



TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

Sezione Fallimentare

R. G. n° 933/2016

G.D. D.ssa Angela COLUCCIO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA PER IL
FALLIMENTO [REDACTED]

per

Fallimento [REDACTED] srl con unico socio rappresentato dal

Curatore Avv. Francesco Amerigo CIRRI SEPE QUARTA

Indice della RELAZIONE

1. Note introduttive	pag. 3
2. Esame dei documenti	pag. 3
3. Operazioni svolte	pag. 3
4. Risposte ai quesiti e premessa generale.....	pag. 4
4.1 Primo quesito	pag. 7
4.2 Secondo quesito	pag. 9
4.3 Terzo quesito	pag. 26
5. Elenco allegati	pag. 31

RELAZIONE

1 - Note introduttive

Il sottoscritto, Arch. Filippo di Fabio, è stato incaricato dalla curatela del fallimento su delega del Sig. G.D. di procedere alle attività peritali interessanti n° 27 unità immobiliari ubicate in Latina al Viale Le Corbusier n° 393, come meglio descritto a seguire:

A – Accertare la regolarità edilizio-urbanistica presso i competenti pubblici uffici di n° 27 unità immobiliari site in Comune di Latina alla Via Le Corbusier n° 393;

B – Effettuare una stima all'attualità delle n° 27 unità immobiliari di cui sopra da realizzarsi sia in blocco che singolarmente ai fini della vendita;

C – Nella fase di stima delle unità immobiliari in stato di degrado o di modificazione di cui alla lett. B, tenere conto del valore delle opere necessarie per la loro messa in pristino o comunque di messa in stato di "normalità".

2 - Esame dei documenti

Ai fini ai fini della elaborazione della odierna relazione è stata esaminata la documentazione indicata nella prima parte del successivo par. 4.1.

3 – Operazioni svolte

Preliminarmente chi scrive ha proceduto ad esaminare la consistente documentazione tecnico-amministrativa nella disponibilità del Sig. Curatore Avv. Francesco Amerigo CIRRI SEPE QUARTA e, successivamente, ad un esame più accurato della medesima.

Trattandosi di numerose unità immobiliari a destinazione diversa ed in diverso stato, ha ritenuto necessario procedere ad un esame diretto dei luoghi, rendendosi necessari, proprio a causa della diversità e del numero degli immobili, diversi accessi nelle date di: 30 novembre, 20 dicembre 2017, 9 gennaio e 15 febbraio 2018.

Oltre a ciò ha provveduto ad effettuare un accesso anche presso il competente Ufficio tecnico del Comune di Latina al quale ha successivamente richiesto, a mezzo p.e.c., copia di un progetto dal quale era opportuno avere i riferimenti (All. D).

Spiega inoltre che lo scrivente nelle diverse fasi degli indicati accessi presso gli immobili interessati ha ottenuto la partecipazione dell'amministratore unico p.t. della [redacted] srl Ing. [redacted] e della [redacted] srl nella persona del Geom. [redacted] con i quali ha eseguito delle ricognizioni interne nelle unità immobiliari interessate come da Verbale di sopralluogo (All. A), ottenendo copia di documentazione utile alla presente relazione ed effettuando altresì dei rilievi fotografici che allega (All. B).

4 - Risposte ai quesiti

PREMESSA GENERALE

Allo scopo di inquadrare al meglio la presente relazione di consulenza, e prima di procedere nel merito dell'attività peritale lo scrivente ritiene utile fornire alcuni chiarimenti come di seguito argomentato.

Per quanto riguarda la [redacted] srl spiega che, con contratto opponibile al Fallimento, risulta conduttore delle unità immobiliari d'interesse della presente relazione in virtù di atto notarile del Notaio Patrizia BELLI del 1.9.2014 rep. 143475/racc. 5042, ratificante la scrittura privata di un "contratto di affitto di immobile" tra essa [redacted] srl in qualità di "conduttore" e la [redacted] srl in qualità di "locatore" di n° 26 immobili valido per un periodo di anni 10 + 10 senza possibilità di disdetta (cfr. art. 3 della scrittura) con possibilità a procedere ad eventuali frazionamenti con oneri a carico del conduttore (cfr. art. 4 della scrittura) e con possibilità alla sublocazione (cfr. art. 7 della scrittura); tale scrittura privata risulta inoltre registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Latina in data 27.8.2014; per quanto attiene invece la [redacted] srl spiega che risulta sub-conduttore in virtù di un contratto di "sub locazione" datato 20.8.2014 e con timbro postale del 23 o 28.8.2014 e stipulato tra essa [redacted] srl, rappresentata dall'A.U. Ing. [redacted], in qualità di "locatore" e la [redacted] srl, rappresentata dall'A.U. Rag. [redacted], in qualità di "conduttore" con possibilità a procedere ad eventuali frazionamenti o D.I.A con oneri a carico del conduttore (cfr. art. 2 del contratto) e con possibilità alla sublocazione (cfr. art. 1 del contratto) e con validità dal 20.8.2014 al 20.8.2024 con tacito rinnovo per ulteriori 10 anni (cfr. art. 3 della scrittura).

All'esito dell'assunzione dell'incarico volto a rispondere ai quesiti postigli, dopo aver come premesso esaminato la documentazione prodotta dal Curatore dell'odierno

fallimento, ha potuto rendersi conto de facto, attraverso i diversi sopralluoghi, della consistenza, dell'entità e dello stato sia del complesso edilizio nel suo insieme, nel quale sono comprese le unità immobiliari d'interesse, e sia delle unità immobiliari di proprietà del fallimento.

Inoltre ritiene opportuno segnalare che alcune delle unità immobiliari esaminate sono risultate per la maggior parte vuote e demolite al loro interno con presenza di materiali di risulta accatastati e certamente presenti da diverso tempo, in taluni casi anche in consistente quantità, derivanti dalle demolizioni delle tramezzature, di buona parte dei pavimenti e degli impianti, ecc..

Naturalmente precisa anche che, agli effetti della stima, chi scrive dovrà poi procedere con una certa approssimazione sia in termini di quantità di materiali di risulta da smaltire e sia in termini di specificità delle parti di immobili eventualmente meritevoli di ripristino non avendo potuto accertare de visu, data la condizione, lo stato della pavimentazione e degli impianti negli immobili interessati.

Spiega ancora che, come si potrà meglio rilevare in seguito nel corso della trattazione, il complesso edilizio risulta essere stato inizialmente edificato sulla base di un primo progetto con concessione edilizia n° 155 del 19.6.1989, di un secondo progetto in variante con concessione edilizia n° 106 del 31.3.1990, di un terzo progetto in variante con concessione edilizia n° 319 del 12.11.1990 ed infine, per quanto attiene gli immobili di proprietà dell'odierno Fallimento [REDACTED] srl, con D.I.A. del 2.12.2008 presentata dalla [REDACTED] srl a cui lo scrivente farà successivamente riferimento -fatto salvo il piano interrato per il quale vale ancora il progetto della concessione edilizia in variante n° 319 del 12.11.1990 in quanto non interessato da successivi interventi-.

Oltre a ciò alcuni immobili sono stati oggetto di ulteriori interventi edilizi mediante D.I.A del 29.4.2014 (All. M) e successiva integrazione del 8.9.2015 (All. N), di SCIA/SUAP del 24.3.2016 (All. P) nonché di Accertamento di Conformità al P. di C. in sanatoria 14.4.2016 (All. Q) con relativa planimetria (All. R).

Precisa, in ultimo, che maggiori dettagli verranno riportati via via a seguire nei rispettivi capitoli di trattazione e, nel contempo, invita il lettore a tenere ben presente quanto indicato in questa **PREMESSA GENERALE** a valere per l'intera relazione.

Preliminarmente si rende necessario ancorché opportuno elencare ed individuare le n° 27 unità immobiliari interessate dalla procedura fallimentare in esame derivanti sulla base della planimetria del 8.11.90 (per il piano interrato) e delle planimetrie del 2.12.2008 (per i piani da terra al quinto) come da allegato (All. L) e, catastalmente, sulla base delle visure catastali in atti, come da Prospetto riepilogativo di seguito riportata:

PROSPETTO BENI IMMOBILI

POS.	PIANO	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Destinazione	CORPO	CONSISTENZA MQ.
1	INTERRATO	200	821	13	C / 6	Autorimessa ed accessori	UNICO	4.179,00 (mq. effettivi) 3.285 (mq. catastali)
		200	821	14	D / 1	Cabina elettrica	UNICO	0,00
2	TERRA	200	821	30	C / 1	Negozi	A	274,76
		200	821	31	C / 1	Negozi	B	290,24
		200	821	32	C / 1	Negozi	C	225,72
		200	821	33	C / 1	Negozi	D	170,46
						(1)		/
3	PRIMO	200	821	34	C / 1	Negozi	A	152,18
		200	821	35	D / 8	Attività comm.li	B	1.154,36
		200	821	36	C / 1	Negozi	C	549,03
						(1)		/
4	SECONDO	200	821	37	C / 1	Negozi	A	288,81
		200	821	38	D / 8	Attività comm.li	B	1.209,86
		200	821	39	C / 1	Negozi	C	294,71
		200	821	40	C / 1	Negozi	D	294,59
						(1)		/
5	TERZO	200	821	41	A / 10	Uffici	A	96,52
		200	821	42	A / 10		B	100,46
		200	821	43	A / 10		C	179,94
		200	821	44	A / 10		D	268,30

		200	821	45	A / 10		E	287,38
		200	821	46	A / 10		F	284,94
		(1)					/	86,25
6	QUARTO	200	821	47	A / 10	Uffici	A	142,02
		200	821	48	A / 10		B	135,52
		200	821	49	A / 10		C	232,64
		200	821	50	A / 10		D	232,73
		(1)						/
7	QUINTO	200	821	51	A / 10	Uffici	A	34,58
		200	821	52	A / 10		B	56,56
		200	821	53	A / 10		C	274,90
		200	821	54	A / 10		D	299,15
		(1)						/
Totale mq.		(2)						11.709,36

(1) Totale superfici derivanti dai vani scala e pianerottoli.

(2) Totale generale, detratte le superfici dei vani scala e dei pianerottoli.

1° Quesito:

4.1 – Accertare la regolarità edilizio-urbanistica presso i competenti pubblici uffici di n° 27 unità immobiliari site in Comune di Latina alla Via Le Corbusier n° 393

Circa la regolarità tecnico-urbanistica preliminarmente lo scrivente spiega che, in seguito alle ricerche effettuate e della documentazione resa disponibile, l'intero compendio edilizio risulta realizzato in base al P.P.E. (*strumento di attuazione del P.R.G.*) "Centro Direzionale Comparto C/2 – unità attuativa C2/B5" del Comune di Latina, nel quale sono ricompresi gli immobili facenti capo alla odierna procedura fallimentare, in base a:

- 1) Concessione Edilizia n° 155 del 19.6.1989 in testa a [REDACTED] srl (All. C);
- 2) Concessione Edilizia in Variante n° 106 del 31.3.1990 in testa a [REDACTED] srl (All. D);
- 3) Concessione Edilizia in Variante n° 319 del 12.11.1990 in testa a [REDACTED] srl, successivamente volturata ad [REDACTED] srl (E);
- 4) Abitabilità (ora Agibilità) come da documentazione in atti dalla quale risulta che l'intero complesso edilizio è munito di certificato di Abitabilità ed Uso del 26.11.1990 prot. 50929 rilasciato alla richiedente [REDACTED] srl, dante causa ultima, in riferimento alla Concessione edilizia n° 155 del 19.6.1989, alla Concessione edilizia in Variante n° 106 del

31.3.1990 e n° 319 del 12.11.1990 a cui, però, hanno fatto seguito delle successive variazioni (All. F);

5) D.I.A. a sanatoria del 7.3.2006 richiesta dalla [REDACTED] srl per la "realizzazione della recinzione dell'area" a seguito di Determinazione del Comune di Latina per la concessione dell'area comunale circostante il compendio alla richiedente [REDACTED] srl (All. G);

