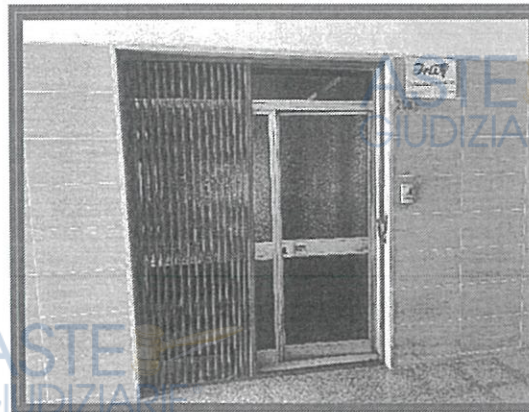


RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA DEL BENE IMMOBILE di proprietà della  
 "MUCAFER SOCIETA' COOPERATIVA in Liquidazione Coatta Amministrativa"  
 locale direzionale sito nel Comune di Manfredonia in via Vanvitelli, 21/B e 21/C  
 individuabile al Foglio 39 Particella 1395 Subalterno 148.



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: P03 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 .....	8
2.7 Atti pregiudizievoli .....	10
3. Metodi di stima .....	12
3.1 Criteri di stima adottati .....	12
4. Stima del valore di mercato .....	13
4.1 Generalità .....	13
4.2 Stima del bene .....	14
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 n. ha redatto la presente relazione tecnico-economica di stima, avente ad oggetto la determinazione del possibile valore di realizzo del bene immobile in esame.

Come previsto e autorizzato dal Commissario Liquidatore, il sottoscritto si è avvalso della collaborazione del Geom. Mirko Cavadenti Gasparetti, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di al n. con studio in Via incaricato di predisporre tutti gli elaborati tecnici necessari all'espletamento dell'incarico, di procedere al reperimento presso i competenti enti della documentazione catastale, edilizia e ipotecaria, nonché di effettuare le verifiche sullo stato di fatto mediante sopralluogo e riscontro dimensionale tra gli immobili esistenti e la documentazione richiamata.

Il sottoscritto, avvalendosi della collaborazione del medesimo tecnico, ha inoltre eseguito ulteriori sopralluoghi presso il bene oggetto di stima, provvedendo al reperimento di adeguata documentazione fotografica e all'esame della documentazione urbanistico-edilizia e autorizzativa, al fine di individuare eventuali criticità o difformità che possano incidere sulla futura commerciabilità del bene e di fornire un elaborato tecnico-economico completo e aggiornato, conforme alla normativa vigente in materia di conformità catastale e urbanistica e necessario, allo stato attuale, per garantire la regolare e sicura alienazione dell'immobile.

### 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/B e 21/C; 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 terra rialzato attualmente destinato ad ufficio; 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 (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 alla prima metà degli 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.

Il bene oggetto di stima, contraddistinto con i numeri civici 21/B e 21/C è costituito da un locale a pianta rettangolare di dimensioni pari a circa 10.00 metri di lunghezza per 8.00 metri di larghezza al cui interno sono posti due wc di servizio; le varie stanze presenti invece, sono state ricavate attraverso sia pareti mobili, sia pareti in cartongesso come meglio specificato nel seguito. L'accesso principale avviene mediante una scala comune che parte dalla corte condominiale su via Vanvitelli ed immette in una sorta di 'galleria' dove è posizionata sia la vetrina di accesso contraddistinta dal civico 21/B, sia il secondo accesso distinto al 21/C che però risulta non utilizzato; proseguendo su tale passaggio, attraverso una scala esterna analoga a quella di ingresso si scende sulla più piccola corte condominiale lato viale Michelangelo; l'immobile in oggetto ha finestre che danno su entrambe le corti di cui sopra, collocate a circa 1.0m dal piano di calpestio; l'altezza interna dei locali è pari a circa 3.55m. Attualmente le suddivisioni interne sono realizzate con pareti mobili di arredo in pannelli di legno e specchiature in vetro in modo da garantire una certa diffusione dell'illuminazione derivante dall'esterno (alcune a tutt'altezza ed altre no), ed anche con partizioni in cartongesso. Il calpestio del piano terra è completamente pavimentato con piastrelle in graniglia di dimensioni pari a 40cm x 40cm e battiscopa in marmo, le pareti sono intonacate con finitura liscia e tinteggiate, mentre i wc presentano un rivestimento in gres (per un'altezza pari a circa 2.20m) di colore bianco; gli stessi inoltre presentano sanitari in ceramica, doccia e cassette di scarico a vista, mentre il pavimento, rialzato rispetto al piano dell'ufficio, è

realizzato con piastrelle in monocottura 30x30; solamente su uno dei due è presente anche uno scaldabagno per la produzione dell'acqua calda; le porte di accesso ai due servizi igienici (e del ripostiglio) sono diverse dalle altre in quanto risultano più basse e di più vecchia realizzazione.

