

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA DEL BENE IMMOBILE di proprietà della
 "ALTO - SOCIETÀ COOPERATIVA in Liquidazione Coatta Amministrativa"
 DEPOSITO sito in via dei Fornaiari nel Comune di Orvieto, distinti al NCEU:
 Foglio Particella Sub.



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

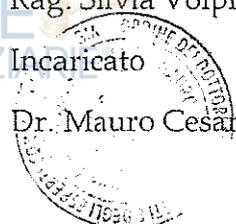
Ministero dello Sviluppo Economico n.274 del 18.04.2018

COMMISSARIO LIQUIDATORE

Rag. Silvia Volpini

Incaricato

Dr. Mauro Cesarini



Perizia: P40

Indice

1. Premessa	3
1.1 Oggetto della stima	3
1.2 Scopo della stima	4
2. Dati Generali	5
2.1 Ubicazione e natura dei beni oggetto di stima	5
2.2 Descrizione degli immobili	6
2.2.1 Edificio -A-: Deposito, Magazzino	7
2.2.2 Edificio -B-: Tettoia	8
2.2.3 Area pertinenziale	8
2.3 Dati catastali	9
2.4 Provenienza	9
2.5 Situazione edilizia	10
2.6 Dati urbanistici	11
2.7 Stato di occupazione	11
2.8 Atti pregiudizievoli	12
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 Deposito, Magazzino, Tettoia e area pertinenziale	15
4.3 Conclusioni: valore di mercato	18
5. Situazione Contingente - Valore Economico di Realizzo	19
6. Conclusioni	21
7. Allegati	22

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 _____ il n. _____

ha predisposto la relazione tecnico-economica di stima sul possibile valore di realizzo del bene immobile in oggetto. Il sottoscritto, come previsto e autorizzato, si è avvalso del Geometra Mirko Cavadenti Gasparetti, iscritto al collegio dei Geometri della provincia di _____ al n° _____ con studio in _____ via _____ al fine di porre in essere tutti gli elaborati tecnici necessari all'espletamento del presente lavoro, al reperimento presso i competenti enti della documentazione catastale-edilizia ed ispettivo ipotecaria e alle verifiche dello stato di fatto, in sopralluogo, con riscontro tra gli immobili esistenti e la documentazione richiamata.

Il sottoscritto, come coadiuvato, ha eseguito inoltre ulteriori sopralluoghi presso il bene oggetto di stima reperendo idonea documentazione fotografica e ha esaminato tutta la documentazione autorizzativa al fine di individuare l'eventuale esistenza di criticità inerenti alla futura vendita.

1.1 Oggetto della stima

L'immobile in oggetto è ubicato in Orvieto (TR), via dei Fornaciari il località Fontanelle di Bardano; la zona è a carattere prettamente artigianale-industriale, con edifici che raggiungono mediamente i 2 piani fuori terra.

Il bene in oggetto è un edificio adibito a magazzino che si sviluppa al piano terra e al piano primo con accesso direttamente dall'area pertinenziale privata che fronteggia via dei Fornaciari.

Sul retro dell'edificio è posta una tettoia, adibita al rimessaggio di attrezzatura da cantiere.

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 dello stesso 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 a Orvieto in via dei Fornaciari area prevalentemente artigianale-industriale, di facile e comodo collegamento con le principali arterie viarie della zona.



Figura 1: Individuazione compendio immobiliare

L'immobile oggetto della presente relazione è costituito da un edificio destinato a magazzino.

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



2.2 Descrizione degli immobili

L'area in esame ha uno sviluppo di circa 7.940 m² e sulla stessa insistono due fabbricati tutti ad oggi funzionali all'attività ivi svolta; in particolare con riferimento alla foto aerea di cui in allegato, possono essere distinti i seguenti edifici:

- Edificio -A-: Deposito Magazzino;
- Edificio -B-: Tettoia (rimessa attrezzi);
- Area pertinenziale dei fabbricati.

Il lotto ricade all'interno della zona di Piano delle Aree per Insempiamenti Produttivi (PAIP) di Fontanelle di Bardano (Zona D1 di P.R.G.).

