TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

RELAZIONE DI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Giudice Delegato:

Dott.ssa Angela Coluccio

Fallimento: **N° 227/2018**

LDM LAB Srl

Curatore:

Prof. Avv. Lucio Francario

Via Fornovo, 3 - 00192 Roma
Tf: 06-32111398; Cell. 339-2768731; Fax: 06-32501011

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto Ing. Maurizio Bennati, nato a Firenze (FI) il 09/09/1958, iscritto all'Albo degli Ingegneri di Roma e Provincia al n. 13855, Consulente Tecnico del Giudice accreditato presso il Tribunale di Roma, su istanza del 31/08/2018 a firma del Curatore Prof. Avv. Lucio Francario e Autorizzazione del Giudice Delegato del 03/09/2018, è stato incaricato di stimare il valore di mercato di tre unità immobiliari destinate a magazzino (C/2) di proprietà della fallita "LDM LAB Srl" situate all'interno del Centro Commerciale "I Granai" in Roma, Via Mario Rigamonti n. 100.

Premesso quanto sopra, lo scrivente redige la presente relazione.

Elenco delle comunicazioni, delle operazioni peritali, dei sopralluoghi e di eventuali accessi presso pubblici uffici:

- In data 06/09/2018, ricevimento di una comunicazione "pec", da parte del Curatore, contenente copia dell'incarico;
- In data 06/09/2018, invio di una comunicazione "pec" dallo scrivente al Curatore per notificare l'esigenza di acquisire la documentazione atta a consentire la verifica di regolarità edilizia e urbanistica dei beni da stimare;
- In data 13/09/2018, facendo seguito a precedente contatto telefonico, invio di una comunicazione email al Sig. Daniele Maggialetti - referente della fallita LDM LAB Srl - per chiedere gli identificativi catastali dei tre magazzini e ribadire la richiesta di acquisizione dei titoli edilizi degli immobili, dei relativi grafici architettonici e dell'agibilità;
- In data 18/09/2018, ricevimento di una email da parte del Sig. Daniele Maggialetti contenente i richiesti identificativi catastali degli immobili da stimare;
- In data 4 ottobre 2018, sopralluogo presso i tre magazzini da stimare, situati all'interno del Centro Commerciale "I GRANAI" in Roma, Via Mario Rigamonti 100; in tale occasione, oltre a espletare le consuete attività (estrazione di rilievi metrici e fotografici), è stata ribadita

al Sig. Daniele Maggialetti, che ha consentito gli accessi, l'esigenza di acquisire la documentazione edilizia e urbanistica precedentemente citata;

- In data 30 ottobre 2018, invio di una email al Sig. Daniele Maggialetti per sollecitare la consegna della documentazione richiesta o almeno i semplici riferimenti progettuali con cui avviare una ricerca presso l'Archivio Progetti del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma;

- In data 19 novembre 2018, invio di una nuova comunicazione email al Sig. Daniele Maggialetti nella quale si ribadiva l'urgenza di fissare un appuntamento con la Direzione Amministrativa del Centro Commerciale per acquisire i riferimenti progettuali mancanti;

- A seguito di una serie di contatti telefonici con il sig. Daniele Maggialetti, invio di una "pec" al Dott. Carlo Buonamassa, del Consorzio "I Granai", nella quale si esprimeva formale richiesta di acquisire copia dei titoli edilizi, dei relativi grafici architettonici e dell'agibilità del Centro Commerciale;

- In data 27 dicembre 2018, sopralluogo presso gli uffici amministrativi del Centro Commerciale "I Granai" per acquisire copia di documentazione edilizia, urbanistica e antincendio dello stesso Centro Commerciale;

- In date successive, serie di ricerche presso il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica del Comune di Roma (Viale della Civiltà del Lavoro 10, zona EUR - Roma) finalizzate a verificare l'eventuale esistenza di ulteriori titoli edilizi.

Riepilogo della documentazione ricevuta e/o reperita:

- Documentazione fotografica dei tre magazzini, estratta da chi scrive;

- Documentazione catastale dei tre magazzini (visure e planimetrie), estratta da chi scrive;

- Concessione edilizia n. 18/C del 12/03/1992 in variante alla CE n. 643/C del 27/07/1988;

- Testata ed elaborati grafici associati al precedente titolo edilizio relativi al livello in cui si trovano i tre magazzini;

- Dichiarazione di abitabilità n. 45 del 26/03/1996;
- Elaborato planimetrico relativo al piano S1 in cui si trovano i tre magazzini;
- Permesso di costruire n. 1008 del 21/11/2007 per ampliamento della superficie commerciale del Centro con testate dei grafici e relazioni tecniche;
- Certificato Prevenzione Incendi (C.P.I.) prot. 0016824 del 27/03/2015 e C.P.I. precedenti.

La presente relazione estimativa viene quindi sviluppata sulla scorta della documentazione ricevuta e dei riscontri diretti, tratti in occasione del sopralluogo.

Criterio estimativo

In base alle definizioni degli "Standard Internazionali di Valutazione", per Valore di Mercato deve intendersi *"l'ammontare stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni*" (cfr. IVSC 2016 paragrafo "EVS1").

