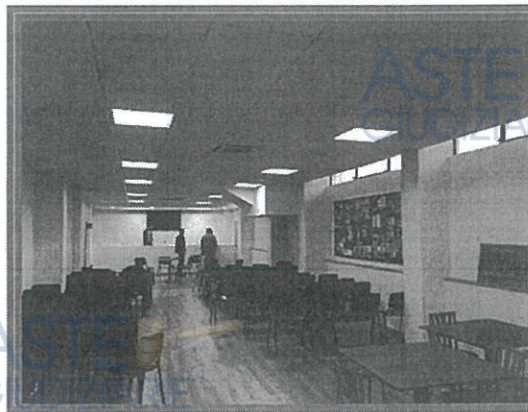


RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA DEL BENE IMMOBILE di proprietà della  
 "MUCAFER SOCIETA' COOPERATIVA in Liquidazione Coatta Amministrativa"  
 locale deposito sito nel Comune di Manfredonia in via Vanvitelli, individuabile al  
 Foglio 39 Particella 1395 Subalterno 138-147.



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

Incaricati

Dr. Mauro Cesarini

Geometra Mirko Cavadenti Gasparetti

Perizia: P08 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 .....	7
2.4 Provenienza .....	8
2.5 Situazione edilizia .....	8
2.6 Dati urbanistici .....	9
2.7 Atti pregiudizievoli .....	10
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 Stima del bene .....	15
4.3 Conclusioni: valore di mercato .....	17
5. Situazione Contingente - Valore Economico di Realizzo .....	17
6. Conclusioni .....	19

## 1. Premessa

Su incarico del Commissario Liquidatore della "Mucafer Società Cooperativa per Azioni in Liquidazione Coatta Amministrativa", Rag. Silvia Volpini, nominata con Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 45 del 30 gennaio 2015, il sottoscritto Dott. Mauro Cesarini, con studio in \_\_\_\_\_, Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_, ha predisposto la presente relazione tecnico-economica di stima finalizzata alla determinazione del possibile valore di realizzo del bene immobile in oggetto. L'attività è stata svolta congiuntamente al Geom. Mirko Cavadenti Gasparetti, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_, con studio in \_\_\_\_\_ Via \_\_\_\_\_ il quale, come previsto e autorizzato dal Commissario Liquidatore, ha curato la redazione e l'analisi degli elaborati tecnici necessari all'espletamento dell'incarico, la predisposizione degli allegati tecnici, il reperimento della documentazione catastale, edilizia e ipotecaria presso i competenti enti, nonché le verifiche sullo stato di fatto mediante sopralluogo con riscontro dimensionale tra gli immobili esistenti e la documentazione richiamata. Il sottoscritto, con la collaborazione del suddetto tecnico, ha inoltre effettuato ulteriori sopralluoghi presso il bene oggetto di stima, provvedendo al reperimento di idonea documentazione fotografica e all'esame della documentazione urbanistico-edilizia e autorizzativa disponibile, al fine di redigere un elaborato tecnico-economico completo e coerente con la normativa vigente, necessario per garantire che l'immobile possa essere successivamente alienato senza pregiudizi o impedimenti di natura formale e sostanziale.

### 1.1 Oggetto della stima

La presente relazione ha per oggetto la stima del valore economico della proprietà superficiaria di un'unità immobiliare destinata a deposito ed utilizzata come sala soci.

L'immobile in oggetto fa parte di un edificio di maggior consistenza ubicato in Manfredonia (FG), tra Piazzale Tiziano Vecellio e via Vanvitelli; 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 locale posto al piano interrato attualmente destinato a deposito e sala soci; lo stesso ha accesso principale da una corte condominiale.

## 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 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 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 ai primi anni ottanta, 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.

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da una sala ricreativa destinata ai soci, completa di servizi igienici e locali accessori adibiti a deposito e archivio documentazione. L'accesso avviene dal portoncino situato al piano terra della corte condominiale; superato l'ingresso si scende attraverso una scala in travertino di generose dimensioni che conduce direttamente ai locali in esame.

