

ING. FELICE D'ALESSANDRO
Via degli Scipioni, 1 – 20129 Milano
C.F. DLSFLC76B22D086U
e-mail felice.dalessandro@unimi.it - pec felice.dalessandro@ingpec.eu

TRIBUNALE CIVILE DI LATINA
SEZIONE FALLIMENTARE (I CIVILE)
Giudice delegato dott.ssa Tiziana Tinessa
Fallimento Società Logistica Merci – n. 47/2022
Curatori Avv. Gianfranco Arpea – Dott. Francesco Mercuri

RELAZIONE PERITALE DI STIMA ANALITICA

Determinazione del più probabile valore di mercato di beni ubicati in Viale delle Industrie, Latina

Milano, 22 ottobre 2025

Il perito estimatore
Ing. Felice D'Alessandro

INDICE

1. PREMESSA	3
2. OGGETTO DELL'INCARICO	4
3. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI	5
4. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA	7
5. QUADRO NORMATIVO E VINCOLI URBANISTICI	8
6. METODOLOGIA DI STIMA	9
7. DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	11
8. CONCLUSIONI	15
9. ELENCO DELLE FIGURE	17
10. ELENCO DEGLI ALLEGATI	17

1. PREMESSA

Con sentenza del 15 luglio 2022 (pubblicata il 19 luglio 2022), il Tribunale Civile di Latina ha dichiarato il fallimento della Società Logistica Merci S.p.A. (di seguito, “SLM”), con sede legale in Latina (LT), Viale delle Industrie nn. 54/56/58, C.F. e P. IVA 01888310594, e nominato Curatori l’Avv. Gianfranco Arpea e il Dott. Francesco Mercuri (di seguito, i “Curatori”).

Il patrimonio della SLM includeva un vasto complesso immobiliare sito in Latina, in Viale delle Industrie 54-58, all’interno dell’area industriale. L’edificio, in passato sede di uno zuccherificio, era noto come “Intermodale Latina Scalo” (Fig. 1 e Fig. 2).

Nel corso delle operazioni di ricognizione dell’attivo, i Curatori hanno rilevato che parte del compendio immobiliare di proprietà della fallita risultava già sottoposta a procedura esecutiva immobiliare (RGE 28/2016) dinanzi al Tribunale di Latina. In tale contesto, il fallimento si è costituito quale creditore procedente ai sensi dell’art. 107 l.f.. Considerato l’esito negativo di tutti i tentativi di vendita, i Curatori hanno richiesto l’attrazione dei beni nella procedura fallimentare. A tal fine, lo scrivente è stato incaricato di redigere un Parere (di seguito “Parere”) circa la convenienza della vendita dei lotti nell’ambito della procedura concorsuale, in alternativa alla prosecuzione della procedura esecutiva.

Con Relazione del 15 settembre 2023 (Allegato 1), lo scrivente ha espresso il proprio Parere, concludendo che sarebbe risultato preferibile procedere alla vendita nell’ambito del procedimento fallimentare, per le seguenti motivazioni principali:

1. una valorizzazione più elevata dei beni, ottenibile attraverso la vendita unitaria del complesso immobiliare, anziché mediante la cessione dei singoli lotti disgiunti;
2. la presenza di un vincolo di servitù, che la procedura esecutiva avrebbe dovuto considerare in caso di vendita frazionata dei lotti;
3. il deprezzamento degli immobili che resterebbero nella procedura fallimentare.

Nonostante tali considerazioni, il Giudice dell’Esecuzione, rilevato che si trattava di procedimento esecutivo su mutuo fondiario, pur sentiti i Curatori e valutato il Parere reso, ha ugualmente ritenuto di non interrompere il procedimento esecutivo, disponendo la prosecuzione della vendita di una porzione del compendio immobiliare. Nello specifico, in seno all’esperimento del 15 luglio 2025 tenutosi mediante asta telematica, è pervenuta un’offerta per il compendio immobiliare da parte del sig. Antonio Aumenta, nato a Sala Consilina (SA) il 14 agosto 1956, residente in Pontinia (LT), Via Appia, C.F. MNT NTN 56M14 H683N, in proprio, di valore complessivamente pari a € 1.750.500,00.

