	
		Minimo	Massimo
Uffici	Normale	1 350 €/m <sup>2</sup>	1 550 €/m <sup>2</sup>

2) 'Borsino immobiliare' ottobre 2025;

Comune: Manfredonia

Destinazione: Direzionale;

Uffici (quotazioni di uffici e studi privati)

Valore minimo 1.285 €

Valore medio 1.617 €

Valore massimo 1.949 €



Data la rilevante consistenza del compendio immobiliare in oggetto, pari a circa 1.000 mq, si rileva come una sua diretta immissione sul mercato, nello stato di fatto attuale, incontrerebbe una platea di potenziali acquirenti piuttosto limitata. Ciò in quanto si tratta di un insieme di locali aventi una dimensione e un'impostazione funzionale più adatta a realtà operative di medio-grandi dimensioni, mentre la domanda prevalente per spazi direzionali in ambito locale risulta generalmente orientata verso superfici di minore entità.

Da un punto di vista tecnico, risulta comunque ipotizzabile una suddivisione del compendio in più unità immobiliari indipendenti, così da agevolare una successiva collocazione sul mercato. Tuttavia, tale intervento comporterebbe costi non trascurabili, connessi sia alle opere murarie necessarie alla separazione fisica degli ambienti, sia — e soprattutto — alla ripartizione e adeguamento degli impianti elettrici, termoidraulici e dei servizi igienici. Tali considerazioni, unitamente ai tempi tecnici di realizzazione, saranno tenute in debito conto nella successiva determinazione del valore economico complessivo.

Sotto il profilo edilizio e manutentivo, gli immobili presentano finiture e impianti risalenti al periodo di costruzione (anni 1980) e non risultano oggetto di interventi significativi di ammodernamento. Inoltre, l'assenza di utilizzo negli ultimi dieci anni ha contribuito a un generale decadimento delle condizioni manutentive, oggi classificabili come appena sufficienti. Ciò comporta una certa obsolescenza funzionale e impiantistica, che incide negativamente sull'attrattività del bene e sulla sua valorizzazione di mercato.

In riferimento alla zona di ubicazione, via Vanvitelli — posta nella parte sud del Comune di Manfredonia — si evidenzia la prossimità alla Strada Provinciale n. 89 e alla zona industriale cittadina. L'area, pur presentando una discreta dotazione infrastrutturale e un adeguato

livello di accessibilità e parcheggi, mantiene una vocazione prevalentemente residenziale, con una presenza più limitata di insediamenti direzionali di ampie dimensioni. Pertanto, pur riconoscendo la buona accessibilità e la posizione semicentrale, la collocazione non può considerarsi ottimale per l'uso specifico di ufficio di grande consistenza.

Sulla base delle considerazioni sopra esposte – stato manutentivo medio-basso, caratteristiche costruttive datate, necessità di interventi di adeguamento e contesto urbano a prevalente destinazione residenziale – si ritiene congruo adottare, ai fini estimativi, valori parametrici inferiori alla media di mercato locale per immobili direzionali di più recente realizzazione o in migliori condizioni di conservazione.

Alla luce di tali elementi, nonché sulla base di un'analisi comparativa di mercato riferita al comparto immobiliare locale, si ritiene congruo assumere il seguente valore parametrico di riferimento:

Tipologia Bene	Valore di Mercato Medio
Ufficio	900 €/m <sup>2</sup>

Pertanto la stima di quanto in esame è riassunta nella seguente tabella:

Quindi i valori stimati sono i seguenti:

Tipologia	Consistenza	Valore di Mercato	Valore di Stima
Uffici-Servizi	1130 m <sup>2</sup>	900 €/m <sup>2</sup>	1 017.000,00 €

Ora in considerazione che i costi per la regolarizzazione della documentazione catastale e quella urbanistica può essere quantificato tra oneri professionali e tributi, oblazione diritti in € 15 .000,00.

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

$$V_{4.2} = 1\ 017\ 000,00 - 15\ 000,00 = 1\ 002\ 000,00\text{€}$$

Arrotondato a € 1.000.000,00



#### 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
<i>Sede Amministrativa via T. Vecellio 21</i>	V4.2	1 000 000,00 €
	Totale	1 000 000,00 €

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 'oggettiva' dei beni oggetto di stima.

In conclusione quindi, per tutto quanto riportato si può stimare l'immobile sede della direzione, dell'amministrazione e degli uffici tecnici della società in LCA, sito in via Tiziano Vecellio 21 (piano rialzato e piano primo) e di proprietà della stessa "Mucafer Società Cooperativa per Azioni" in un valore pari ad Euro 1 000 000,00.

## 5. Situazione Contingente - Valore Economico di Realizzo

La 'Mucafer Società Cooperativa per Azioni in Liquidazione Coatta Amministrativa', dal giorno 30/01/2015 con DM n. 45/2015 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%.

Il valore di presumibile realizzo (valore economico) viene calcolato pertanto come decurtazione del 20% del valore di mercato precedentemente stimato in Euro 1 000 000,00 e pari ad € 800 000,00.



## 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 "Mucafer Società Cooperativa per Azioni" 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 dell'immobile oggetto del presente, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, in € 800.000,00 oltre imposte come per legge.

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 10.10.2025

In Fede  
Dott. Mauro Cesarini







ASTE GIUDIZIARIE®  
**GIUDICE DI PACE DI FOLIGNO**

N. 1367/2025 **Reg. Asseverazioni**

Addi 21/10/2025, 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. \_\_\_\_\_ con scadenza \_\_\_\_\_ 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.S. *Mauro Cesarini*

