

PREMESSA

L'elaborato di seguito riportato costituisce l'allegato A alla Perizia di Stima di Beni Mobili e Immobili redatta per la Società "████████████████████" in liquidazione" con sede legale in Benevento (BN) via Vittime di Nasirya n°1 ed è relativo alla stima:

- ✓ fabbricati industriali ubicati nel Comune di Formello (Roma) alla via degli Olmetti identificati nel N.C.E.U. del comune di Formello al fg. 20, p.la 215;
- ✓ terreni ubicati nel Comune di Campagnano di Roma e relativo fabbricato a rustico identificati nel N.C.E.U. del Comune di Campagnano di Roma al fg. 26 p.lle 84, 85, 86, 167, 168 e 121.

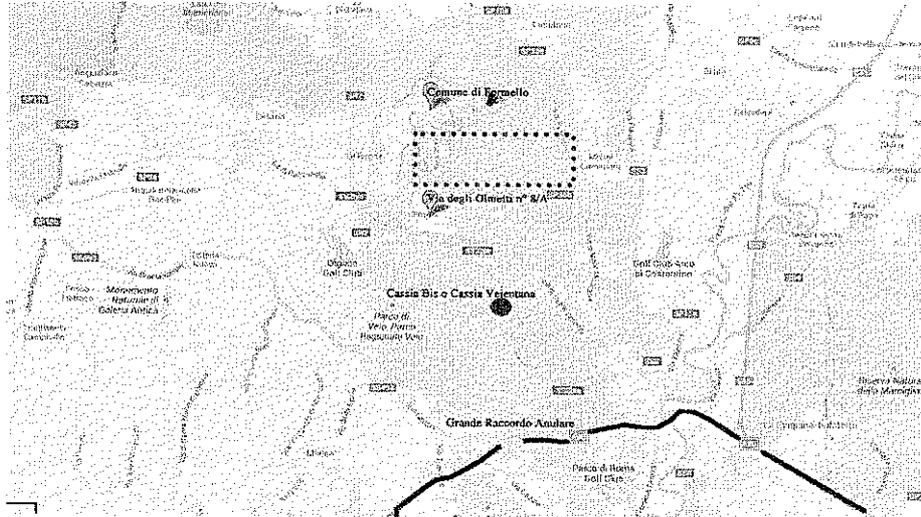
INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE – DATI CATASTALI – CONFINI

Oggetto della seguente relazione è:

“Capannone industriale composto da magazzini e locali commerciali, sito nel Comune di Formello (RM), zona industriale di Roma Nord, catastalmente individuato al Fg. 20 p.la 215”, così come riportato nella documentazione catastale allegata. (allegato 1) Nello specifico trattasi di edificio pluripiano con area pertinenza adiacente.

Il lotto è in adiacenza alla via degli Olmetti a nord e a ovest, alla via delle Macere a est, e confina verso sud con altra proprietà. Inoltre dista 11 Km dal Grande Raccordo Anulare lato Nord ed è adiacente la Cassia Bis o Cassia Veientana. È raggiungibile da Nord dal casello autostradale della A1 di Magliano Sabino e dal casello di Roma Nord.

Viene altresì restituita foto aereo-fotogrammetrica con evidenziata l'area in cui è presente l'oggetto di valutazione e i principali assi viari mediante i quali è accessibile.



Il complesso industriale è inserito in un lotto avente sviluppo superficiale di circa 4.000 m² è costituito da:

- Piano interrato;
- Piano Terra;
- Piano primo;
- Piano secondo;
- Aree pertinenziali.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

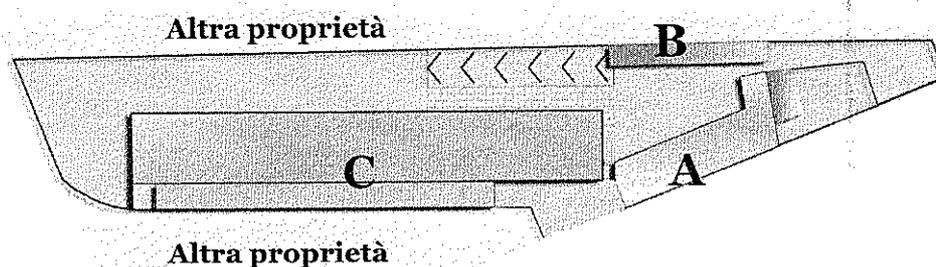
L'oggetto di stima è ubicato nel comune di Formello (RM) alla via degli Olmetti, in area industriale. Al complesso immobiliare si può accedere da accesso veicolare e pedonale (distinti e separati) da via degli Olmetti e precisamente, da est al civico 8 con accesso carrabile alla quota S1 e da nord al civico 8/A con accesso pedonale alla quota stradale.

Inoltre si può accedere all'area anche da via delle Macere lato est come indicato, mediante frecce rosse, nella foto aerea di seguito riportata.



L'area in cui è collocato l'immobile è l'unica area industriale di Roma Nord, ed è inserita in un contesto di zone residenziali considerati di alto pregio come l'Ogliata, le Rughe, Castel de' Cerveri e Formello.

Il complesso è composto da tre corpi di fabbrica, così come individuato nel disegno di seguito rappresentato



dove:

- A: è un immobile ad un piano con area di pertinenza in parte coperta da tettoia e lastrico solare praticabile;

- B: è una stecca ad un piano;
- C: è un immobile composto da un capannone a tutt'altezza e una stecca articolata in tre piani.

In allegato si riporta rilievo fotografico del complesso immobiliare a partire dal contesto territoriale in cui è collocato. (allegato 2). Le prime immagini, infatti, offrono una panoramica di via degli Olmetti e della zona industriale – commerciale.

Sul lato sinistro rispetto l'ingresso, a confine con il parcheggio di via degli Olmetti, vi è l'immobile all'interno del quale si svolge l'attività di ristorazione ("██████████"). Questo ha struttura portante a scheletro indipendente (pilastri e travi), gli ambienti interni sono intonacati e i pavimenti sono in quota parte in gres porcellanato e in quota parte in pavimento finitura legno.