6) A.E.L. (Attività Edilizia Libera) del 24.6.2008 richiesta dalla [REDACTED] srl per "rifacimento degli intonaci, della pavimentazione, impianti: elettrico ed idraulico, tinteggiature interne ed esterne, parziale sostituzione degli infissi esterni, totale di quelli interni, relativamente alle unità poste ai piani 3° - 4° - 5°. Pulitura esterna e rifacimento del verde condominiale"(All. H);

7) D.I.A. del 2.12.2008 richiesta dalla [REDACTED] srl "per diversa distribuzione degli spazi interni ed aumento delle u.i." (All. I) con relative planimetrie, predisposte dal Geom. [REDACTED] (All. L);

8) Comunicazione di fine lavori del 2.3.2010 prot. 26947 presentata dalla [REDACTED] [REDACTED] srl a nome dell'Amministratore Unico [REDACTED];

9) Comunicazione di fine lavori del 7.6.2011 della [REDACTED] srl;

10) D.I.A (csd. Piano Casa) del 29.4.2014 richiesta dalla [REDACTED] srl, assunta al prot. 59931 il 30.4.2014 del Comune di Latina (All. M) interessante inizialmente solo i subalterni 25 e 63 non di pertinenza della odierna procedura fallimentare; successivamente, in data 8.9.2015 è stato presentato un elaborato grafico ad integrazione alla precitata D.I.A. (All. N) con riferimento anche al subalterno 34 posto al piano primo (All. O), questo però di interesse del presente fallimento in quanto riguarda l'immobile attualmente risultante in locazione alla [REDACTED], interessato da una diversa distribuzione interna e da una comunicazione interna con la contigua proprietà della [REDACTED] srl, così da formarne un'unica unità immobiliare, e da una modifica della sagoma dell'ingresso al medesimo immobile sul lato del primo piano/ascensori;

11) S.C.I.A./S.U.A.P. del 24.3.2016 presentata dalla conduttrice [REDACTED] srl (All. P), previa autorizzazione della [REDACTED] srl, relativa ad opere di straordinaria manutenzione con diversa distribuzione degli spazi interni interessanti gli immobili siti al piano primo identificati catastalmente col subalterno 35/parte e subalterno 36 per

complessivi mq. 1.578,75, come ricavato dalla pianta predisposta dal Geom. [REDACTED]

[REDACTED] per incarico della medesima [REDACTED] srl;

12) Accertamento di conformità del 14.4.2016 al P. di C. (*Permesso di Costruire*) in sanatoria presentata al Comune di Latina dalla [REDACTED] srl (*All. Q*) con relativo elaborato grafico (*All. R*) predisposto dal Geom. [REDACTED] con la quale si richiedeva a sanatoria, mediante il sopra richiamato Piano Casa (*Legge Regione Lazio n° 15 del 11.8.2008*) per l'ampliamento di opere realizzate al piano terra per chiusura del portico esistente per mq. 488,54, per aumento del numero delle unità immobiliari da n° 4 (corpi A, B, C e D) a n° 7 (corpi A, B, C, D, E, F e G) e per diversa distribuzione degli spazi e delle superfici.

Nello specifico lo scrivente precisa di aver esaminato la documentazione d'interesse dell'odierno Fallimento costituita dalla D.I.A. del 2.12.2008 presentata al Comune di Latina dalla [REDACTED] srl mediante il Geom. [REDACTED] con la quale richiedeva, relativamente alcune delle unità immobiliari che riguardano la odierna procedura, poste ai piani terra, primo, secondo, terzo, quarto e quinto, una diversa distribuzione degli spazi interni ed un aumento delle unità immobiliari a parità di volume, sagoma, prospetti e destinazioni d'uso nonché la documentazione costituita dalla D.I.A. del 29.4.2014 con particolare riferimento, per il caso in esame, al solo immobile individuato col sub 34 locato alla [REDACTED] prima citato.

Inoltre chi scrive ha proceduto a richiedere al Comune di Latina, sollecitata con pec del 2.2.2018 a seguito di richiesta p.e.c. del 14.12.17 e successiva risposta del Comune di Latina con p.e.c. del 13.2.2018, prot. 21329 di pari data, relativa alla copia della documentazione della D.I.A. presentata dalla [REDACTED] srl in data 28.4.2011 (*All. S*).

Infine sul punto, sulla scorta della documentazione appena elencata e di quanto ha potuto materialmente disporre ed esaminare in sito, ritiene che gli immobili oggetto di odierna relazione siano da considerare regolari sotto il profilo tecnico-urbanistico, con l'avvertenza che sia la DIA Piano Casa del 29.4.2014 (*cf. All. M*) e sia l'Accertamento di conformità del 14.4.2016 (*cf. All. Q*) richieste non risultano eccepite dal competente Comune nei termini e modalità ed, infine, che i casi di non corrispondenza tra le piante catastali disponibili in atti dell'Agenzia delle Entrate – Catasto e l'attuale stato dell'arte potranno essere regolarizzate entro i termini consentiti dalla data di presentazione delle diverse pratiche edilizie e con la precisazione, comunque, che eventuali difformità o minime diversità dimensionali interne delle unità immobiliari interessate ed oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive possono essere successivamente regolarizzate ai sensi ex art. 40 co. 6 Legge n° 47 del 28.2.1985.

2° Quesito:

4.2 – Effettuare una stima all'attualità delle n° 27 unità immobiliari di cui sopra da realizzarsi sia in blocco che singolarmente ai fini della vendita

4.2.a – Premessa ed inquadramento generale

Occorre premettere che lo scopo della stima delle unità immobiliari interessate è quello di fornire alla procedura fallimentare richiedente una indicazione del valore di mercato all'attualità sia per singolo bene immobile e sia complessiva per tutti gli immobili interessati dalla procedura fallimentare.

E' necessario anche rammentare nella fase estimativa che le n° 26 unità immobiliari, detraendo la 27ª trattandosi di cabina elettrica, allo stato dei diversi sopralluoghi (cfr. All. A) sono risultate in parte costituiti da immobili locati, in parte da immobili vuoti di cui alcuni parzialmente demoliti (cfr. All. B), in parte da immobili parzialmente occupati a scopo diverso ed, in ultimo, da un'unità posta al piano interrato destinato per la maggior consistenza da un ampio locale autorimessa e per la minor consistenza da locali, utilizzati presumibilmente a magazzino, tutti esaminati nelle loro parti esterne ed interne e come da rilievo fotografico (cfr. All. B).

Ai fini della migliore descrizione delle singole unità immobiliari, rinvia alla parte riservata al prospetto a seguire delle stesse esaminate e suddivise per i vari piani.

PROSPETTO DEGLI IMMOBILI ESAMINATI

N°	Dati catastali				Piano	Destinazione	Identificativo (in base alle planimetrie del 2.12.08)	Accessi interni effettuati (tra parentesi i nominativi risultanti come occupanti)
1	200	821	13	C / 6	S 1	Autorimessa	-	SI
2	200	821	14	D / 1	S 2	Cabina elettrica	-	Precluso
3	200	821	30	C / 1	T	Negoziò	Corpo A	SI
4	200	821	31	C / 1	T	Negoziò	Corpo B	SI
5	200	821	32	C / 1	T	Negoziò	Corpo C	SI (già S [redacted])
6	200	821	33	C / 1	T	Negoziò	Corpo D	SI
7	200	821	34	C / 1	1°	Negoziò	Corpo A	SI ([redacted])
8	200	821	35	D / 8	1°	Attività comm.li in genere	Corpo B	SI (sia per la parte [redacted] che per la parte [redacted])
9	200	821	36	C / 1	1°	Negoziò	Corpo C	SI
10	200	821	37	C / 1	2°	Negoziò	Corpo A	SI ([redacted])
11	200	821	38	D / 8	2°	Attività comm.li in genere	Corpo B	SI
12	200	821	39	C / 1	2°	Negoziò	Corpo C	SI
13	200	821	40	C / 1	2°	Negoziò	Corpo D	SI
14	200	821	41	A / 10	3°	Ufficio	Corpo A	SI ([redacted])
15	200	821	42	A / 10	3°	Ufficio	Corpo B	SI ([redacted])
16	200	821	43	A / 10	3°	Ufficio	Corpo C	SI
17	200	821	44	A / 10	3°	Ufficio	Corpo D	SI ([redacted])
18	200	821	45	A / 10	3°	Ufficio	Corpo E	SI
19	200	821	46	A / 10	3°	Ufficio	Corpo F	SI
20	200	821	47	A / 10	4°	Ufficio	Corpo A	SI (già [redacted])
21	200	821	48	A / 10	4°	Ufficio	Corpo B	SI ([redacted])
22	200	821	49	A / 10	4°	Ufficio	Corpo C	SI
23	200	821	50	A / 10	4°	Ufficio	Corpo D	SI
24	200	821	51	A / 10	5°	Ufficio	Corpo A	SI ([redacted])
25	200	821	52	A / 10	5°	Ufficio	Corpo B	SI ([redacted])
26	200	821	53	A / 10	5°	Ufficio	Corpo D	SI
27	200	821	54	A / 10	5°	Ufficio	Corpo C	SI ([redacted])

Ancora precisa che ai fini estimativi considererà, per i soli immobili in cui sono presenti materiali di risulta edili da demolizione e meritevoli di ripristino, il costo per il loro smaltimento e per il ripristino nella successiva fase di trattazione del 3° quesito.

Per quanto riguarda la consistenza e la conformazione urbana della città di Latina va detto che ha dimensioni contenute, una popolazione residente di circa 120.000 abitanti ed una estensione territoriale di circa 280 kmq. mentre l'intero complesso edilizio, avente

destinazione funzionale mista commerciale/direzionale/terziaria, risulta edificato nell'anno 1990 e già sede della ex Università Pontina ed attualmente denominato Centro Polifunzionale Pontino, è situato nel quadrante Ovest ed agli estremi della città da cui il centro dista circa 3.5 km. nonché posto in un contesto urbanistico di tipo prevalentemente popolare dotato delle normali opere di urbanizzazione primaria e secondaria ma che, nonostante la presenza di un ex polo universitario, non ha avuto a tutt'oggi un effettivo sviluppo se pur fornito di adeguati collegamenti stradali garantiti dalla Strada Regionale Pontina n° 148 (SR 148) e dalla Strada Regionale n° 156 (SR 156).

Le n° 27 unità immobiliari di proprietà del Fallimento ██████████ srl, che costituiscono parte del citato complesso e porzione di un corpo di fabbrica di 4 piani fuori terra per la parte di maggior consistenza e di un corpo di fabbrica di 6 piani fuori terra per la parte di minor consistenza oltre dai terrazzi di copertura praticabili per i 2 corpi di fabbrica adiacenti tra loro e da un piano interrato; i corpi di fabbrica citati fanno parte, a loro volta, dell'indicato complesso edilizio di maggior entità avente una sagoma a forma di "C" con l'accesso principale dal Viale Le Corbusier civico 393 ed un contiguo accesso carraio sprovvisto di civico.

Sotto il profilo della costruzione l'intero compendio appare realizzato in cemento armato e laterizio nella sua struttura verticale ed orizzontale, con tamponature in laterizio intonacato e tinteggiato e, per quanto riguarda le unità immobiliari visionate, con pavimentazione in marmo, linoleum, ceramica, grès porcellanato e serramenti in alluminio anodizzato.

Per quanto riguarda la quantificazione delle consistenze dimensionali e le identificazioni catastali degli immobili d'interesse della procedura fallimentare, chi scrive rinvia alla Tabella riportata nella parte iniziale del capitolo 4 che precede mentre, ai fini di una migliore comprensione visiva dell'insieme edilizio, rinvia all'allegato fotografico (cfr. All. B).

4.2.b – Certificazioni, attestazioni e impianti

Dalla documentazione in atti ha accertato anche la presenza delle certificazioni A.P.E. (*Attestato di Prestazione Energetica*), munite dai codici da CE2009-EOdC1 a CE2009-EOdC12 ma prive di protocollo di trasmissione, richieste dalla ██████████ srl e redatte dal tecnico certificatore Ing. ██████████' in data 18.12.2009 per diverse unità immobiliari identificate catastalmente con gli ex subalterni 5, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 26 e 27 ma tutte classificate in categoria "B" i quali però, data l'intervenuta variazione catastale dei subalterni, non è possibile allo stato associarle alle rispettive unità

immobiliari; comunque va chiarito che tali certificazioni, essendo valide per un quinquennio dal 18.12.2009 sono da considerare scadute ma che ritiene essere attualmente presenti tutti i presupposti per rinnovare certificazione e, conseguentemente, la loro validità.

