RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA DEL BENE IMMOBILE di proprietà della "ALTO - SOCIETÀ COOPERATIVA in Liquidazione Coatta Amministrativa"

GARAGE (piano interrato) sito in Piazza del Commercio, nel Comune di Orvieto, distinti al NCEU: Foglio [illegible] Particella [illegible] Sub. [illegible]

EDIFICIO "B"

COMMITTENTE

" ALTO SOCIETÀ COOPERATIVA in Liquidazione Coatta Amministrativa"

"Forma giuridica: SOCIETA' COOPERATIVA"

Sede legale: Orvieto (TR) **Codice fiscale:** 00596450551

Procedure in corso: LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA - D.M. del Ministero dello Sviluppo Economico n.274 del 18.04.2018

COMMISSARIO LIQUIDATORE

Rag. Silvia Volpini

Incaricato

Dr. Mauro Cesarini

Perizia: P 11

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Indice

1. Premessa 2
1.1 Oggetto della stima 2
1.2 Scopo della stima 3
2. Dati Generali 4
2.1 Ubicazione e natura dei beni oggetto di stima 4
2.2 Descrizione degli immobili 5
2.2.1 Garage 5
2.3 Dati catastali 6
2.4 Provenienza 6
2.5 Situazione edilizia 7
2.6 Dati urbanistici 8
2.7 Stato di occupazione 8
2.8 Atti pregiudizievoli 9
2. Metodi di stima 10
3.1 Criteri di stima adottati 10
4. Stima del valore di mercato 11
4.1 Generalità 11
4.2 Garage 12
4.3 Conclusioni: valore di mercato 14
5. Situazione Contingente - Valore Economico di Realizzo 16
6. Conclusioni 18
7. Allegati 19

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1. Premessa

Su incarico del Commissario Liquidatore della "ALTO SOCIETÀ COOPERATIVA in Liquidazione Coatta Amministrativa", ragioniera Silvia Volpini, come nominata il giorno 18/04/2018 dal Ministero Dello Sviluppo Economico (DM n. 274/2018), 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 autorizzativa al fine di individuare l'eventuale esistenza di criticità inerenti alla futura vendita.

1.1 Oggetto della stima

L'immobile in oggetto fa parte di un edificio di maggior consistenza ubicato in Orvieto (TR), Piazza del Commercio; la zona è a carattere prettamente residenziale-commerciale di tipo semi-intensivo, sia con edifici che raggiungono mediamente i 3 piani fuori terra, sia con costruzioni a soli due piani fuori terra.

Il bene in oggetto è un locale adibito a garage posto al piano interrato con accesso da Piazza del Commercio. L'edificio si compone di garage e locali deposito al piano interrato, unità commerciali al piano terra ed unità direzionali al piano primo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2. Dati Generali

2.1 Ubicazione e natura dei beni oggetto di stima

Il bene in esame è ubicato nella zona est del Comune di Orvieto in un'area prevalentemente residenziale e commerciale e di non recente costruzione posta nella frazione di Orvieto Scalo, di facile e comodo collegamento con le principali arterie viarie della zona; lo stesso, come precedentemente riportato, è parte di un fabbricato di maggior consistenza e trova accesso da Piazza del Commercio.