Tale definizione fa riferimento al fatto che il valore di una proprietà immobiliare costituisce un **ammontare stimato, anziché un prezzo di vendita predeterminato o effettivo**, ammontare che corrisponde al prezzo cui il mercato prevede possa concludersi, alla data della valutazione, una transazione che soddisfi tutti gli altri requisiti della definizione di "Valore di Mercato".

Occorre chiarire come i concetti di "prezzo" e "valore" siano e debbano restare logicamente distinti. Il valore rappresenta infatti una misura teorica, largamente dipendente dalle informazioni disponibili per la sua misurazione e altresì influenzata dalle ineliminabili scelte discrezionali di metodo e di tecnica valutativa da parte dell'esperto estimatore. Come tale rappresenta, quindi, un "valore d'intorno" e non un "valore puntuale".

La definizione del prezzo è invece rimessa alla libera contrattazione delle parti, costituendo uno specifico "valore puntuale" derivante dalle particolari modalità di determinazione dell'accordo commerciale tra i contraenti e quindi di compravendita del bene, non potendosi escludere – ad esempio – l'influenza di specifiche condizioni soggettive di apprezzamento o penalizzazione del

bene e il fatto che il bene stesso sia ceduto libero, o meno, da gravami.

La determinazione del Valore di Mercato richiede che venga individuata la metodologia più adatta alla formulazione del giudizio di stima del bene in questione, nel contesto del rapporto di quest'ultimo con il mercato in cui si realizzano gli scambi tra operatori economici (parte acquirente e parte venditrice) e nel presupposto della più assoluta neutralità dei soggetti coinvolti.
Nel caso in oggetto, trattandosi di unità immobiliari destinate a magazzini, la più corretta determinazione del Valore di Mercato dei beni si ottiene attraverso l'adozione del Metodo o Procedimento Sintetico-Comparativo (o del "confronto di mercato"). Infatti, "*quando un mercato è attivo e quindi sono disponibili i dati immobiliari necessari per la valutazione, il metodo del confronto di mercato è il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile*" (Codice ABI 2011, paragrafo N.1.1.1)
Tale metodo si basa sulla comparazione diretta dell'immobile da valutare con immobili simili compravenduti di recente o in offerta ad un prezzo noto rilevante ai fini della stima: "*i dati immobiliari di confronto (…) devono appartenere allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare (….), ossia devono possedere gli stessi indicatori economico-estimativi*" (Codice ABI 2011, paragrafo N.1.1.2). Il metodo, quindi, è una procedura di comparazione con beni aventi caratteristiche tecnico-economiche similari, pertanto l'applicazione dello stesso può prevedere l'inserimento di correttivi dei prezzi - in base alle diverse caratteristiche immobiliari rilevate rispetto al bene oggetto di stima – finalizzati ad una più esatta comparazione dei beni all'esame.

Per i richiami e le considerazioni sopra sviluppate, gli immobili saranno quindi valutati in base al criterio del Valore di Mercato, applicando un procedimento di tipo "Sintetico-Comparativo" sulla base di indicazioni tratte tanto da "fonti indirette" quanto da "fonti dirette".

DESCRIZIONE E IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Inquadramento territoriale

Come già accennato, i tre magazzini sono posti all'interno del Centro Commerciale "I Granai" situato nel quartiere XX ARDEATINO della zona Sud di Roma. In particolare, il Centro Commerciale si colloca tra Via di Grotta Perfetta, Viale del Tintoretto e Viale Erminio Spalla, a margine dello sviluppo residenziale denominato "ROMA 70", in adiacenza al "Parco di Forte Ardeatino".

Il Centro Commerciale, al cui interno sono situati i tre magazzini da stimare, si trova a circa 3,0 Km dalla fermata "Laurentina" della linea metro "B", ad analoga distanza dall'asse viario della Cristoforo Colombo, a circa 6,3 Km dal G.R.A. e a circa 10 Km dal centro della Capitale / Stazione Termini.

La zona, a carattere prevalentemente residenziale, risulta completamente urbanizzata e collegata con il resto della città mediante idonea rete stradale e servizi pubblici di superficie.

Secondo la zonizzazione OMI, il sito ricade in Fascia "Periferica/GROTTA PERFETTA - ROMA 70 (Viale Erminio Spalla)" codice zona "D36", per il quale viene indicata la tipologia edilizia prevalente delle "abitazioni civili". Di seguito l'inquadramento territoriale.