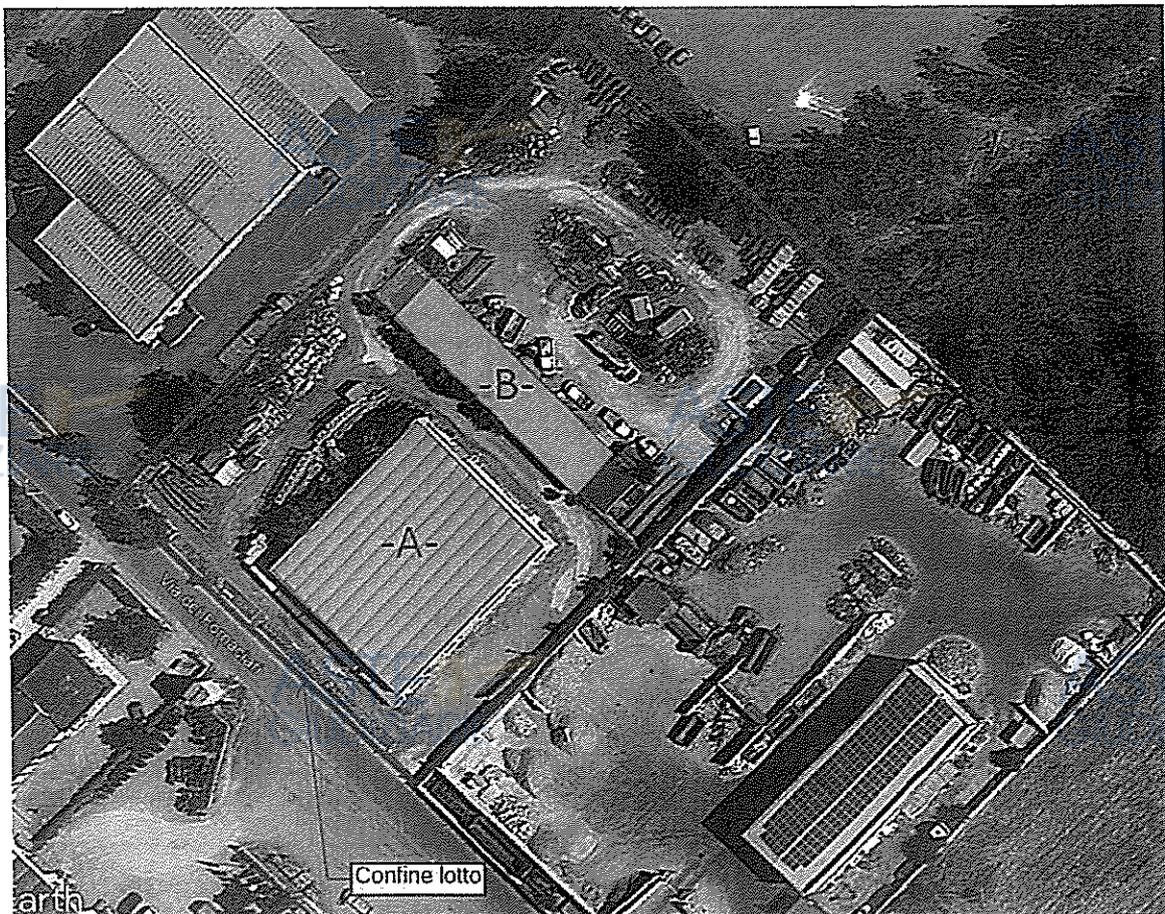


Figura 2: Individuazione edifici

2.2.1 Edificio -A-: Deposito, Magazzino

L'immobile in oggetto è rappresentato da un fabbricato di forma pressoché rettangolare, con dimensioni in pianta pari a circa 35,80 x 30,80 metri ed altezza utile interna pari a circa 5,00 m.; lo stesso è per la maggior parte costituito da un unico livello, mentre per un piccolissima parte della superficie è stato creato un soppalco destinato a ripostiglio per un superficie pari a 40 mq ed avente altezza utile pari a 2,40m..

La costruzione, realizzata intorno alla metà degli anni novanta, presenta struttura di tipo prefabbricato in calcestruzzo vibrato e precompresso con fondazioni in cemento calcestruzzo gettato in opera; le tamponature esterne sono costituite da pannelli orizzontali di tipo prefabbricato in calcestruzzo vibrato con coibentazione in polistirene.

La copertura è stata realizzata con lastre in fibrocemento con controsoffittatura coibentata; la pavimentazione interna è caratterizzata principalmente da massetto in cls con finitura al quarzo. Gli infissi esterni sono di tipo metallico provvisti di vetri antisfondamento.

L'edificio è dotato di n. 3 porte carrabile metalliche (del tipo scorrevoli) poste nel lato sud-est, altra porta carrabile lato nord/est ed infine una porta di ingresso posta nel lato nord-ovest,

I servizi igienici sono dotati di areazione meccanizzata per la circolazione dell'aria e muriti dei sanitari quali lavabo, vasi e bidet.