L'unità immobiliare presenta una distribuzione articolata: un primo ambiente adibito a deposito introduce ai servizi igienici e a un ulteriore locale deposito, originariamente utilizzato come garage. Da qui si accede inoltre all'ampio locale principale, destinato a sala soci, collegato a un ambiente minore utilizzato come archivio delle pratiche della cooperativa.

Le finiture interne si presentano di livello medio-buono. I pavimenti sono realizzati in gres di formato quadrato in tutti i locali, ad eccezione della sala soci dove è stato posato un laminato effetto legno, in grado di conferire un aspetto più caldo e accogliente all'ambiente. Nella sala è stato realizzato un controsoffitto in cartongesso con quadrotti, all'interno del quale trovano posto sia l'impianto di illuminazione, costituito da plafoniere a incasso, sia l'impianto di climatizzazione. L'impianto

elettrico è sottotraccia e risulta realizzato con criteri conformi alle normative dell'epoca di ristrutturazione.

I servizi igienici presentano rivestimenti in piastrelle ceramiche sulle pareti perimetrali e sono dotati di apparecchi sanitari sospesi, nello specifico wc e bidet, oltre a lavabi in porcellana. Le porte interne sono in legno tamburato e si presentano in buono stato di manutenzione.

Nel complesso, lo stato conservativo e manutentivo dell'immobile è da considerarsi buono, in quanto i locali sono stati oggetto di intervento di ristrutturazione nei primi anni 2010 e risultano pertanto ancora adeguati sia dal punto di vista funzionale che estetico.

### 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
Deposito	39	1395	138	C/2	80 m <sup>2</sup>	€ 260,29
Deposito	39	1395	147	C/2	250 m <sup>2</sup>	€ 697,22

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 superficaria 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 nella prima metà degli anni '80 sui lotti 56 e 57 del Piano di Zona P.E.E.P. del Comune di Manfredonia; dalla documentazione assentita, visionata presso il comune di Manfredonia, non risulta presente il soprallco rilevato.

L'edificio è stato realizzato in base a concessione edilizia rilasciata dal Comune di Manfredonia il 3 febbraio 1976 n. 33/76 e successiva variante n. 42 del 16 febbraio 1981.

Si evidenzia che l'immobile presenta alcune difformità rispetto al progetto depositato, per la regolarizzazione delle stesse si stimano costi pari a circa € 8.000,00.

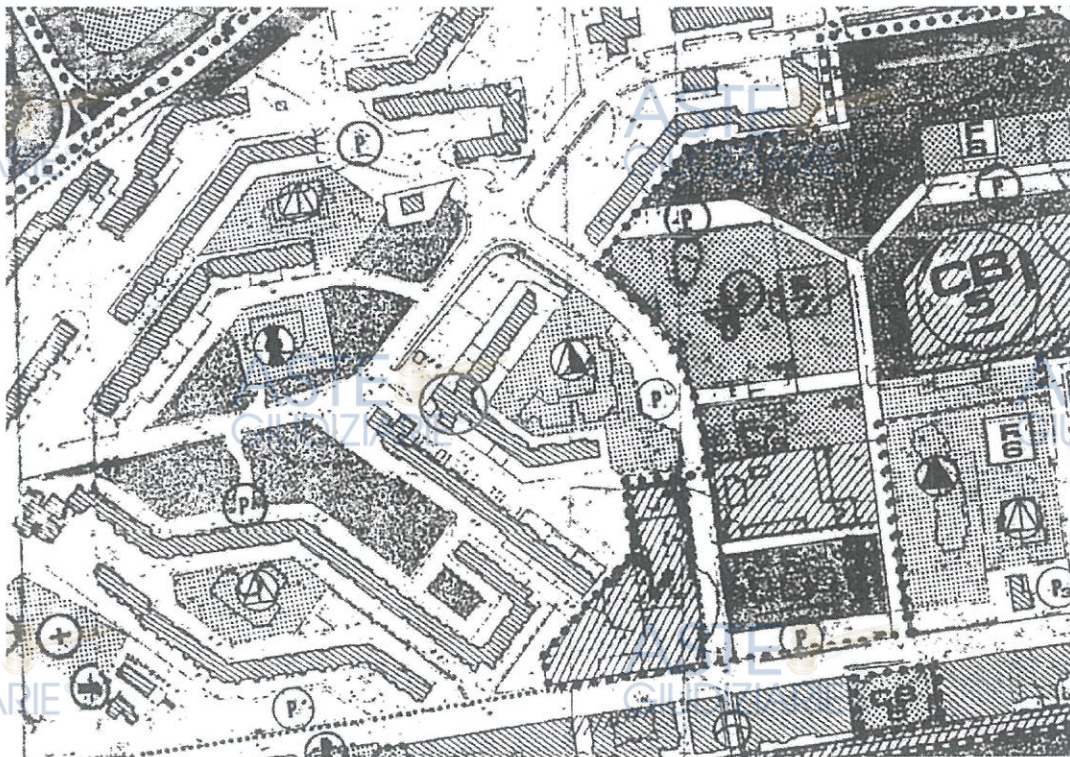
Si evidenzia che in base al trasferimento del diritto di superficie, come richiamato al punto 2.4, all'articolo 15 è previsto :