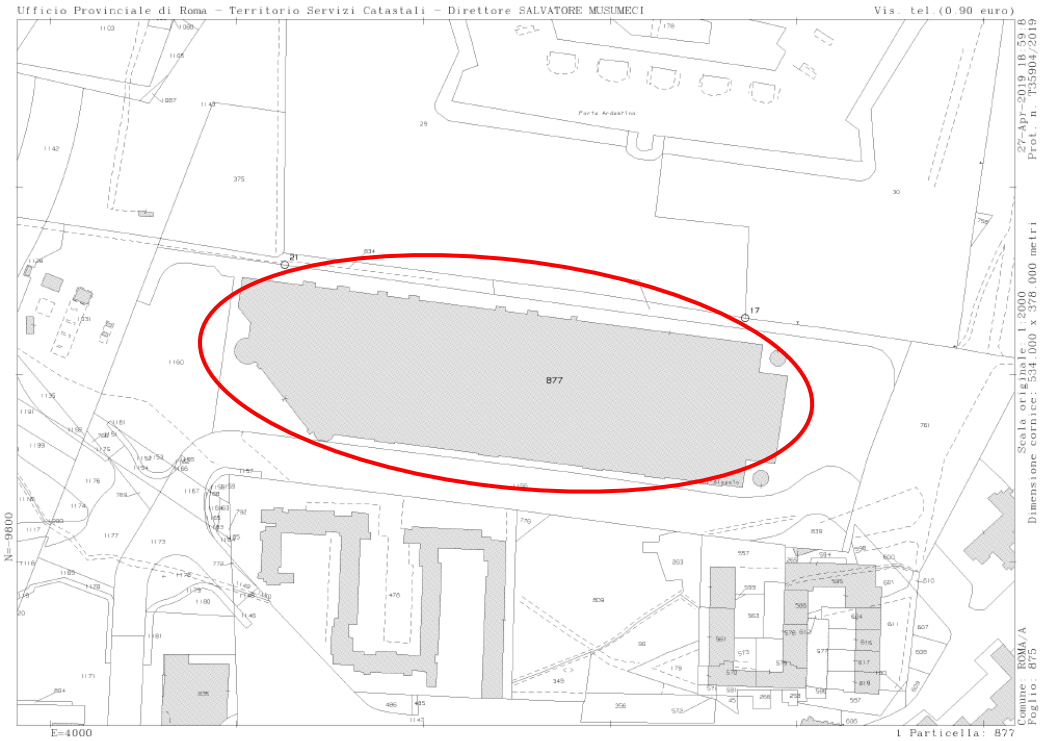
Descrizione dell'edificio e suo inquadramento catastale e urbanistico

Il Centro Commerciale si articola in un livello seminterrato, 3 livelli fuori terra e il piano copertura (quest'ultimo sede di alcuni locali tecnologici e di una zona panoramica). Il Centro, parte del comparto Z4 della Convenzione M2 "Granai di Nerva", è stato realizzato nell'arco temporale che va dalla fine del 1988 al 1992, anno di apertura al pubblico. Nella sua globalità, ospita a piano terra un'autorimessa privata, ai piani primo e secondo più di 100 esercizi commerciali e a piano seminterrato 130 cantine-magazzini, numerosi locali tecnici e un'altra autorimessa.

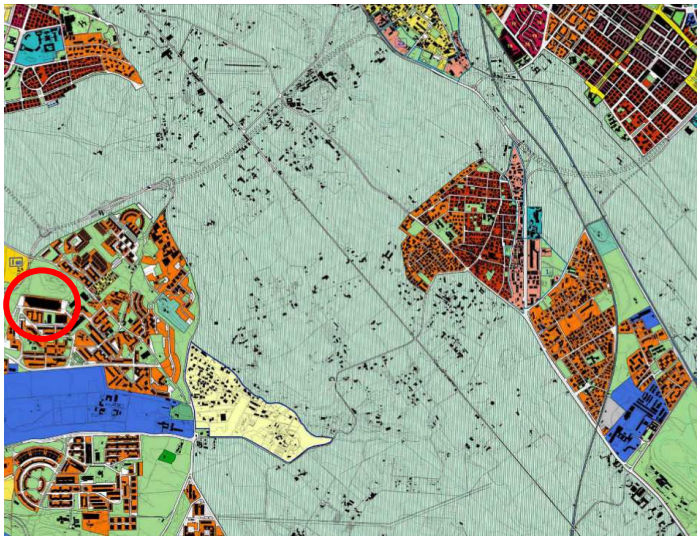
L'edificio che ospita il Centro Commerciale è realizzato con struttura parte in c.a. gettato in opera e parte prefabbricata in c.a.p., con tetto a lastrico piano e tamponature laterali in pannelli prefabbricati tinteggiati, interrotti da porzioni in vetrocemento. Lo stesso è dotato di un impianto ascensore e scale mobili.

Si riportano di seguito alcune immagini esterne dell'edificio del Centro Commerciale e la raffigurazione dell'inquadramento catastale (p.lla 877 del Fgl 875).

I GRANAI
CENTRO COMMERCIALE
PANORAMA



Dal punto di vista urbanistico, in base al PRG vigente del Comune di Roma (approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 18 del 11/12.02.2008 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio il 14.03.2008), l'edificio del Centro Commerciale è censito dagli elaborati "Sistemi e Regole" nell'ambito del Sistema Insediativo "Città Consolidata - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3" (cfr. immagine a seguire, estratta dal Foglio 18).



Il fabbricato in questione non risulta censito nella "Carta per la Qualità".