Verificata la regolarità dell’offerta e del versamento del deposito cauzionale, con verbale reso all’esito dell’esperimento, la Delegata alle operazioni di vendita, dott.ssa Maria Caterina Avvisati,

informava ex art. 573 c.p.c. sull'aggiudicazione all'offerente della parte del compendio immobiliare interessata dall'esecuzione immobiliare.

Si precisa, ad ogni buon conto, che a parere dello scrivente il valore di aggiudicazione così determinato non può in nessun modo essere assunto quale parametro di riferimento nella presente stima, in quanto non rappresentativo dei valori di mercato: esso risulta infatti condizionato dall'esperimento di più aste giudiziarie andate deserte e dal conseguente progressivo ribasso della base d'asta, circostanza che ha determinato un deprezzamento artificioso e non comparabile al reale valore del bene sul libero mercato.

Alla luce di quanto sopra, lo scrivente è stato incaricato di procedere alla valutazione esclusivamente dei beni non attratti dal procedimento esecutivo e tuttora di proprietà della SLM.

2. OGGETTO DELL'INCARICO

Con istanza di autorizzazione del 6 luglio 2023, i Curatori fallimentari hanno richiesto al Giudice Delegato, Dott.ssa Tiziana Tinessa, la nomina del sottoscritto Ing. Felice D'Alessandro, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Milano al n. 34776, quale perito estimatore ai sensi dell'art. 107 l.f.. L'incarico ha avuto ad oggetto *in primis* il Parere sopra citato ed *in secundis* la valutazione del compendio immobiliare della società fallita, così come descritto nel successivo paragrafo 4. La delimitazione del perimetro dell'indagine circa la valutazione del compendio immobiliare è stata definita all'esito delle vendite del procedimento esecutivo sopracitato; pertanto, ristretta alla sola valutazione dei beni di proprietà del fallimento ed esclusi dal procedimento esecutivo.

Il sottoscritto possiede i requisiti tecnici richiesti, nonché i requisiti di indipendenza previsti dalla normativa vigente. Ai fini dell'espletamento dell'incarico, si è avvalso della collaborazione della Dott.ssa Carolina Borsani, dottore commercialista e revisore contabile.

Nel corso delle attività di valutazione è stata acquisita la seguente documentazione:

- Bilanci SLM relativi all'esercizio 2020;
- Atti del procedimento esecutivo;
- Relazione di valutazione redatta dall'Arch. Bruno Falasci, con documentazione integrativa e allegati;
- Elaborati progettuali e documentazione amministrativa.

Alla luce delle considerazioni precedenti, la presente relazione è finalizzata a determinare il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di valutazione – costituiti da un capannone industriale e dai relativi terreni di pertinenza – situati in Viale delle Industrie, nel comune di Latina, come meglio descritto nei paragrafi seguenti.

La stima è effettuata tenendo conto dei seguenti parametri:

- Destinazione urbanistica e normativa vigente.
- Vincoli paesaggistici e ambientali.
- Confronto con transazioni recenti di terreni e immobili simili.
- Valutazione del valore unitario di mercato per categoria di suolo.

3. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

3.1 Ubicazione e beni

I beni oggetto della presente stima sono censiti al Foglio 63 (particelle 41, 206, 207, 1003, 1004, 1005) e al Foglio 64 (particelle 37, 38, 177, 878, 1134, 1135) del Catasto Terreni del Comune di Latina, come evidenziato nelle Tabelle 1 e 2 e mostrato in Figura 4. Per il dettaglio delle visure catastali si rimanda all'Allegato 7.

L'immobile oggetto della presente perizia, censito al Foglio 63, particella 41, sub. 6, è situato nel comune di Latina, in Viale delle Industrie nn. 54-56-58, al piano terra, all'interno dell'area industriale della città, caratterizzata dalla presenza di numerosi insediamenti produttivi e logistici. Si tratta di un capannone industriale di rilevanti dimensioni, dotato di più varchi carrabili d'ingresso, verosimilmente destinati alle operazioni di carico e scarico merci e all'accesso dei mezzi pesanti, in particolare autoarticolati e TIR. L'ampiezza delle aperture e la disposizione degli spazi interni rendono l'immobile idoneo a funzioni logistiche e di stoccaggio, oltre che a potenziali attività produttive compatibili con la tipologia costruttiva (Fig. 3). Il capannone non risulta attualmente regolarmente accatastato (Fig. 4). L'edificio, realizzato in calcestruzzo armato precompresso, presenta una pianta pressoché quadrata, con dimensioni pari a $63,08 \times 58,98$ m, copertura piana e altezza netta sotto tegolo pari a 11,50 m, che ne consente l'utilizzo da parte di mezzi e impianti di movimentazione verticale. La struttura in elevazione è costituita da pilastri prefabbricati, travi portanti a L disposte lungo la direzione minore e tegoli nervati ortogonali ad esse. Nella prima campata (luce 10,00 m) è presente un solaio intermedio composto da travi piane disposte secondo la direzione maggiore (luce 10,52 m) e da tegoli nervati ortogonali, completati in opera con una soletta in calcestruzzo armato dello spessore di 5 cm, armata con rete elettrosaldata. Le tamponature esterne sono costituite da pannelli prefabbricati, mentre le fondazioni risultano realizzate in opera.

