
**RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA DEL BENE IMMOBILE di proprietà della
"C.L.A.M in Liquidazione Coatta Amministrativa"**

COMMITTENTE

"C.L.A.M. in Liquidazione Coatta Amministrativa"

"Forma giuridica: SOCIETA' COOPERATIVA

Sede legale: Marsciano (PG)

Procedure in corso: LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA - D.M. del

Ministero dello Sviluppo Economico n.347 del 18.07.2017

COMMISSARIO LIQUIDATORE

Dott. Lorena Bucari

IL TECNICO

Geom. Mirko Cavadenti Gasparetti



Indice

1. Premessa	2
1.1 Operazione peritali	2
1.2 Oggetto della stima	2
1.3 Scopo della stima	3
2. Dati Generali	4
2.1 Descrizione degli immobili	4
2.1.2 Edificio (<i>deposito</i>)	4
2.1.3 Area pertinenziale : (particella 345/parte)	5
2.2 Analisi delle criticità e aspetti positivi	5
2.3 Dati catastali	6
2.4 Situazione edilizia	7
2.5 Dati urbanistici	8
2.6 Stato di occupazione	8
2.7 Atti pregiudizievoli	9
2.8 Consistenza	9
3. Metodi di stima	10
3.1 Criteri di stima adottati	10
4. Stima del valore di mercato	11
4.1 Generalità	11
4.2 Opificio	12
4.3 Conclusioni: valore di mercato	14
5. Situazione Contingente - Valore Economico di Realizzo	15
6. Conclusioni	16

1. Premessa



Su incarico del Commissario Liquidatore della "C.L.A.M. - COOPERATIVA LAVORAZIONE ARTISTICA MARSCIANESE - SOCIETA' COOPERATIVA IN LIQUIDAZIONE", Dott.ssa Lorena Bucari, come da nomina del 18/07/2017 da parte del Ministero Dello Sviluppo Economico (DM n. 347/2017), lo scrivente professionista, Geom. Mirko Cavadenti Gasparetti, con studio in Foligno - Via La Louviere 2, iscritto al collegio dei Geometri della Provincia di Perugia al n. 4461 ha predisposto la relazione tecnico-economica di stima sul possibile valore di realizzo del bene immobile appartenente alla procedura.

1.1 Operazione peritali

Il sottoscritto ha iniziato la propria attività con la verifica della natura dell'ubicazione dei beni immobili di cui alla richiamata procedura, procedendo poi ad effettuare diversi sopralluoghi, anche volti alla ricerca di eventuale documentazione tecnica quale, atti di provenienza, pratiche edilizie e documentazione catastale.

Successivamente quindi, sulla scorta della documentazione acquisita sono stati effettuati diversi sopralluoghi presso il compendio immobiliare al fine di verificarne le caratteristiche costruttive, lo stato di conservazione, il grado di finitura, la tipologia degli impianti e il relativo stato, oltre alla consistenza degli immobili ed alla conformità degli stessi rispetto alla documentazione reperita presso gli uffici amministrativi di cui sopra.

1.2 Oggetto della stima

L'immobile oggetto di stima consiste in un edificio destinato a magazzino con annessa area pertinenziale, sito nel Comune di Marsciano in via Antonio Ranocchia 11, all'interno della zona industriale denominata "Cerro". La zona, a prevalente carattere industriale-artigianale, risulta completamente urbanizzata e dotata quindi di tutte le principali infrastrutture; in termini di viabilità inoltre, si rileva un'ottima situazione, data soprattutto la vicinanza con lo svincolo della SS3bis/E45.

1.3 Scopo della stima

Scopo della presente perizia è quello di accertare il valore di mercato del compendio immobiliare di cui all'oggetto in modo da poterne poi definire il presumibile valore di realizzo nella situazione contingente, così da consentire, previa autorizzazione ministeriale, la vendita al miglior offerente da parte della procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa con lo scopo di liquidare l'attivo procedurale immobilizzato da ripartire ai creditori sociali nel rispetto dei criteri assegnati dalla legge in base ai privilegi.

Quanto sopra previa verifica tecnica della reale consistenza dei beni, del loro uso e dell'eventuale stato manutentivo, anche tenendo in conto eventuali particolarità del caso specifico derivanti dalle situazioni oggettive, contrattuali, caratteristiche urbanistiche e/o di mercato dei beni stessi.