Identificazione catastale e descrizione dei tre immobili

Immobile 1 - Magazzino M36

Intestati catastali: LDM LAB Srl (1/1);

Consistenza catastale: 34 mq;

Superficie catastale: 42 mq;

Identificazione catastale e piano: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, Foglio n. 875, particella n. 877, Sub 248, p.S1, M36;

Altri dati catastali: classe 3, categoria C/2;

Rendita catastale: € 129,94;

Confini: a Nord magazzino Sub 247, a Est magazzino Sub 265, a Sud magazzino Sub 249 e a Ovest corridoio di distribuzione Sub 224, salvo altri o più precisi.

La planimetria catastale dell'immobile estratta da chi scrive risale al 05/06/1992.

L'unità, accessibile dal corridoio di distribuzione n. 3, è composta da un unico ambiente di forma rettangolare.

L'altezza utile interna varia di un massimo di 3,83 m ca. a un minimo di 3,63 m sotto trave.

Questi gli elementi descrittivi dell'immobile.

Struttura portante: di tipo prefabbricato in c.a.p. e in parte in c.a. gettato in opera con solai prefabbricati.

Finiture: pavimento in battuto di cemento, parete prive di intonaco ma con tinteggiatura direttamente sui blocchetti di cemento; porta d'ingresso in ferro con grata di areazione; assenza di infissi esterni.

Dotazione impiantistica: impianto elettrico di tipo esterno con luci al neon (non a norma), impianto antincendio centralizzato tipo "sprinkler".

Lo stato d'uso e manutenzione dell'unità può sinteticamente classificarsi come "mediocre".

Immobile 2 - Magazzino M60

Intestati catastali: LDM LAB Srl (1/1);

Consistenza catastale: 22 mq;

Superficie catastale: 29 mq;

Identificazione catastale e piano: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, Foglio n. 875, particella n. 877, Sub 275, p.S1, M60;

Altri dati catastali: classe 4, categoria C/2;

Rendita catastale: € 98,85;

Confini: a Nord magazzino Sub 274, a Est magazzino Sub 512, a Sud magazzino Sub 276 e a Ovest corridoio di distribuzione Sub 257, salvo altri o più precisi.

La planimetria catastale dell'immobile estratta da chi scrive risale al 05/06/1992.

L'unità, accessibile dal corridoio di distribuzione n. 4, è composta da un unico ambiente di forma rettangolare.

L'altezza utile interna varia di un massimo di 3,80 m ca. a un minimo di 3,62 m sotto trave.

Questi gli elementi descrittivi dell'immobile.

Struttura portante: di tipo prefabbricato in c.a.p. e in parte in c.a. gettato in opera con solai prefabbricati.

Finiture: pavimento in battuto di cemento, parete prive di intonaco ma con tinteggiatura direttamente sui blocchetti di cemento; porta d'ingresso in ferro con grata di areazione; assenza di infissi esterni.

Dotazione impiantistica: impianto elettrico di tipo esterno con luci al neon (non a norma), impianto antincendio centralizzato tipo "sprinkler".

Lo stato d'uso e manutenzione dell'unità può sinteticamente classificarsi come "mediocre".

Immobile 3 - Magazzino M52

Intestati catastali: LDM LAB Srl (1/1);

Consistenza catastale: 72 mq;

Superficie catastale: 73 mq;

Identificazione catastale e piano: Catasto Fabbricati del Comune di Roma, Foglio n. 875, particella n. 877, Sub 524, p.S1;

Altri dati catastali: classe 4, categoria C/2;

Rendita catastale: € 323,51;

Confini: a Nord magazzini Sub 164, 165 e 166, a Est e a Sud con il corridoio Sub 158 (e la sua diramazione trasversale) e a Ovest con il magazzino Sub 170, salvo altri o più precisi.

La planimetria catastale dell'immobile estratta da chi scrive risale al 18/01/2013.

L'unità, accessibile dal corridoio di distribuzione n. 1, è composta da un unico ambiente di forma rettangolare originato dalla fusione di 3 preesistenti ambienti (M50, M51 e M52). All'interno, sono infatti presenti due pareti di separazione, ciascuna delle quali interrotta dal corridoio interno di passaggio. In corrispondenza dell'ultimo ambiente è presente un soppalco non praticabile realizzato con struttura portante metallica e piano di appoggio in legno. Il soppalco, esteso 14,3 mq e con altezza libera di 1,54 m ca., è utilizzato per stoccare merce. Per le operazioni di movimentazione della merce è accessibile attraverso scala metallica.

L'altezza utile interna è pari ovunque a 3,82 m ca. tranne che al di sotto del soppalco ove è pari a 2,18 m ca..

Questi gli elementi descrittivi dell'immobile.

Struttura portante: di tipo prefabbricato in c.a.p. e in parte in c.a. gettato in opera con solai prefabbricati.

Finiture: pavimento in battuto di cemento, parete prive di intonaco ma con tinteggiatura direttamente sui blocchetti di cemento; porta d'ingresso in ferro con grata di areazione; assenza di infissi esterni; in corrispondenza delle pareti confinanti con il corridoio sono presenti grate antisfondamento.