L'immobile ha una pertinenza esclusiva coperta solo in parte da tettoia in legno chiusa verso l'esterno con sistema di pannelli verticali trasparenti e poggiata su una piattaforma anche essa in legno. Tale spazio è adoperato per l'intrattenimento della clientela e la consumazione di cibi. L'interno si articola in zona cucina, bancone e servizio self-service e zona mensa fornita di servizi igienici per i clienti. Il lastrico solare è praticabile, accessibile dal piano stradale, pavimentato con materiale impermeabilizzante rifinito in ardesia.

Sul lato destro rispetto l'ingresso, a confine con la proprietà limitrofa, si sviluppa un magazzino di pianta rettangolare struttura portante a scheletro indipendente (pilastri e travi) ad unica campata, controsoffittato con pannelli in cartongesso per il contenimento degli impianti e pavimento in gres porcellanato bicolore, con due varchi muniti di saracinesca e le restanti finestre munite di grate di sicurezza.

Infine di fronte l'ingresso di via Olmetti vi sono due magazzini semi-interrati tra loro comunicanti, pavimentati con pavimento industriale gettato in opera, facenti parte del terzo immobile. Mediante rampa di scale o montacariche, dai magazzini è possibile

accedere al capannone, il quale in origine era un ambiente unico, ma nel tempo ha subito una ripartizione dell'ambiente mediante setti in cartongesso.

Il capannone ha una profondità di circa 14 ml, ed una altezza d'interpiano di circa 7,50 ml nel punto di colmo, coperto con volta a botte in lamaniera grecata in pessimo stato di manutenzione con evidenti segni di cedimento della impermeabilizzazione e della coibentazione. In testata, lato nord-ovest, il capannone è soppalcato ed ha a piano terra un ambiente destinato a civile abitazione ed un piano primo destinato a magazzino al quale è possibile accedere mediante rampa di scale interna.

In fase di rilievo il CTU ha riscontrato delle lievi difformità planimetriche rispetto alle planimetrie catastali rilevate durante il sopralluogo, ma ritenute irrilevanti ai fini della stima. Stesso discorso vale per la stecca a tre piani alla quale si accede da via degli Olmetti civ. 8/A. La stecca ha forma rettangolare con una profondità di circa 5 metri e si sviluppa su tre piani, collegati in verticale da due rampe di scale e due montacarichi. Il capannone è fornito di balcone angolare a piano terra e di singolo balcone posto sul prospetto in testata in corrispondenza del soppalco.

La distribuzione planimetrica dei corpi di fabbrica definisce tre aree pertinenziali scoperte adibite a parcheggi e spazi di manovra.

REGOLARITA' EDILIZIA

Il CTU attraverso accurate indagini e ricerche ha reperito i seguenti documenti:

- Atto di compravendita del 28.12.1993

Stipulato tra " [REDACTED] " e la " [REDACTED] " per l'acquisizione della piena proprietà di *terreno con sovrastanti corpi di fabbrica e porzione di capannone industriale sito al piano seminterrato confinante nell'insieme con particella 68, particella 218, particella 215 sub 2* sito nel comune di Formello (RM)

loc. Olmetti o Prato, via Santa Cornelia km1. Riportato nel N.C.E.U- del Comune di Formello alla pratica 7303 provvisoria foglio 20, particella 215 sub 1.

Dal suddetto atto di compravendita si evince che il terreno con annessi fabbricati ricadono nella Zona "I" – Industriale come da Certificato di destinazione urbanistica redatto in data 28.05.1993 rilasciata dal Comune di Roma.

- Atto d'obbligo del 14.07.1993

Mediante il quale la "██" si impegna a vincolare porzione di terreno di sua proprietà sito nel Comune di Formello, località Olmetti o le Macere della superficie di 6.238,00 mq, confinante con proprietà della stessa Società, via delle Macere, particelle 218, 823, 824, e 68, salvo altri proprietari, distinto al catasto foglio 20 p.la 216; al fine di assolvere all'obbligo di partecipare alle urbanizzazioni primarie e secondarie a fronte do rilascio di Concessione Edilizia.

Nel suddetto atto si fa riferimento a istanza di sanatoria, pratica n°960/86 per tre corpi di fabbrica annessi all'opificio industriale destinati rispettivamente a deposito, magazzino, locale ex-verniciature e portineria, con parere favorevole subordinato al su descritto atto d'obbligo.

- Atto di compravendita del 12.04.2001

Stipulato tra "██" e la "████████████████████" per l'acquisizione della piena proprietà di *immobile sito in Comune di Formello (RM) località Olmetti o "Prato La Corte, Via Cornelia km1, e precisamente porzione di capannone industrriale posta al piano terra e al piano primo, confinante con proprietà Comune di Formello o aventi causa, altra proprietà società acquirenti o aventi causa, strada di accesso, salvo altri.* La suddetta porzione immobiliare è distinta nel catasto dei Fabbricati del Comune di al foglio 20 particella 215, sub 2, via S. Cornelia s.n. c. piano t-1 con classamento da effettuare e giusta denuncia di variazione pert frazionamento presentata all'UTE di Roma in data 09.06.1993, al protocollo n°49214.

- Concessione Edilizia n°81/2001 protocollo 5431, del 08.05.2002

Presentata il 09.08.2001 dalla [REDACTED] per ampliamento di due corpi di fabbrica a destinazione industriale da realizzare in Località Olmetti su area individuata al Catasto al Foglio 20 p.lla 215 sub 2 e 3 e p.lla 814, di complessivi 15.195,00 mq

- Permesso di Costruire in Sanatoria n°2251/07 – S prot. n°19744 del 10/12/2007

Rilasciato alla "[REDACTED]" per le opere abusive realizzate nel Comune di Formello (RM) sull'immobile distinto al catasto al foglio 20, p.lla 215, sub 512 consistente nel cambio di destinazione d'uso da magazzino a superficie commerciale così come attestato dall'accatastamento effettuato e depositato all'U.T.E. in data 23.11.2007 con il RM 1366046.