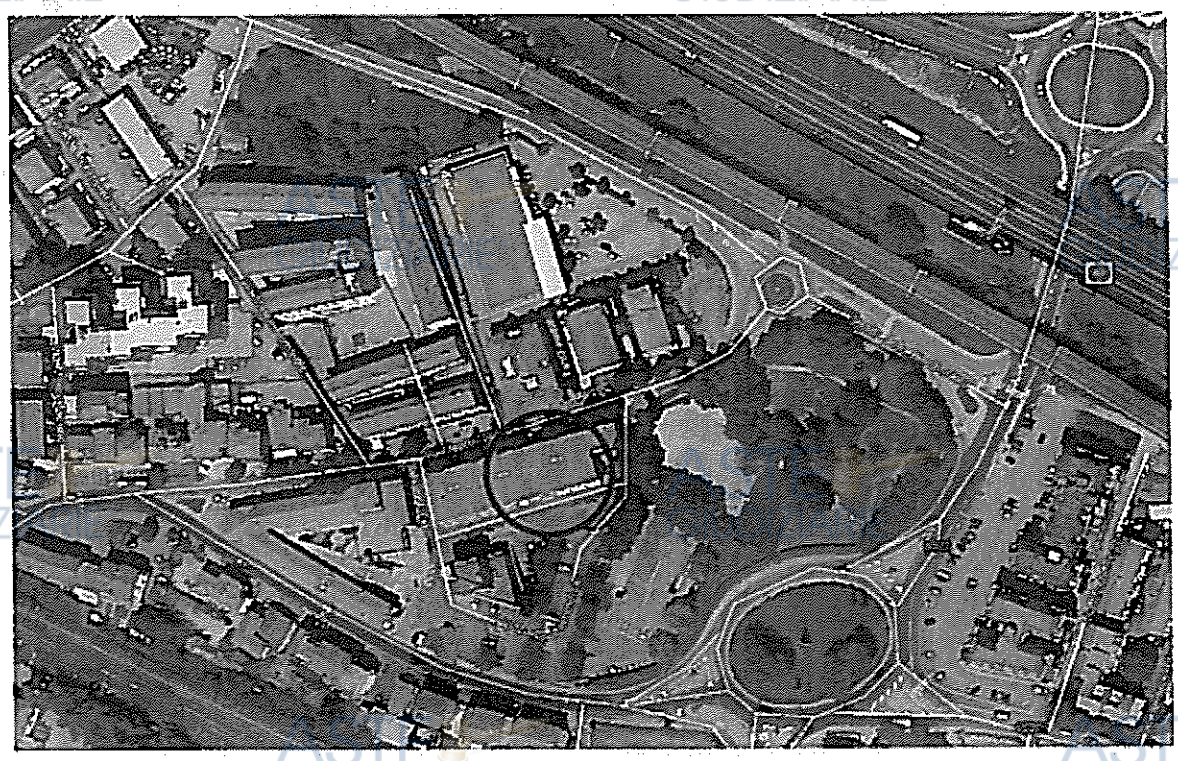


Figura 1: Individuazione compendio immobiliare

L'immobile oggetto della presente relazione è costituito da un locale destinato a garage posto al piano interrato.

Per la puntuale descrizione dello stesso si rimanda ai paragrafi successivi.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2.2 Descrizione degli immobili

L'edificio principale, che risale a metà degli anni ottanta, è costituito da 3 livelli di cui uno interrato destinato a garage e locali deposito, un piano terra adibito ad attività commerciali, un piano primo destinato ad uffici. 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 15 cm; le murature sia interne che esterne, sono rifinite con intonaco "a civile" avente finitura liscia e tinteggiatura.

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

Il bene oggetto di stima, con ingresso principale da Piazza del Commercio, è costituito da un garage al piano interrato, così come meglio individuato negli elaborati in allegato.

2.2.1 Garage

Tale compendio è composto da un'unità immobiliare destinata a garage posta al piano interrato.

Il locale è privo di finiture, infatti la pavimentazione è costituita solo da battuto in cemento e non risultano presenti impianti. Il garage presenta solaio di copertura del tipo a volta con altezza centrale massima pari a circa 4.60 metri ed ai lati l'altezza raggiunge circa i 3.20 metri; il locale è munito di serranda in lamiera del tipo avvolgibile.

In termini quantitativi la consistenza del locale è pari a circa 82 m² di superficie utile netta.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2.3 Dati catastali

Con specifico riferimento agli estratti di mappa e visure catastali di cui in allegato, si riporta nel seguito una tabella riepilogativa riferita al Catasto Fabbricati.

Catasto dei Fabbricati						
Denominazione in Perizia	*Foglio*	*Particella*	*Sub*	*Categoria*	*Consistenza*	*Rendita*
Garage				C/6	84 mq	€ 147,50

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

2.4 Provenienza

L'immobile di cui trattasi è divenuto di piena proprietà della Alto – soc. coop. oggi in LCA in forza di atto di Fusione Società per incorporazione a rogito Notaio Clericò Filippo il 15 dicembre 2014 repertorio n. 15889/11010 registro particolare 8271 registro generale 10628 del 18/12/2014.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2.5 Situazione edilizia

Il fabbricato è stato edificato previa la parziale demolizione di un vecchio fabbricato alla metà degli anni '80 nell'ambito della Zona ex Petrurbani in Orvieto Scalo .

L'intervento ha previsto la ristrutturazione e l'ampliamento di un complesso edilizio oggetto dei seguenti titoli abilitativi:

-CONVENZIONE EDILIZIA STIPULATA CON IL COMUNE DI ORVIETO IL 26/06/1986 REPERTORIO N.3496.