Chi scrive spiega inoltre che in atti risulta anche il parere tecnico, a mezzo verbali, rilasciato dall'Ing. ██████████ della ex I.S.P.E.S.L. (*Istituto Superiore per la Prevenzione e la Sicurezza del Lavoro ed ora I.N.A.I.L.*) alla ██████████ srl per l'utilizzo di n° 3 ascensori presenti nel compendio con le date del 14 e del 15.11.1990 oltre a diverse relazioni tecniche di "impianto elettrico luce e fm" commissionati dalla ██████████ srl allo studio dell'Ing. ██████████ in date diverse e da dichiarazioni di conformità rilasciate dalla ditta realizzatrice ██████████ di ██████████, anch'esse con date differenziate e tutte relative a diverse unità immobiliari di cui attualmente non è possibile, date le successive variazioni di identificativo, ricostruire con certezza il riferimento ad ogni corrispondente unità immobiliare.

Per quanto attiene la dotazione degli impianti, sempre in base ai sopralluoghi effettuati nelle unità immobiliari risultati utilizzati ed utilizzabili, chi scrive precisa di aver accertato la presenza di tutti gli impianti tecnologici normalmente intesi (*impianti idrici, fognari, elettrici, videocitofonici, di climatizzazione, ecc.*) e che tutti siano da ritenere a norma.

4.2.c - Sul metodo di stima

In generale è definibile "valore di mercato quello costituito dall'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della sua valutazione tra un acquirente e un venditore ritenendoli non condizionati da fattori esterni e dopo una adeguata attività di ricerca da entrambe le parti" mentre il procedimento estimativo adottato per le diverse unità immobiliari interessate dalla odierna procedura fallimentare, stante il livello di possibilità a reperire dati ed informazioni di apprezzabile affidabilità nell'ambito del territorio di Latina, sarà quello del tipo comparativo o di mercato che si basa sulla comparazione ed il confronto degli immobili da stimare con altre unità o fabbricati della zona oggetto di transazioni più o meno recenti. Nella fattispecie si andranno ad analizzare in modo particolare le analogie o le similitudini tra un immobile e l'altro aventi le medesime caratteristiche, tipologia e destinazione in raffronto all'andamento di mercato ai fini della stima all'attualità ed all'andamento di mercato ai fini dei valori locativi alla data del 2014 per tutti gli immobili interessati dalla odierna relazione.

Nella fattispecie ricorda che gli immobili oggetto di odierna relazione sono tutti da considerare locati alla [REDACTED] srl con contratto del 11.8.2014 dalla [REDACTED] srl, se pur in parte vuoti ed in parte utilizzati all'esito dei sopralluoghi, a cui farà seguito il prospetto di tutti gli immobili visionati, successivamente ceduti in sublocazione alla [REDACTED] srl con contratto del 20.8.2014 e fino al 20.8.2024 rinnovabile fino al 10.8.2034 (10 anni più 10 anni), e quindi per trascorsi di anni 4 all'attualità, senza possibilità di disdetta, opponibile ai terzi, che andranno ben considerati e valutati ai fini estimativi nella successiva fase.

Ricorda ancora che lo scrivente si è recato in sito in diverse date (cfr. All. A) per accertare e verificare complessivamente e singolarmente lo stato dei beni oggetto di stima, effettuandone dei riscontri dimensionali e dei rilievi fotografici (cfr. All. B).

Oltre allo stato di locazione di tutte le unità immobiliari interessate, altri fattori che in generale incideranno a seguire nel fenomeno valutativo dei singoli beni immobili oggetto di esame sono dati dalle caratteristiche intrinseche, ovvero dimensione, aspetto, conformazione, vetustà, tipo e qualità delle costruzioni, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, impianti, luminosità, orientamenti, panoramicità e dalle caratteristiche estrinseche, ovvero accessibilità e collegamenti con reti viarie e mezzi di trasporto, qualità e caratteristiche dell'area circostante, presenza di strutture di pubblica utilità, di strutture sportive e ricreative, di aree e spazi d'uso comune, ecc. evidenziando anche, in questa sede, che i corpi di fabbrica nei quali sono compresi gli immobili di proprietà del Fallimento [REDACTED] srl presentano, in diverse parti, alcuni ammaloramenti nei marcapiani, nei copriferro con le armature a vista e negli intonaci che sono meritevoli di interventi di manutenzione generale e di cui terrà conto nella successiva fase estimale.

Un ulteriore metodo di stima utile, valido per un confronto con quello risultante dal metodo comparativo o di mercato prima menzionato, sarebbe stato quello analitico ovvero per capitalizzazione del reddito, calcolato sulla base dei canoni risultanti nei contratti di locazione per parte dei 26 immobili regolarmente registrati.

A tal riguardo precisa però, con specifico riferimento ai canoni di locazione derivanti dai contratti regolarmente registrati, di non ritenere possibile procedere all'utilizzo del metodo estimativo per capitalizzazione dei redditi vista la difficoltà nel reperimento dei dati certi riferiti ai reali valori di mercato delle locazioni nella zona.

Inoltre la stima che andrà ad effettuare per gli immobili nella presente relazione, ricordando che l'edificazione dell'intero compendio risale a circa 28 anni fa (1990) e che risente della vetustà sia generale che delle singole unità immobiliari, viene redatta

nel duplice presupposto ovvero sia che i tutti i beni immobili siano considerati liberi e sia che gli stessi siano considerati occupati e comunque esenti da qualsiasi peso, servitù, vincoli vari e che gli stessi rispettino tutte le norme vigenti in materia tecnico-urbanistica ma che, dati i diversi interventi edilizi effettuati su alcuni immobili tra quelli di interesse, se pur muniti di autorizzazioni da parte del Comune di competenza, come già indicato all'ultimo cpv. del par. 4.1, se dovessero emergere eventuali difformità possono essere sanate nel caso di aggiudicazione nei termini e per gli effetti ex art. 40 della Legge n° 47 del 28.2.1985 come integrato e modificato dall'art. 46 co. 5 del D.P.R. del 6.6.2001, n° 380 a seguito di presentazione di domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla data di notifica del decreto di trasferimento; precisa infine che dai diversi sopralluoghi ed esame documentale non è emerso nulla di evidente che possa invalidare il suddetto procedimento di stima.

Nel merito della valutazione delle n° 27 unità immobiliari d'interesse della procedura, nel chiarire ancora una volta che escluderà quella costituita dalla cabina elettrica posta al piano seminterrato e identificata col subalterno 14 trattandosi di un bene di asservimento comune, le unità immobiliari da trattare si riducono da 27 a **26 unità immobiliari**.

A seguire procederà a descrivere le stesse e ad effettuarne singolarmente la stima mentre solo alla fine provvederà a fornire la stima complessiva di tutte le 26 unità immobiliari.

4.2.d - Ricerche di mercato

Allo scopo ora di accertare il valore di mercato di tutti i beni oggetto di successiva stima all'attualità come richiesto, nel precisare che non sono risultati disponibili informazioni da altre fonti ufficiali come la Borsa Immobiliare (B.I.R.) o la Camera di Commercio di Latina (C.C.I.A.A.) in quanto la prima inoperante nella zona e la seconda non attiva per l'aspetto immobiliare sono state effettuate indagini mediante fonti private come le agenzie immobiliari di zona e simili, se pur con riserva circa la loro completa attendibilità, come la Gabetti Franchising, Studio Petrarca, la L.A.I. srl, la Essegi Immobiliare, lo scrivente si è avvalso essenzialmente dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate (già Agenzia del Territorio) che monitora e riporta, per ogni periodo temporale, i valori di mercato degli immobili oggetto d'interesse in riferimento alla località, alla zona, alla tipologia, alla destinazione, ecc., oggetto di transazioni recenti e meno recenti e quindi maggiormente attendibili e meritevoli di riferimento.

Le indicate fonti sono a valere sulla stima di tutti i beni interessati che saranno trattati nei successivi punti, mentre eventuali eccezioni ad esse saranno opportunamente segnalate nella illustrazione specifica del singolo bene.

Per quanto attiene lo stato di locazione che interessa tutte le unità immobiliari oggetto della odierna relazione considerando i beni utilizzati, chi scrive ricorda che la fattispecie individua una locazione decennale prorogabile per ulteriori dieci anni per contratto che si contraddistingue per una "eccezionalità di durata" rispetto allo standard di mercato. Come è noto, nella comune pratica estimativa gli immobili locati subiscono una riduzione del loro valore in termini percentuali in virtù del tempo residuo della locazione che "solitamente" si aggira in pochi anni e non, come nel caso in esame, in un ultradecennio. Infatti, prendendo a riferimento un immobile locato la cui locazione ha una scadenza di 6 anni, nella abituale procedura estimativa, in riferimento al "Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italiana Property Valuation Standard" edito da Tecnoborsa si applica un coefficiente di merito pari al 20% in meno rispetto al valore di mercato trovato. Poiché il caso in esame è, come detto, del tutto anomalo trattandosi di locazione decennale prorogabile e che non risulta letteratura disponibile per casi di locazione decennale come quelli in trattazione, lo scrivente ritiene di dover procedere alla riduzione del valore applicando, attraverso il metodo proporzionale, un coefficiente di riduzione calcolato sulla base di quello normalmente applicato del 20% per le locazioni della durata di 6 anni.

Utilizzando il predetto si avrà: 6 (durata in anni) : 20 (percentuale applicata) = 10 (durata anni) : x (percentuale da individuare); da cui: $x = 20 \times 10 : 6$; $x = 33,33$ % che costituirà la percentuale di riduzione del valore dei beni da applicare a tutti gli immobili in quanto locati.

In ultimo e più in generale è appena il caso di rappresentare che tutto il mercato immobiliare -specialmente per quanto attiene gli immobili a destinazione commerciale, servizi e parcheggi (strutture di vendita), (pubblici esercizi), (uffici e studi professionali, servizi alle imprese), (autorimesse) come quelli di specie è da tempo in evidente flessione, specialmente in contesti, se pur urbanizzati ed inseriti in ambito cittadino, dove vi è una certa presenza di immobili di tipologia e caratteristiche analoghe a quelle in esame- e che risente del ridotto livello transattivo tra domanda e offerta, andando conseguentemente ad incidere inevitabilmente sulle valutazioni degli immobili interessati.

4.2.e - Stima per ognuna delle 26 unità immobiliari

Le superfici poste a base dei successivi conteggi estimali vengono desunte dalla planimetria, per quanto riguarda il solo piano interrato, del 8.11.1990 nonché dalle planimetrie, per quanto riguarda i piani da terra al quinto, del 2.12.2008 (cfr. All. L), ultimi documenti disponibili e da ritenere regolarmente assentiti.

A - PIANO INTERRATO

A questo livello risulta che il piano interrato ha una superficie totale di mq. 4.537,50.

Detto piano è composto da una grande area aperta su tutti i lati, sottostante i 3 corpi di fabbrica costituenti l'intero complesso edilizio e sottostante l'area scoperta a verde racchiusa dalla sagoma della "C".

Inoltre, sulla base dei sopralluoghi, dei rilievi effettuati in sito dallo scrivente e delle informazioni ricevute, sono risultati presenti diversi vani variamente utilizzati per complessivi mq. 358,68, costituiti da:

- 1) mq. 10,00 per l'ingombro di n° 2 vani ascensore;
- 2) mq. 51,40 per n° 2 piccoli locali di cui uno in uso alla [REDACTED] srl ed un altro disponibile (entrambi già [REDACTED] srl) ubicati sul lato di V.le Le Corbusier;
- 3) mq. 132,61 per n° 1 locale tecnico gestito/utilizzato dalla [REDACTED] srl ubicato sul lato di V.le Le Corbusier;
- 4) *mq. 27,50 per n° 1 locale chiuso gestito da terzi, di cui non è stato possibile conoscerne l'identità, ubicato sul lato di V.le Le Corbusier;*
- 5) mq. 11,90 utilizzato come basamento in cls. per alloggio macchinario per l'utilizzo della locataria [REDACTED] srl ubicato sul lato interno corto;
- 6) mq. 37,11 per l'ingombro di n° 2 vani scala;
- 7) mq. 58,71 per n° 1 locale magazzino gestito/utilizzato da [REDACTED] srl;
- 8) mq. 29,45 per l'ingombro di n° 1 locale contatori.