La valutazione finale è volta 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 Descrizione degli immobili

L'immobile in esame è posto in via Ranocchia ed insiste su un terreno prevalentemente pianeggiante con estensione pari a circa 7.000 mq, mentre il fabbricato soprastante destinato a deposito ha una superficie complessiva in pianta pari a circa 2.465 mq.

2.1.2 Edificio (*deposito*)

Il bene oggetto di stima è costituito da un edificio, composto da due porzioni realizzate con sistemi costruttivi diversi e precisamente :

- magazzino in cemento armato;
- magazzino con struttura in acciaio.

Il primo manufatto, realizzato intorno alla fine degli anni settanta, è un edificio destinato a magazzino di pianta rettangolare ed avente dimensioni di 20 metri x 60 metri; la struttura portante è costituita da telai in cemento armato gettato in opera in pilastri e travi, la copertura piana è realizzata mediante solaio in c.a. ad unica campata e le tamponature sono realizzate mediante blocchetti in laterizio a faccia vista.

L'accesso avviene mediante due grandi porte metalliche con apertura a libro poste nel lato corto e l'illuminazione naturale dei fabbricati è garantita dalla presenza di finestre del tipo a "nastro" poste sul perimetro a circa 5.00 metri di altezza.

Internamente il magazzino presenta un unico ampio locale, la pavimentazione è costituita da massetto industriale e l'impianto elettrico è del tipo a vista, mentre non è presente l'impianto di riscaldamento.

La seconda porzione di edificio è costituita da una tettoia metallica parzialmente tamponata che si sviluppa lungo la parete ovest della parte in cemento armato; tale struttura è stata realizzata in origine nei primi anni ottanta e successivamente, intorno agli anni 2007-2010, sono stati eseguiti gli ultimi ampliamenti.

Questa presenta, come detto, struttura portante in acciaio con pilastri tipo HEA e copertura con capriate in scatolari; la copertura è ad unica falda in lamiera grecata, parte in lamiera semplice e parte con pannelli termo-isolanti.

Le tamponature sono realizzate con pannelli nervati tipo sandwich.



Lungo la parete Sud è stata realizzata una ampia porta carrabile del tipo "sezionale" con sistema di apertura/chiusura elettrico. La pavimentazione è costituita da massetto industriale, l'impianto elettrico è del tipo a vista e presenta una dotazione minima.

La destinazione d'uso di tale compendio è magazzino.

Completa l'edificio "magazzino" una tettoia in acciaio adibita a zona sosta e ricarica per i carrelli elevatori (muletto).

2.1.3 Area pertinenziale : (particella 345/parte)

Il complesso immobiliare sorge su un terreno pianeggiante di forma irregolare, con accesso da via Ranocchia (lato sud); l'area è recintata in gran parte con muretto in cemento armato, con in parte sovrastante ringhiera in ferro ed in parte rete e paletti; è inoltre presente accesso carrabile direttamente da Via Ranocchia. Si evidenzia che nel lato ovest a confine con la particella 96 non è presente alcuna recinzione.

Il terreno in oggetto ha una consistenza pari a circa 7.000 mq e costituisce di fatto la viabilità interna del magazzino, necessari per il carico/scarico merci .

Tale area presenta finitura con battuta in cemento in corrispondenza della tettoie, mentre per gran parte della superficie pertinenziale è presente stabilizzato con ghiaia e bitume.

Complessivamente il terreno pertinenziale in oggetto risulta essere, dal punto di vista funzionale, più che adeguato dall'uso richiesto in considerazione sia delle dimensioni sia dalla facilità di transito dei mezzi pesanti per lo smistamento del materiale; da un punto di vista conservativo lo stato può essere definito normale.

2.2 Analisi delle criticità e aspetti positivi

In questo paragrafo vengono elencate le peculiarità positive e negative riscontrate nell'immobile in oggetto che di fatto determinano in maniera significativa i parametri di stima.

Il territorio di Marsciano, come da Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale dell'Umbria n. 1111 del 18 settembre 2012 (BUR n. 47 del 3/10/2012) ricade in Zona sismica 2 ossia Zona con pericolosità sismica media dove possono verificarsi forti terremoti. Ora il compendio immobiliare è costituito da alcuni edifici realizzati addirittura anteriormente all'entrata in vigore della normativa sismica e comunque l'intero complesso è precedente alla riclassificazione sismica del 2003 di cui sopra.