- Denuncia Inizio Lavori prot. N°27/10 del 09.03.2010

Per lavori sul fabbricato sito a Formello (RM) identificato catastalmente al Foglio 20, p.lla 215 sub 509-510-512-513, ubicato in via degli Olmetti civ.8 e 8/A, piano S1 – T1 – T2, in locali non interessati da domanda di condono edilizio ex legge 47/85 e/o legge 724/94 e ss. Mm. Dalla Relazione Tecnica allegata risulta che, nello specifico i lavori di cui sopra riguardano il frazionamento in più unità immobiliari destinate a magazzini mediante diversa disposizione delle tramezzature interne e inoltre revisione degli impianti elettrici e sanitari.

Denuncia Inizio Attività prot. N°11933/10 del 27.07.2010

Per interventi di manutenzione straordinaria riguardante nello specifico nuova distribuzione interna e costruzione di un portico in legno antistante il locale ad uso commerciale sito in via degli Olmetti 8, distinto al catasto al foglio 20, p.lla 215, sub 512. In allegato si riporta perizia tecnica stragiudiziale redatta dall'arch. Poliziano redatta in gennaio 2011 in cui si fa riferimento alla succitata DIA. Tale DIA è stata sospesa con prot. N° 13219 del 31.08.2010 e riavviati i lavori a seguito

dell'integrazione dei documenti dovuti è stata espletata Comunicazione di fine lavori in data 16.12.2010.

- Attestazione di agibilità prot. N°3922 del 21.03.2011

Per locale commerciale realizzato in zona G2 di P.R.G. distinto al catasto al foglio 20, p.lla 215, sub 512.

In relazione alla eventuale volumetria residua, citata nella relazione di parte a firma del Geom. Ubaldo Bonarota, lo scrivente riferisce che non può essere valutata in astratto sulla base di una mera differenza tra la volumetria massima consentita dalle vigenti norme urbanistiche e quella effettivamente realizzata ed approvata.

Trattandosi di un complesso edilizio esistente, la volumetria residua può essere tenuta in conto nella stima del valore del medesimo soltanto in presenza di un progetto approvato. Tanto in considerazione dei vincoli che l'edificio esistente impone all'eventuale ampliamento.

A questo si aggiunge che le nuove normative sulle costruzioni in zona sismica impongono un'attenta valutazione delle interazioni tra l'ampliamento e la struttura esistente: tale valutazione potrebbe condurre alla necessità di un adeguamento strutturale più o meno esteso che inciderebbe sensibilmente sul costo dell'ampliamento. È evidente che tutte le valutazioni di cui sopra non possono essere effettuate dal tecnico estimatore in astratto ma richiedono l'esistenza di un progetto di ampliamento approvato.

METODOLOGIA E GIUDIZIO DI STIMA

Per la corretta individuazione del criterio e metodologia estimativa da adottare nella valutazione degli immobili oggetto della presente perizia è opportuno tenere in debita considerazione che gli immobili di una struttura industriale presentano rispetto ad altre tipologie caratteristiche diverse sotto vari profili (distributivo, funzionale, impiantistico) che ne determinano un costo di costruzione più elevato. Inoltre, nel caso in esame, si deve valutare che il bene da stimare è difficilmente comparabile con altre

situazioni simili, poiché consta di tre corpi di fabbrica con sviluppi planimetrici ed altimetrici differenti, pertanto il sottoscritto CTU ritiene di determinare il più probabile valore di mercato utilizzando il criterio di stima "a costo di riproduzione deprezzato", che è un procedimento di stima analitico (o indiretto) utilizzato allorché non si possono reperire sul mercato prezzi di riferimento certi per transazioni di immobili di quel tipo, a causa della loro scarsità ed opacità.

Tale metodo consiste nella determinazione del più probabile costo di ricostruzione che si dovrebbe sostenere all'attualità per realizzare dei fabbricati analoghi, aventi la stessa consistenza, ubicazione, caratteristiche architettoniche e tecnologiche, opportunamente deprezzato attraverso un coefficiente che tenga conto del loro stato di conservazione, cioè: sia del degrado fisico (vetustà), che economico-funzionale (obsolescenza economica) di tali fabbricati, in modo che il valore così determinato sia riferito alle specifiche condizioni di manutenzione in cui essi si trovano. Al valore così ottenuto va sommato quello del terreno di sedime già urbanizzato su cui i fabbricati insistono.

In pratica, il valore di riproduzione è dato dalla somma delle spese che un imprenditore deve sostenere per realizzare un immobile avente le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima.

Ciò premesso, il valore di riproduzione deprezzato (V_m) si può ricavare dalla seguente espressione:

$V_m = V_a + V_{cc} * [1 - (d_v + d_o)]$
dove:
V_m = valore del bene immobile;
V_a = valore dell'area di pertinenza;
V_{cc} = valore del costo di costruzione;
d_v e d_o = coefficienti di deprezzamento per vetustà e per obsolescenza economica.

Il valore dell'area di pertinenza è stabilito da un range entro cui oscillano i valori di mercato. Detti valori variano tra i 15,00 €/m² e i 50,00 €/m² per le aree di pertinenza di immobili a destinazione industriale e commerciale suscettibili anche di notevoli variazioni imputabili a differenti fattori, quali la particolare posizione, la morfologia, l'orografia e la vicinanza a vie di comunicazione (Agenzia del territorio - Prezziario di massima per le stime N.C.E.U delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare (categoria "D" ed "E")). I valori sopra indicati sono da differenziarsi a seconda delle specifiche utilizzazioni (aree di servizio, posteggio, giardino, deposito, distacco, scarpate, aree annesse, ecc.) e dalle diverse estensioni. Per quanto concerne l'area di pertinenza oggetto di perizia, si assume il valore di 30,00 €/m²

$$V_a = 30,00 \text{ €/m}^2 \times 1.953,00 \text{ m}^2 = 58.590,00 \text{ €}$$

Il valore del costo di costruzione è composto da due fattori ossia il valore dell'area di sedime e il costo di costruzione.