- C.E. n.5/212 in data 17 settembre 1986 Edifici A-B-C;
- C.E. n.224 in data 29 novembre 1988 Edificio B;
- C.E. n.585 in data 31 ottobre 1989 Proroga concessione edilizia n.212/1986;

-AGIBILITA' n. 241 del 7 dicembre 1989.

Dalla documentazione assentita, visionata, l'immobile in esame risulta conforme a quanto riscontrato in fase di sopralluogo.

L'immobile oggetto di stima ricade all'interno dell'edificio B.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

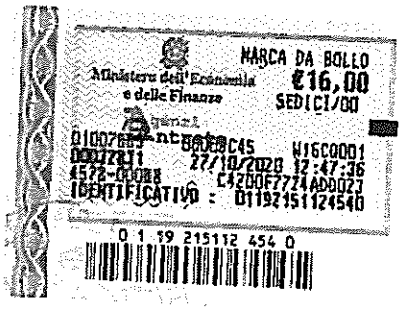
2.6 Dati urbanistici

In riferimento al P.R.G. del comune di Orvieto attualmente vigente, come già precedentemente riportato, si ha che l'area in oggetto ricade in area omogenea "D" (attività produttive).

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

2.7 Stato di occupazione

L'immobile è libero.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2.8 Atti pregiudizievoli

A seguito dell'esame delle visure ipotecarie effettuate presso l'ufficio di Pubblicità Immobiliare di Terni, lo scrivente riferisce che nel ventennio precedente risultano le seguenti iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli:

1. CONVENZIONE EDILIZIA- Registro Particolare n.4712 e Registro Generale 6113 del 12/08/1986 STIPULATA CON IL COMUNE DI ORVIETO IL 26/06/1986 REPERTORIO N.3496 a rogito dr Rosario Capuano segretario comunale.

Il dettaglio delle note di interesse viene riportato in allegato

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2. 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 Orvieto.

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, la camera di commercio della Provincia di Perugia e Terni e Il Borsino immobiliare, si è ritenuto necessario sondare in maniera capillare il mercato immobiliare di Orvieto, 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In definitiva il Valore di Mercato, definito come il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione, riferito al singolo bene è stato determinato nella maniera che segue.

4.2 Garage

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

UNITA' IMMOBILIARE GARAGE			
DESTINAZIONE	*superficie*	*%*	*SUP.(mq)*
Garage (SUC)	90,00	100%	90,00
		TOTALE SUPERFICI	90,00

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: II semestre 2018;
   Comune: Orvieto
   Zona: Suburbana/CICONIA-SFERRACAVALLO-ORVIETO SCALO-SEGHERIA-LA SVOLTA;
   Codice di Zona: E1;
   Microzona Catastale n.2;
   Tipologia Prevalente: Abitazioni civili;
   Destinazione: Residenziale;

		Valore di Mercato 1)	
Tipologia	Stato Conservativo	Minimo	Massimo
Box	Normale	500 €/m²	750 €/m²

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2) "Borsino immobiliare"

Comune: Orvieto

Zona: Zona Ciconia-Sferracavallo-S.Cristoforo-Pisciarello-Romealla-Santo Spirito-La Costa-Orvieto Scalo

		Valore di Mercato 1)	
Tipologia	Stato Conservativo	Minor Pregio	Maggior pregio
Box	Buono stato	350 €/mq	508 €/m²

I valori sopra riportati sono relativi ad immobili 'in buono stato, pertanto in relazione alle condizioni in cui i beni oggetto di stima si trovano, non si ritiene necessario adottare adeguati coefficienti correttivi che portino in conto la vetustà degli stessi.

Ora data la collocazione del locale garage posto al piano interrato, tenuto conto del livello di finiture interne riscontrate, ma anche del generale livello sia di realizzazione sia di conservazione dell'intero fabbricato, considerata la riscontrata funzionalità degli spazi', la valutazione economica che può farne il mercato risulta essere sufficiente.

Inoltre in riferimento alla specifica zona in esame, ossia Orvieto Scalo in piazza del Commercio, tenuto presente la buona dotazione di parcheggi ed infrastrutture esterne, tenuto conto dello stato di conservazione riscontrato per gli immobili sia all'interno che all'esterno, facendo comunque riferimento delle importanti e notevoli dimensione del locale in oggetto, si ritiene di poter considerare i seguenti valori parametrici:

	Valore di Mercato
Tipologia Bene	Buono
Garage	300 €/mq

Quindi i valori stimati sono i seguenti:

Tipologia	*Consistenza*	*Valore di Mercato*	*Valore di Stima*
garage	90,00 m²	300,00 €/mq	27 000,00 €

Pertanto, il valore totale del compendio in oggetto è pari a 27.000,00 €.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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
garage	V	27.000,00 €
	Totale	**27.000,00 €**

Pertanto alla luce di tutto quanto sopra esposto, in considerazione delle indagini urbanistiche esperite, della valutazione degli elaborati catastali ritirati e della documentazione edilizia, si è raggiunta una valutazione di mercato 'oggettiva' dei beni oggetto di stima.