Il collegamento stradale, del compendio al territorio circostante risulta essere buono infatti l'immobile è servito dalla viabilità principale e si trova in prossimità dello svincolo della SS3bis/E45, per cui l'accessibilità risulta essere molto buona.

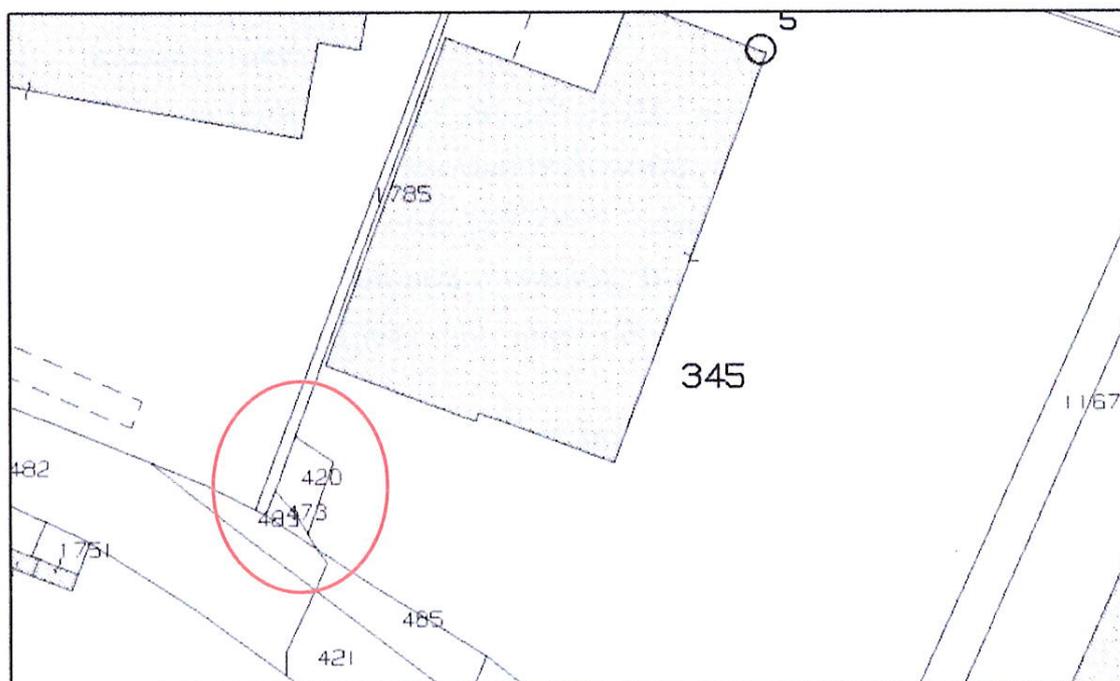
Lo Stato di manutenzione complessivo del compendio immobiliare si può definire normale.

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 e Terreni.

Catasto dei Fabbricati						
Denominazione in Perizia	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Consistenza	Rendita
Edificio "deposito"	145	345	2	D/7		€ 10.396,00

Si evidenzia inoltre che due piccole rate di terreno, (sup. pari a circa 88 mq) distinte al foglio 145 particelle 420 e 473, ricadono all'interno della proprietà recintata e quindi nella disponibilità della cooperativa ma dalla documentazione reperita non risultano di proprietà della stessa.



2.4 Situazione edilizia

Il complesso oggetto di stima è stato oggetto dei seguenti titoli abilitativi:

- Licenza esecuzione lavori edili n. 1858 protocollo n. 11255 del 29/12/1976;
- Concessione edilizia n.292 protocollo n. 4365 del 30/05/1977;
- Concessione edilizia n. 901 protocollo n. 2878 del 06/04/1978;
- Concessione edilizia n.86 protocollo n. 3985 del 18/03/1980;
- Concessione edilizia n.882 protocollo n.5290 in data 19/03/1987;
- Autorizzazione edilizia n. 1454 protocollo n. 19518 in data 18/11/1987;
- Licenza di agibilità n.27 in data 07/04/1978;

(pratiche intestate alla proprietà "PIANDORO COSTRUZIONI S.A.S. DEL DR STEFANO FALCINELLI & C." e Imm. MP SAS)