Il valore dell'area di sedime è determinato dagli andamenti del mercato e dagli oneri accessori quali quelli urbani e concessori. Per la configurazione e la posizione del lotto in questione, ossia *area industriale di Roma Nord, che è inserita in un contesto di zone residenziali considerati di alto pregio* (come sopradetto), per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si attribuisce il seguente valore unitario: 222,00 €/m², ottenuto applicando la riduzione del 40% al valore di costruzione stimato di 370,00 €/m² tenuto conto dell'ubicazione e della richiesta del mercato.

$$v. \text{ area sedime} = 222,00 \text{ €/m}^2 \times 4.181,00 \text{ m}^2 = \\ 928.182,00 \text{ €}$$

Il costo di costruzione dipende dalle caratteristiche costruttive (terreno di sedime e tipologia fondale, tipo di prefabbricazione, tipo di tamponamento, solai infissi e grado

di finitura, dotazioni di impianti etc...) e dalla scala dell'intervento (numero di corpi di fabbrica, dimensioni ed ingombri, altezze e distanze tra i pilastri e luci nette di travi e solai). Nel caso oggetto di stima il costo di costruzione si attesta intorno ai 370,00 €/m2 (Ordine degli Architetti Pianificatori, paesaggisti e Conservatori di Roma e Provincia - Adeguamento costi di costruzione al 1° gennaio 2013 - *Costi correnti di mercato ed aliquote per costruzioni di nuovi stabilimenti industriali*).

Con riferimento alla Norma UNI 10750 ed al D.P.R. 138/98 allegato C – Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria si determina la superficie commerciale (Sr) così come riportato nella seguente tabella:

	Superficie	Coeff di ragguaglio	Sup. ragguagliata
sup interna	223,00	1	223,00
sup esterna coperta	45,00	0,5	22,50
sup esterna scoperta	154,00	0,3	46,20
lastrico solare	281,00	0,2	56,20
Bar Ristorante "Papaveri e Papere"			347,90
piano seminterrato	379,00	1	379,00
piano primo	1193,00	1	1193,00
piano soppalcato	123,00	1	123,00
balcone	174,50	1	174,50
Capannone			1869,50
piano terra	301,00	1	301,00
piano primo	303,00	1	303,00
piano secondo	284,00	1	284,00
Stecca adiacente capannone			888,00
	572,00	0,1	57,20
	236,00	0,1	23,60
	989,00	0,1	98,90
	156,00	0,1	15,60
Aree comuni scoperte			195,30
piano terra	90,00	1	90,00
Stecca Magazzini			90,00

Risulta dunque : 370,00 €/m2 x 3.390,00 m2 = 1.254.559,00 €

Al valore di costo di costruzione vanno calcolati anche oneri aggiuntivi, quali oneri professionali (5%), spese generali (15%) e infine l'utile dell'appaltatore (10%), così come regolamentato nel Dlgs 207/2011 – art.3 c.2.

oneri professionali	spese generali	utile dell'appaltatore
5%	15%	10%
€ 109.137,05	€ 327.411,15	€ 218.274,10
tot. Oneri aggiuntivi		€ 654.822,30

$$\begin{aligned} \text{costo di costruzione} &= 928.182,00\text{€} + 1.254.559,00\text{€} + 654.822,30\text{€} \\ &= 2.837.563,30\text{€} \end{aligned}$$

Il deprezzamento è una opportuna e congrua detrazione dal valore relativo al costo di costruzione, composto da deprezzamento per vetustà e per obsolescenza economica per tenere conto:

- del deterioramento fisico dovuto all'uso e al congruente logorio delle parti dell'immobile con il trascorrere del tempo, che può essere recuperato in alcuni casi con opere di manutenzione (ex:riparazioni, ripristini, etc) mentre in altri casi non può avvenire per la giustificazione economica a non intervenire;
- dell'obsolescenza funzionale, dovuta alla tipologia e agli standard costruttivi dell'immobile non più rispondenti alle esigenze del fruitore;
- dell'obsolescenza economica, dovuta a condizioni esterne all'immobile, quali ad esempio aumento dell'inquinamento, insufficiente livello di domanda, situazione economica generale, etc.

Dalla tabella di deprezzamento per vetustà di un edificio industriale e/o commerciale (dati desunti da fonte Faust Romano – Sintesi operativa di estimo urbano ecc. – ed.

Maggioli) risulta che dopo 10 anni in valore si riduce dell' 8,5%, dopo 20 anni del 15,0%.

Nella pratica estimale si riscontra frequentemente che immobili ancora agibili dal punto di vista fisico ed idonei all'uso per il quale furono costruiti, si ritengono superati dalle nuove esigenze indotte dal progresso tecnologico. L'obsolescenza e la funzionalità globale riguardano principalmente le finiture, gli impianti e le opere esterne; in casi particolari sono interessate anche le strutture e le coperture.

In linea di massima, si possono applicare in sottrazione le seguenti percentuali per obsolescenza e funzionalità globale:

- mediocre 10 – 15 %
- superata 15 – 25 %

Nel caso in esame è stato applicato coerentemente allo stato dei luoghi ed alla vetustà dell'immobile un coefficiente del 5% per la vetustà e del 5% per la obsolescenza e funzionalità globale:

$$d = 2.896.153,30€ \times [0,05+0,05] = 289.615,33 €$$

Alla luce di quanto fin qui stimato, in virtù della formula del "valore di ricostruzione deprezzato" [$V_m = V_a + (V_{cc} - d)$] si ottiene il seguente valore totale:

$$V_m = 58.590,00 € + 2.837.563,30 € - 289.615,33 € = € 2.606.537,97$$
$$= \text{c.t. } € 2.610.000,00$$

Al solo fine di verificare la congruità di quanto determinato si farà riferimento al metodo comparativo, fatte però le dovute precisazioni per le ragioni su esposte.