In conclusione quindi, per tutto quanto riportato si può stimare l'immobile costituito da un'unità immobiliare destinata a garage sito in Piazza del commercio e posto al piano interrato di un fabbricato di maggior consistenza e di proprietà della stessa "Alto Società Cooperativa in Liquidazione Coatta Amministrativa", in un valore di mercato approssimato pari ad Euro 27.000,00.

Solamente a titolo informativo e senza avere la pretesa di illustrare in maniera completa la fiscalità delle cessioni immobiliari, si precisa quanto segue: *l'articolo 10, comma 1, lettera n 8-ter, del DPR n 633/72* prevede che la cessione di immobili strumentali sconti in via generale un regime di esenzione da IVA. Questo salvo specifiche ipotesi nelle quali l'operazione è assoggettata ad IVA in via obbligatoria **e ferma restando la possibilità, per l'impresa cedente, di optare comunque per l'applicazione dell'IVA**.

Ora, vista questa regola generale, si precisa che, gli organi della procedura, al momento della stipula dell'atto per la cessione dell'immobile, **opteranno per l'imponibilità ai fini iva** onde evitare le sconvenienti, quanto incerte, regole di detrazione dettate dal "pro-rata" nel caso di una procedura fallimentare.

In caso di cessione di fabbricati strumentali con imponibilità Iva, se acquirente è un soggetto Iva (esercente attività d'impresa, arte o professione), l'opzione per l'imponibilità comporta

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

l'applicazione del meccanismo del "*reverse charge*" a norma dell'articolo 17, comma 6, DPR n. 633/72", in base al quale:

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

5. Situazione Contingente - Valore Economico di Realizzo

La 'Alto Società Cooperativa in Liquidazione Coatta Amministrativa, dal giorno 18/04/2018 con DM n. 274/2018 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.

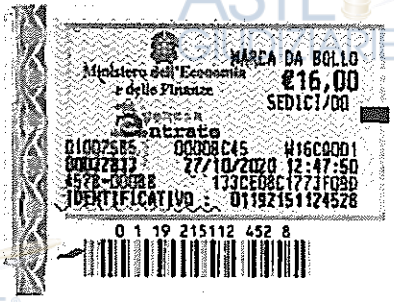
Il richiamo al concetto di mercato, nell'ottica di procedura concorsuale, pone una contraddizione in termini con il concetto cardine della stessa: la liquidazione. In primis non esiste un mercato delle liquidazioni.

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.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In particolare occorre infatti sempre tenere conto del fatto che la procedura concorsuale vende il bene *rebus sic stanti bus* senza garanzie e sottoposto alla clausula as is, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, quindi bisogna comunque operare una ragionevole decurtazione rispetto al prezzo di mercato individuata nell'ordine del 20%.

È appena il caso di ricordare che nelle vendite esecutive immobiliari andate deserte il Giudice può decidere di stabilire una nuova vendita con incanto ad un prezzo inferiore del 25% rispetto alla precedente; negli ultimi anni nel nostro Paese il numero delle aste immobiliari è aumentato in misura consistente; tale fenomeno è dovuto essenzialmente al periodo di crisi economica che stiamo attraversando. Tuttavia il dato sorprendente è che nella maggior parte dei casi tali aste vanno deserte e di solito l'aggiudicazione del bene avviene solo nella terza asta con un prezzo base molto ribassato. Mutuando tali regole del caso specifico il sottoscritto perito, come coadiuvato, ha ritenuto congrua una prudenziale decurtazione del 20% del prezzo di mercato quale fattore che possa scontare le considerazioni precedentemente svolte.

Il valore di presumibile realizzo (valore economico) viene calcolato pertanto come decurtazione del 20% del valore di mercato precedentemente stimato in **Euro 27.000,00** e pari ad **€ 21.600,00.**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 "Alto Società 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 € 21.600,00** 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 16.05.2019

In Fede
Dott. Mauro Cesaretti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

GIUDICE DI PACE DI FOLIGNO

N. 158/2020 **Reg. Asseverazioni**

Addì 2/11/2020, 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009