Pratiche successive al 2004 intestate alla CLAM:

- DIA n° 730/98 "protocollo D.I.A. n°32163 del 04/12/1998 variante alla C.E.";
- PERMESSO DI COSTRUIRE n° 6490/2007 del 07/12/2007 "realizzazione tettoia";
- DIA n° 7537/08 realizzazione tettoia;
- DIA n° 8208/09 variante realizzazione tettoia;
- DIA n° 8920/10 variante realizzazione tettoia;
- DIA n° 9937/10 "realizzazione tettoia in variante alla D.I.A. n°7537/2008 e successive varianti";
- SCIA protocollo n° 31128 del 15/11/2013 "modifiche esterne edificio foglio 145 particella 345 restauro e risanamento conservativo";
- CILA protocollo n°30129 del 23/11/2020 "installazione serbatoio mobile di gasolio".

Dalla documentazione assentita e visionata, si è riscontrato che nelle ultime pratiche edilizie presentate non sono stati reperiti documenti riguardanti la fine dei lavori e i relativi collaudi.

Si evidenzia inoltre che l'unica licenza di agibilità risale al 1978 quindi tutti gli interventi di ampliamento e ristrutturazione successivi a tale data non sono mai stati oggetto di richiesta di agibilità anche se dovuta, tale situazione andrà quindi regolarizzata.

L'immobile è attualmente sprovvisto di certificato prevenzione incendi.

Si rappresenta che attualmente a ridosso dell'edificio in c.a. destinato a deposito è stato realizzato un manufatto (provvisorio) di circa 100 mq destinato ad uffici, il quale edificio non è stato autorizzato, pertanto è stato oggetto di ordinanza di demolizione con provvedimento

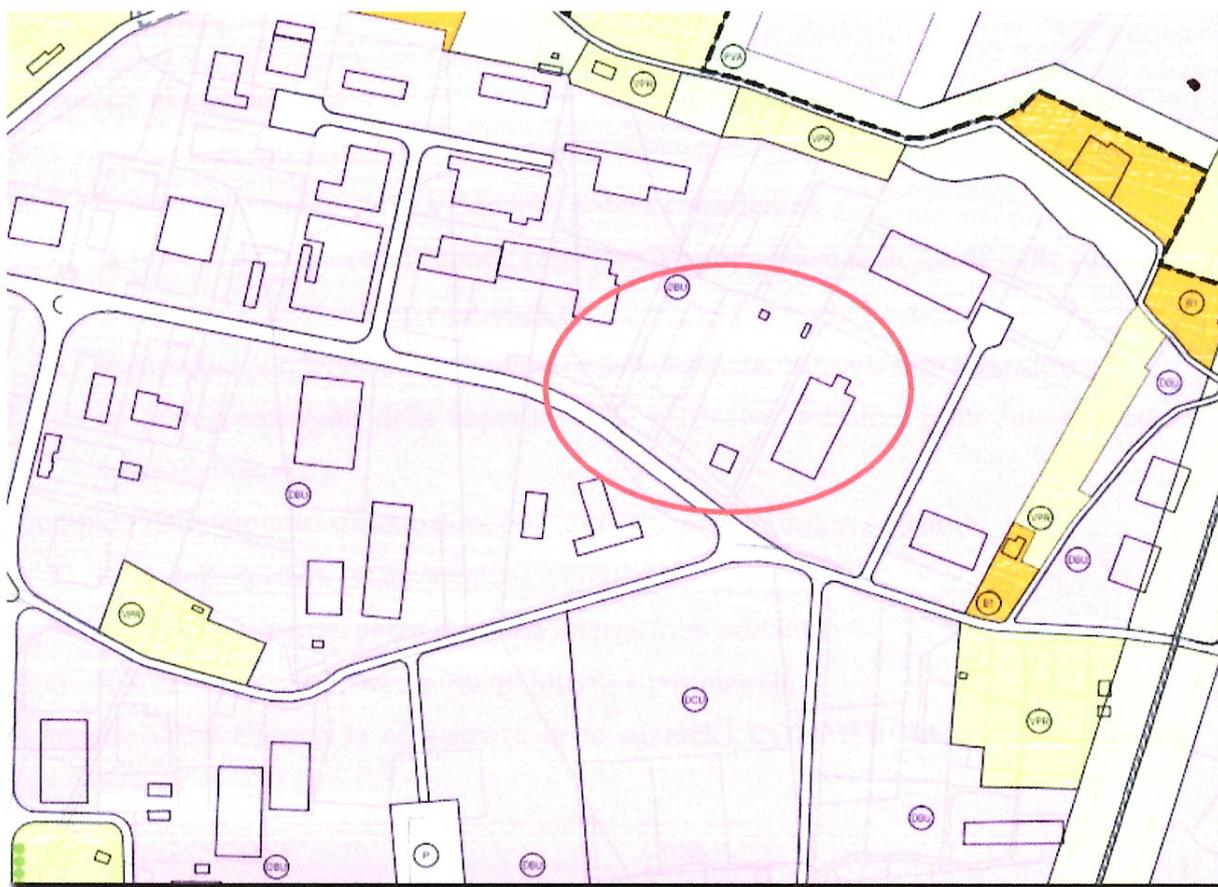
emesso dal Comune di Marsciano protocollo n.100 del 12/06/2024; alla luce di quanto sopra si segnala che lo stesso verrà rimosso entro il 10/09/2024.