Per fare ciò il sottoscritto ha determinato il valore al metro quadro dell'immobile, tenuto conto dei valori accertati attraverso:

- Indagini di mercato immobiliare riguardanti capannoni in vendita nel comune di Formello provincia di Roma, con particolare riferimento alla zona industriale Roma Nord;

- Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI), riferita al primo semestre 2013, fascia sub urbana/le Macere, codice di zona E4, microzona n°5;

Si precisa che, le indicazioni circa i prezzi di mercato, reperiti nella zona di riferimento, sono rappresentativi della dinamica di domanda-offerta alla data di riferimento; ciononostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta di cui non si può essere a conoscenza, in quanto messi sul mercato in maniera riservata.

E' opportuno sottolineare che i valori attribuiti al lotto tengono conto dei fattori intrinseci quali la destinazione d'uso (ufficio, laboratorio, magazzino...), le caratteristiche costruttive dell'immobile, la composizione e disposizione degli ambienti interni e il suo stato di conservazione, la regolarità edilizia, la sussistenza di eventuali vincoli, la consistenza del bene, la vetustà degli immobili e degli impianti ed il relativo stato di manutenzione e condizioni attuali in generale, e dei fattori estrinseci rappresentati dall'ubicazione dell'immobile, dalle caratteristiche della zona, dalla prossimità ad arteria di traffico principali, dalla presenza di urbanizzazioni primarie e secondarie e di attività produttive similari etc. Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore commerciale sono state individuate anche in virtù della situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Alla stregua di quanto enunciato è possibile assegnare un costo unitario per l'immobile e le pertinenze immobiliari in linea con quanto rilevato attraverso l'analisi:

- delle quotazioni fornite dalle Agenzie Immobiliari locali, e dei comuni limitrofi risulta che il prezzo di vendita a mq è pari a 700€ per i capannoni e 850€ per gli uffici;
- dato che la banca dati OMI non ha fornito quotazioni per beni simili nella zona in esame, si è fatto riferimento a beni con analoga destinazione d'uso presenti in altre zone limitrofe e in condizioni di manutenzione ed uso simili ed analoghe

caratteristiche speciali e risulta che il prezzo di vendita oscilla tra 900 e 1200 €/mq per i capannoni;

Si è ritenuto congruo assegnare come valore di riferimento 900,00 €/mq e di utilizzare coefficienti correttivi di apprezzamento o deprezzamento per tener conto delle condizioni di stato in cui versano attualmente gli immobili. In virtù di quanto sopra detto e in virtù di coefficienti correttivi applicati al valore al mq risulta quanto segue nella tabella sotto riportata:

	sup. raggua- gliata	costo al mq	coeff. Correttivo di stima	costo ragguagliato	tot per lotto
Bar/Ristorante "Papaveri e Papere"	sup interna	223	1,3		
	sup esterna coperta	22,5			
	sup esterna scoperta	46,2			
	lastrico solare	56,2			
		347,9			
				€ 1.200,00	€ 417.480,00
Stecca Magazzini	piano terra	90	1,1		
		90			
				€ 1.000,00	€ 90.000,00
Capannone (via degli Olmetti 8)	piano seminterrato	379	0,9		
	piano primo	1193			
	piano soppalcato	123			
	balcone	174,5			
		1869,5			
				€ 800,00	€ 1.495.600,00
stecca tre piani via degli Olmetti 8/a	piano terra	301	1,2		
	piano primo	303			
	piano secondo	284			
		888			
				€ 1.100,00	€ 976.800,00
aree comuni		50,6	0,4		
		23,6			
		97,2			
		15			
		186,4			
				€ 400,00	€ 74.560,00

Si ottiene, quindi, complessivamente il valore totale di c.t. 2.927.160,00€ = c.t. € 2.927.000,00. I valori determinati applicando i differenti criteri di valutazione risultano tra di loro omogenei e coerenti, per cui si determina il *più probabile valore di mercato* dell'immobile pari alla media aritmetica dei valori sopra determinati e cioè :

$$(2.610.000,00 + 2.927.000,00) / 2 = \mathbf{€ 2.768.500,00}$$

(duemilionesettosessantottomilacinquecento/00)

Terreno di Campagnano

Il terreno è ubicato nel Comune di Campagnano di Roma, alla località Quarto Le case, ed è catastalmente identificato al fg. 26 p.lle 84, 85, 86, 167, 168 e 121. La parcella 87 è stata soppressa generando le p.lle 167 e 168.

Trattasi di terreno agricolo, della superficie catastale complessiva di ha 01.41.34, confinante nell'insieme con: proprietà [redacted] o aventi causa, strada interpodereale, proprietà [redacted] o aventi causa, distacco verso Via Cassia – Bis, salvo altri (come da atto di compravendita del 22.11.2004 rep. 18396 a rogito del Notaio Prof. Paride Marini Elisei in Roma).

Ai fini del vigente PRG del Comune di Campagnano il terreno è classificato zona E sottozona E1 (agricola normale) per le particelle nn. 84, 85, 86, 87 parte e 121. La particella 87 parte è tipizzata viabilità di progetto. Inoltre i terreni identificati catastalmente alla 87 parte e l'intera 121 sono interessati dalla zona H vincolata, nello specifico vincolo di rispetto alla viabilità principale esterna (come da Certificato di Destinazione Urbanistica allegato B all'atto di compravendita rep. 18396/4044).