Dalla superficie iniziale dell'intero locale di mq. 4.537,50, detraendo la superficie di mq. 358,68 per le aree utilizzate come sopra elencato, si ottiene una superficie disponibile come autorimessa come segue: $mq. 4.537,50 - 358,68 = mq. 4.178,82$ e, in c.t., **mq. 4.179,00**.

Generalmente l'intera area si presenta in stato di sostanziale abbandono, in assenza di manutenzione ordinaria anche minima, che dimostra sufficientemente la vetustà del trentennio.

Da quanto sopra riassume che la superficie interessata dalla stima con destinazione ad autorimessa collettiva considerandola come un'unica unità immobiliare sarà di **mq. 4.179,00** anche se, va detto, che catastalmente risulta una superficie di mq. 3.285 mq..

Precisa inoltre che l'intera autorimessa, in considerazione degli spazi di manovra, degli ingombri dovuti ai pilastri, ai vani scala ed ascensore e dai diversi locali di varia dimensione presenti in essa potrebbero stazionare, con le opportune delimitazioni a terra, circa 153 posti auto aperti.

Oltre a ciò rappresenta anche che l'autorimessa, dalla documentazione in atti, risulta essere munita di C.P.I. (*Certificato Prevenzione Incendi*) rilasciato alla Soc. █████ srl in data 26.11.1990.

Nel riconfermare tutto quanto premesso al precedente punto "ricerche di mercato" a cui si riporta, per l'unità immobiliare di specie con le caratteristiche indicate lo scrivente, rispetto ai valori trovati tra gli €. 495,00/mq. e gli €. 720,00/mq., ha individuato un valore medio di mercato all'attualità di €. 350,00/mq. mentre, ai fini locativi, per l'anno 2014 non sono state reperite notizie specifiche ma al cui riguardo argomenterà successivamente attraverso gli opportuni ragguagli con riferimento agli immobili residenziali.

Nel caso in esame si tratta di una autorimessa di notevoli dimensioni correlata alle dimensioni e alla destinazione dell'intero compendio di cui gli immobili in esame ne sono parte integrante e considerato il suo stato di conservazione che, come detto, denota la sua vetustà e la scarsa manutenzione generale oltre alle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche, va anche tenuto conto che la stessa è prioritariamente a servizio del fabbricato stesso e delle attività in esso presenti; in ultimo va evidenziato l'importante presenza di parcheggi esterni su area pubblica nella zona circostante che certamente non incentiva l'interesse per l'acquisto di tale tipologia di beni rispetto a cui ritiene di poter ragionevolmente applicare un coefficiente di riduzione pari al 40% in relazione al valore di mercato trovato e, conseguentemente, si avrà:

$$\text{€}. 350,00 \times 0.60 = \text{€}. 210,00/\text{mq}..$$

Da ciò si otterrà: €. 210,00 x 4.179 mq. = **€. 877.590,00** (euro ottocentosettantasettemilacinquecentonovanta/00) che costituirà il valore di mercato all'attualità dell'intera autorimessa.

In considerazione però del fatto che l'intera autorimessa è locata per il lungo periodo come già indicato, dovrà applicarsi una percentuale di riduzione del valore di mercato richiamato del 33,33% e, pertanto, si otterrà:

€. 877.590,00 x 0,6667 = in c.t. **€. 585.089,00** (euro quattrocentsessantottocentosei/50) che costituirà il valore di mercato all'attualità dell'autorimessa in quanto gravata dallo stato locativo.

Dalla quanto sopra, il valore di mercato dell'autorimessa posta al piano interrato considerata libera ammonta, in c.t., ad **€. 877.590,00** mentre il valore di mercato del medesimo immobile considerato occupato ammonta, in c.t., ad **€. 585.089,00 (euro cinquecentoottantacinquemilaottantanove/00)** come da tabella riepilogativa che segue.

TABELLA RIEPILOGATIVA

PIANO INTERRATO	<i>Tipo immobile</i>	<i>Consistenza mq.</i>	<i>Valore stimato immobile considerato libero €.</i>	<i>Valore stimato immobile considerato occupato €.</i>
	Autorimessa	4.179,00	877.590,00	585.089,25

B - PIANO TERRA, PRIMO, SECONDO, TERZO, QUARTO e QUINTO

Sulla base delle planimetrie dei piani 1°, 2°, 3° 4° e 5° predisposte dal Geom. [REDACTED] a seguito di D.I.A. del 2.12.2008 prot. 123552 di cui al sub 7) del par. 4.1 del primo quesito e dell'elaborato grafico del piano terra predisposto dal medesimo Geom. [REDACTED] per accertamento di conformità del 14.4.2016 al P. di C. (*Permesso di Costruire*) in sanatoria di cui al sub 12) del par. 4.1 del primo quesito nonché sulla base dei sopralluoghi effettuati ricorda che l'edificazione, per la parte d'interesse in cui sono compresi gli immobili oggetto di odierna relazione, è costituita da 2 corpi di fabbrica di cui uno di 4 piani fuori terra ed uno di 6 piani fuori terra.

Pertanto chi scrive a seguire, ai fini della descrizione di ognuna delle unità immobiliari d'interesse del fallimento per quelle unità presenti al piano terra per le consistenze dimensionali all'attualità valide ai fini della stima si avvarrà e farà riferimento all'elaborato grafico del 14.4.2016 anzi richiamato, a seguito delle intervenute modifiche, mentre per le consistenze dimensionali esistenti alla data del 2014 valide ai fini del valore locativo farà riferimento alla planimetria del 2.12.2008, trattandosi dello stato ante modifica; poi per i piani dal primo al quinto farà riferimento alle planimetrie del 2.12.2008 anzi richiamate e non oggetto di modifiche, tutte agli atti del Comune di Latina.

B.1 – PIANO TERRA

Su questo piano, della superficie totale originaria di mq. 1.069,30, interamente a destinazione commerciale e successivamente interessato da richiesta di P.di C. (*Permesso*

di Costruire) in sanatoria da parte della [REDACTED] srl con relativo elaborato grafico predisposto dal citato Geom. [REDACTED], assunti agli atti del Comune di Latina in data 14.4.2016, a parziale modifica di quello presentato in data 2.12.2008, sono presenti:

a) un **Negozi** (Corpo A) della consistenza attuale di **mq. 293,11**, catastalmente al fg. 200, p.lla 821, sub 30/parte e 31/parte.

Dal suo esame interno chi scrive ha accertato che l'immobile è inutilizzato e lo ritiene in condizioni generalmente discrete stante il suo inutilizzo ma dotato di tutti gli impianti tecnologici normalmente intesi.

b) un **Negozi** (Corpo B) della consistenza attuale di **mq. 215,56**, catastalmente identificato col subalterno 31/parte, attualmente vuoto.

Dal suo esame interno chi scrive ha accertato che l'immobile è inutilizzato e lo ritiene in condizioni generalmente discrete stante il suo inutilizzo ma dotato di tutti gli impianti tecnologici normalmente intesi.

c) un **Negozi** (Corpo C) della consistenza attuale di **mq. 225,72**, catastalmente identificato col subalterno 32.

Dal suo esame interno chi scrive ha accertato che l'immobile è inutilizzato e lo ritiene in condizioni generalmente accettabili stante il suo inutilizzo ma dotato di tutti gli impianti tecnologici normalmente intesi.

d) un **Negozi** (Corpo D) della consistenza attuale di **mq. 170,46**, catastalmente al fg. 200, p.lla 821, sub 33, locato alla Ditta [REDACTED].

Dal suo esame interno chi scrive ha accertato che l'immobile è utilizzato e lo ritiene in ottime condizioni generali nonché dotato di tutti gli impianti tecnologici normalmente intesi.

e) un **Negozi** (Corpo E) della consistenza attuale di **mq. 213,17**, catastalmente identificato col subalterno sub 30/parte, locato a [REDACTED] srl.

Dal suo esame interno chi scrive ha accertato che l'immobile è utilizzato e lo ritiene in ottime condizioni generali nonché dotato di tutti gli impianti tecnologici normalmente intesi.

Per tali descritti immobili precisa che, ai fini della regolarità edilizio-urbanistica occorrerà attendere il completamento dell'iter procedurale del P. di C. in sanatoria (del 2016) e delle conseguenti variazioni catastali in quanto nei termini consentiti ma che, certamente, potranno essere considerati assentiti e regolarizzati.

A tal proposito spiega che la non corrispondenza degli elementi catastali (*piante, classificazione, ecc.*) rispetto allo stato attuale dei medesimi immobili determinati dal P. di C. sopra richiamato sono unicamente in dipendenza della regolarizzazione catastale da eseguire ed ancora eseguibili, come già spiegato, entro il limite dei termini consentiti.

Il negozio identificato come Corpo A, catastalmente coi subalterni 30/parte e 31/parte, risulta vuoto ed in stato di inutilizzo ed in buone condizioni generali; il negozio identificato come Corpo B, catastalmente col subalterno 31/parte, risulta vuoto ed in stato di inutilizzo ma in buone condizioni generali; il negozio identificato come Corpo C, catastalmente col subalterno 32, all'atto del sopralluogo è parso mostrarsi in discrete condizioni generali; il negozio identificato come Corpo D, catastalmente col subalterno 33, si è mostrato in ottime condizioni essendo stato recentemente oggetto di ristrutturazione; il negozio identificato come Corpo E, catastalmente col subalterno 30/p, si è mostrato in ottime condizioni essendo stato oggetto di recente ristrutturazione.

Nel riconfermare quanto premesso al precedente punto "ricerche di mercato" a cui si riporta, per le unità immobiliari in esame presenti nell'ambito del Comune di Latina, classificate nella zona OMI C4 - Microzona 1 con riferimento alla posizione "Semicentrale/.../Le Corbusier/...", le quotazioni per immobili simili in normale stato di conservazione indicano i seguenti valori di mercato:

- o min. € 1.000,00/mq. e max € 2.000,00/mq. per i negozi.

Nel caso di specie però, trattandosi di cinque negozi di medio/ampie dimensioni ed in considerazione del loro stato di conservazione e manutenzione e, più in generale, delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonché in relazione al livello di disponibilità di beni simili nella zona, come già evidenziato ritiene di poter ragionevolmente adottare *-in base alla loro attuale destinazione considerandola assentita sotto il profilo tecnico-urbanistico-* un valore di € 600,00/mq. per i negozi Corpo A e B di consistenze maggiori nonché di € 750,00/mq. per i negozi Corpo C, D ed E delle consistenze minori per le motivazioni sopra esposte e, conseguentemente, si avrà:

➤ € 600,00 x 293.11 mq. = **€ 175.866,00** che costituirà il valore di mercato del negozio Corpo A.

In considerazione però del fatto che il negozio è locato per il lungo periodo come già indicato, dovrà applicarsi una percentuale di riduzione del valore di mercato richiamato del 33,33% da cui si ricava:

€ 175.866,00 x 0,6667 = in c.t. **€ 117.250,00** (**euro centodiciasettemiladuecento cinquanta/00**) che costituirà il valore di mercato all'attualità del negozio in quanto gravato dallo stato locativo.

➤ € 600,00 x 215.56 mq. = **€ 129.336,00** che costituirà il valore di mercato del negozio Corpo B.

In considerazione però del fatto che il negozio è locato per il lungo periodo come già indicato, dovrà applicarsi una percentuale di riduzione del valore di mercato richiamato del 33,33 % da cui si ricava:

€. 129.336,00 x 0,6667 = in c.t. **€. 86.228,00** (**euro ottantaseimiladuecentoventotto/00**) che costituirà il valore di mercato all'attualità del negozio gravato dallo stato locativo.

➤ €. 750,00 x 225.72 mq. = **€. 169.290,00** che costituirà il valore di mercato del negozio Corpo C.