2.5 Dati urbanistici

In riferimento al P.R.G. del comune di Marsciano attualmente vigente (approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 8 del 17 marzo 2015 e con efficacia dal giorno 22 luglio 2015), si ha che l'area in oggetto ricade all'interno della zona produttiva individuata come sottozona DBU , *zone industriali ed artigianali esistenti di completamento e consolidamento*; più dettagliatamente disciplinate all'articolo 38,39 nel capo IV delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Parte Operativa.

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

STRALCIO PRG -PARTE OPERATIVA-



2.6 Stato di occupazione

L'immobile è in corso di liberazione.



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 :

Ispezione al catasto fabbricati foglio 145 particella 345 subalterno 2:

1. IPOTECA giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 06.03.2017 rep. n. 260 Tribunale di Spoleto, iscritta in data 09.03.2017 al n. 6480 Registro Generale per la quota capitale di € 14.010,36 e la somma iscritta a garanzia di € 28.020,72 in favore della U.S.A. Umbria Stampi Attrezzature srl;
2. IPOTECA giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 06.06.2017 rep. n. 161 Tribunale di Spoleto iscritta in data 07.06.2017 al n. 14392 del Registro Generale per la quota capitale di € 182.337,61 e la somma a garanzia di euro € 230.000,00 in favore della USA Umbria Stampi Attrezzature srl;

Il dettaglio delle note di interesse viene riportato in allegato.

2.8 Consistenza

Si procede al calcolo delle superfici commerciali utilizzando la norma UNI 10750:2005 la quale riporta i seguenti criteri di computo della "superficie commerciale":

Per il computo della superficie commerciale, si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Di seguito viene allegata la consistenza delle **superfici COMMERCIALI** del compendio immobiliare:

PART.	DESTINAZIONE	SUP.
345	DEPOSITO OPIFICIO CEMENTO ARMATO	1200,00
345	TETTOIA TAMPONATA	1200,00
345	TETTOIA	65,00
95-345	AREA PERTINANZIALE	7000,00

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 Marsciano.

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 nella norma "UNI 10750:2005".

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 il Borsino immobiliare della CCIA di Perugia, si è ritenuto necessario sondare in maniera capillare il mercato immobiliare di Marsciano, consultando le più importanti agenzie immobiliari della zona, 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 Opificio

In relazione ai disposti della norma UNI 10750, facendo riferimento alle planimetrie di cui in allegato, si ha che la consistenza della superficie commerciale dell'immobile è pari a :

PART.	DESTINAZIONE	SUP.
345	DEPOSITO OPIFICIO CEMENTO ARMATO	1200,00
345	TETTOIA TAMPONATA	1200,00
345	TETTOIA	65,00
95-345	AREA PERTINANZIALE	7000,00

Per quanto concerne la valutazione parametrica al metro quadrato si fa riferimento alle seguenti fonti:

- 1) 'Banca dati delle quotazioni immobiliari' dell'Agenzia del Territorio: Il semestre 2023;
 Comune: Marsciano
 Zona: centrale/EDIFICATO A RIDOSSO DEL CENTRO STORICO;
 Codice di Zona: B1;
 Microzona Catastale n.1;
 Tipologia Prevalente: Abitazioni civili;
 Destinazione: Residenziale;

Tipologia	Stato Conservativo	Valore di Mercato 1)	
		Minimo	Massimo
Capannoni industriali	Normale	200 €/m ²	250 €/m ²



2) "Borsino immobiliare" accertati dalla camera di commercio industria e artigianato e agricoltura di Perugia del I Trimestre 2024.

