
RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA DEL BENE IMMOBILE di proprietà della
 "MUCAFER SOCIETA' COOPERATIVA in Liquidazione Coatta Amministrativa"
 box auto interrati sito in via Michele Magno nel Comune di Manfredonia,
 individuabile al Foglio 26 Particella 1745 Sub. 2.



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



Perizia: P11a

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 edilizia	7
2.6 Dati urbanistici	8
2.7 Atti pregiudizievoli	10
3. Metodi di stima	11
3.1 Criteri di stima adottati	11
4. Stima del valore di mercato	12
4.1 Generalità	12
4.2 Stima del bene	12
4.3 Conclusioni: valore di mercato	19
5. Situazione Contingente - Valore Economico di Realizzo	20
6. Conclusioni	22

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 Michele Magno; la zona è a carattere prettamente residenziale di tipo semi-intensivo, sia con edifici che raggiungono mediamente i 5 piani fuoriterra, sia con costruzioni bifamiliari a soli due piani fuoriterra.

Il bene in oggetto è un locale allo stato grezzo posto al piano interrato al di sotto del parcheggio a cielo aperto dell'adiacente supermercato 'Eurospin'; lo stesso ha conformazione pressoché quadrata e con destinazione d'uso a autorimessa con n.36 box privati e relativi corselli di

manovra, con accesso dallo spazio comune dell'adiacente fabbricato a destinazione commerciale e residenziale avente ingresso su via Michele Magno.

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-Ovest del Comune di Manfredonia in un'area prevalentemente 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, è in adiacenza ad un fabbricato di maggior consistenza e trova accesso carrabile da Via Michele Magno, mentre sono presenti due nuclei in c.a, predisposti con molta probabilità per la posa in opera di scale/ascensori con uscita sul soprastante parcheggio del supermercato 'Eurospin' su via Azzarone.



Figura 1: Individuazione compendio immobiliare



L'immobile oggetto di stima è costituito unicamente dal piano interrato con destinazione a box auto e corselli di manovra con il soprastante solaio attrezzato a parcheggio a 'cielo aperto' per l'adiacente supermercato.

2.2 Descrizione degli immobili

L'edificio, che risale alla seconda metà degli anni duemila, è stato realizzato con struttura prefabbricata in cemento armato di travi e pilastri, solai in lastre precomprese tipo spiroll e pareti perimetrali in c.a. gettate in opera; le fondazioni sono eseguite con plinti a bicchiere collegati da travi in c.a. tra le quali è stato riportato del materiale granulare ad oggi ancora visibile in quanto risulta assente qualsiasi tipo di pavimentazione. Lo stato dell'immobile è 'grezzo', quindi senza intonaci, infissi ed impianti; l'altezza interna dei locali è attualmente pari a circa 3.60m, mentre le dimensioni planimetriche sono pari a circa 41.5m x 41.5m per una superficie commerciale totale pari a circa 1775 m². L'accesso al fabbricato avviene sia pedonalmente che carrabilmente dalla corte privata dell'adiacente edificio a destinazione commerciale al piano terra e residenziale ai livelli superiori sviluppato lungo via Michele Magno; sono inoltre predisposti, sulla parte sud-est, due vani scala/ascensore in c.a. che consentirebbero, una volta ultimati, il collegamento pedonale dei locali in oggetto con il soprastante parcheggio dell'attuale supermercato 'Eurospin' su via Generale Donato Azzarone; la corte di accesso da via Michele Magno, pavimentata con piastrelle tipo 'clinker' da esterno, è delimitata da un cancello metallico del tipo automatico a due ante, mentre sulla rampa di collegamento della suddetta corte al compendio in esame, di larghezza pari a circa 5.50m e pavimentata con betonelle di cemento, è presente all'inizio un altro cancello sempre metallico a due ante con apertura manuale e di altezza pari a circa 1.20m che delimita la corte comune, mentre a metà rampa si riscontra la presenza di un ulteriore cancello metallico sempre a due ante con apertura manuale e di altezza pari a circa 2.00m ben più robusto del primo.