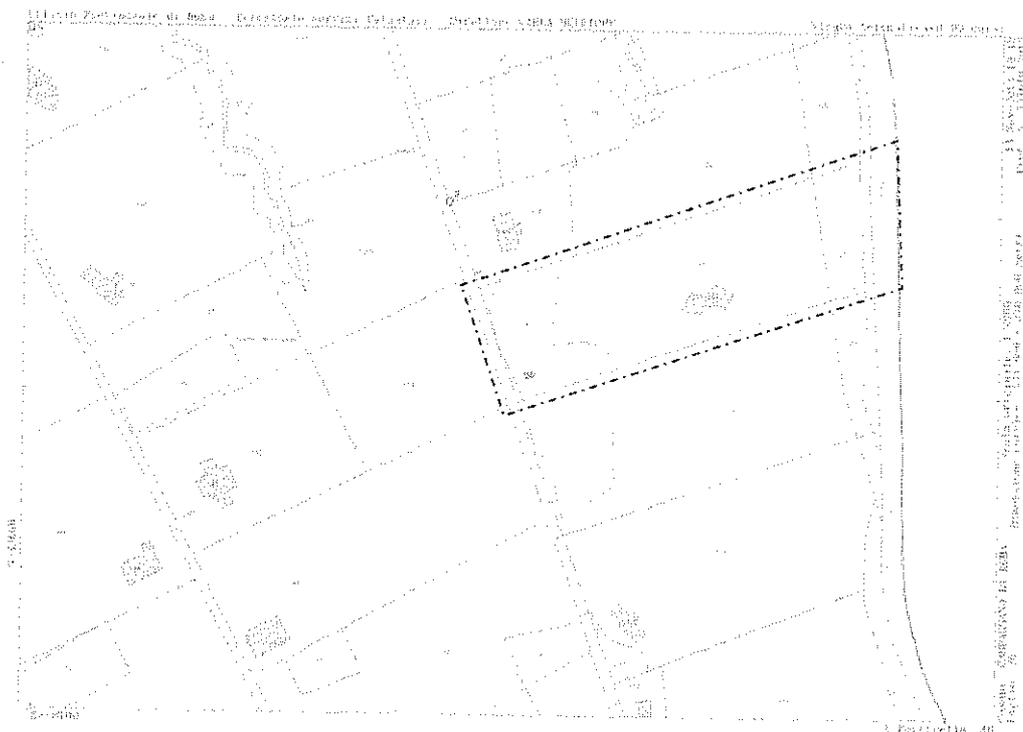


Foto 1



Foto 2

Al lotto, di forma trapezoidale, si accede direttamente da un percorso interpodereale (come da estratto di mappa di seguito riportato). Si tratta di un terreno incolto (foto n. 1-2) di estensione catastale pari a ha 01.41.34 (14.131,00 m²).



Insiste sul terreno un fabbricato a rustico, mai completato, a causa di un contenzioso civile che di fatto ha bloccato il proseguimento e l'ultimazione dei lavori. Difatti, nel 2006 la società ha ricevuto ordine ed ingunzione da parte del Comune di Campagnano

di Roma di sospendere i lavori e di demolire quanto costruito in quanto difforme dalla concessione edilizia e DIA. A seguito di impugnazione della relativa ordinanza da parte della società il Tar del Lazio con sentenza n. 8591/2009 ha rigettato il ricorso, confermando l'ordinanza di demolizione dell'immobile in costruzione. Ad oggi è tuttora pendente appello presso la competente Corte d'Appello. Inoltre, il Tribunale di Tivoli con sentenza n. 62/2011 ha disposto il dissequestro del manufatto e la restituzione al comune di Campagnano di Roma.

Per le ragioni esposte, il terreno, su cui esiste un fabbricato illegittimo, non è libero di essere compravenduto sul mercato immobiliare e di fatto è inalienabile. Per tali ragioni, considerata la finalità della stima, si ritiene prudenzialmente di non attribuire alcun valore.

Allegati:

- A1 - Estratti di mappa, visure planimetriche e visure catastali;
- A2 - Restituzione planimetrica del rilievo;
- A3 - Relazione fotografica immobili;
- A4 - Listino costi di costruzione Roma;
- A5 - Indagini eseguite presso Agenzie immobiliari;
- A6 - Indagini eseguite presso OMI.

**TRIBUNALE CIVILE DI BENEVENTO
SEZIONE FALLIMENTARE**

Concordato preventivo [REDACTED]
[REDACTED] **in liquidazione n. 15/12**

Giudice Delegato: Dott. Michele Monteleone
Commissario Giudiziale: Dott.ssa Stefania Viscione
Perito estimatore: Ing. Vito Petese

INTEGRAZIONE PERIZIA

Codice fiscale e partita Iva: [REDACTED]

Numero REA: BN – 129444

Forma Giuridica: Società a responsabilità limitata

❖ **Sede legale:** Benevento via vittime di Nassiriya, 1 – 82100 BN

Benevento, lì data del deposito

Il perito

(Ing. Vito PETESE)

**INTEGRAZIONE
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

Concordato preventivo [REDACTED]
[REDACTED] in liquidazione n. 15/12

SOMMARIO

1. PREMESSA 3
2. OGGETTO DELL'INTEGRAZIONE..... 3
3. OPERAZIONI PERITALI 4
4. DESCRIZIONE DELLE ATTIVITÀ ESPLETATE..... 6
5. VALUTAZIONE DELLA DIVISIBILITÀ IN LOTTI 7
6. CONCLUSIONI..... 8
ALLEGATI..... 8

1. PREMESSA

In data 16.02.2017, l'ill.mo **Presidente Dott. Michele MONTELEONE**, Giudice Delegato al Concordato Preventivo [REDACTED] in liquidazione n. 15/12, **facendo seguito all'istanza dei Commissari Liquidatori**, avv. Gianni Emilio Iacobelli e avv. Andrea Feo (all.to n.1), **autorizzava la richiesta di integrazione della perizia** - già redatta dal sottoscritto Ing. Vito PETESE, iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Benevento, con studio tecnico in Pietrelcina (BN) alla piazza S.S. Annunziata n. 92 - **tenendo conto dei quesiti posti nella predetta istanza e di quelli che eventualmente i commissari liquidatori avrebbero ritenuto necessario sottoporre all'attenzione del perito in corso d'opera.**

2. OGGETTO DELL'INTEGRAZIONE

L'istanza di integrazione della perizia inoltrata dai commissari giudiziali in data 13/02/2017 ed autorizzata dal G.D. in data 16/02/2017 era finalizzata a relazionare sulle seguenti questioni (vedi all.to n. 1).