Comune: Marsciano

Zona: Semiperiferia

Destinazione: Artigianale industriale

Tipologia	Stato Conservativo	Valore di Mercato 1)	
		Minor Pregio	Fascia Media
Capannone artigianale industriale	agibile	250 €/mq	350 €/m ²

Ora in considerazione dei dati raccolti, data la collocazione dei beni in esame, tenuto conto del livello costruttivo dei vari corpi, visto il grado di finiture interno riscontrato, ma anche del generale livello sia di realizzazione sia di conservazione dell'intero fabbricato, considerata l'ampiezza degli spazi dello stesso, la valutazione economica che può farne il mercato potrebbe essere penalizzata sia dalla specificità dello stabilimento sia dalla grande estensione dello stesso, senza trascurare le criticità evidenziate nel precedente paragrafo 2.2. Per tutto quanto sopra esposto vista la molteplicità delle tipologie costruttive, di finitura, di conservazione e in considerazione della diversa destinazione d'uso, il sottoscritto ritiene di assegnare i seguenti valori parametrici:

	Valore di Mercato
Tipologia Bene	Normale
Capannone in cemento armato	200 €/mq
Tettoia tamponata	110 €/mq
Tettoia	50 €/mq
Area Pertinenziale	7 €/mq

4.3 Conclusioni: valore di mercato

In conclusione si riporta il riepilogo dei valori stimati per i singoli beni oggetto di valutazione:

PART.	DESTINAZIONE	SUP.	€/mq	Valore
345	DEPOSITO CA	1.200	€ 200,00	€ 240 000,00
345	TETTOIA TAMPONATA	1.200	€ 110,00	€ 132 000,00
345	TETTOIA	65	€ 50,00	€ 3 250,00
345	AREA PERTINANZIALE	7.000	€ 7,00	€ 49 000,00
			TOTALE	€ 424.250,00

Pertanto alla luce di tutto quanto sopra esposto, in considerazione delle indagini urbanistiche esperite e della valutazione degli elaborati catastali ritirati, 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 di proprietà della stessa "C.L.A.M. in Liquidazione Coatta Amministrativa", in un valore di mercato approssimato pari ad **Euro 424.000,00**.

5. Situazione Contingente - Valore Economico di Realizzo

La 'C.L.A.M. in Liquidazione Coatta Amministrativa, dal giorno 18/07/2017 con DM n. 347/2017 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 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 stanti bus 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%.

Il valore di presumibile realizzo (valore economico) viene calcolato pertanto come decurtazione del 20% del valore di mercato precedentemente stimato in Euro 424.000,00 e pari ad € 339.200,00.

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 "C.L.A.M." 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 € 339.200,00 oltre imposte come per legge se dovute.

La documentazione utilizzata e non allegata resta depositata presso il sottoscritto perito che ritiene così di aver esaurito il proprio incarico restando a disposizione per ogni ulteriore necessità.

Foligno il 24.07.2024



In Fede
Geom. *Mirko Gasparetti*





GIUDICE DI PACE DI FOLIGNO

N. 356/2024 Reg. Asseverazioni
R.G.m 839/2024

VERBALE DI ASSEVERAZIONE PERIZIA

Addì25/07/2024....., nella cancelleria dell'intestato Giudice di Pace, avanti al Funzionario sottoscritto, è comparso/aMirko Cavadenti Gasparetti....., nato/a il 23/05/1976 aFoligno....., identificato/a conCarta Identità..... rilasciata daComune di Foligno....., in data 02/09/2019., avente n. CA15900EY, il quale chiede di asseverare con giuramento il sujesteso atto

Il Funzionario, previa ammonizione sulla responsabilità penale (art. 483 c.p.) derivante da dichiarazioni mendaci, invita il comparente al giuramento, che egli presta ripetendo :
“Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto all’incarico affidatomi al solo scopo di far conoscere la verità”.

Letto confermato e sottoscritto



Ufficio del Giudice di Pace di Foligno
Il Funzionario giudiziario
IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
D.ssa Alessandra Ricci