L'impianto idrico e l'impianto fognante, previo passaggio di quest'ultimo in fossa imhoff, sono collegati alle rispettive reti di lottizzazione.

L'impianto elettrico appare adeguatamente realizzato e comunque caratterizzato nel complesso, in termini di numero di prese, punti luce e punti di comando, da una dotazione 'media'. Lo stesso, per quanto è stato potuto appurare, risulta completo e funzionante.

Attualmente il fabbricato è utilizzato come rimessa dei mezzi della società e stoccaggio di materiale edile vario.

Nell'insieme il fabbricato risulta essere, almeno per quanto è stato possibile appurare, in un sufficiente stato di conservazione.

In termini quantitativi la consistenza del locale è pari a circa 1047 m² di superficie utile netta.

2.2.2 Edificio -B-: Tettoia

Il compendio immobiliare è costituito da una tettoia con adiacente un piccolo magazzino, il tutto realizzato a valle del deposito magazzino indicato come "Edificio A" di cui al paragrafo 2.2.1..

L'edificio è di forma rettangolare, con dimensioni esterne in pianta pari a circa 47,00 x 8,00 metri, la tettoia presenta un'altezza utile pari a circa 3,50 m mentre il magazzino ha un'altezza media pari a 2,40m.

La tettoia è costituita da pilastri e capriate in ferro con copertura in Eternit, mentre il magazzino è realizzato con muratura a blocco facciavista in calcestruzzo vibro compresso, tetto in ferro con copertura in Eternit ed infissi in metallo. La pavimentazione è costituita da massetto di cemento.

La stessa risulta totalmente priva di impianti ed adibita al ricovero di veicoli (autocarri, escavatori, furgoni ecc.) oltre che al rimessaggio di attrezzatura da cantiere di vario genere (gru, betoniera, ponteggi ecc.).

In termini quantitativi la consistenza della tettoia è pari a circa 300 m² di superficie utile netta mentre il magazzino deposito è pari a circa 40 m².

2.2.3 Area pertinenziale

Il complesso si sviluppa su un appezzamento di terreno di superficie pari a circa 6500 mq di forma pressoché rettangolare per tre lati confinante con altra proprietà, mentre per il quarto con strada pubblica; questo risulta con una modesta inclinazione verso nord-est ed è compresa tra le quote di 150 m e 147 m s.l.m..

L'area risulta completamente recintata da un muro con sovrastante ringhiera metallica. La recinzione è provvista di un accesso pedonale e di un accesso carrabile munito di cancello scorrevole automatizzato.

L'area in adiacenza ai fabbricati è destinata prevalentemente a strada di accesso e spazi di manovra e sosta degli automezzi, pertanto presenta per la gran parte finitura in ben costipata con stabilizzato; tutta la restante superficie invece è destinata ad area verde.

La viabilità interna del compendio immobiliare appare funzionale sia come dislocazione che come ampiezza di transito ad ogni tipo di automezzo.

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
Corte pertinenziale				BCNC		--
Edificio -A-				D/7		€ 4.126,49
Edificio -B-				D/7		€ 3.455,10

2.4 Provenienza

L'immobile di cui trattasi è divenuto di piena proprietà della Alto - soc. coop. oggi in LCA in quanto edificato dalla stessa su terreno acquistato in forza di atto di compravendita a rogito del Segretario Comunale del Comune di Orvieto il 20 settembre 1990 repertorio n. 4957 registro particolare 7394 registro generale 5622 del 20/09/1990.



2.5 Situazione edilizia

La tettoia ed il magazzino annesso denominato in perizia "Edificio B" sono stati edificati previo rilascio del seguente titolo:

- Concessione Edilizia n.9200492, del 08/10/1992 pratica n.92006120000 protocollo n.5 del 11/06/1992, pratica edilizia 5/612.