In considerazione però del fatto che il negozio è locato per il lungo periodo come già indicato, dovrà applicarsi una percentuale di riduzione del valore di mercato richiamato del 33,33 % da cui si ricava:

€. 169.290,00 x 0,6667 = in c.t. **€. 112.866,00** (**euro centododicimilaottocentesantasei/00**) che costituirà il valore di mercato all'attualità del negozio in quanto gravato dallo stato locativo.

➤ €. 750,00 x 170.46 mq. = **€. 127.845,00** che costituirà il valore di mercato del negozio Corpo D.

In considerazione però del fatto che il negozio è locato per il lungo periodo come già indicato, dovrà applicarsi una percentuale di riduzione del valore di mercato richiamato del 33,33 % da cui si ricava:

€. 127.845,00 x 0,6667 = in c.t. **€. 85.234,00** (**euro ottantacinquemiladuecentotrenta quattro/00**) che costituirà il valore di mercato all'attualità del negozio in quanto gravato dallo stato locativo.

➤ €. 750,00 x 213.17 mq. = **€. 159.877,50** che costituirà il valore di mercato del negozio Corpo E.

In considerazione però del fatto che il negozio è locato per il lungo periodo come già indicato, dovrà applicarsi una percentuale di riduzione del valore di mercato richiamato del 33,33 % da cui si ricava:

€. 159.877,50 x 0,6667 = in c.t. **€. 106.590,00** (**euro centoseimilacinquecentonovanta/00**) che costituirà il valore di mercato all'attualità del negozio in quanto gravato dallo stato locativo.

Dalla sommatoria dei sopraindicati valori per le 5 unità immobiliari poste al piano terra si otterrà che il valore di mercato degli immobili considerati liberi ammontano a totali, in c.t., **€. 762.214,50** mentre il valore di mercato degli immobili considerati occupati ammontano a totali, in c.t., **€. 508.168,00** (**euro cinquecentoottomilacentosessantotto/00**) come da tabella che segue.

TABELLA RIEPILOGATIVA

IANO TERRA	Tipo immobile	Consistenza mq.	Valore stimato immobile considerato libero €.	Valore stimato immobile considerato occupato €.
	Negozi (Corpo A)	293,11	175.866,00	117.249,86
	Negozi (Corpo B)	215,56	129.336,00	86.228,31
	Negozi (Corpo C)	225,72	169.290,00	112.865,64
	Negozi (Corpo D)	170,46	127.845,00	85.234,26
	Negozi (Corpo E)	213,17	159.877,50	106.590,33
	Totale €.			762.214,50

B.2 – PIANO PRIMO

Questo piano, della superficie totale originaria di mq. 2.035,93, con destinazione commerciale, risulta costituito da:

a) sulla base della SCIA/SUAP della pianta presentata al Comune di Latina del 24.3.2016 integrato con la pianta allegata al contratto di locazione dalla [REDACTED] srl alla [REDACTED] srl reg.to il 15.7.2016, un primo grande **locale commerciale** unità immobiliare della superficie di **mq. 1.578,75** (cfr. SCIA/SUAP del 24.3.16 e contratto del 15.7.16), mentre dagli atti si evince risultare locato alla [REDACTED] srl ed identificato catastalmente col subalterno 36 e con parte del subalterno 35.

Sulla base di un esame visivo il locale è apparso in ottimo stato generale, utilizzato come palestra e centro per il benessere fisico nonché dotato di tutte le attrezzature e servizi necessari allo scopo;

b) un secondo **locale commerciale**, utilizzata come centro culturale, della superficie di **mq. 175,00**, come risulta dalla pianta allegata al contratto di locazione tra la [REDACTED] srl e la [REDACTED] srl (cfr. contratto di locazione del 15.7.16) ed identificata catastalmente con parte del subalterno 35.

Anche questo immobile, dall'esame visivo, appare in buono stato di manutenzione.

c) un terzo **locale commerciale**, costituente parte del corpo del fabbricato prospiciente e comunicante col primo, sulla scorta della documentazione in atti risulta locato dalla [REDACTED] srl alla [REDACTED] ed oggetto di recenti variazioni interne (rif. DIA del 29.4.14 ed integrazione del 8.9.15) da cui emerge una diversa distribuzione degli spazi interni, una diversa sagomatura degli ingressi sul lato del pianerottolo/ascensori ed infine un collegamento, mediante comunicazione diretta attraverso un'apertura interna, con l'unità immobiliare contigua di proprietà della [REDACTED] srl, utilizzata anch'essa dalla [REDACTED].

La superficie della parte di proprietà del Fallimento [REDACTED] srl locato dalla [REDACTED] srl alla [REDACTED] risulta essere di **mq. 148,19** ed identificata catastalmente con parte del subalterno 34; circa lo stato dell'unità immobiliare, sulla scorta di quanto esaminato, è apparso in ottimo stato di manutenzione generale.

Nel riconfermare quanto premesso al precedente punto "ricerche di mercato" a cui si riporta, per le unità immobiliari in esame presenti nell'ambito del Comune di Latina, classificate nella zona OMI C4 - Microzona 1 con riferimento alla posizione "Semicentrale/.../Le Corbusier/...", le quotazioni per immobili simili in normale stato di conservazione indicano i seguenti valori di mercato:

- o min. € 1.000,00/mq. e max € 2.000,00/mq. per i negozi.

Nel caso di specie del primo immobile, trattandosi di un locale commerciale di consistenza maggiore e di 2 locali commerciali di consistenze minori ed in considerazione del loro stato di conservazione, di manutenzione, del livello di piano e, più in generale, dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche come già evidenziato di quelle che è stato possibile esaminare nonché in relazione al livello di disponibilità di beni simili nella zona, ritiene di poter ragionevolmente applicare *-in base alla loro attuale destinazione considerandola assentita sotto il profilo tecnico-urbanistico-* un valore di € 300,00/mq. per il locale commerciale di maggiore dimensione (1.578,75 mq.), e di € 600,00/mq. per i locali commerciali di minori dimensioni (175 mq. e 148,19 mq.) per le motivazioni sopra esposte e, conseguentemente, si avrà:

➤ € 300,00 x 1.578,75 mq. = **€ 473.625,00** che costituirà il valore di mercato del primo locale commerciale.

In considerazione però del fatto che il locale è locato per il lungo periodo come già indicato, dovrà applicarsi una percentuale di riduzione del valore di mercato richiamato del 33,33% da cui si ricava:

€ 473.625,00 x 0,6667 = in c.t. **€ 315.766,00 (euro trecentoquindicimilasettecento sessantasei/00)** che costituirà il valore di mercato all'attualità del primo locale commerciale in quanto gravato dallo stato locativo.

€ 600,00 x 175,00 mq. = **€ 105.000,00** che costituirà il valore di mercato del secondo locale commerciale.

In considerazione però del fatto che il locale è locato per il lungo periodo come già indicato, dovrà applicarsi una percentuale di riduzione del valore di mercato richiamato del 33,33% da cui si ricava:

€ 105.000,00 x 0,6667 = **€ 70.003,50 (euro settantamila/50)** che costituirà il valore di mercato all'attualità del secondo locale commerciale in quanto gravato dallo stato locativo.

➤ € 600,00 x 148,19 mq. = **€ 88.914,00** che costituirà il valore di mercato del terzo locale commerciale.

In considerazione però del fatto che il locale è locato per il lungo periodo come già indicato, dovrà applicarsi una percentuale di riduzione del valore di mercato richiamato del 33,33% da cui si ricava:

€ 88.914,00 x 0,6667 = in c.t. **€ 59.279,00 (euro cinquantanovemiladuecentosettanta nove/00)** che costituirà il valore di mercato all'attualità del terzo locale commerciale in quanto gravato dallo stato locativo.

Dalla sommatoria dei sopraindicati valori per le 3 unità immobiliari poste al piano primo si otterrà che il valore di mercato degli immobili considerati liberi ammontano a totali, in c.t., **€ 667.539,00** mentre il valore di mercato degli immobili considerati occupati ammontano a totali, in c.t., **€ 445.048,00 (euro quattrocentoquarantacinquemilaquarantotto/00)** come da tabella riepilogativa che segue.

TABELLA RIEPILOGATIVA

PIANO PRIMO	<i>Tipo immobile</i>	<i>Consistenza mq.</i>	<i>Valore stimato immobile considerato libero €.</i>	<i>Valore stimato immobile considerato occupato €.</i>
	Locale commerciale	1.578,75	473.625,00	315.765,79
	Locale commerciale	175,00	105.000,00	70.003,50
	Locale commerciale	148,19	88.914,00	59.278,96
Totale €.			667.539,00	445.048,25

B.3 – PIANO SECONDO

Questo piano, della superficie totale originaria di mq. 2.193,84, con destinazione commerciale, risulta costituito da:

a) un **locale commerciale (Corpo A)** di grandi dimensioni della superficie di **mq. 288,81**; attualmente locato dalla [REDACTED] srl alla [REDACTED] "[REDACTED]", catastalmente identificato col subalterno 37.

Da quanto è stato possibile esaminare l'unità immobiliare in questione è apparso in buone condizioni generali nonché dotato di tutti gli impianti tecnologici normalmente intesi.

b) un **locale commerciale (Corpo B)** di notevoli dimensioni, della superficie di **mq. 1.209,86** con possibilità di accesso da 2 porte d'ingresso mediante 2 corpi scala e 2 ascensori, occupa sia una parte di entrambi i lati del corpo di fabbrica posto sul lato parallelo al Viale Le Corbusier e sia entrambi i lati del corpo di fabbrica ad esso

trasversale; attualmente si mostra vuoto ed internamente demolito con presenza di una grande quantità di materiali di risulta edili, catastalmente identificato col subalterno 38.

c) un **locale commerciale** (Corpo C) di grandi dimensioni della superficie di **mq. 294,71** con possibilità di accesso da 1 porta d'ingresso mediante 2 corpi scala e 2 ascensori, è posto su un lato del corpo di fabbrica; attualmente si mostra vuoto ed internamente demolito con presenza di media quantità di materiali di risulta edili, catastalmente identificato col subalterno 39.

d) un **locale commerciale** (Corpo D) di grandi dimensioni della superficie di **mq. 294,59** con possibilità di accesso da 1 porta d'ingresso mediante 2 corpi scala e 2 ascensori, è posto su un lato del corpo di fabbrica; attualmente si mostra vuoto ed internamente demolito con presenza di una consistente quantità di materiali di risulta edili, catastalmente identificato col subalterno 40.

Nel riconfermare quanto premesso al precedente punto "ricerche di mercato" a cui si riporta, per le unità immobiliari in esame presenti nell'ambito del Comune di Latina, classificate nella zona OMI C4 - Microzona 1 con riferimento alla posizione "Semicentrale/.../Le Corbusier/...", le quotazioni per immobili simili in normale stato di conservazione indicano i seguenti valori di mercato:

- o min. € 1.000,00/mq. e max € 2.000,00/mq. per i negozi.

Nel caso di specie del secondo locale (Corpo B), trattandosi di un locale commerciale di notevole consistenza (1.209,86 mq.) e di 3 locali di ampie dimensioni (Corpi A, C e D) di (288,81 mq., 294,71 mq. e 294,59 mq.) ed in considerazione del loro stato di conservazione, di manutenzione e, più in generale, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quanto è stato possibile esaminare, ricordando che delle 4 unità immobiliari 3 sono materialmente inagibili ed internamente con presenza di materiali di risulta edili in quantità differenziata e di cui ne terrà specificamente conto nella fase di trattazione del 3° quesito par. 4.3, nonché in relazione al grado di disponibilità di beni simili nella zona ed in considerazione del livello di piano meno appetibile per un piano alto per le destinazioni commerciali, ritiene di poter ragionevolmente applicare un valore di € 300,00/mq. per il locale commerciale più grande inagibile (Corpo B), ed € 600,00/mq. per i 2 locali commerciali più piccoli (Corpi C e D) ed € 600,00/mq. per il locale commerciale locato (Corpo A) e per le motivazioni esposte, conseguentemente, si avrà:

➤ € 600,00 x 288,81 mq. = **€ 173.286,00** che costituirà il valore di mercato del locale commerciale Corpo A.

