

\*\*\*\*\*

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA DEL BENE IMMOBILE di proprietà della  
 "MUCAFER SOCIETA' COOPERATIVA in Liquidazione Coatta Amministrativa"  
 locale commerciale (ex circolo soci) sito al piano terra in Largo Dente di Leone ,5-6  
 nel Comune di Manfredonia, individuabili al Foglio 26 Particella 804 Sub. 5.



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 LIQUIDATORE

Rag. Silvia Volpini

Incaricato

Dr. Mauro Cesarini



Perizia: P12 AGG.TO

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 .....	7
2.5 Situazione edilizi .....	8
2.6 Dati urbanistici .....	8
2.7 Convenzione .....	9
2.8 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
5. Situazione Contingente - Valore Economico di Realizzo .....	16
6. Conclusioni .....	18
7. Allegati .....	19

## 1. Premessa

Su incarico del Commissario Liquidatore della 'Mucafer Società Cooperativa per Azioni in Liquidazione Coatta Amministrativa', Ragioniera Silvia Volpini, come nominata il giorno 30/01/2015 dal Ministero Dello Sviluppo Economico (DM n. 45/2015), lo scrivente professionista, Dott. Mauro Cesarini, con studio in \_\_\_\_\_ - Via \_\_\_\_\_ iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_ ha predisposto la relazione tecnico-economica di stima sul possibile valore di realizzo del bene immobile in oggetto. Il sottoscritto, come previsto e autorizzato, si è avvalso del Geometra Mirko Cavadenti Gasparetti, iscritto al collegio dei Geometri della provincia di \_\_\_\_\_ al n° \_\_\_\_\_ con studio in \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_, al fine di porre in essere tutti gli elaborati tecnici necessari all'espletamento del presente lavoro, al reperimento presso i competenti enti della documentazione catastale-edilizia ed ispettivo ipotecaria e alle verifiche dello stato di fatto, in sopralluogo, con riscontro dimensionale tra gli immobili esistenti e la documentazione richiamata.

Il sottoscritto, come coadiuvato, ha eseguito inoltre ulteriori sopralluoghi presso il bene oggetto di stima reperendo idonea documentazione fotografica e ha esaminato tutta la documentazione 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 Manfredonia (FG), via Largo Dente di Leone; la zona è a carattere prettamente residenziale di tipo semi-intensivo, sia con edifici che raggiungono mediamente i 5 piani fuori terra.

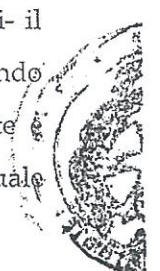
Il bene in oggetto è un locale commerciale posto al piano terra di un edificio di maggior consistenza.

## 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 Nord del Comune di Manfredonia in un'area prettamente residenziale e di recente costruzione (primi anni novanta); lo stesso, come precedentemente riportato, è parte di un fabbricato di maggior consistenza e trova accesso da Largo Dente di Leone.



Figura 1: Individuazione compendio immobiliare

L'intero fabbricato presenta al piano terra garage e locali commerciali, mentre ai piani superiori trovano collocazione tutte le unità abitative.



## 2.2 Descrizione degli immobili

L'edificio, realizzato nei primi anni novanta, è stato costruito nel lotto n.3 del secondo piano P.E.E.P. concesso dal Comune di Manfredonia ai sensi della legge n.865/71.

L'immobile risulta essere formato da telai in cemento armato di travi e pilastri con solai in latero-cemento gettati in opera, le tamponature sono state realizzate in laterizio; esternamente il fabbricato si presenta intonacato con finitura liscia e tinteggiato.

Il bene oggetto di stima, è così costituito:

ampio locale avente accesso da due vetrine con infissi in alluminio e munite di serrande metalliche del tipo avvolgibile, locale ripostiglio di forma rettangolare privo di finestre, corridoio e bagno.