A. DIVISIONE IN LOTTI DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE

- *Sull'opportunità e utilità di procedere alla vendita suddividendo i beni in più lotti e, nel caso positivo, di indicare la loro composizione ed il relativo valore con espresso riferimento alla composizione del lotto separato di cui al punto B che segue;*
- *In caso affermativo, sulla necessità di prevedere opere necessarie alla suddivisione dei lotti onde rendere più agevole e conveniente la vendita degli stessi, in uno ad una valutazione sommaria delle spese relative e della loro suddivisione tra i lotti previsti.*

Viceversa di indicare le ragioni che dovrebbero far propendere per la decisione di vendere unitariamente i beni immobili.

B. VALUTAZIONE DELLA PARTE IMMOBILIARE IN LOCAZIONE ALLA SOCIETA' [REDACTED]

[REDACTED]

- La stima della parte immobiliare originariamente concessa in locazione alla società [REDACTED] (preliminare di compravendita) in espresso riferimento alla stima dell'intero;
- La stima della parte della proprietà immobiliare attualmente in locazione alla società [REDACTED] in conseguenza dell'ampliamento concesso tanto in espresso riferimento alla stima dell'intero come innanzi indicato che in ipotesi di valutazione della parte originaria per un valore € 300.000,00.

Con nota pec datata **18/07/2017** (all.to n. 2), inoltrata in data 24.07.2017, i liquidatori giudiziali, avv. Gianni Emilio Iacobelli e avv. Andrea Feo, invitavano il sottoscritto CTU a **procedere solo nelle attività relative al frazionamento della particella in comune al fine di consentire la vendita con la società [REDACTED]** [REDACTED] nelle more ... ad esprimere Suo parere circa la funzionalità e la miglior resa della vendita in lotti.

3. OPERAZIONI PERITALI

In adempimento all'incarico ricevuto, in data **17/03/2017** il sottoscritto CTU ha eseguito un sopralluogo presso il compendio immobiliare di proprietà della [REDACTED] in liquidazione, sito in Formello (RM) alla via degli Olmetti, al fine di verificare la rispondenza tra la porzione immobiliare promessa in vendita alla società [REDACTED] e quella effettivamente condotta in locazione dalla medesima società.

All'esito del predetto sopralluogo il sottoscritto CTU, con nota pec del **13/04/2017** (all.to n. 3), comunicava ai liquidatori giudiziali quanto segue:

"Per quello che è stato possibile visionare durante il sopralluogo del 17/03/2017, la parte immobiliare, attualmente occupata da [REDACTED] in uso esclusivo (ad eccezione dell'area esterna condominiale che non è stata ancora frazionata), corrisponde a quanto riportato nel "CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA IMMOBILIARE DEL 29/04/2010"

Successivamente il sottoscritto CTU redigeva un *"prospetto comparativo fra contratto di compravendita, contratto di locazione e scrittura privata"* (all.to n. 4) nel quale venivano individuati nel dettaglio gli immobili oggetto dei predetti rapporti contrattuali.

Con nota pec del **04/07/2017** (all.to n. 5) i Commissari Liquidatori chiedevano al sottoscritto CTU di:

- *procedere preliminarmente agli adempimenti connessi al frazionamento della particella 532 ... al fine di poter consentire la conclusione del contratto definitivo di vendita con [REDACTED]*
- *procedere anche alla suddivisione in lotti dei restanti beni non prima però, come già chiesto con i quesiti posti all'indomani dell'autorizzazione del tribunale alla integrazione della perizia, di aver comunicato la previsione di massima delle spese relative a tali opere.*

Con nota pec del **13/07/2017** (all.to n. 6) il sottoscritto CTU comunicava ai Commissari Liquidatori quanto di seguito:

- *al fine di procedere agli adempimenti connessi al frazionamento della p.lla 532, per consentire la definizione del contratto di vendita con [REDACTED] effettuerò un sopralluogo in data 25/07/2017 alle ore 11.00 ...;*
- *premesso che l'esatta quantificazione dei costi delle opere di frazionamento in lotti del compendio immobiliare de quo (per la parte risultante all'esito della cessione dell'immobile condotto in locazione da [REDACTED]) richiede una progettazione esecutiva, in via preliminare e per le finalità rappresentate dal collegio dei liquidatori, stimo in € 16.000,00 l'importo delle opere edili ed in € 7.500,00 le spese tecniche per la progettazione, direzione dei lavori e redazione delle necessarie pratiche edilizie e catastali;*
- *mediante il deposito della relazione integrativa, provvederò alla ri-determinazione del valore dei beni immobili secondo la loro divisibilità tecnico-funzionale in lotti.*

Con nota pec datata **18/07/2017** (all.to n. 2), inoltrata in data 24.07.2017, i liquidatori giudiziali, avv. Gianni Emilio Iacobelli e avv. Andrea Feo, invitavano il sottoscritto CTU a **procedere solo nelle attività relative al frazionamento della particella in comune al fine di consentire la vendita con la società [REDACTED]**, nelle more ... ad esprimere Suo parere circa la funzionalità e la miglior resa della vendita in lotti.

In data **25/07/2017** il sottoscritto CTU eseguiva un ulteriore sopralluogo presso il compendio immobiliare di proprietà della [REDACTED] in liquidazione, al fine di eseguire il rilievo metrico delle aree esterne oggetto del frazionamento mediante l'ausilio di idonea strumentazione di precisione (vedi rilievo fotografico – all.to n. 7).

In data **31/07/2017** il sottoscritto CTU completava le misurazioni presso il compendio immobiliare di proprietà della ██████ in liquidazione e si recava presso gli uffici del Comune di Formello al fine di acquisire informazioni in merito alla procedura da seguire per l'accesso alle pratiche edilizie.