In considerazione però del fatto che il locale è locato per il lungo periodo come già indicato, dovrà applicarsi una percentuale di riduzione del valore di mercato richiamato del 33,33% da cui si ricava:

€. 173.286,00 x 0,6667 = in c.t. **€. 115.530,00** (**euro centoquindicimilacinquecento trenta/00**) che costituirà il valore di mercato all'attualità del locale commerciale Corpo A in quanto gravato dallo stato locativo.

➤ €. 300,00 x 1.209,86 mq. = **€. 362.958,00** che costituirà il valore di mercato del locale commerciale Corpo B che però, precisa, dovrà tenere conto del costo per il ripristino come specificato al successivo par. 4.3.

In considerazione però del fatto che il locale è locato per il lungo periodo come già indicato, dovrà applicarsi una percentuale di riduzione del valore di mercato richiamato del 33,33% da cui si ricava:

€. 362.958,00 x 0,6667 = in c.t. **€. 241.984,00** (**euro duecentoquarantunomilanovecento ottantaquattro/00**) che costituirà il valore di mercato all'attualità del locale commerciale Corpo B in quanto gravato dallo stato locativo.

➤ €. 600,00 x 294,71 mq. = **€. 176.826,00** che costituirà il valore di mercato del locale commerciale Corpo C che però, precisa, dovrà tenere conto del costo per il ripristino come specificato al successivo par. 4.3.

In considerazione però del fatto che il locale è locato per il lungo periodo come già indicato, dovrà applicarsi una percentuale di riduzione del valore di mercato richiamato del 33,33% da cui si ricava:

€. 176.826,00 x 0,6667 = in c.t. **€. 117.890,00** (**euro centodiciassettemilaottocentonovanta/00**) che costituirà il valore di mercato all'attualità del locale commerciale Corpo C in quanto gravato dallo stato locativo.

➤ €. 600,00 x 294,59 mq. = **€. 176.754,00** che costituirà il valore di mercato del locale commerciale Corpo D.

In considerazione però del fatto che il locale è locato per il lungo periodo come già indicato, dovrà applicarsi una percentuale di riduzione del valore di mercato richiamato del 33,33% da cui si ricava:

€. 176.754,00 x 0,6667 = in c.t. **€. 117.841,00** (**euro centodiciassettemilaottocento quarantuno/00**) che costituirà il valore di mercato all'attualità del locale commerciale Corpo D in quanto gravato dallo stato locativo.

Dalla sommatoria dei sopraindicati valori per le 4 unità immobiliari poste al piano secondo si otterrà che il valore di mercato degli immobili considerati liberi ammontano a totali, in c.t., **€. 889.824,00** mentre il valore di mercato degli immobili considerati occupati ammontano a totali, in c.t., **€. 593.246,00** (**euro cinquecentonovantatremiladuecentoquarantasei/00**) come da tabella riepilogativa che segue.

TABELLA RIEPILOGATIVA

PIANO SECONDO	<i>Tipo immobile</i>	<i>Consistenza mq.</i>	<i>Valore stimato immobile considerato libero €.</i>	<i>Valore stimato immobile considerato occupato €.</i>
	Locale commerciale (Corpo A)	288,81	173.286,00	115.529,78
	Locale commerciale (Corpo B)	1.209,86	362.958,00	241.984,10
	Locale commerciale (Corpo C)	294,71	176.826,00	117.889,89
	Locale commerciale (Corpo D)	294,59	176.754,00	117.841,89
	Totale €.		889.824,00	593.245,66

B.4 – PIANO TERZO

Questo piano, della superficie totale originaria di mq. 1.303,79, con destinazione ad uffici, risulta costituito da:

a) un **ufficio** (Corpo A) della superficie di **mq. 96,52** attualmente locato dalla [REDACTED] srl alla [REDACTED] srl, catastalmente identificato col subalterno 41.

Dal suo esame interno chi scrive ha accertato che l'immobile è utilizzato e lo ritiene in buone condizioni generali nonché dotato di tutti gli impianti tecnologici normalmente intesi.

b) un **ufficio** (Corpo B) della superficie di **mq. 100,46** attualmente locato alla [REDACTED] srl, catastalmente identificato col subalterno 42.

Dal suo esame interno chi scrive ha accertato che l'immobile è utilizzato e lo ritiene in buone condizioni generali nonché dotato di tutti gli impianti tecnologici normalmente intesi.

c) un **ufficio** (Corpo C) della superficie di **mq. 179,94** attualmente vuoto, catastalmente identificato col subalterno 43, che all'esame è risultato essere in buone condizioni generali nonché dotato di tutti gli impianti tecnologici normalmente intesi.

d) un **ufficio** (Corpo D) della superficie di **mq. 268,30** attualmente locato dalla [REDACTED] srl alla [REDACTED] srl, catastalmente identificato col subalterno 44.

Dal suo esame interno chi scrive ha accertato che l'immobile è utilizzato e lo ritiene in buone condizioni generali nonché dotato di tutti gli impianti tecnologici normalmente intesi.

e) un **ufficio** (Corpo E) della superficie di **mq. 287,38** che, sulla base di un esame diretto, si è mostrato per la maggior parte internamente vuoto e privo delle tramezzature divisorie e di parte degli impianti e per la minor parte utilizzato come abitazione dal Sig. [REDACTED] custode del complesso, catastalmente identificato col subalterno 45.

f) un **ufficio** (Corpo F) della superficie di **mq. 284,94** attualmente locato alla [redacted] srl, catastalmente identificato col subalterno 46.

Dal suo esame interno chi scrive ha accertato che l'immobile è utilizzato e lo ritiene in buone condizioni generali nonché dotato di tutti gli impianti tecnologici normalmente intesi.

Nel riconfermare quanto premesso al precedente punto "ricerche di mercato" a cui si riporta, per le unità immobiliari in esame presenti nell'ambito del Comune di Latina, classificate nella zona OMI C4 - Microzona 1 con riferimento alla posizione "Semicentrale/.../Le Corbusier/...", le quotazioni per immobili simili in normale stato di conservazione indicano i seguenti valori di mercato:

- o min. € 900,00 e max € 1.450,00/mq. per gli uffici.

Il caso di specie tratta locali di varie dimensioni che, in considerazione del loro stato di conservazione, di manutenzione, del livello di piano e, più in generale, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quanto è stato possibile esaminare, ricordando che delle 6 unità immobiliari 1 è parzialmente inagibile e con assenza di buona parte delle tramezzature di cui ne terrà specificamente conto nella fase estimativa, nonché in relazione al grado di disponibilità di beni simili nella zona, ritiene di poter ragionevolmente applicare un valore di € 700,00/mq. per i locali di dimensioni minori (Corpi A e B), di € 600,00/mq. per i locali di dimensioni maggiori (Corpi C, D e F) ed € 350,00/mq. per il locale parzialmente demolito da ripristinare (Corpo E) e per le motivazioni esposte, conseguentemente, si avrà:

➤ € 700,00 x 96,52 mq. = **€ 67.564,00** che costituirà il valore di mercato dell'ufficio Corpo A.

In considerazione però del fatto che l'ufficio è locato per il lungo periodo come già indicato, dovrà applicarsi una percentuale di riduzione del valore di mercato richiamato del 33,33% da cui si ricava:

€ 67.564,00 x 0,6667 = in c.t. **€ 36.039,00 (euro trentaseimilatrentanove/00)** che costituirà il valore di mercato all'attualità dell'ufficio Corpo A in quanto gravato dallo stato locativo.

➤ € 700,00 x 100,46 mq. = **€ 70.322,00** che costituirà il valore di mercato dell'ufficio Corpo B.

In considerazione però del fatto che l'ufficio è locato per il lungo periodo come già indicato, dovrà applicarsi una percentuale di riduzione del valore di mercato richiamato del 33,33% da cui si ricava:

€. 70.322,00 x 0,6667 = in c.t. **€. 37.510,00** (**euro trentasettemilacinquecentodieci/00**) che costituirà il valore di mercato all'attualità dell'ufficio Corpo B in quanto gravato dallo stato locativo.

➤ €. 600,00 x 179,94 mq. = **€. 107.964,00** che costituirà il valore di mercato dell'ufficio Corpo C.

In considerazione però del fatto che l'ufficio è locato per il lungo periodo come già indicato, dovrà applicarsi una percentuale di riduzione del valore di mercato richiamato del 33,33% da cui si ricava:

€. 107.964,00 x 0,6667 = in c.t. **€. 57.588,00** (**euro cinquantasettemilacinquecentoottantotto/00**) che costituirà il valore di mercato all'attualità dell'ufficio Corpo C in quanto gravato dallo stato locativo.

➤ €. 600,00 x 268,30 mq. = **€. 160.980,00** che costituirà il valore di mercato dell'ufficio Corpo D.

In considerazione però del fatto che l'ufficio è locato per il lungo periodo come già indicato, dovrà applicarsi una percentuale di riduzione del valore di mercato richiamato del 33,33% da cui si ricava:

€. 160.980,00 x 0,6667 = in c.t. **€. 85.867,00** (**euro ottantacinquemilaottocentosessantasette/00**) che costituirà il valore di mercato all'attualità dell'ufficio Corpo D in quanto gravato dallo stato locativo.

➤ €. 350,00 x 287,38 mq. = €. 100.583,00 che costituirà il valore di mercato dell'ufficio Corpo E che però, precisa, dovrà tenere conto del costo per il ripristino come dettagliato al successivo cap. 4.3.

In considerazione però del fatto che l'ufficio è locato per il lungo periodo come già indicato, dovrà applicarsi una percentuale di riduzione del valore di mercato richiamato del 33,33% da cui si ricava:

€. 100.583,00 x 0,6667 = in c.t. **€. 53.651,00** (**euro cinquantatremilaseicentocinquantuno/00**) che costituirà il valore di mercato all'attualità dell'ufficio Corpo E in quanto gravato dallo stato locativo.

➤ €. 600,00 x 284,94 mq. = **€. 170.964,00** che costituirà il valore di mercato dell'ufficio Corpo F.

In considerazione però del fatto che l'ufficio è locato per il lungo periodo come già indicato, dovrà applicarsi una percentuale di riduzione del valore di mercato richiamato del 33,33% da cui si ricava:

€. 170.964,00 x 0,6667 = in c.t. **€. 37.853,00** (**euro trentasettemilaottocentocinquanta tre/00**) che costituirà il valore di mercato all'attualità dell'ufficio Corpo F in quanto gravato dallo stato locativo.

Dalla sommatoria dei sopraindicati valori per le 6 unità immobiliari poste al piano terzo si otterrà che il valore di mercato degli immobili considerati liberi ammontano a totali, in c.t., **€. 610.813,00** mentre il valore di mercato degli immobili considerati occupati ammontano a totali, in c.t., **€. 407.229,00 (euro quattrocentosetteemiladuecentoventi nove/00)** come da tabella riepilogativa che segue.

TABELLA RIEPILOGATIVA

PIANOTERZO	Tipo immobile	Consistenza mq.	Valore stimato immobile considerato libero €.	Valore stimato immobile considerato occupato €.
	Ufficio (Corpo A)	96,52	67.564,00	45.044,92
	Ufficio (Corpo B)	100,46	70.322,00	46.883,68
	Ufficio (Corpo C)	179,94	107.964,00	71.979,60
	Ufficio (Corpo D)	268,30	160.980,00	107.325,37
	Ufficio (Corpo E)	287,38	100.583,00	67.058,69
	Ufficio (Corpo F)	284,94	170.964,00	113.981,70
Totale €.			610.813,00	407.229,03

B.5 – PIANO QUARTO

Questo piano, della superficie totale originaria di mq. 787,81, con destinazione ad uffici, risulta costituito da:

a) un **ufficio** (Corpo A) della superficie di **mq. 142,02** attualmente locato dalla [redacted] srl alla [redacted] srl, catastalmente identificato col subalterno 47.

Dal suo esame interno chi scrive ha accertato che l'immobile è utilizzato e lo ritiene in buone condizioni generali nonché dotato di tutti gli impianti tecnologici normalmente intesi.

b) un **ufficio** (Corpo B) della superficie di **mq. 135,52** attualmente locato dalla [redacted] srl alla [redacted] srl, catastalmente identificato col subalterno 48.