Il parcheggio del supermercato, eseguito sul solaio del compendio in oggetto, è realizzato con betonelle di cemento ad 'incastro' e risulta apparentemente impermeabilizzato dato che non sono evidenti segni di eventuali infiltrazioni all'intradosso del solaio stesso; in verità è comunque necessario sottolineare come lo stato grezzo dello stesso non consente di individuare facilmente eventuali segni di bagnatura magari di piccola entità.

Sia l'immobile in oggetto che i fabbricati adiacenti nell'insieme risultano essere di buona realizzazione ed in buono stato di conservazione, tanto da far rilevare immediatamente la recente data di realizzazione.

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						
<i>Denominazione in Perizia</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub</i>	<i>Categoria</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita</i>
Box auto	26	1745	2	In corso di costruz.	/	/

In relazione inoltre all'estratto di mappa ritirato, si rileva la conformità a quanto realmente esistente, mentre risultano assenti le planimetrie catastali in quanto correttamente l'immobile è accatastato come 'in corso di costruzione'.

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 realizzato dalla stessa su terreno acquistato con atto di permuta del notaio Caiola del 30 ottobre 2001, registrato a San Severo il 02-11-2001 al n.4198 e trascritto a Foggia il 31-10-2001 al n.15975 e successivo atto di avveramento della condizione sospensiva dello stesso notaio in data 10-08-2005 registrato a San Severo il 30-08-2005 al n.437 serie IV, annotato a margine della suindicata trascrizione in data 22-09-2006 al n. 2735 del registro particolare.

2.5 Situazione edilizia

Il fabbricato è stato edificato nella seconda metà degli anni 2000 nell'ambito del 'Programma Gozzini' sito in Manfredonia località Mezzanelle la cui realizzazione è stata definitivamente

consentita attraverso il Decreto Ministeriale 130/2001 e successiva convenzione urbanistica con il comune di Manfredonia a rogito del notaio Valentino Caiola il 24-04-2001.

Nello specifico l'immobile è stato realizzato con permesso di costruire n.429/2008 del 18.12.2008 rilasciato dal Comune di Manfredonia e successiva variante con permesso a costruire n.336/2010 del 21.12.2010; già come precedentemente illustrato le opere non risultano essere completate.

È necessario rilevare come l'attuazione del programma è regolata dalla convenzione sottoscritta in data 12 giugno 2002, rep. n.2978, tra il Ministero delle Infrastrutture, il comune di Manfredonia e la [REDACTED] (società consortile costituita tra i soggetti proponenti e attuatori di cui la Mucafer detiene il 55.34%) nonché al successivo atto aggiuntivo del 21-06-2005. In detta convenzione, all'art. 21, viene fatto espresso divieto, al soggetto attuatore, di alienare a terzi gli immobili realizzati prima del rilascio della licenza di abitabilità o di agibilità, caso di estremo rilievo per la situazione in esame in cui le opere risultano ancora non terminate. Di tale circostanza si dà riscontro al fine di definire al meglio le modalità di alienazione del bene all'interno della procedura di liquidazione pur non riconoscendo, in questa fase, alcuna incidenza decrementativa del valore del bene.

Dalla documentazione assentita, visionata presso il comune di Manfredonia, l'immobile in esame risulta inoltre conforme a quanto riscontrato in opera.

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 per la maggior parte all'interno della zona CB e la stessa ricade all'interno del 'Programma Integrato' ex art. 18 della legge n. 203/91 (legge Gozzirini) approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale della Puglia in data 30-03-2000 n.153 e convenzionato con il comune di Manfredonia con atto del notaio Valentino Caiola di San Marco in Lamis del 24-04-2001, trascritto a Foggia il 21-05-2001 al n.7860. Più specificatamente l'area è definita così come riportato nella seguente cartografia

da P.R.G.:

- id Piano Regolatore Generale
- PRG Zona A
- PRG Zona AS
- PRG Zona B
- PRG Zona C
- PRG Zona CA
- PRG Zona CB
- PRG Zona CC
- PRG Zona CE
- PRG Zona CF
- PRG Zona CG
- PRG Zona CH
- PRG Zona CI
- PRG Zona CJ
- PRG Zona CK
- PRG Zona CL
- PRG Zona CM
- PRG Zona CN
- PRG Zona CO
- PRG Zona CP
- PRG Zona CQ
- PRG Zona CR
- PRG Zona CS
- PRG Zona CT
- PRG Zona CU
- PRG Zona CV
- PRG Zona CW
- PRG Zona CX
- PRG Zona CY
- PRG Zona CZ
- PRG Zona D
- PRG Zona DA
- PRG Zona DB
- PRG Zona DC
- PRG Zona DD
- PRG Zona DE
- PRG Zona DF
- PRG Zona DG
- PRG Zona DH
- PRG Zona DI
- PRG Zona DJ
- PRG Zona DK
- PRG Zona DL
- PRG Zona DM
- PRG Zona DN
- PRG Zona DO
- PRG Zona DP
- PRG Zona DQ
- PRG Zona DR
- PRG Zona DS
- PRG Zona DT
- PRG Zona DU
- PRG Zona DV
- PRG Zona DW
- PRG Zona DX
- PRG Zona DY
- PRG Zona DZ
- PRG Zona E
- PRG Zona EA
- PRG Zona EB
- PRG Zona EC
- PRG Zona ED
- PRG Zona EE
- PRG Zona EF
- PRG Zona EG
- PRG Zona EH
- PRG Zona EI
- PRG Zona EJ
- PRG Zona EK
- PRG Zona EL
- PRG Zona EM
- PRG Zona EN
- PRG Zona EO
- PRG Zona EP
- PRG Zona EQ
- PRG Zona ER
- PRG Zona ES
- PRG Zona ET
- PRG Zona EU
- PRG Zona EV
- PRG Zona EW
- PRG Zona EX
- PRG Zona EY
- PRG Zona EZ
- PRG CANALE COLLETTORE
- PRG LAGO DELLA CONTESSA
- PRG LAGO BALZO
- PRG VALLORE RUBANO
- PRG PARCHEGGIO
- PRG FERRARIA
- PRG FASCI DI RISPETTO
- PRG Zona R05
- PRG Zona R06
- PRG Zona R07
- PRG Zona R08
- PRG Zona R09
- PRG Zona R10
- PRG Zona R11
- PRG Zona R12
- PRG Zona R13
- PRG Zona R14
- PRG Zona R15
- PRG Zona R16
- PRG Zona R17
- PRG Zona R18
- PRG Zona R19
- PRG Zona R20
- PRG Zona R21
- PRG Zona R22
- PRG Zona R23
- PRG Zona R24
- PRG Zona R25
- PRG Zona R26
- PRG Zona R27
- PRG Zona R28
- PRG Zona R29
- PRG Zona R30
- PRG Zona R31
- PRG Zona R32
- PRG Zona R33
- PRG Zona R34
- PRG Zona R35
- PRG Zona R36
- PRG Zona R37
- PRG Zona R38
- PRG Zona R39
- PRG Zona R40
- PRG Zona R41
- PRG Zona R42
- PRG Zona R43
- PRG Zona R44
- PRG Zona R45
- PRG Zona R46
- PRG Zona R47
- PRG Zona R48
- PRG Zona R49
- PRG Zona R50
- PRG Zona R51
- PRG Zona R52
- PRG Zona R53
- PRG Zona R54
- PRG Zona R55
- PRG Zona R56
- PRG Zona R57
- PRG Zona R58
- PRG Zona R59
- PRG Zona R60
- PRG Zona R61
- PRG Zona R62
- PRG Zona R63
- PRG Zona R64
- PRG Zona R65
- PRG Zona R66
- PRG Zona R67
- PRG Zona R68
- PRG Zona R69
- PRG Zona R70
- PRG Zona R71
- PRG Zona R72
- PRG Zona R73
- PRG Zona R74
- PRG Zona R75
- PRG Zona R76
- PRG Zona R77
- PRG Zona R78
- PRG Zona R79
- PRG Zona R80
- PRG Zona R81
- PRG Zona R82
- PRG Zona R83
- PRG Zona R84
- PRG Zona R85
- PRG Zona R86
- PRG Zona R87
- PRG Zona R88
- PRG Zona R89
- PRG Zona R90
- PRG Zona R91
- PRG Zona R92
- PRG Zona R93
- PRG Zona R94
- PRG Zona R95
- PRG Zona R96
- PRG Zona R97
- PRG Zona R98
- PRG Zona R99
- PRG Zona R100