In data **01/08/2017** il sottoscritto CTU trasmetteva al Comune di Formello, istanza di accesso agli atti (all.to n. 8), al fine di visionare le pratiche edilizie relative agli immobili interessati dal frazionamento ed estrarre le necessarie copie.

In data **14/09/2017** il sottoscritto CTU effettuava l'accesso agli atti presso il Comune di Formello ed estraeva copia degli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie visionate (all.to n. 9).

4. DESCRIZIONE DELLE ATTIVITÀ ESPLETATE

All'esito delle indagini peritali svolte e dei rilievi metrici eseguiti in loco, il sottoscritto CTU ha provveduto alla restituzione grafica dei predetti rilievi metrici ed alla predisposizione delle pratiche catastali necessarie al fine di procedere al perfezionamento del contratto di compravendita in favore della società ██████ con riferimento alla porzione di compendio immobiliare indicata all'allegato A1 del contratto preliminare di compravendita del 29/04/2010 (all.to n. 10).

In concreto il sottoscritto CTU ha presentato all'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Roma le seguenti variazioni catastali DOCFA:

1. **pratica prot. n. RM0556573 del 21/11/2017** (all.to n. 11) consistente nel frazionamento del sub. 543 (locale magazzino) mediante la formazione dei sub. 545 (magazzino annesso al locale commerciale condotto in locazione da ██████ e sub. 546 (locale attualmente inutilizzato e non accessibile);
2. **pratica prot. n. RM0564880 del 24/11/2017** (all.to n. 12) consistente nel frazionamento del sub. 541 (lastrico solare pertinenziale dell'ex sub. 543) mediante la formazione dei sub. 547 (lastrico solare pertinenziale del sub. 545 - magazzino annesso al locale commerciale condotto in locazione da ██████) e sub. 548 (lastrico solare pertinenziale del sub. 546 - locale attualmente inutilizzato e non accessibile);
3. **pratica prot. n. RM0570850 del 28/11/2017** (all.to n. 13) consistente nel frazionamento dell'area comune esterna, sub. 539, mediante la formazione dei sub.

549 (area comune residuale), sub. 550 (area esterna da cedere a [REDACTED]), sub. 551 (area esterna da cedere a [REDACTED]) e sub. 552 (area esterna da cedere a [REDACTED]).

La situazione catastale risultante dalle variazioni catastali, sopra descritte *per litteras*, è graficamente rappresentata nell'elaborato planimetrico (all.to n. 14).

In definitiva, ai fini del perfezionamento del contratto di compravendita in favore della società [REDACTED], in conformità all'allegato A1 del contratto preliminare di compravendita del 29/04/2010, la S.G.L. in liquidazione dovrà cedere alla società acquirente i seguenti subalterni:

- **sub. 542** – ristorante [REDACTED];
- **sub. 545** – magazzino annesso al ristorante [REDACTED];
- **sub. 540** – lastrico solare di pertinenza del sub. 542;
- **sub. 547** - lastrico solare di pertinenza del sub. 545;
- **sub. 550** – area esterna comune ai sub. 542 e 545;
- **sub. 551** – area esterna comune ai sub. 542 e 545;
- **sub. 552** – area esterna comune ai sub. 542 e 545

5. VALUTAZIONE DELLA DIVISIBILITÀ IN LOTTI

A completamento dell'incarico ricevuto, il sottoscritto CTU riporta di seguito alcune valutazioni circa l'opportunità di procedere alla divisione in lotti della porzione di compendio immobiliare di proprietà della [REDACTED] in liquidazione che residuerà dalla cessione della porzione immobiliare promessa in vendita alla [REDACTED].

Considerata la notevole estensione del compendio immobiliare e tenuto conto che l'attuale stato dei luoghi richiede, ai fini della divisione in lotti, l'esecuzione di opere di modesta entità, rapportata al valore di mercato dell'intero, il sottoscritto CTU ritiene opportuno e conveniente procedere ad un frazionamento del compendio immobiliare *de quo* che consentirebbe l'incremento dell'appetibilità commerciale dei singoli lotti e l'agevolazione dell'attività liquidatoria.

Infine si ribadisce quanto già comunicato ai Commissari Liquidatori, con nota pec del **13/07/2017** (all.to n. 6), in merito alla stima dei costi di frazionamento, valutabili in circa € 16.000,00 con riguardo alle opere edili ed in circa € 7.500,00 con riguardo alle spese tecniche per la progettazione, direzione dei lavori e redazione delle necessarie

pratiche edilizie e catastali. Resta inteso che la predetta quantificazione è suscettibile di variazioni all'esito della progettazione esecutiva delle opere di frazionamento.

6. CONCLUSIONI

Il sottoscritto, nel rassegnare la presente relazione, dichiara di non avere interessi economico – finanziari con la società in Concordato Preventivo, né con i relativi soci.

Ritenendo di aver assolto l'incarico affidatogli e rimanendo a disposizione per ogni ulteriore eventuale chiarimento, integrazione o adempimento, il sottoscritto provvede a depositare la presente relazione che consta di n. 8 pagine oltre agli allegati.

Benevento, lì data del deposito

Con Osservanza

IL C.T.U.

Ing. Vito Petese

ALLEGATI

- 1) Provvedimento autorizzazione integrazione perizia
- 2) Nota pec datata 18.07.2017
- 3) Nota pec del CTU datata 13.04.2017
- 4) Prospetto comparativo tra i contratti
- 5) Richiesta frazionamento particella
- 6) Nota pec del CTU datata 13.07.2017
- 7) Rilievo fotografico
- 8) Richiesta accesso agli atti del Comune di Formello
- 9) Documentazione urbanistica
- 10) Contratto preliminare di compravendita del 29/04/2010
- 11) Frazionamento magazzino sub. 543
- 12) Frazionamento lastrico solare
- 13) Frazionamento area esterna
- 14) Elaborato planimetrico