Dal suo esame interno chi scrive ha accertato che l'immobile è utilizzato e lo ritiene in buone condizioni generali nonché dotato di tutti gli impianti tecnologici normalmente intesi.

c) un **ufficio** (Corpo C) della superficie di **mq. 232,64** oltre ad una porzione di terrazzo attualmente vuoto, catastalmente identificato col subalterno 49.

Dal suo esame interno a chi scrive è apparso in ottimo stato nonché dotato di tutti gli impianti tecnologici normalmente intesi. Segnala anche che, oltre alla superficie sopra indicata, l'immobile dispone di una porzione di terrazzo a livello costituente parte della copertura del corpo di fabbrica principale e non conforme allo stato di progetto.

d) un **ufficio** (Corpo D) della superficie di **mq. 232,73** attualmente vuoto, catastalmente identificato col subalterno 50.

Al suo interno appare generalmente in ottimo stato e dotato di tutti gli impianti tecnologici normalmente intesi.

Nel riconfermare quanto premesso al precedente punto "ricerche di mercato" a cui si riporta, per le unità immobiliari in esame presenti nell'ambito del Comune di Latina, classificate nella zona OMI C4 - Microzona 1 con riferimento alla posizione "Semicentrale/.../Le Corbusier/...", le quotazioni per immobili simili in normale stato di conservazione indicano i seguenti valori di mercato:

- o min. € 900,00 e max € 1.450,00/mq. per gli uffici.

Il caso di specie tratta locali di dimensioni medio/grandi che, in considerazione del loro stato di conservazione, di manutenzione, del livello di piano e, più in generale, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quanto è stato possibile esaminare nonché in relazione al grado di disponibilità di beni simili nella zona, ritiene di poter ragionevolmente applicare un valore di € 700,00/mq. per i locali di medie dimensioni (Corpi A e B), di € 600,00/mq. per i locali di più grandi dimensioni (Corpi C e D) per le motivazioni esposte, conseguentemente, si avrà:

➤ € 700,00 x 142,02 mq. = **€ 99.414,00** che costituirà il valore di mercato dell'ufficio Corpo A.

In considerazione però del fatto che l'ufficio è locato per il lungo periodo come già indicato, dovrà applicarsi una percentuale di riduzione del valore di mercato richiamato del 33,33% da cui si ricava:

€ 99.414,00 x 0,6667 = in c.t. **€ 53.027,00 (euro cinquantatremilaventisette/00)** che costituirà il valore di mercato all'attualità dell'ufficio Corpo A in quanto gravato dallo stato locativo.

➤ € 700,00 x 135,52 mq. = **€ 94.864,00** che costituirà il valore di mercato dell'ufficio Corpo B.

In considerazione però del fatto che l'ufficio è locato per il lungo periodo come già indicato, dovrà applicarsi una percentuale di riduzione del valore di mercato richiamato del 33,33% da cui si ricava:

€ 94.864,00 x 0,6667 = in c.t. **€ 50.600,00 (euro cinquantamilaseicento/00)** che costituirà il valore di mercato all'attualità dell'ufficio Corpo B in quanto gravato dallo stato locativo.

➤ € 600,00 x 232,64 mq. = **€ 139.584,00** che costituirà il valore di mercato dell'ufficio Corpo C.

In considerazione però del fatto che l'ufficio è locato per il lungo periodo come già indicato, dovrà applicarsi una percentuale di riduzione del valore di mercato richiamato del 33,33% da cui si ricava:

€. 139.584,00 x 0,6667 = in c.t. **€. 74.454,00 (euro cinquantaquattromilaquattrocentocinquantaquattro/00)** che costituirà il valore di mercato all'attualità dell'ufficio Corpo C in quanto gravato dallo stato locativo.

➤ €. 600,00 x 232,73 mq. = **€. 139.638,00** che costituirà il valore di mercato dell'ufficio Corpo D.

In considerazione però del fatto che l'ufficio è locato per il lungo periodo come già indicato, dovrà applicarsi una percentuale di riduzione del valore di mercato richiamato del 33,33% da cui si ricava:

€. 139.638,00 x 0,6667 = in c.t. **€. 74.483,00 (euro settantaquattromilaquattrocento ottantatre/00)** che costituirà il valore di mercato all'attualità dell'ufficio Corpo D in quanto gravato dallo stato locativo.

Dalla sommatoria dei sopraindicati valori per le 4 unità immobiliari poste al piano terzo si otterrà che il valore di mercato degli immobili considerati liberi ammontano a totali, in c.t., **€. 473.500,00** mentre il valore di mercato degli immobili considerati occupati ammontano a totali, in c.t., **€. 315.682,00 (euro trecentoquindicimilaseicentoottanta due/00)** come da tabella riepilogativa che segue.

TABELLA RIEPILOGATIVA

PIANO QUARTO	<i>Tipo immobile</i>	<i>Consistenza mq.</i>	<i>Valore stimato immobile considerato libero €.</i>	<i>Valore stimato immobile considerato occupato €.</i>
	Ufficio (Corpo A)	142,02	99.414,00	66.279,31
	Ufficio (Corpo B)	135,52	94.864,00	63.245,83
	Ufficio (Corpo C)	232,64	139.584,00	93.060,65
	Ufficio (Corpo D)	232,73	139.638,00	93.096,65
Totale €.			473.500,00	315.682,45

B.6 – PIANO QUINTO

Questo piano, della superficie totale originaria di mq. 711,52, con destinazione ad uffici, risulta costituito da:

- a) un **ufficio** (Corpo A) della superficie di **mq. 34,58** attualmente locato dalla [redacted] srl all'Avv. [redacted], catastalmente identificato col subalterno 51.

Dal suo esame interno chi scrive ha accertato che l'immobile è utilizzato e lo ritiene in buone condizioni generali nonché dotato di tutti gli impianti tecnologici normalmente intesi.

b) un **ufficio** (Corpo B) della superficie di **mq. 56,56** attualmente locato dalla [redacted] srl all'Ing. [redacted], catastalmente identificato col subalterno 52.

Dal suo esame interno chi scrive ha accertato che l'immobile è utilizzato e lo ritiene in buone condizioni generali nonché dotato di tutti gli impianti tecnologici normalmente intesi.

c) un **ufficio** (Corpo C) della superficie di **mq. 274,90** attualmente vuoto, catastalmente identificato col subalterno 53.

Dal suo esame interno chi scrive ha accertato che l'immobile è inutilizzato e lo ritiene in buone condizioni generali nonché dotato di tutti gli impianti tecnologici normalmente intesi.

d) un **ufficio** (Corpo D) della superficie di **mq. 299,15** attualmente locato dalla [redacted] srl alla [redacted] srl, catastalmente identificato col subalterno 54.

Dal suo esame interno chi scrive ha accertato che l'immobile è utilizzato e lo ritiene in buone condizioni generali nonché dotato di tutti gli impianti tecnologici normalmente intesi.

Nel riconfermare quanto premesso al precedente punto "ricerche di mercato" a cui si riporta, per le unità immobiliari in esame presenti nell'ambito del Comune di Latina, classificate nella zona OMI C4 - Microzona 1 con riferimento alla posizione "Semicentrale/.../Le Corbusier/...", le quotazioni per immobili simili in normale stato di conservazione indicano i seguenti valori di mercato:

- o min. € 900,00 e max € 1.450,00/mq. per gli uffici.

Il caso di specie tratta locali di dimensioni piccole e grandi che, in considerazione del loro stato di conservazione, di manutenzione, del livello di piano e, più in generale, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche per quanto è stato possibile esaminare esternamente nonché in relazione al grado di disponibilità di beni simili nella zona, ritiene di poter ragionevolmente applicare un valore di € 800,00/mq. per i locali di più piccole dimensioni (Corpi A e B) e di € 600,00/mq. per i locali di grandi dimensioni (Corpi C e D) per le motivazioni esposte, conseguentemente, si avrà:

➤ € 800,00 x 34,58 mq. = **€ 27.664,00** che costituirà il valore di mercato dell'ufficio Corpo A.

In considerazione però del fatto che l'ufficio è locato per il lungo periodo come già indicato, dovrà applicarsi una percentuale di riduzione del valore di mercato richiamato del 33,33% da cui si ricava:

€. 27.664,00 x 0,5334 = in c.t. **€. 14.756,00** (**euro quattordicimilasettecentocinquantasei/00**) che costituirà il valore di mercato all'attualità dell'ufficio Corpo A in quanto gravato dallo stato locativo.

➤ €. 800,00 x 56,56 mq. = **€. 45.248,00** che costituirà il valore di mercato dell'ufficio Corpo B.

In considerazione però del fatto che l'ufficio è locato per il lungo periodo come già indicato, dovrà applicarsi una percentuale di riduzione del valore di mercato richiamato del 33,33% da cui si ricava:

€. 45.248,00 x 0,5334 = in c.t. **€. 24.135,00** (**euro ventiquattromilacentotrentacinque/00**) che costituirà il valore di mercato all'attualità dell'ufficio Corpo B in quanto gravato dallo stato locativo.

➤ €. 600,00 x 274,90 mq. = **€. 164.940,00** che costituirà il valore di mercato dell'ufficio Corpo C.

In considerazione però del fatto che l'ufficio è locato per il lungo periodo come già indicato, dovrà applicarsi una percentuale di riduzione del valore di mercato richiamato del 33,33% da cui si ricava:

€. 164.940,00 x 0,5334 = in c.t. **€. 87.979,00** (**euro ottantasettemilanovecentosettanta nove/00**) che costituirà il valore di mercato all'attualità dell'ufficio Corpo C in quanto gravato dallo stato locativo.

➤ €. 600,00 x 299,15 mq. = **€. 179.490,00** che costituirà il valore di mercato dell'ufficio Corpo D.

In considerazione però del fatto che l'ufficio è locato per il lungo periodo come già indicato, dovrà applicarsi una percentuale di riduzione del valore di mercato richiamato del 33,33% da cui si ricava:

€. 179.490,00 x 0,5334 = in c.t. **€. 95.740,00** (**euro novantacinquemilasettecento quaranta/00**) che costituirà il valore di mercato all'attualità dell'ufficio Corpo D in quanto gravato dallo stato locativo.

Dalla sommatoria dei sopraindicati valori per le 4 unità immobiliari poste al piano quinto si otterrà che il valore di mercato degli immobili considerati liberi ammontano a totali, in c.t., **€. 417.322,00** mentre il valore di mercato degli immobili considerati occupati ammontano a totali, in c.t., **€. 278.229,00** (**euro duecentosettantottomiladuecentoventi nove/00**) come da tabella riepilogativa che segue.

TABELLA RIEPILOGATIVA

PIANO QUINTO	Tipo immobile	Consistenza mq.	Valore stimato immobile considerato libero €.	Valore stimato immobile considerato occupato €.
	Ufficio (Corpo A)	34,58	27.644,00	18.430,25
	Ufficio (Corpo B)	56,56	45.248,00	30.166,84
	Ufficio (Corpo C)	274,90	164.940,00	109.965,50
	Ufficio (Corpo D)	299,15	179.490,00	119.665,98
Totale €.			417.322,00	278.228,58

4.2.f - Stima in blocco delle 26 unità immobiliari

Prima di procedere alla valutazione dell'insieme delle unità immobiliari di proprietà del Fallimento ██████████ srl, rammenta che il valore di stima di tipo comparativo o di mercato riepilogativo per tutte le unità immobiliari interessate, considerate libere, ammonta a complessivi **€. 4.698.892,50** (877.590,00 + 762.214,50 + 667.539,00 + 889.824,00 + 610.813,00 + 473.500,00 + 417.322,00) (**euro quattromilionei centonovantottomilaottocentonovantadue/50**) mentre le medesime, considerate occupate, ammonta a complessivi **€. 3.132.691,00** (585.089,00 + 508.168,00 + 445.048,00 + 593.246,00 + 407.229,00 + 315.682,00 + 278.229,00) (**euro tremilionicentotrentaduemilaseicento novantuno/00**).

Sempre con riguardo alla valutazione in blocco delle 26 unità immobiliari, nel ricordare che la 27^a è costituita da una cabina elettrica di asservimento e pertanto non disponibile autonomamente, lo scrivente rappresenta che il valore "complessivo" delle stesse dovrà inevitabilmente risentire della necessità di una inevitabile riduzione del prezzo per consentire di porle sul mercato in un unico blocco immobiliare.