Completano il compendio le aree scoperte pertinenziali censite al Foglio 63 (particelle 206, 207, 1003, 1004, 1005) e al Foglio 64 (particelle 37, 38, 177, 878, 1134, 1135), costituite dai terreni circostanti, situati tra gli immobili esclusi dal procedimento esecutivo e i binari ferroviari. Tali spazi, caratterizzati da ampi piazzali asfaltati e zone a verde residuale, risultano funzionali alle manovre dei mezzi pesanti, alla sosta temporanea degli automezzi e ad eventuali future sistemazioni a servizio dell'immobile principale. La vicinanza alla linea ferroviaria conferisce inoltre al sito un potenziale valore strategico in ottica intermodale, pur in assenza di collegamenti diretti attualmente attivi.

3.2 Sopralluoghi e indagini effettuate

Facendo seguito all'incarico ricevuto, lo scrivente, in data 12 dicembre 2023 (Allegato 2), unitamente alla Dott.ssa Carolina Borsani, designata quale coadiutrice nell'ambito del medesimo incarico, e all'Avv. Gianfranco Arpea, curatore del fallimento della SLM, ha eseguito un primo accesso presso i fondi di proprietà del fallito, siti in Latina, Viale delle Industrie nn. 54/56/58.

Alla presenza dei soggetti sopra indicati, si è proceduto al sopralluogo con l'obiettivo di verificare lo stato di conservazione e la consistenza del compendio immobiliare, nonché di raccogliere la necessaria documentazione fotografica a corredo della perizia. Nel corso della visita è stato possibile rilevare non solo le caratteristiche strutturali e dimensionali del bene, ma anche lo stato manutentivo, la funzionalità degli spazi, le condizioni delle aree esterne e l'eventuale presenza di criticità tali da incidere sulla valutazione economica (ad es. degrado edilizio, carenze impiantistiche, vincoli o servitù).

Al fine di individuare il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, lo scrivente ha inoltre dedotto elementi informativi relativi all'effettiva destinazione d'uso del fabbricato e alla sua collocazione nel contesto urbano-produttivo, tenendo conto della vicinanza alle principali arterie viarie e ferroviarie.

L'indagine peritale è stata preceduta da un'approfondita attività di ricerca documentale finalizzata a ricostruire la consistenza giuridico-catastale e tecnico-amministrativa del bene, nonché da un'analisi comparativa del mercato immobiliare locale per immobili industriali e logistici similari, ubicati nella stessa area o in zone limitrofe. Tali riscontri hanno consentito di elaborare una stima quanto più possibile attendibile e coerente con l'andamento attuale delle compravendite, in linea con i criteri estimativi comunemente adottati nelle valutazioni peritali in ambito fallimentare.

In relazione a quanto sopra, si precisa che in data 9 ottobre 2025 lo scrivente ha effettuato un ulteriore e conclusivo accesso ai luoghi, alla presenza della coadiutrice Dott.ssa Carolina Borsani e del curatore Dott. Francesco Mercuri, con l'obiettivo di svolgere una verifica finale dello stato delle consistenze e di aggiornare in maniera puntuale la documentazione fotografica allegata alla presente perizia. Nel corso del sopralluogo è stato accertato lo stato di incuria e abbandono dei luoghi, con particolare riferimento ai terreni di pertinenza che risultano incolti e ricoperti da vegetazione spontanea, arbusti ed erba alta, circostanza che ha reso di fatto impossibile l'accesso diretto alle particelle di terreno (Allegato 3 e Figure 5-7).