Ad oggi quindi la stessa risulta comunque sostanzialmente definita.



2.7 Atti pregiudizievoli

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

1. TRASCRIZIONE di convenzione eseguita a Foggia in data 21 maggio 2001 al numero 7860 di particolare a favore del Comune di Manfredonia nascente da atto di convenzione edilizia rogato dal Notaio Valentino Caiola da San Marco in Lamis del 24 aprile 2001.
2. 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 per quota capitale pari a € 223.658,30 e iscrizione gravante su immobili siti nel Comune di Manfredonia distinti al catasto fabbricati Foglio 26 particella 1745 sub 2

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1617 del 12/08/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 2583 del 26/10/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 3033 del 12/11/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 572 del 26/02/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
5. Annotazione n. 1070 del 03/05/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Annotazione n. 1736 del 20/07/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. TRASCRIZIONE del 04/08/2014 - Registro Particolare 11648 Registro Generale 14723 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1085 del 15/07/2014
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 573 del 26/02/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 1072 del 03/05/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 1738 del 20/07/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

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 mediante valore 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.

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.

4.2 Stima del bene

Per la valutazione del probabile valore di mercato dell'immobile, si utilizzerà la stima per costo di trasformazione, criterio di stima che valuta un bene suscettibile di una trasformazione attraverso la differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato con stima parametrica e il costo di trasformazione, costo da sostenere per la realizzazione/completamento del fabbricato con tecniche e prezzi attuali.

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.

La stima di trasformazione si utilizza in genere quando non si hanno a disposizione dati di mercato sulla compravendita di altri beni simili, ma soprattutto quando il bene risulta suscettibile di trasformazione; la stessa si fonda infatti su alcuni requisiti che sono:

- l'immobile oggetto di stima può essere trasformato e/o variato nella destinazione d'uso;
- la trasformazione è reputata più proficua rispetto alle condizioni di fatto al momento della stima una volta soddisfatti i vincoli di natura fisica, tecnologica, legale, istituzionale e finanziaria;
- la trasformazione comporta un costo non nullo relativo al processo stesso di trasformazione.

In maniera particolare si procederà nel seguente modo:

$$\text{Valore di Mercato} = \text{Valore Bene Finito} - \text{Costi di Trasformazione}$$
 (per portare l'immobile finito).

In base a questo criterio il bene viene stimato come differenza tra il valore di mercato del bene o dei beni ottenuti dalla trasformazione ed il costo della trasformazione stessa.

In formula:

$$V_y = V_t - K_t$$

dove:

V_y = valore del bene da stimare y

V_t = valore del bene ottenuto dalla trasformazione del bene y

K_t = costo della trasformazione

Il costo della trasformazione è costituito da tutte le spese necessarie per produrre il bene ottenuto dalla trasformazione (costo di produzione) al netto del valore del bene oggetto di trasformazione.



Se la trasformazione è (non è) conveniente, ovvero se il valore del bene ottenuto dalla trasformazione è maggiore (minore) del relativo costo di produzione, allora il valore di trasformazione del bene oggetto di stima è maggiore (minore) del relativo valore di mercato. Per quanto sopra riportato, in riferimento allo stato attuale dell'immobile, si valuta l'importo delle opere da realizzarsi al fine di rendere il bene ultimato e quindi vendibile, perciò con la possibilità di ottenerne un ricavo. La differenza tra il suddetto ricavo e i costi da sostenere, rappresenterà proprio il valore di stima ricercato.