Infatti, considerando il livello di stagnazione del mercato immobiliare in generale ed il probabile limitato interesse per un eventuale acquisto da parte di un potenziale acquirente, sia esso privato o società o investitore, lo scrivente ritiene di poter rendere appetibile ed interessante l'acquisto in "blocco" degli immobili in argomento nel loro stato di fatto, applicando verosimilmente un coefficiente di riduzione del prezzo del 30% (*trentapercento*).

A questo punto si avrà:

➤ €. 4.698.802,50 x 0,70 = in c.t. **€. 3.289.162,00** che costituisce il valore di stima in "blocco" di tutte le 26 + 1 unità immobiliari nel loro stato di fatto e di diritto considerate libere.

➤ € 3.132.691 x 0,70 = in c.t. **€ 2.192.884,00** che costituisce il valore di stima in "blocco" di tutte le 26 + 1 unità immobiliari nel loro stato di fatto e di diritto considerate occupate.

3° Quesito:

4.3 – Nella fase di stima delle unità immobiliari in stato di degrado o di modificazione di cui alla lett. B, tenere conto del valore delle opere necessarie per la loro messa in pristino o comunque di messa in stato di "normalità"

4.3.a - Premessa

Occorre premettere che lo scopo del presente quesito è l'individuazione del valore delle opere necessarie per la messa in pristino delle unità immobiliari risultate in condizioni di degrado che, comunque, per la loro messa in stato di normalità risentirà, inevitabilmente, di una certa approssimazione per i motivi che di seguito andrà a spiegare.

Come già anticipato in precedenza alcuni immobili si sono mostrati al loro interno demoliti di buona parte delle tramezzature interne, della pavimentazione, delle porte e di buona parte degli impianti elettrici e di climatizzazione il cui stato e la cui entità può ipotizzare, ai fini della successiva valutazione per la messa in pristino; ciò vale, in termini di esempio, circa lo stato ed il volume della pavimentazione sottostante.

L'approssimazione viene infatti reso complesso proprio a causa della presenza del materiale edile di risulta, in quantità differenti, gravante sulla descritta pavimentazione.

Per quanto attiene la individuazione dei costi per lo smaltimento di materiali di risulta per opere edili, ricavati dal prezzario del Bollettino Ufficiale della Regione Lazio, ultima edizione disponibile, emerge un costo medio, comprensivo di tutti gli oneri dovuti, di €. 66,00/ton. (Il costo dello smaltimento dei materiali di risulta provenienti dalle demolizioni, previo carico e trasporto a discariche e/o impianti autorizzati e nel rispetto delle procedure vigenti, il viaggio di andata e ritorno con mezzi idonei e compreso lo scarico e degli oneri di discarica, tasse e contributi si quantifica in €. 66,00/ton.) che, opportunamente rivalutato su base ISTAT fino all'annualità del dicembre 2017, porta ad un costo da applicare di €. 67,16/ton..

Ancora spiega che, a seguire, tratterà esclusivamente le sole unità immobiliari interessate dallo stato di degrado e dai conseguenti smaltimenti così come sono risultate *de visu* a chi scrive, rammentando che, naturalmente, trascurerà quegli immobili non

esaminati in quanto occupati e che, ragionevolmente, ritiene trattarsi di immobili esenti da aspetti di degrado proprio in quanto occupati ed utilizzati.

Per i lavori di sola messa in pristino in condizioni di normalità in ogni unità immobiliare interessata si debbono intendere quelli di *pulizia regolare ed adeguata del piano di posa della pavimentazione, applicazione di collante idoneo per la successiva posa di pavimento, fornitura e posa in opera di maioliche con caratteristiche simili a quelli esistenti nell'immobile interessato o in altri contigui, realizzazione o ripresa di tramezzature come le preesistenze, intonacatura, rasatura e tinteggiatura delle stesse, fornitura e montaggio di porte complete laddove necessario con caratteristiche simili a quelle esistenti o vicine, ripresa dell'impianto elettrico completo, nelle quantità e disposizioni necessarie, dei punti luce nei vari ambienti con revisione dei quadri elettrici comprensive di certificazioni qualora necessari e ripresa, laddove indispensabile, dell'impianto idrico nei servizi igienici, rimozione e smaltimento di tutto il materiale di risulta con pulizia completa dell'area di cantiere. Il tutto dato secondo la regola dell'arte.*

Le spese dei lavori per la messa in pristino in condizioni di normalità chi scrive, sulla base dei valori di mercato correnti per metroquadro assimilati per interventi edilizi parziali e limitati, dato l'uno per l'altro come quelli in trattazione, indica a corpo in €. 250,00/mq. da applicarsi, come si vedrà più avanti, all'immobile che si presenta maggiormente danneggiato ed in €. 180,00/mq. agli immobili che si presentano minimamente danneggiati.

La somma delle due voci, smaltimento e ristrutturazione laddove applicati, per unità di misura indicata costituirà il costo finale complessivo per la messa in pristino degli immobili interessati.

VALORE DELLE OPERE PER LA MESSA IN PRISTINO

Come già premesso la individuazione del valore delle opere per la messa in pristino sarà limitato ai soli immobili interessati ed esaminati i cui importi, desunti dalle corrispondenti voci del prezzario dal Bollettino Ufficiale della Regione Lazio - ultima edizione disponibile, vengono specificati come di seguito.

C.1 – PIANO SECONDO

Questo piano, della superficie totale originaria di mq. 2.193,84, è parzialmente interessato dalla presenza di macerie e della necessità di messa in pristino in condizioni di "normalità":

a) ... omissis....in quanto questa unità immobiliare –Corpo A- non vi sono rilievi da fare.

b) Si tratta di un amplissimo locale (Corpo B) di grandi dimensioni della superficie di mq. 1.209,86 che attualmente si mostra vuoto ed internamente quasi completamente demolito con presenza di materiali di risulta edile per un volume complessivo stimato di 120 mc..

Applicando il costo di € 58/ton. sopra individuato, si avrà che:

mc. 120 : 1,3 t./mc. (p.s. inerte) = 92 ton. x € 67,16 = in c.t. € 6.179,00 che costituirà il costo per il solo smaltimento del materiale di risulta edile del Corpo B;

Poi, ai fini della messa in pristino in condizioni di normalità di un immobile demolito e maggiormente danneggiato, considerando una superficie di mq. 1.209,86, si avrà:

mq. 1.209,86 mq. x € 250,00 = € 302.465,00 che costituirà il costo per la messa in pristino in condizioni di normalità.

Concludendo sul punto spiega che il valore delle opere necessarie per la messa in pristino comprensivo dello smaltimento della presente unità immobiliare (Corpo B) ammonta a complessivi **€ 308.644,00** (6.179,00 + 302.465,00).

c) Si tratta di un locale (Corpo C) delle dimensioni di mq. 294,71 che attualmente si mostra vuoto internamente parzialmente demolito ed in parte utilizzato come deposito di materiali vari ed in parte con modesta presenza di materiali di risulta per un volume complessivo stimato di 21 mc..

Applicando il costo di € 58/ton. sopra individuato, si avrà che:

mc. 21 : 1,3 t./mc. (p.s. inerte) = 16 ton. x € 67,16 = in c.t. € 1.075,00 che costituirà il costo per il solo smaltimento del materiale di risulta edile;

Ai fini della messa in pristino in condizioni di normalità di un immobile parzialmente demolito e mediamente danneggiato, considerando una superficie di mq. 294,71, si avrà:

mq. 294,71 mq. x € 180,00 = in c.t. € 53.048,00 che costituirà il costo per la messa in pristino in condizioni di normalità.

Concludendo sul punto spiega che il valore delle opere necessarie per la messa in pristino comprensivo dello smaltimento della presente unità immobiliare (Corpo C) ammonta a complessivi **€ 54.123,00** (1.075,00 + 53.048,00).

d) Si tratta di un locale (Corpo D) delle dimensioni di mq. 294,59 che attualmente si mostra vuoto ma utilizzato come deposito mobili da ufficio e da varie suppellettili e privo di materiali di risulta.

Per tale motivo non verranno quantificati costi per la messa in ripristino.

C.2 – PIANO TERZO

a) Questo piano, della superficie totale originaria di mq. 1.303,79, è parzialmente interessato dalla presenza di macerie e della necessità di messa in pristino in condizioni di "normalità":

a) ... *omissis*....in quanto questa unità immobiliare –Corpo A- non vi sono rilievi da fare;

b) ... *omissis*....in quanto questa unità immobiliare –Corpo B- non vi sono rilievi da fare;

c) ... *omissis*....in quanto questa unità immobiliare –Corpo C- non vi sono rilievi da fare;

d) ... *omissis*....in quanto questa unità immobiliare –Corpo D- non vi sono rilievi da fare.

e) Si tratta di un immobile (Corpo E) della superficie di mq. 287,38 che attualmente si mostra per la maggior parte vuoto ed internamente demolito ma privo di materiali di risulta, senza tramezzature, di parte della pavimentazione, di parti dell'impianto elettrico mentre per la minor parte risulta utilizzato come abitazione del custode.

In questo ultimo caso provvederà alla sola stima della messa in pristino dell'intera unità immobiliare.

Ai fini della messa in pristino in condizioni di normalità di un immobile parzialmente demolito e minimamente danneggiato, considerando una superficie di mq. 287,38, si avrà:

mq. 287,38 mq. x €. 180,00 = in c.t. €. 51.728,00 che costituirà il costo per la messa in pristino in condizioni di normalità.

Concludendo sul punto spiega che il valore delle opere necessarie per la messa in pristino della presente unità immobiliare ammonta a complessivi **€. 51.728,00**.

f) ... *omissis*....in quanto questa unità immobiliare –Corpo F- non vi sono rilievi da fare.

Rispetto al presente quesito riassume che il costo complessivamente stimato, tra smaltimenti dei materiali di risulta ed i ripristini in condizioni di normalità, con riferimento alla data dei sopralluoghi e fatto salvi ulteriori e maggiori aggravii, ammonta a complessivi **€. 414.495,00** (308.644,00 + 54.123,00 +. 51.728,00).

5 - Allegati

Si allegano i seguenti documenti:

- 1) Verbali delle operazioni peritali (All. A);

- 2) Rilievi fotografici (All. B);
- 3) Conc. Ed.zia n° 155 del 19.6.1989 (All. C);
- 4) Conc. Ed.zia in variante n° 106 del 31.3.1990 (All. D);
- 5) Conc. Ed.zia in variante n° 319 del 11.11.1990 (All. E);
- 6) Abitabilità del 26.11.1990 (All. F);
- 7) D.I.A. a sanatoria del 7.3.2006 (All. G);
- 8) A.E.L. del 24.6.2008 (All. H);
- 9) D.I.A. del 2.12.2008 (All. I);
- 10) Planimetrie a vari livelli del 8.11.1990 (p. interrato) e del 2.12.2008 (p. terra=quinto) (All. L);
- 11) D.I.A. del 29.4.2014 (All. M);
- 12) Integrazione a D.I.A. (del 29.4.2014) del 8.9.2015 (All. N);
- 13) Planimetria al p. primo del 8.9.2015 (All. O);
- 14) SCIA/SUAP del 24.3.2016 (All. P);
- 15) Acc.to di conf.tà del P. di C. in sanatoria del 14.4.2016 (All. Q);
- 16) Planimetria al p.t. del P. di C. in sanatoria del 14.4.2016 (All. R);
- 17) Corrispondenza con/da Comune di Latina (All. S);
- 18) Nota di trascr.ne di atto notarile al Serv. Pubbl.tà Imm.re (ex Conservatoria RR.II.) del Contratto di loc.ne da [REDACTED] srl a [REDACTED] srl (All. T);
- 19) Contratto di sublocazione tra [REDACTED] srl e [REDACTED] srl (All. U).

Per tutta la documentazione richiamata a cui ha fatto riferimento nel corpo della odierna relazione rinvia a quella in atti della procedura fallimentare.

La presente Relazione è composta di n° 41 pagine e corredata da n° 19 allegati principali.

Roma, 5.12.2018

Il C. T. U.

Arch. Filippo di Fabio