I serramenti esterni sono in alluminio e vetro; sia le finestre che le vetrine di ingresso sono dotate di inferriate, rispettivamente di tipo fisso le prime mentre 'a soffietto' le seconde.

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.

Il livello delle finiture e degli impianti riscontrati, seppur in condizioni di conservazione ordinarie, risulta essere quello originario dell'epoca di costruzione, risalente ai primi anni Ottanta. Si precisa inoltre che non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti a causa dell'assenza delle utenze attive.

### 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	148	A/10	98 m <sup>2</sup>	€ 1562,28

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. Si evidenzia che l'immobile presenta alcune difformità rispetto al progetto depositato, per la regolarizzazione delle stesse si stimano costi pari a circa € 5.000,00.



## 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 soppalco rilevato.

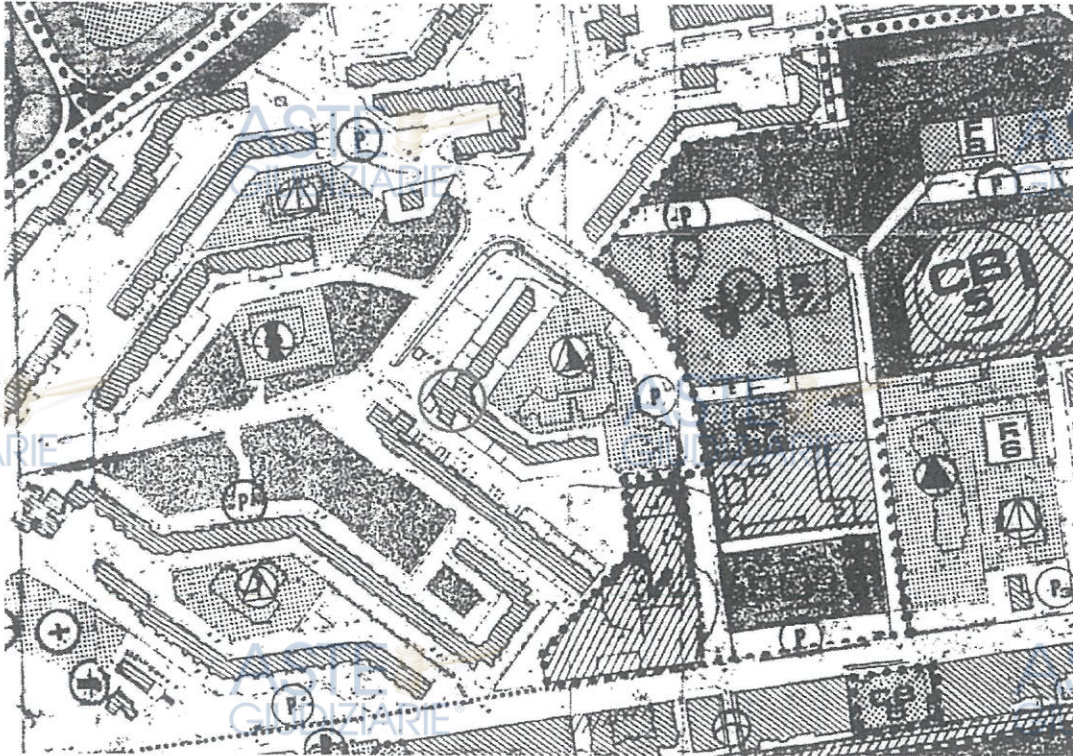
L'edificio è stato realizzato in base a concessione edilizia rilasciata dal Comune di Manfredonia il 3 febbraio 1976 n. 33/76 e successiva variante n. 43 del 16 febbraio 1981 e n.51 del 24 febbraio 1981.

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

Dalle ispezioni ipotecarie di cui in allegato è emerso che esistono le seguenti iscrizioni sul bene in esame rispettivamente riferite all'immobile al catasto terreni al catasto fabbricati ed al soggetto proprietario:

Ispezione al catasto fabbricati foglio 39 particella 1395 subalterno 74 (ora sub 148):

