

1) L'OGGETTO DELL'INCARICO

Il sottoscritto Antonguido Nardone, nato a Roma il 6 dicembre 1969, residente a Roma in Via Montebuono 5, c.f. NRD NNG 69T06 H501A, dottore commercialista, iscritto all'ordine dei dottori commercialisti e degli esperti contabili di Roma al N. AA007105 del 15/05/2000 e Revisore Legale dei Conti iscritto al N. 131409 con DM del 06/12/2003 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 97 del 12/12/2003; è stato incaricato dal Giudice Delegato Dott.ssa Affinita su indicazione dal Dott. Umile Sebastiano Iacovino, Commissario Giudiziale nominato dal Tribunale di Velletri – Sezione Fallimentare nella C.P. n. 10/15 – Società _____, a svolgere la funzione di perito estimatore per le valutazioni concernenti “la rivisitazione delle perizie prodotte dalla _____ sul valore dell'azienda, dei marchi e degli immobili di proprietà.”

La presente perizia estimativa riguarda il valore dell'immobile di proprietà _____ sito nel Comune di Pomezia (RM) in S.S. Pontina, Km. 27,650 e censito a N.C.E.U. del Comune di Pomezia al foglio 9 particella 191 già oggetto di perizia di parte predisposta dalla _____ cura dell'Arch. Laura Amadio a data 12 giugno 2015 che ha determinato il valore dell'immobile in complessivi Euro 13.850.000. (Allegato 1)

Tale immobile viene ricompreso nella proposta di concordato presentata dalla _____ come bene oggetto di vendita ai fini della liquidazione dell'attivo della Società ed i cui proventi, stimati in Euro 12.000.000 verranno distribuiti ai creditori integralmente.

Per quanto concerne gli immobili il mandato conferito allo scrivente è volto a verificare la corrispondenza dello stato dei luoghi con i progetti depositati presso il comune e le licenze edilizie ottenute nonché la congruità dei valori di mercato attuali rispetto a quelli prospettati dal consulente. Lo scrivente, come autorizzato dal Giudice ha avuto facoltà di ricorrere, a proprie spese, all'ausilio di un geometra e/o di tecnico di settore, per le ricerche da effettuarsi presso gli uffici comunali e del catasto edilizio urbano. A tale fine ha conferito specifico incarico al Geom. Roberto Bergamo nato a Latina (LT) il 16/01/1987 e residente a Latina in B. Terzariol n. 9, con studio professionale in Latina, Via A. Gramsci n. 6, regolarmente iscritto all'Albo professionale dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Latina al n. 2352, con C.F.: BRGRRT87A16E4720 ai fini della predisposizione della perizia tecnica e dei rilevamenti nonché per l'accesso agli atti amministrativi ed urbanistici. La perizia redatta dal Geometra Bergamo è parte integrante della presente relazione di stima ed è allegata come Allegato 2.

In relazione a tale immobile si evidenzia che è attualmente iscritto in bilancio come merce in magazzino proprio per le finalità di rivendita ad un valore pari ad Euro 12.000.000 ed è stato oggetto, nel 2008, della rivalutazione ex art. 15 del D.Lgs. 185/2008 che ha consentito l'iscrizione di un maggior valore per Euro 7.172.404,60 per quanto concerne il fabbricato ed Euro 4.107.083 per quanto concerne il terreno con un incremento di valore complessivo di Euro 11.279.487,60.

Il Geometra Roberto Bergamo, nelle proprie conclusioni, mediando le due stime effettuate con il metodo sintetico ed analitico attribuisce un valore al complesso immobiliare in oggetto di Euro 14.447.426,32 leggermente superiore al valore stimato dall'Architetto di parte Laura Amadio. La cui differenza viene sostanzialmente ricondotta al valore della residua cubatura edificabile stimata in Mq. 13.536,90 e valuta complessivamente in Euro 541.476. Tale maggior valore viene considerato dallo scrivente come potenziale e non effettivo vista l'attuale destinazione dell'immobile in quanto la

maggiore cubatura edificabile riconosciuta certamente può, nel futuro, agevolare una diversa disposizione degli spazi attraverso investimenti edificatori ma, attualmente, in una situazione del mercato immobiliare ancora in contrazione, non si ritenga possa essere realizzata attraverso il riconoscimento di un maggior valore economico.

Applicando pertanto un prudente abbattimento del valore come determinato dal Geometra Roberto Bergamo lo scrivente ritiene di poter confermare il valore finale dell'immobile sito a Pomezia, S.S. Pontina, Km 27,650 in complessivi Euro 12.000.000.

Per quanto riguarda infine la verifica della corrispondenza dello stato dei luoghi con i progetti depositati presso il comune e le licenze edilizie ottenute si sono riscontrate le irregolarità e le difformità descritte nel documento redatto dal Geometra Roberto Bergamo tutte ritenute sanabili attraverso un procedimento di legittimazione urbanistica delle opere edilizie realizzate abusivamente. Diversamente l'immobile può essere riportato allo stato esistente ante modifiche mediante semplici abbattimenti delle opere realizzate.

Roma, 20 ottobre 2016



Allegati:

- Perizia di Stima Arch. Laura Amadio
- Perizia di Stima Geom. Roberto Bergamo