Contestualmente, è stata altresì condotta una verifica in merito alla presenza di diritti di superficie gravanti sul compendio, o su porzioni di esso, in quanto elementi rilevanti e da considerarsi necessari ai fini della corretta determinazione estimativa. Tali diritti incidono sia sulla disponibilità e piena fruizione delle aree, sia sulla determinazione del valore economico del bene, limitando di fatto la libera possibilità di sfruttare integralmente le volumetrie residue. In particolare, la sussistenza di

diritti reali a favore di soggetti terzi (ad esempio, servitù di passaggio o di utilizzo di aree comuni, concessioni di superficie per impianti, strutture temporanee o infrastrutture tecnologiche) comporta un vincolo di natura permanente, con effetti potenzialmente riduttivi sulla piena fruibilità dei beni residui e quindi sul valore complessivo del compendio immobiliare oggetto della presente relazione.

3.3 Documentazione esaminata

Ai fini della redazione della presente perizia sono stati acquisiti ed esaminati i seguenti documenti:

- visure catastali ed estratti di mappa aggiornati relativi ai beni oggetto di stima;
- planimetrie catastali, ove disponibili;
- documentazione fotografica di rilievo;
- atti urbanistici e precedenti pratiche edilizie riferibili agli immobili in oggetto.

È stata inoltre presentata formale istanza di accesso agli atti presso il Comune di Latina, al fine di acquisire la documentazione urbanistica e tecnica relativa al complesso immobiliare di Viale delle Industrie nn. 54, 56 e 58, con specifico riferimento al Foglio 63, particella 41, sub. 6-14, e particella 207.

Nonostante i ripetuti solleciti e gli accessi effettuati agli uffici competenti (Dipartimenti VII – Edilizia Urbana, XIV – Opere Pubbliche e X – Patrimonio), non è stato possibile reperire la documentazione rilevante ai fini della presente perizia, in particolare:

- titoli edilizi originari e relativi elaborati grafici;
- eventuali atti di sanatoria o provvedimenti di regolarizzazione;
- certificato di agibilità e altra documentazione tecnico-amministrativa afferente al fabbricato insistente sul Foglio 63, particella 207.

L’assenza della suddetta documentazione ha inizialmente limitato la possibilità di effettuare una verifica puntuale sotto il profilo urbanistico-edilizio, comportando un rallentamento nei tempi di acquisizione delle informazioni indispensabili ai fini della presente valutazione.

4. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA

I beni immobili oggetto della presente valutazione risultano regolarmente censiti presso il Catasto Terreni del Comune di Latina, con i seguenti estremi identificativi catastali:

Tabella 1 – Estremi catastali del capannone industriale oggetto della stima

Titolarità	Comune	Foglio	Particella	Sub.	Indirizzo	Zona e Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Proprietà per 100/100	Latina Sez. A	63	41	6	Latina (LT) Viale delle Industrie n. 54-56-58 Piano T	Cat. F/3			

Tabella 2 – Estremi catastali dei terreni oggetto della stima

Titolarità	Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	ha – are - ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
Proprietà per 1/1	Latina Sez. A	64	37	AREA FAB DM		3470	Euro:	Euro:
Proprietà per 1/1	Latina Sez. A	64	38	FRUTTETO	1	800	Euro: 24,00 (*)	10,12
Proprietà per 1/1	Latina Sez. A	64	177	BOSCO ALTO	1	2644	Euro: 3,55 (*)	0,41
Proprietà per 1/1	Latina Sez. A	64	878	SEMINATIVO	1	10	Euro: 0,01 (*)	0,01
Proprietà per 1/1	Latina Sez. A	63	206	SEMINATIVO	2	51093	Euro: 701,90 (*)	474,97
Proprietà per 1/1	Latina Sez. A	64	1134	SEMINATIVO	2	66508	Euro: 913,67 (*)	618,27
Proprietà per l'area	Latina Sez. A	63	207	SEMINATIVO	2	13988	Euro: 192,16 (*)	130,04
Proprietà per l'area	Latina Sez. A	64	1135	SEMINATIVO	2	12	Euro: 0,16 (*)	0,11
Proprietà per 1000/1000	Latina Sez. A	63	1003	SEMINATIVO	2	3788	Euro: 52,04 (*)	35,21
Proprietà per 1000/1000	Latina Sez. A	63	1004	SEMINATIVO	2	1202	Euro: 16,51 (*)	11,17
Proprietà per 1000/1000	Latina Sez. A	63	1005	SEMINATIVO	2	66	Euro: 0,91 (*)	0,61

In riferimento alla Tabella 2, la superficie totale risulta pari a 143.579 mq (circa 14,36 ettari).