Mentre il fabbricato deposito denominato in perizia come "Edificio A" è stato edificato rilascio del seguente titolo:

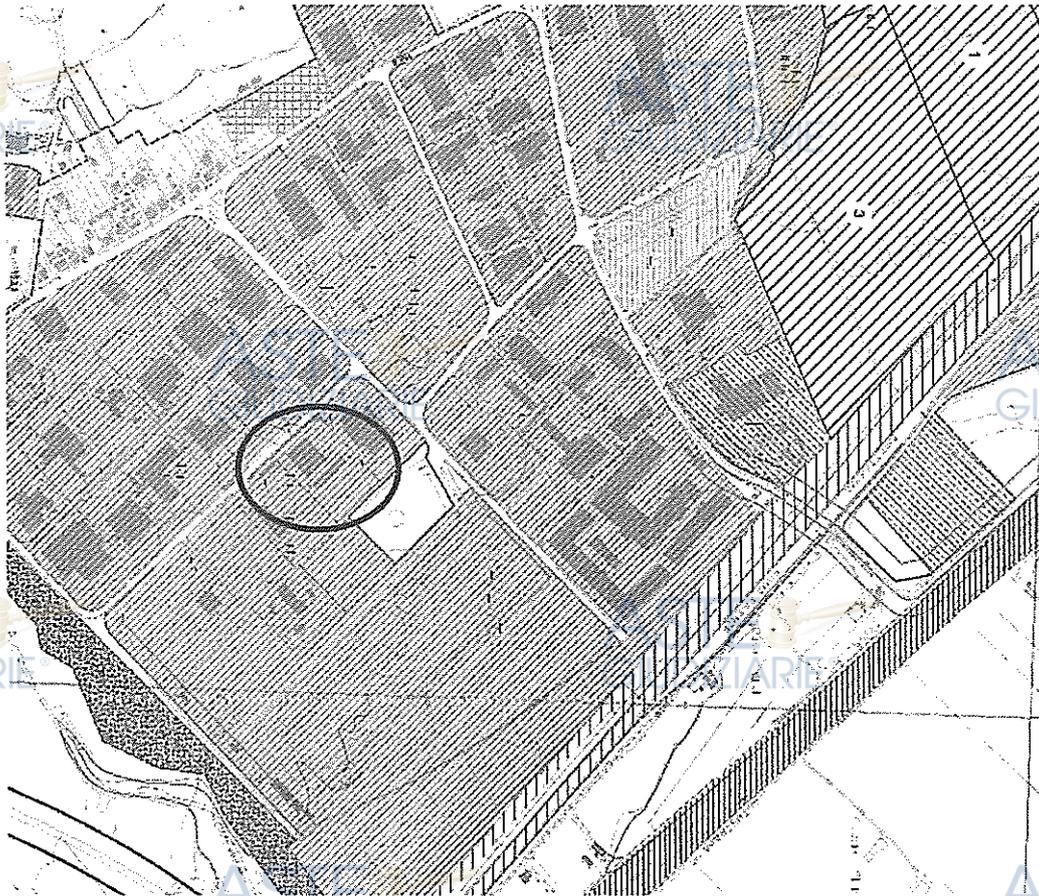
- Concessione Edilizia n.9300350 del 03/07/1993 pratica n. 93000360000 protocollo n.5 del 20/01/1993. pratica edilizia 5/36.
- D.I.A. n.00068/1997 del 11.02.1997 riguardante la realizzazione della recinzione.

Dalla ricerca effettuata presso gli uffici comunali e presso gli uffici della ASL di competenza non risulta essere stata presentata la richiesta di agibilità.

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 "D1a" (insediamenti produttivi esistenti).

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



2.7 Stato di occupazione

L'immobile al momento risulta libero.

2.8 Atti pregiudizievoli

Dalle ispezioni ipotecarie di cui in allegato è emerso che su l'immobile sono presente le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE del 20/09/1990 - Registro Particolare 5622 Registro Generale 7394

Pubblico ufficiale SEGRET. GEN.LE COMUNE Repertorio 4957 del 20/07/1990 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. TRASCRIZIONE del 18/01/1991 - Registro Particolare 612 Registro Generale 731

Pubblico ufficiale FRAGOMENI GIANNI Repertorio 13788 del 28/12/1990 ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA'

3. ISCRIZIONE del 23/05/1994 - Registro Particolare 583 Registro Generale 4167

Pubblico ufficiale BRUNELLI GIUSEPPE Repertorio 48343 del 19/05/1994
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

1. Annotazione n. 341 del 16/02/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)

Si segnala che nella convenzione per la cessione in proprietà dell'area era stata prevista agli articoli 9 e 10 , che la futura vendita a terzi era autorizzata dal Comune il quale avrebbe accertato il valore dell'immobile in base a propri criteri.

A seguito della Delibera di Giunta Comunale n.144 del 12/06/2023 è stata approvata l'eliminazione dei vincoli di commerciabilità previsti dagli artt.9 e 10 della convenzione rep. N. 4957 del 20.07.1990 a rogito del Segretario Comunale.

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 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 la superficie commerciale.

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 della Provincia di Perugia e Terni, 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.