L'unità immobiliare presenta pavimento in gres porcellanato di forma quadrata di color beige, battiscopa in pietra, porte in legno tamburate, il bagno presenta rivestimento nelle pareti ed è dotato dei seguenti sanitari : water, bidet e lavabo.

Per quanto concerne l'impianto elettrico, questo risulta essere quello originario all'epoca della costruzione, anche l'impianto termico è quello originario, questo è costituito da radiatori in ghisa alimentati da caldaia murale posta nelle immediate vicinanze dell'ingresso. Il bagno è servito da un piccolo boiler elettrico.

Il locale risulta essere libero e non utilizzato da diverso tempo, in relazione agli impianti non è stato possibile verificarne il funzionamento, sono presenti diversi segni di umidità lungo la pareti perimetrali.

Si rappresenta, altresì, che l'unità immobiliare in oggetto, pur avente destinazione d'uso commerciale, è ubicata all'interno di un edificio a prevalente destinazione residenziale, nel cui piano terra risultano presenti complessivamente n. 14 unità immobiliari, di cui n. 12 adibite a box/autorimesse e soltanto n. 2 a uso commerciale. L'immobile non dispone di accesso diretto da una strada pubblica, risultando pertanto scarsamente visibile. L'ingresso principale è infatti ubicato lungo una viabilità interna secondaria, esclusivamente pedonale e ciclabile, con conseguenti limitazioni sia in termini di accessibilità che di visibilità commerciale. Inoltre, la serranda di chiusura del locale è identica a quelle installate sui box auto, caratterizzandosi per un aspetto uniforme e privo di elementi distintivi che ne evidenziano la destinazione commerciale. Tale omogeneità estetica contribuisce ulteriormente a ridurre la percezione del locale come attività commerciale, limitandone l'appeal e la riconoscibilità da parte del pubblico.

Alla luce di quanto sopra esposto, lo scrivente ritiene che l'unità immobiliare non presenti caratteristiche tali da renderla particolarmente appetibile ai fini di un utilizzo commerciale.

Complessivamente il bene presenta una superficie complessiva pari a circa 110 mq e si presenta con un grado di rifiniture e manutentivo mediocre.

### 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
Commerciale	26	804	5	C/1	107	2.304,38 €

In relazione inoltre alla planimetria ritirata, si rileva la conformità.

### 2.4 Provenienza

L'immobile di cui trattasi è pervenuto alla Società "Coop. MUCAFER - Società Cooperativa a responsabilità limitata", in quanto edificato dalla stessa su terreno acquisito in forza di atto a rogito del Notaio Filippo Rizzo Corallo, già di Manfredonia, del 20 dicembre 1988, Rep. 15194/8921, registrato a Manfredonia il 29 dicembre 1988 al n. 1449 e trascritto a Foggia il 18 gennaio 1989, al n.ro 253006 R.P. e n. 1223 R.G., e successivo atto integrativo a cura del Notaio Rizzo Corallo il dì 8 giugno 1993, Rep. 20009/12375, annotato a Foggia il 12 gennaio 1994 ai n.ri 471/51, nel quale il Comune di Manfredonia ha concesso a titolo oneroso, in diritto di proprietà, alla società cooperativa edilizia "Mucafer - Società Cooperativa a r.l. un'area di mq. 1625, costituente il lotto n. 3 del 2° Piano di Zona per l'edilizia Economico popolare per il Comune di Manfredonia, censita al Catasto Terreni del Comune di Manfredonia al Foglio 26 - particelle 411 e 419, stipulando contestualmente convenzione urbanistica ai sensi dell'art. 35 della legge n.865/1971.