Dotazione impiantistica: impianto elettrico di tipo esterno con luci al neon (non a norma), impianto antincendio centralizzato tipo "sprinkler".

Lo stato d'uso e manutenzione dell'unità può sinteticamente classificarsi come "mediocre".

Nel corso del sopralluogo del 4 ottobre 2018, il sig. Daniele Maggialetti ha dichiarato che

l'Immobile 3 sarebbe attualmente utilizzato in comodato gratuito dalla società Permaflex Srl, specializzata nella rivendita di materassi. Nel citato sopralluogo si è in effetti constatato che gran parte degli spazi del magazzino risultava impegnata da materassi e materiali affini.

In base ai rilievi effettuati nel corso del sopralluogo, le superfici dei tre magazzini risultano essere le seguenti:

Immobile	Ambienti	Superficie netta calpestabile (mq)	Superficie esterna lorda (mq)	Coefficienti di ragguaglio	Superficie commerciale (mq)
1	Magazzino M36, corridoio 3 - p.S1	35,5	39,5	1,00	39,5
2	Magazzino M60, corridoio 4 - p.S1	23,7	26,9	1,00	26,9
3	Magazzino M50-51-52, corridoio 1- p.S1	71,8	80,1	1,00	80,1
TOTALE GENERALE		**131,0**	**146,5**	**1,00**	**146,5**

VERIFICA DELLA CONFORMITA' CATASTALE ED EDILIZIA

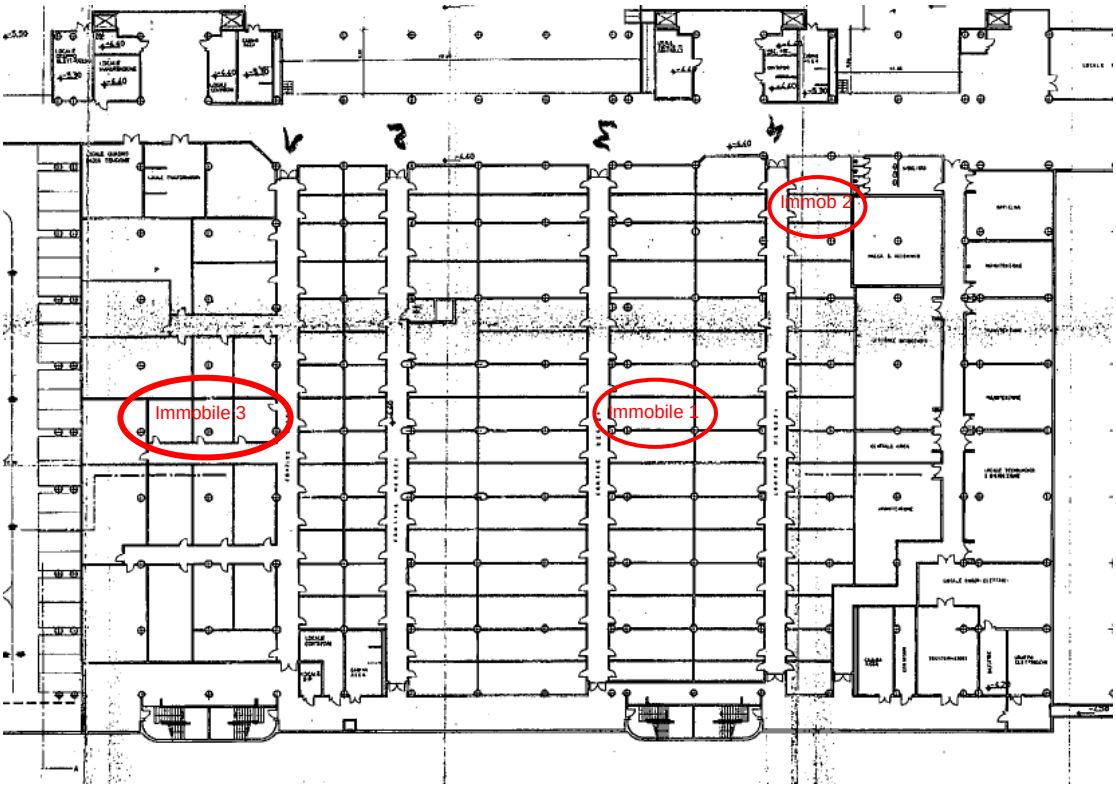
Aspetti edilizi e urbanistici

Il Centro Commerciale "I Granai", sede dei 3 magazzini all'esame, è stato realizzato e reso agibile in forza dei seguenti titoli autorizzativi:

- concessione edilizia n. 643/C del 27/07/1988;
- concessione edilizia n. 18/C del 12/03/1992 (variante);
- dichiarazione di agibilità n. 45 del 26/03/1996;
- permesso di costruire n. 1008 del 21/11/2007.

Si precisa che il permesso di costruire del 2007 fa riferimento a un ampliamento della superficie commerciale del complesso, senza coinvolgere il livello seminterrato destinato a magazzini e cantine.

Si riporta di seguito uno stralcio della planimetria del livello S1 allegata alla concessione edilizia 18/C del 1992, in cui si trovano i tre magazzini oggetto di valutazione evidenziati in rosso.