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 Deposito, Magazzino, Tettoia e area pertinenziale

In relazione al calcolo della superficie, rilevata dalle planimetrie di cui in allegato, si ha che la consistenza della superficie commerciale dell'immobile è pari a :

CALCOLO SUPERFICI			
Tipologia immobile			
DEPOSITO-MAGAZZINO			
Destinazione d'uso	Sup. lorda (mq)		Sup. lorda (mq)
Deposito - Magazzino	1100,00		1100
Tettoia	300,00		300
Magazzino	40,00		40
Corte pertinenziale	6500,00		6500

Per quanto concerne la valutazione parametrica al metro quadrato di seguito si riportano i valori reperiti dalle seguenti fonti:

- 1) 'Banca dati delle quotazioni immobiliari' dell'Agenzia del Territorio: II semestre 2023;
 Comune: Orvieto
 Zona: Suburbana/ZONA INDUSTRIALE;
 Codice di Zona: E3;
 Microzona Catastale n.100;
 Tipologia Prevalente: Capannoni industriali;
 Destinazione: Produttiva;

Tipologia	Stato Conservativo	Valore di Mercato 1)	
		Minor Prezzo	Maggior prezzo
Capannoni tipici	Normale	300 €/mq	600 €/mq

2) "Listino Camera di Commercio III° Trimestre 2023"

Comune: Orvieto

Tipologia	Valore di Mercato 2) - agibile	
	Minimo	Massimo
Capannoni	250 €/mq	400 €/mq



3) "Borsino immobiliare"

Comune: Orvieto

Zona: Periferica - Sugano - Le Vette - Morrano - Colle Ombroso

Tipologia	Stato Conservativo	Valore di Mercato 1)	
		Minimo	Massimo
Capannoni tipici	Buono stato	194 €/mq	410 €/m ²

I valori sopra riportati sono relativi ad immobili in uno stato normale-agibile, pertanto in relazione allo stato 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.

Per tutto quanto sopra si ritiene di poter considerare i seguenti valori parametrici:

Tipologia bene	Stato	Valore di mercato
Deposito Magazzino "edificio A"	normale	300 €/mq
Tettoia "edificio B"	mediocre	100 €/mq
Magazzino "edificio B"	normale	200 €/mq
Area di pertinenza	normale	5 €/mq

Quindi i valori stimati sono i seguenti:

Tipologia	Consistenza	Valore di Mercato	Valore di Stima
Deposito Magazzino "edificio A"	1100	€ 300,00	€ 330 000,00
Tettoia "edificio B"	300	€ 100,00	€ 30 000,00
Magazzino "edificio B"	40	€ 200,00	€ 8 000,00
Area di pertinenza	6500	€ 5,00	€ 32 500,00
Totale			€ 400 500,00

Pertanto, il valore totale del compendio in oggetto è pari a 400.500,00 €.



4.3 Conclusioni: valore di mercato

In conclusione si riporta il riepilogo del valore stimato per il bene oggetto di valutazione:

Compendio	Riferimento	Valore Stimato
<i>Deposito Operativo</i>	V	400.500,00 €
	Totale	400.500,00 €

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 capannone adibito a deposito/magazzino con tettoia annessa per ricovero mezzi oltre a corte pertinenziale sito in Orvieto in via dei Fornaciari e di proprietà della stessa "Alto Società Cooperativa in Liquidazione Coatta Amministrativa", in un valore di mercato approssimato pari ad Euro 400.500,00.

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.

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

È appena il caso di ricordare che nelle vendite esecutive immobiliari andate deserte il Giudice può decidere di stabilire una nuova vendita con incanto ad un prezzo inferiore del 25% rispetto alla precedente; negli ultimi anni nel nostro Paese il numero delle aste immobiliari è aumentato in misura consistente; tale fenomeno è dovuto essenzialmente al periodo di crisi economica che stiamo attraversando. Tuttavia il dato sorprendente è che nella maggior parte dei casi tali aste vanno deserte e di solito l'aggiudicazione del bene avviene solo nella terza asta con un prezzo base molto ribassato. Mutuando tali regole del caso specifico il sottoscritto perito, come coadiuvato, ha ritenuto congrua una 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 400.500,00 e pari ad € 320.400,00.

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 "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 € 320.400,00 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 21.11.2023



Dott. *Milano Casarini*
In Fede
Milano Casarini





GIUDICE DI PACE DI FOLIGNO

N. 487/2023 Reg. Asseverazioni

P.G. 1116/2023

Addi 26/11/2023, 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

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO

D. G. M. G. Ricci