"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 $\geq$	10 m
distanze dai confini	5 m
distanze dall'asse stradale	12 m

(segue)

Pertanto l'area in oggetto risulta sostanzialmente completamente definita.

## 2.7 Atti pregiudizievoli

A seguito dell'esame delle visure ipotecarie effettuate presso l'ufficio di Pubblicità Immobiliare di Foggia, lo scrivente riferisce che dall'ispezione telematica eseguita, risultano nell'ultimo ventennio le seguenti iscrizioni e/o trascrizioni a:

1. ISCRIZIONE del 10/12/1997 - Registro Particolare 2688 Registro Generale 19319 Pubblico ufficiale  
RIZZOCORALLO FILIPPO Repertorio 24133 del 05/12/1997  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
  1. Annotazione n. 2078 del 22/09/2000 (ATTO AGGIUNTIVO A PRECEDENTE FINANZIAMENTO)
  2. Annotazione n. 2020 del 01/10/2003 (SUSSISTENZA FINANZIAMENTO)
  3. Annotazione n. 2027 del 01/10/2003 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. ISCRIZIONE del 10/12/1997 - Registro Particolare 2689 Registro Generale 19320 Pubblico ufficiale  
RIZZOCORALLO FILIPPO Repertorio 24133 del 05/12/1997  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
  1. Annotazione n. 2079 del 22/09/2000 (ATTO AGGIUNTIVO A PRECEDENTE FINANZIAMENTO)
  2. Annotazione n. 2021 del 01/10/2003 (SUSSISTENZA FINANZIAMENTO)
  3. Annotazione n. 2028 del 01/10/2003 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. ISCRIZIONE del 10/12/1997 - Registro Particolare 2690 Registro Generale 19321 Pubblico ufficiale  
RIZZOCORALLO FILIPPO Repertorio 24133 del 05/12/1997  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
  1. Annotazione n. 2084 del 22/09/2000 (ATTO AGGIUNTIVO A PRECEDENTE FINANZIAMENTO)
  2. Annotazione n. 2022 del 01/10/2003 (SUSSISTENZA FINANZIAMENTO)
  3. Annotazione n. 2029 del 01/10/2003 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. ISCRIZIONE del 10/12/1997 - Registro Particolare 2691 Registro Generale 19322 Pubblico ufficiale  
RIZZOCORALLO FILIPPO Repertorio 24133 del 05/12/1997  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
  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  
RIZZOCORALLO FILIPPO Repertorio 24133 del 05/12/1997  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
  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  
RIZZOCORALLO FILIPPO Repertorio 24133 del 05/12/1997  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