Conformità catastale

Il raffronto tra lo stato di fatto dei magazzini e la rappresentazione catastale degli stessi non evidenzia la sussistenza di difformità per alcuna delle unità all'esame.

Conformità edilizia

Il raffronto tra lo stato di fatto dei magazzini e la rappresentazione degli stessi come da progetto approvato non evidenzia difformità in relazione agli Immobili 1 (M36) e 2 (M60). Per quanto concerne invece l'Immobile 3, occorre sottolineare che il progetto approvato si riferisce a n. 3 distinte unità (M50, M51 e M52), mentre all'attualità le tre unità risultano fuse attraverso la creazione di varchi nei tramezzi interni di separazione. Non è stata resa evidenza dell'avvenuta presentazione di alcuna pratica edilizia relativa alla fusione delle originarie unità M50, M51 e M52.

Si ritiene che le lievi difformità sopra indicate siano sanabili attraverso la presentazione di una CILA in sanatoria ex art. 37 del DPR 380/2001, cui corrisponde una sanzione pecuniaria di 1.000 € oltre alla reversale da pagare al Municipio (stimabile in circa 251 €). A tali importi vanno aggiunti gli onorari professionali per la presentazione della pratica di sanatoria (stimabili in complessivi 1.500 € compresi accessori di legge).

Pertanto, la stima dell'immobile 3 dovrà essere diminuita di complessivi 2.751 €, ovvero di 2.750 € in cifra tonda.

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Indagini di mercato

Ai fini dell'individuazione di riferimenti estimativi, è stata innanzitutto condotta un'indagine su alcune "fonti indirette" costituite dai "range" di quotazioni fornite dalle seguenti "Banche Dati", di uso corrente e ritenute di norma attendibili a fini valutativi:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (rilevazione relativa al secondo semestre 2018);
- Borsino Immobiliare (rilevazione relativa all'aprile 2019).

Occorre precisare che le "fonti indirette" non riportano valori di mercato riferibili a tipologie immobiliari come quelle oggetto della presente (magazzini di strutture commerciali). Infatti, tali destinazioni d'uso vengono di norma valutate come annessi di immobili principali destinati tanto a residenze abitative/uffici quanto a negozi. Nel caso di specie è di piena evidenza che trattasi di magazzini a servizio di superfici di vendita non direttamente collegati con le medesime.

L'indagine è stata quindi condotta con prevalente riferimento alle quotazioni di superfici destinate a negozi.
Si riporta di seguito un quadro tabellare di sintesi e raffronto delle indicazioni fornite dalle singole Banche Dati, in relazione alla zona di riferimento:

DATI "OMI" - OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE (AGENZIA DELLE ENTRATE)								
Zona D36 – Fascia Periferica / GROTTA PERFETTA - ROMA 70 (VIALE ERMINIO SPALLA) II Semestre 2018								
Destinazioni d'uso rilevate: residenziale e uffici								
Tipologia immobile	**Stato conservativo**	**Valore mercato (€/mq)**			**Valori locazione (€/mq mese)**			**Rendimento**
		Min	**Medio**	**Max**	**Min**	**Medio**	**Max**	**Medio**
Abitazioni civili	Normale	2.350	2.825	3.300	8,0	9,75	11,5	4,14%
Abitazioni di tipo economico	Normale	2.100	2.550	3.000	7,5	9,00	10,5	4,24%
Uffici	Normale	2.200	2.700	3.200	9,0	11,0	13,0	4,89%

Come evidente, OMI non annovera quotazioni di negozi per la zona in questione.

DATI "BORSINO IMMOBILIARE"								
Zona Ardeatino Grotta Perfetta (Roma 70 - Via Erminio Spalla, Via della Fotografia) Aprile 2019								
Tipologia immobile	**Stato conservativo**	**Valore mercato (€/mq)**			**Valori locazione (€/mq mese)**			**Rendimento**
		Fascia 2	**Medio**	**Fascia 1**	**Fascia 2**	**Medio**	**Fascia 1**	
Abitazioni civili	Buono	2.149	2.559	2.969	7,8	9,4	10,9	4,4%
Uffici	Buono	2.188	2.657	3.126	8,6	10,5	12,5	4,8%
Negozi	Buono	2.032	2.500	2.969	12,5	15,2	18,0	7,3%

D'altro canto, "Borsino Immobiliare" fornisce le indicazioni sopra richiamate, tra le quali figurano anche quotazioni riferibili a unità destinate a negozi.

Appare evidente come le quotazioni di magazzini non direttamente collegati con le unità commerciali di riferimento debbano essere estrapolate dalle precedenti attraverso l'introduzione di opportuni coefficienti di ragguaglio in grado di pesare opportunamente le caratteristiche dei beni all'esame, la funzione espletata rispetto alle unità principali e il contesto immobiliare generale in cui le stesse si collocano.