## 2.5 Situazione edilizia

Il fabbricato è stato edificato nei primi anni novanta, e risulta essere realizzato con i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione edilizia n.205 del 31 dicembre 1988 rilasciata dal Comune di Manfredonia,
- Concessione edilizia n.113 del 12 settembre 1991 rilasciata dal Comune di Manfredonia;
- Concessione edilizia n. 152 del 29 novembre 1991 rilasciata dal Comune di Manfredonia;
- Concessione edilizia n. 91 del 23 agosto 1993 rilasciata dal Comune di Manfredonia;
- Concessione edilizia n. 154 del 23 dicembre 1993 rilasciata dal Comune di Manfredonia;
- Certificato di agibilità protocollo n. 32511 del 25 ottobre 1994.

Dalla documentazione reperita, sono state riscontrate alcune incongruenze nelle divisione interne, le stesse possono essere sanate ai sensi del D.P.R. 380/2001 e ss.mm; il costo complessivo viene valutato in € 4.000,00.

## 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 del lotto n.3 del secondo piano di Zona per l'edilizia Economico popolare per il Comune di Manfredonia.



2.7 Convenzione



L'immobile oggetto di stima è oggetto di convenzione del 20 dicembre 1988 stipulata dal Notaio Filippo RIZZO CORALLO, e registrata a Manfredonia il 29 dicembre 1988 al n. 1449.

Di seguito si riportano gli elementi più significativi:

- L'acquisizione dell'area edificabile è avvenuta tramite occupazione d'urgenza da parte del Comune di Manfredonia ai sensi delle leggi 167/62 e 86/71.. per tali aree poiché trattasi di determinazione provvisoria, il concessionario si è obbligato a versare l'eventuale differenza in più . Tale obbligo il concessionario lo può trasferire in sede di vendita ai suoi aventi causa.

Negli atti di vendita dovrà essere inserita una clausola espressa in base alla quale l'acquirente dovrà dichiarare di ben conoscere e pienamente accettare tutto quanto statuito nella convenzione..

- I locali destinati a negozi e/o uffici con i relativi accessori possono essere venduti a chiunque nel momento ed al prezzo che l'impresa riterrà più opportuni. Negli atti di vendita dovrà essere inserita una clausola espressa in base alla quale l'acquirente dovrà impegnarsi a non usare e disporre di quanto vendutogli in contrasto con le norme del piano di zona e delle altre norme vigenti in materia.
- Al comune di Manfredonia è riservato, una sola volta per la stessa unità immobiliare il diritto di prelazione nell'acquisto.

Per tutto quanto sopra esposto, è importante evidenziare che il Comune di Manfredonia ha comunicato alla Soc. Coop. Mucafer in liquidazione coatta amministrativa (L.C.A.) il conguaglio relativo al prezzo di acquisizione del suolo e alla quota parte delle opere di urbanizzazione, come risultante dal rendiconto finale approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 246 del 18/11/2015.

Dal suddetto rendiconto risulta che la Soc. Coop. Mucafer, assegnataria in diritto di proprietà del lotto n. 3 del 2° piano di zona, è tenuta a corrispondere al Comune l'importo complessivo di € 61.961,42, riferito all'intero insieme delle unità immobiliari realizzate nel lotto n. 3.

Successivamente, il Comune di Manfredonia ha provveduto, in diversi momenti, a notificare il rimborso dei conguagli sia agli assegnatari delle aree sia agli acquirenti degli alloggi.

Dalle informazioni acquisite e dagli atti di compravendita reperiti, è emerso che la quota di conguaglio è stata ripartita proporzionalmente in base ai millesimi di proprietà. Pertanto, considerando che l'unità immobiliare oggetto della presente stima ha una quota millesimale pari a 72,06/1000, ne deriva che la relativa quota di conguaglio ammonta a € 4.464,94.