5. QUADRO NORMATIVO E VINCOLI URBANISTICI

Facendo riferimento al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Latina in data 07/06/2019 – prot. n. 70136 – e facente parte della documentazione acquisita di cui al punto 2 della presente relazione, si evince:

- Che con Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici n. 6476 del 13/01/1972 è stato approvato il Piano Regolatore Generale del Comune di Latina, ivi incluso il comprensorio o quartieri di ridimensionamento R/5;
- Che il terreno distinto all' Agenzia delle Entrate - Agenzia del Territorio di Latina, al Foglio 63 Particelle nn. 207-30-34-38 -41-42-43-44-45-46-47-48-50-51-53-54-55-57-58-71-72-73-74-75-76-77-78-79-80-81-84-85-86-101-191-111-177 e Foglio 64 Particelle nn. 1134-1135-36-37-38-878 come risulta dall'unito estratto di mappa catastale ha destinazione: per parti “Zona Industriale” – “Servizi Generali – Ferroviarie” e “Area di Rispetto Zona Industriale” di PRG;
- Che la Giunta Regionale con Deliberazioni di G.R. n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi dell'art. 21, 22,23 della L.R. n. 24/98, ha adottato il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR), pubblicato il 14 febbraio 2008, per il quale sono operanti in salvaguardia le disposizioni;
- Che la Giunta Regionale del Lazio con Leggi 24 e 25 del 6/7/1998 ha rispettivamente adottato ed approvato la “Pianificazione paesistica e tutela dei beni e delle aree sottoposte a vincolo paesistico (P.T.P.) – Ambito Territoriale n. 10” (Delibera di G.R. 2810411987 n. 22177) e il Testo Coordinato delle N.T.A. Ambito Territoriale n. 10 (Delibera dic. R.

30/7/1999 n.4481) nelle aree soggette ai vincoli di cui al D. Lgs. N. 42 art. 136, art. 142 lett. A), b), c);

- Che dal 14/02/2008, data di pubblicazione del PTPR ai sensi dell'articolo 23, comma 2, ai sensi dell'articolo 23 bis (“Misure di salvaguardia in pendenza dell'approvazione del PTPR [...] non sono consentiti, sugli immobili e nelle aree di cui all'articolo 134 D. Lgs. 421/2004 e successive modifiche, interventi che siano in contrasto con le prescrizioni di tutela del PTPR adottato”;
- Che il terreno in oggetto ricade nelle Aree individuate e soggette a tutela del PTPR (art.27 N.T.) “Aree Urbanizzate”.

6. METODOLOGIA DI STIMA

Tra le metodologie valutative è stato dapprima considerato l'Approccio del Costo (*Cost Approach*), fondato sulla stima del costo di ricostruzione a nuovo dell'immobile, depurato delle quote di deprezzamento fisico, funzionale ed economico. Questo metodo, pur rappresentando un valido criterio di controllo, è stato ritenuto, successivamente, meno rappresentativo nel caso in esame rispetto all'approccio di mercato, in quanto non riflette compiutamente la dinamica della domanda e dell'offerta del comparto industriale-logistico-locale. Per tale ragione, la stima definitiva è stata condotta privilegiando il *Market Comparison Approach*, integrato dal metodo reddituale ai fini di validazione dei risultati.

La metodologia adottata per la presente valutazione si fonda su criteri estimativi consolidati e riconosciuti sia in ambito peritale che fallimentare, conformi alle linee guida IVS (*International Valuation Standards*), agli Standard di Valutazione Italiani (Codice delle Valutazioni Immobiliari – Tecnoborsa) e alla prassi professionale comunemente applicata. L'obiettivo è quello di determinare “il più probabile valore di mercato” dei beni oggetto di analisi, inteso come il prezzo al quale un immobile verrebbe scambiato alla data della valutazione tra un venditore consapevole e non obbligato e un acquirente parimenti informato e non condizionato, in un contesto di libera contrattazione.