Valore di trasformazione: (Valore di mercato) - (Costi di trasformazione)

Ora parlare di trasformazione del bene significa ipotizzare una sua sistemazione a quanto più ottimizzata possibile.

Per quanto concerne il valore di mercato, 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 ipotizzato 'finito' 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 1775.0 m² di superficie commerciale di cui :

- 1.010 mq riferiti ai 36 box privati;
- 765 mq per corselli di manovra.

Di seguito viene rappresentata la planimetria di progetto:



Per quanto concerne la valutazione parametrica al metro quadrato si fa riferimento alla seguente fonte:

- 1) 'Banca dati delle quotazioni immobiliari' dell' Agenzia del Territorio: II semestre 2023;

Comune: Manfredonia

Zona: Periferica;

Codice di Zona: D1;

Microzona Catastale n.1;

Tipologia Prevalente: Abitazioni civili;

Destinazione (prevalente): Residenziale;

Tipologia	Stato Conservativo	Valore di Mercato 1)	
		Minimo	Massimo
Autorimessa	Normale	900 €/m ²	1200 €/m ²

- 2) Borsinoimmobiliare.it

Comune: Manfredonia

Tipologia	Stato Conservativo	Valore di Mercato 1)	
		Minimo	Massimo
Box auto e Autorimessa	Normale	844 €/m ²	1.108 €/m ²

I valori sopra riportati sono relativi ad immobili 'normale' o considerati tali in quanto appena ristrutturati, pertanto in relazione all'analisi prospettata non si dovrà adottare alcun coefficiente correttivo che porti in conto la vetustà degli stessi.

Ora considerando la collocazione al piano interrato dei beni in oggetto, con unico accesso carrabile da una corte privata non particolarmente ampia, risulta necessario rilevare come, a parità di condizioni in termini di finiture interne e funzionalità degli spazi, la valutazione economica che può farne il mercato risulta assai più penalizzata rispetto ad un qualsiasi altro autorimessa avente ingresso indipendente e magari collocato al piano terra.

Inoltre in riferimento alla specifica zona in esame, ossia via Michele Magno nella parte periferica ad Ovest del comune di Manfredonia, facendo comunque riferimento ad un'analisi di mercato che tenga conto del fatto che la zona in oggetto appare con vocazione 'residenziale' ed inoltre risulta adeguatamente servita da parcheggi ed infrastrutture esterne, si ritiene di poter considerare i seguenti valori parametrici anche in riferimento alla consistenza stessa del bene:

Tipologia Bene	Valore di Mercato
Box auto	900 €/m ²

Pertanto il valore di mercato di quanto in esame è riassunto nella seguente tabella:

Tipologia	Consistenza	Valore di Mercato	Valore di Stima
<u>Superficie Box auto</u>	1010 m ²	900 €/m ²	909 000,00 €

Quindi, il valore di mercato ottenuto risulta essere:

$$V_m = 909\,000,00 \text{ €}$$

Per quanto riguarda la valutazione delle opere edilizie necessarie per ottenere l'immobile nello stato completato si considerano i seguenti capitoli di spesa:



Lavorazione	prezzo	quantità	Totale
calcestruzzo armato di sottofondo, fornito e posto in opera. Conglomerato cementizio preconfezionato a resistenza caratteristica e classe di esposizione XC1-XC2, dimensione massima degli inerti pari a 31,5 mm, classe di lavorabilità (slump) S4 (fluida), rapporto A/C <= 0,60, gettato in opera, per operazioni di media-grande entità, secondo le prescrizioni tecniche previste, compresa la fornitura del materiale in cantiere, il suo spargimento, la vibrazione e quant'altro necessario per dare un'opera realizzata a perfetta regola d'arte, esclusi i soli ponteggi, casseforme e acciaio di armatura.	184,42 €	266,25	49 101,83 €
armatura in rete elettrosaldata. Rete elettrosaldata a maglia quadra in acciaio di qualità B450C, prodotto da azienda in possesso di attestato di qualificazione rilasciato dal Servizio Tecnico Centrale della Presidenza del Consiglio Superiore dei LL.PP., per armature di conglomerati cementizi, prelaborata e pretagliata a misura, posta in opera a regola d'arte, compreso ogni sfrido, legature, ecc	2,42 €	7881	19 072,02 €
realizzazione di divisori dei box auto REI 120. Muratura per tramezzi e divisori non portanti realizzata con blocchi pieni di calcestruzzo aerato autoclavato, densità da 500 a 550 kg/mc, conducibilità termica lambda da 0,12 a 0,14 W/mK, posti in opera con malta collante classe M10 ad alta resistenza ai solfati nello spessore di 2 mm circa, esclusi intonaci, pezzi speciali, eventuali calcestruzzi armati di riempimento, architravi e sollevamento ai piani	57,95 €	1143	66 236,85 €
Architravi da montare in corrispondenza delle mazzette forniti e posti in opera.	500,00 €	13,5	6 750,00 €
massetto di sabbia e cemento spessore medio 10 cm. Fornitura e posa in opera di massetto formato da sabbia e cemento nelle proporzioni di q.li 2,5 di cemento tipo 325 per m³ di sabbia, in opera ben pistonato e livellato, per sottofondo di pavimentazioni, compreso il raccordo a guscio tra pavimento e pareti di spessore finito cm 10, il trasporto, lo scarico dall'automezzo, l'accatastamento, il tiro in alto, l'avvicinamento al luogo di posa e quant'altro occorre per dare il lavoro finito in opera a perfetta regola d'arte	19,60 €	1775	34 790,00 €
Intonaco premiscelato di fondo per interni ed esterni di pura calce idraulica naturale NHL 3.5 conforme alla norma EN 459-1 ed inerti, ad alta traspirabilità ed igroscopicità, reazione al fuoco classe A1 applicato a mano su supporto in laterizio, in spessore di 2 cm, livellato e frattazzato.	33,62 €	2286	76 855,32 €
Tinteggiatura con idropittura murale opaca liscia, a basso contenuto di solventi, a base di resine sintetiche in emulsione acquosa, pigmenti e cariche selezionate, in grado di aumentare la luminosità negli ambienti interni, applicata in due mani a pennello, a rullo o a spruzzo, esclusa preparazione delle superfici.	10,87 €	4393,1	47 753,00 €
impianto elettrico	700,00 €	36	25 200,00 €
impianto anticendio			15 000,00 €
fornitura e posa in opera di porta carrabile sezionale	800,00 €	36	28 800,00 €
infissi su bocche di lupo perimetrali	500,00 €	14	7 000,00 €

illuminazione		8 000,00 €
	Totale lavori	384 559,01 €
spese tecniche e oneri concessori per completamento lavori		57 683,85 €
utilità d'impresa 10 % del valore dell'immobile finito		90 000,00 €
	Totale costi	532 242,86 €

Quindi alla luce di quanto sopra si ha:

Valore bene completato = 909.000,00 € - costi di completamento 532.242,86 € = 376.757,14 €

arrotondato a = 375.000,00 €

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
Autorimessa interrata via Michele Magno	V4.2	375.000,00 €
	Totale	375 000,00 €

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 costituito da n.36 box auto della società in LCA, sito in Via Michele Magno (piano interrato) e di proprietà della stessa "Mucafer Società Cooperativa per Azioni" in un valore di mercato pari ad Euro 375 000,00.

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) viene calcolato pertanto come decurtazione del 20% del valore di mercato precedentemente stimato in Euro 375.000,00 e pari ad € 300.000,00.



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 € 300.000,00 oltre imposte 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.

Foligno il 27.03.2024

In Fede
Dott. Mauro Cesarini