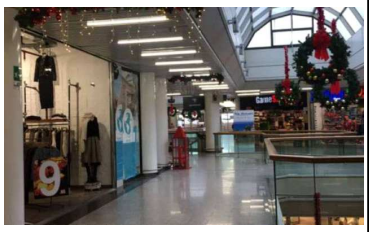
Tuttavia, prima di qualsivoglia ulteriore approfondimento appare importante osservare come il raffronto tra le due "fonti indirette" illustri la sussistenza di una certa discordanza di indicazioni; in particolare, con riferimento alle quotazioni medie delle tipologie monitorate da entrambe le fonti:

- per gli immobili a destinazione residenziale, i dati OMI (relativi ai valori medi delle due tipologie) risultano superiori a quelli di "Borsino Immobiliare" del 5,02% ca.;

- per gli immobili destinati a uffici, le indicazioni OMI risultano superiori a quelle di "Borsino Immobiliare" dell'1,62% ca..

Gli scostamenti - in sé non particolarmente rilevanti - potrebbero essere compatibili con la dinamica flettente che ancora connota l'andamento delle quotazioni di mercato, tenuto conto che il baricentro temporale delle rilevazioni OMI coincide con "fine settembre 2018 - primi di ottobre 2018" e che pertanto il medesimo è anteriore di circa 6 mesi a quello delle rilevazioni di "Borsino Immobiliare" (marzo 2019).

Tutto ciò premesso, al fine di cogliere indicazioni di mercato il più possibile pertinenti con i beni all'esame, si è ritenuto di effettuare un'indagine anche sulle c.d. "fonti dirette". A tal fine è stato esplorato il complesso degli annunci di compravendita di magazzini commerciali del sito "immobiliare.it" con riferimento alla zona in questione, rilevando quanto riportato nel prospetto tabellare a seguire:

Elementi descrittivi	COMPARATIVI OFFERTE DI VENDITA IMMOBILI COMMERCIALI			
	UNITA' A	**UNITA' B**	**UNITA' C**	**UNITA' D**
Foto				
Localizzazione	Roma - Centro Commerciale "I Granai"	Roma - Centro Commerciale "I Granai"	Roma - Centro Commerciale "I Granai"	Roma - Vigna Murata, quartiere Prato Smeraldo
Indirizzo	Via Mario Rigamonti	Via Mario Rigamonti	Via Mario Rigamonti	Via Elio Lampridio Cerva
Destinazione d'uso	Negozio	Negozio	Magazzino	Magazzino
Descrizione	Locale commerciale situato al piano terra del centro commerciale nel tratto della galleria considerato con il maggiore passaggio. Presenza di impianti di riscaldamento autonomo ad aria e di climatizzazione	Negozio locato, ottima posizione e visibilità, una vetrina in buono stato manutentivo. Ampio open-space con retro-negozio e bagno.	La proprietà è costituita da n. 9 magazzini/archivi, ubicati nel centro commerciale "I Granai" sito in Roma nel quartiere periferico di "Roma 70"; più precisamente l'accesso della proprietà, posizionato sul retro del centro commerciale direttamente da via Mario Rigamonti, avviene tramite due cancelli automatici e video sorvegliati che regolano l'accesso dei fornitori ai magazzini del centro.	Ampio locale ad uso magazzino C2 con bagno e antibagno e rampa privata. Il locale ha i soffitti alti tre metri circa, adatto ad un'attività di magazzinaggio e stoccaggio; le finestre a bocca di lupo permettono il ricircolo di aria e luce. E' completamente asciutto ed è dotato di serranda elettrica.
Superficie Commerciale	100	70	425	110
Piano	T	2	S1	S1
Presenza di balconi, terrazzi o corte interna	NO	NO	NO	SI (rampa)
Stato d'uso	Buono	Ottimo	Normale	Da ristrutturare
Data annuncio	18/12/2018 - immobiliare.it	28/03/2019 - immobiliare.it	03/05/2019 - immobiliare.it	09/04/2019 - immobiliare.it
Classificazione Energetica	G	G	n.d.	n.d.
Altro	Anno di costruzione: primi anni '90	Anno di costruzione: primi anni '90	Anno di costruzione: primi anni '90	Anno di costruzione: 1978
Prezzo (Euro)	350.000	245.000	420.000	110.000
Prezzo unitario (Euro/mq)	3.500,00	3.500,00	988,24	1.000,00
Prezzo ragguagliato (Euro/mq)	875,00	875,00	988,24	1.000,00
Indirizzo fonte	https://www.immobiliare.it/70542298-immobili_commerciali-negozio_locale-in-vendita-	https://www.immobiliare.it/64878908-immobili_commerciali-negozio_locale-in-vendita-	https://www.immobiliare.it/65396994-immobili_commerciali-magazzino-in-vendita-	https://www.immobiliare.it/72111434-immobili_commerciali-magazzino-in-vendita-

L'indagine è stata condotta con riferimento sia a magazzini sia a negozi, in considerazione del limitato numero di magazzini offerti in vendita sul mercato. Al fine di omogeneizzare i prezzi offerti si è ritenuto di introdurre, per le unità destinate a negozi, un coefficiente di ragguaglio; quest'ultimo è stato calibrato nella misura di 0,25 come da indicazioni richiamate all'allegato "C" del DPR 138/1998 (*Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, Gruppi R, P, T* - rif. Gruppo T).