1. ISCRIZIONE del 11/12/1997 - Registro Particolare 2699 Registro Generale 19379  
Pubblico ufficiale RIZZO CORALLO FILIPPO Repertorio 24134 del 05/12/1997  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA.  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 1973 del 29/10/1999 (RESTRIZIONE DI BENI)
  2. Annotazione n. 2044 del 19/09/2001 (RESTRIZIONE DI BENI)
  3. Annotazione n. 1264 del 13/05/2004 (CANCELLAZIONE TOTALE)
2. ISCRIZIONE del 12/06/2003 - Registro Particolare 2153 Registro Generale 14248  
Pubblico ufficiale RIZZO CORALLO FILIPPO Repertorio 31244 del 06/06/2003  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
3. ISCRIZIONE del 12/06/2003 - Registro Particolare 2154 Registro Generale 14248  
Pubblico ufficiale RIZZO CORALLO FILIPPO Repertorio 31244 del 06/06/2003  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
4. ISCRIZIONE del 12/06/2003 - Registro Particolare 2155 Registro Generale 14248  
Pubblico ufficiale RIZZO CORALLO FILIPPO Repertorio 31244 del 06/06/2003  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
5. ISCRIZIONE del 12/06/2003 - Registro Particolare 2156 Registro Generale 14248  
Pubblico ufficiale RIZZO CORALLO FILIPPO Repertorio 31244 del 06/06/2003  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO
6. ISCRIZIONE del 12/06/2003 - Registro Particolare 2157 Registro Generale 14248  
Pubblico ufficiale RIZZO CORALLO FILIPPO Repertorio 31244 del 06/06/2003



IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

7. ISCRIZIONE del 12/06/2003 - Registro Particolare 2158 Registro Generale 14248

Pubblco ufficiale RIZZO CORALLO FILIPPO Repertorio 31244 del 06/06/2003  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

8. ISCRIZIONE del 21/05/2004 - Registro Particolare 2131 Registro Generale 13373

Pubblco ufficiale RIZZO CORALLO FILIPPO Repertorio 32492 del 20/05/2004

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

9. ISCRIZIONE del 04/11/2013 - Registro Particolare 2205 Registro Generale 22060

Pubblco ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 35683 del 04/10/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1617 del 12/08/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)

10. ISCRIZIONE del 15/11/2013 - Registro Particolare 2334 Registro Generale 23101

Pubblco ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 28449 del 01/08/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1622 del 12/08/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)

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

Pubblco 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:

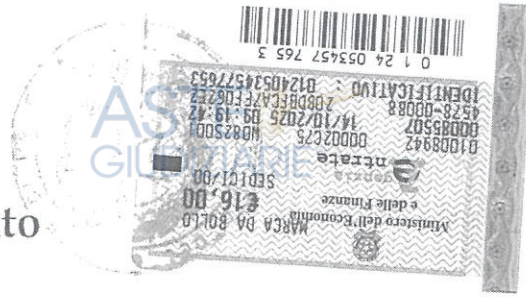
- Criterio di stima analitico-ricostruttiva il quale consiste nel risalire al più probabile valore di mercato del bene attraverso l'individuazione di alcuni parametri di riferimento che consentano di estrapolarlo per via analitica determinando prioritariamente il valore di ricostruzione o trasformazione 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.

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 98 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: II 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 €

I valori sopra riportati sono relativi ad immobili 'normali' o considerati tali , 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.

Ora in riferimento alla specifica zona in esame, ossia via Vanvitelli nella parte sud del comune di Manfredonia, considerando l'adiacenza oltre che alla Strada Provinciale n.89 anche alla zona industriale della città.

Considerato il sufficiente stato di conservazione degli immobili, pur a fronte di un livello datato delle finiture interne e degli impianti, e tenuto conto delle caratteristiche del contesto urbano, si rileva che l'area mantiene una prevalente vocazione residenziale, risultando inoltre adeguatamente servita da parcheggi e infrastrutture esterne.

Alla luce di tali elementi, nonché sulla base di un'analisi comparativa di mercato riferita al comparto immobiliare locale, si ritiene congruo assumere i seguenti valori parametrici di riferimento:

Tipologia Bene	Valore di Mercato
	Medio
Ufficio	1 250 €/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	98 m <sup>2</sup>	1250 €/m <sup>2</sup>	122 500,00 €

Al valore di cui sopra vengono detratti i costi da sostenere per la regolarizzazione stimati a corpo in € 5.000,00 come indicato nel paragrafo 2.50 si ha :

$$122.500,00 \text{ €} - 5.000,00 \text{ €} = 117.500,00 \text{ €}$$

Pertanto il valore totale del compendio in oggetto risulta essere:  $V_{4.2} = 117\ 500,00 \text{ €}$

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
Ufficio via T. Vecellio 21/B e 21/C	V4.2	117 500,00 €
<b>Totale</b>		<b>117 500,00 €</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 ufficio sito in via Tiziano Vecellio 21/B e 21/C di proprietà della società "Mucafer Società Cooperativa per Azioni" in un valore pari ad Euro 117 500,00.

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 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 117.500 e pari pertanto ad Euro 94 000,00.

## 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 € 94.000,00 (novantaquattromila) oltre imposte ed oneri di trasferimento 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.

In Fede  
Dott. Mauro Cesarini







N. 1328/2025 Reg. Asseverazioni

Addi 14/10/2025, 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 l 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  
Pissa Alessandro