## 2.8 Atti pregiudizievoli

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

### Ispezione al catasto terreni foglio 26 particella 804 sub 5:

- 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 (ANCELLAZIONE 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

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1729 del 20/07/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

- 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

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1730 del 20/07/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

- 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

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1731 del 20/07/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

- 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

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1732 del 20/07/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

- 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

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1733 del 20/07/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

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

Pubblico ufficiale RIZZO CORALLO FILIPPO Repertorio 31244 del 06/06/2003

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1734 del 20/07/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

- 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

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1735 del 20/07/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

- 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

Documenti successivi correlati:

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

2. 2. Annotazione n. 2583 del 26/10/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. 3. Annotazione n. 3033 del 12/11/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

4. 4. Annotazione n. 572 del 26/02/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

5. 5. Annotazione n. 1070 del 03/05/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

6. 6. Annotazione n. 1736 del 20/07/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

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

8. Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1085 del 15/07/2014

9. ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO

10. Nota disponibile in formato elettronico

11. Documenti successivi correlati:

12. 1. Annotazione n. 573 del 26/02/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

13. 2. Annotazione n. 1072 del 03/05/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

14. 3. Annotazione n. 1738 del 20/07/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

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 del costo di trasformazione;



## 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 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, si è ritenuto necessario sondare in maniera capillare il mercato immobiliare Manfredonia oltre che a reperire i prezzi di vendita delle altre unità immobiliari poste all'interno dello stesso edificio, 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."

Ora in considerazione dei dati raccolti, data la collocazione del bene in esame, ovvero un locale commerciale posto all'interno di una zona prettamente residenziale e fortemente penalizzato dalla visibilità rispetto alla strada pubblica (il tutto come evidenziato nel capitolo 2.2), tenuto conto del livello costruttivo, visto il grado di finiture interno riscontrato, ma anche del generale livello sia di realizzazione sia di conservazione dell'intero compendio immobiliare, la valutazione economica che può farne il mercato potrebbe essere sicuramente mediocre.

Per tutto quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene di assegnare i seguenti valori parametrici:

	Valore di Mercato
Tipologia Bene	Normale
Locale commerciale	650 €/mq

In relazione al calcolo della superficie, rilevata dalle planimetrie di cui in allegato, si determinano i seguenti valori:

Locale commerciale piano terra			
	Sup. Comm.	Valore €/mq	Valore
Locale commerciale	110,00	650,00 €	71.500,00 €

Al valore sopra determinato occorre detrarre i seguenti importi come evidenziato nei paragrafi precedenti:

- € 4.000,00 per la regolarizzazione sotto il profilo edilizio;
- € 4.464,94 quota di conguaglio relativo al prezzo di acquisizione del suolo e alla quota parte delle opere di urbanizzazione.

Alla luce di quanto sopra il valore di stima è pari a  $71.500,00 - 4.000,00 - 4.464,94 = 63.035,06$  arrotondato a 63.000,00 €

Pertanto alla luce di tutto quanto sopra esposto, in considerazione delle indagini urbanistiche esperite, della valutazione degli elaborati catastali ritirati e soprattutto delle misurazioni eseguite in loco a verifica dei dati in possesso, si è raggiunta una valutazione di mercato 'oggettiva' dei beni oggetto di stima.

In conclusione quindi, per tutto quanto riportato si può stimare l'immobile a destinazione commerciale della società in LCA, sito in largo Dente di Leone (piano terra) e di proprietà della stessa "Mucafer Società Cooperativa per Azioni" in un valore di mercato pari ad Euro 63 000,00.

## 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%.

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 di realizzo) viene calcolato pertanto come decurtazione del 20% del valore di mercato precedentemente stimato in Euro 63.000,00 e pertanto pari ad € 50.400,00.



## 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 "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 di realizzo dell'immobile oggetto del presente comprensivo delle relative pertinenze, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, in € 50.400,00 oltre imposte come per legge se dovute ed oneri di trasferimento a carico dell'acquirente.

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 04.06.2025

In Fede  
Dott. Mauro Cesari  
  




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

N. 924/2025 Reg. Asseverazioni

Addi 07/07/2025, 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 \_\_\_\_\_ a data \_\_\_\_\_ avente n. \_\_\_\_\_ con scadenza \_\_\_\_\_ 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*