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 derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
1. Annotazione n. 2083 del 22/09/2000 (ATTO AGGIUNTIVO A PRECEDENTE FINANZIAMENTO)
  2. Annotazione n. 2026 del 01/10/2003 (SUSSISTENZA 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 derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
1. Annotazione n. 1735 del 20/07/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
  2. Annotazione n. 641 del 20/02/2023 RESTRIZIONE DI BENI)
  3. Iscrizione n. 1234 del 21/05/2024
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 derivante da DECRETO INGIUNTIVO
1. Annotazione n. 1617 del 12/08/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
  2. Annotazione n. 2583 del 26/10/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)
  3. Annotazione n. 3033 del 12/11/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
  4. Annotazione n. 572 del 26/02/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
  5. Annotazione n. 1070 del 03/05/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
  6. Annotazione n. 1736 del 20/07/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
  7. Annotazione n. 367 del 23/02/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
  8. Annotazione n. 370 del 23/02/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
  9. Annotazione n. 1886 del 12/08/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
  10. Annotazione n. 342 del 19/01/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
  11. Annotazione n. 644 del 20/02/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
  12. Annotazione n. 1595 del 16/07/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
  13. Annotazione n. 1597 del 16/07/2024 (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 derivante da DECRETO INGIUNTIVO
1. Annotazione n. 1622 del 12/08/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
  2. Annotazione n. 2582 del 26/10/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)
  3. Annotazione n. 3034 del 12/11/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
  4. Annotazione n. 1071 del 03/05/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
  5. Annotazione n. 1737 del 20/07/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

6. Annotazione n. 368 del 23/02/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
  7. Annotazione n. 1887 del 12/08/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
  8. Annotazione n. 1598 del 16/07/2024 (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
    1. Annotazione n. 573 del 26/02/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
    2. Annotazione n. 1072 del 03/05/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
    3. Annotazione n. 1738 del 20/07/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
    4. Annotazione n. 369 del 23/02/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
    5. Annotazione n. 1888 del 12/08/2022 (RESTRIZIONE DI BENI)
    6. Annotazione n. 343 del 19/01/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
    7. Annotazione n. 647 del 20/02/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
    8. Annotazione n. 1596 del 16/07/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
    9. Annotazione n. 1599 del 16/07/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)
  
  12. ISCRIZIONE del 21/05/2024 - Registro Particolare 1234 Registro Generale 12556 Pubblico ufficiale RIZZOCORALLO FILIPPO Repertorio 32492 del 20/05/2004  
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
  
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2131 del 2004

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 adatterà 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 con particolare attenzione a valutare sempre il diretto riscontro con la realtà del mercato locale di Manfredonia.

Per quanto sopra 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.

#### 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 320 m<sup>2</sup> di superficie commerciale.

Considerato che si tratta di un locale destinato a deposito ma di fatto utilizzato come sala soci, valutato il livello delle finiture interne, la presenza e lo stato degli impianti, nonché le condizioni generali di conservazione e la posizione al piano interrato, si ritiene congruo assumere i seguenti valori parametrici di riferimento:

	Valore di Mercato
Tipologia Bene	Medio
Deposito	300 €/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
Deposito	330 m <sup>2</sup>	300 €/m <sup>2</sup>	99.000,00 €

Al valore di cui sopra vengono detratti i costi da sostenere per la regolarizzazione stimati a corpo in € 8.000,00 come indicato nel paragrafo 2.50 si ha :

$$99.000,00 \text{ €} - 8.000,00 \text{ €} = 91.000,00 \text{ €}$$

Pertanto il valore totale del compendio in oggetto risulta essere:  $V_{4.2} = 91.000,00 \text{ €}$



#### 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>Deposito piazzale T. Vecellio</i>	V4.2	91.000,00 €
<b>Totale</b>		<b>91.000,00 €</b>

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 a destinazione deposito sito in piazzale Tiziano Vecellio di proprietà della società "Mucafer Società Cooperativa per Azioni" in un valore pari ad Euro 91 000,00.

### 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 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%.

Il valore di presumibile realizzo (valore economico) viene calcolato pertanto come decurtazione del 20% del valore di mercato precedentemente stimato in Euro 72 800,00.







ASTE GIUDIZIARIE®  
GIUDICE DI PACE DI FOLIGNO

N. 1327/2025 Reg. Asseverazioni

Addi 14/10/2025, nella cancelleria dell'istestato Giudice di Pace, avanti al Funzionario sottoscritto, è comparso **Mauro Cesarini**, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, identificato con **Patente di Guida** rilasciata da \_\_\_\_\_ n 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*

*[Handwritten signature]*



Ufficio del Giudice di Pace di Foligno  
Il Funzionario Giudiziario  
D. S. C. [Signature]