Si evidenzia come i dati suesposti individuino “prezzi-offerta” e non prezzi di mercato estrapolati da trattative concluse (atti di compravendita). Pertanto, prima dell’utilizzo a fini estimativi di tali indicazioni, è necessario operare il cosiddetto “riallineamento rispetto al mercato”. Tale “passaggio” viene svolto effettuando il rapporto tra il dato di mercato (coincidente, ad esempio, con il “Valore medio OMI”) e la media aritmetica di un numero di prezzi-offerta sufficientemente elevato (al fine di “stemperare” ogni distorsione introdotta da eventuali casi anomali), individuando un coefficiente correttivo minore dell’unità, di solito compreso nel “range” 0,98-0,88, con frequenze massime intorno a 0,96-0,94 e valori tanto più elevati quanto migliore è lo stato di manutenzione dell’immobile e minori le sue dimensioni.

In via pratico-speditiva e adeguatamente cautelativa, per riallineare al mercato le offerte di compravendita selezionate si ritiene di poter assumere, per il caso all'esame, un coefficiente pari a 0,90.

Al fine di validare i "comparables" reperiti, occorre elaborare in senso statistico i dati per valutarne l'effettiva utilizzabilità; si è ritenuto, in particolare, di calcolare i "valori medi" delle quotazioni unitarie e le dispersioni di queste ultime intorno ai "valori medi" mediante la "Deviazione Standard".

Analisi dei "comparables"

Valore medio pesato (Vmp)	962,77	
Coefficiente di riallineamento (K)	0,90	
Valore medio riallineato (Vmp* =K x Vmp)	866,49	
Deviazione standard corretta (DSc)	68,6	
DSc / Vmp*	7,9%	
Range di quotazioni (Vmp* +/- DSc)	797,87	935,11

I dati - e in particolare il valore relativo della "Deviazione Standard" (Dsc / Vmp*) - evidenziano l'elevato grado di omogeneità dei quattro "comparables" (Dsc/Vmp* < 15%). Pertanto, la quotazione di riferimento derivante dalle indicazioni delle "fonti dirette" appare identificabile in via cautelativa in circa 850 €/mq (valore arrotondato per difetto al dato medio riallineato).

Considerato che le "fonti indirette" indicano, per la tipologia dei negozi, una quotazione massima (ritenuta la più indicativa per unità situate all'interno di un Centro Commerciale) di poco inferiore a 3.000 €/mq e che per la quotazione di magazzini non direttamente collegati con le predette unità può assumersi il valore di 0,25 x 3.000 = 750 €/mq, è possibile integrare quest'ultimo con il "Valore medio riallineato" arrotondato sopra determinato (850 €/mq).
I due dati sono sufficientemente vicini (scostamento pari al 13,3% ca. < 15%) per consentire l'effettuazione della media aritmetica tra i due:

(850 + 750) / 2 = 800 €/mq ca.

La quotazione da considerare per la stima dei magazzini commerciali situati in Roma, all'interno del Centro Commerciale "I Granai" è quindi pari a 800 €/mq.

Tutto ciò premesso, la stima delle tre unità immobiliari in questione può essere espressa come segue:

Immobile		A	B	C	D = A x B - C
		Superficie commerciale (mq)	**Quotazione (€/mq)**	**Costi di regolarizzazione (€)**	**Valore di mercato (€)**
1	Magazzino M36, corridoio 3 - p.S1	39,5	800,0	0,00	31.600
2	Magazzino M60, corridoio 4 - p.S1	26,9	800,0	0,00	21.520
3	Magazzino M50-51-52, corridoio 1-p.S1	80,1	800,0	- 2.750	61.330
TOTALE GENERALE		**146,5**			**114.450**

La stima ottenuta corrisponde a un totale generale - relativo all'insieme dei 3 immobili - pari a **114.450 €**.
Si rammenta che in relazione all'immobile 3 la decurtazione di 2.750 € origina dalle verifiche edilizie riportate nel paragrafo di pertinenza, cui si rimanda per ogni dettaglio.

Conclusioni

Si espone, di seguito, la sintesi delle valutazioni degli immobili a destinazione magazzino situati in corrispondenza del livello seminterrato (S1) del Centro Commerciale "I Granai" di proprietà della fallita LDM LAB Srl.

Immobile		Valore di mercato (€)
1	Magazzino M36, corridoio 3 - p.S1	31.600
2	Magazzino M60, corridoio 4 - p.S1	21.520
3	Magazzino M50-51-52, corridoio 1- p.S1	61.330
	TOTALE GENERALE	**114.450**

Roma, 4 maggio 2019

Dott. Ing. Maurizio Bennati

ALLEGATI

- A: Verbali di sopralluogo;
- B: Documentazione catastale dei tre immobili
- C: Documentazione edilizia dei tre immobili
- D: Documentazione fotografica dei tre immobili
- E: Quotazioni di mercato da fonti indirette (Banche Dati) O.M.I. (II Semestre 2018), Borsino Immobiliare (aprile 2019)