In particolare, per effettuare una valutazione peritale di stima analitica e determinare il più probabile valore di mercato del capannone industriale e del lotto di terreni siti in Viale delle Industrie 54/56/58, Comune di Latina, garantendo attendibilità e trasparenza del processo valutativo, si è fatto ricorso a una metodologia rigorosa fondata su una pluralità di parametri di analisi. Nello specifico, l'indagine estimativa si articola attraverso:

- Analisi documentale e catastale: verifica preliminare della conformità urbanistica e catastale dei beni, con esame dei titoli edilizi, delle planimetrie catastali, dei certificati di destinazione urbanistica e di eventuali provvedimenti amministrativi e vincoli (paesaggistici, ambientali, servitù, diritti reali di godimento);

- Analisi tecnica diretta: osservazioni sullo stato di fatto dei fabbricati e delle aree pertinenti, con particolare attenzione a caratteristiche strutturali, stato manutentivo, funzionalità degli impianti, qualità delle finiture, accessibilità, fruibilità degli spazi interni ed esterni;
- Analisi urbanistica e territoriale: inquadramento dei beni nel contesto produttivo-logistico del Comune di Latina, con valutazione della loro collocazione rispetto alle principali infrastrutture viarie e ferroviarie, alla disponibilità di servizi di supporto, alla compatibilità della destinazione d'uso con gli strumenti urbanistici vigenti;
- Analisi di mercato comparativa (*Market Comparison Approach*): confronto con transazioni recenti e quotazioni correnti di beni simili, situati sia nello stesso comparto territoriale sia in zone contigue, con l'obiettivo di ricostruire un intervallo realistico di valori unitari €/mq. Per le comparazioni sono stati utilizzati dati provenienti dall'OMI, da rilevazioni dirette presso agenzie locali e da vendite giudiziarie aventi caratteristiche analoghe.
- Analisi reddituale e di convenienza economica (*Income Capitalization Approach*): applicato in via complementare per stimare la capacità dell'immobile di generare reddito attraverso locazione industriale/logistica. Sono stati considerati i canoni medi di mercato per immobili simili, i potenziali tassi di vacancy e i costi di gestione, al fine di calcolare il valore capitalizzato e confrontarlo con il risultato ottenuto dall'approccio di mercato.
- Approccio analitico-costi (*Cost Approach*, ove pertinente): utilizzato per stimare il valore del capannone allo stato attuale di grezzo avanzato, partendo dal costo di ricostruzione a nuovo e depurandolo delle quote di deprezzamento fisico, funzionale ed economico.

L'integrazione di questi criteri, supportata da verifiche di coerenza e da un'analisi critica dei risultati, consente di formulare una stima finale non solo aderente alle condizioni oggettive del bene, ma anche coerente con l'attuale dinamica del mercato immobiliare industriale e logistico locale. Particolare attenzione è stata posta: (i) alla verifica degli esiti delle recenti procedure esecutive riguardanti porzioni dello stesso complesso industriale, che costituiscono un benchmark diretto per la presente valutazione; (ii) all'analisi delle potenzialità di valorizzazione connesse alla vicinanza alla rete ferroviaria e alla possibilità di completamento del capannone; (iii) all'incidenza dei costi di regolarizzazione urbanistico-catastale e di completamento edilizio, da sottrarre ai valori lordi di mercato per ottenere un valore netto effettivamente realizzabile. Tale metodologia integrata garantisce, pertanto, un quadro estimativo fondato su basi oggettive, verificabili e comparabili, in grado di assicurare la massima attendibilità ai fini della procedura concorsuale e della futura alienazione dei beni.

7. DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

7.1 Capannone industriale - sub 6 foglio 63 particella 41

L'immobile oggetto di stima è un capannone industriale allo stato di grezzo avanzato, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Latina – Foglio 63, Particella 41, Subalterno 6 – Categoria F/3. L'unità presenta una superficie coperta pari a 3854.81 m².

Si evidenzia che le categorie catastali F/3 (fabbricati in corso di costruzione) ed F/4 (fabbricati in corso di definizione), hanno carattere transitorio e provvisorio, con validità limitata a un periodo compreso tra 6 e 12 mesi, come previsto dalla Circolare n. 4/T del 2009 dell'Agenzia del Territorio. Alla luce di ciò, si ritiene necessario procedere alla regolarizzazione catastale mediante accatastamento definitivo prima di ogni operazione di alienazione, attraverso la predisposizione di apposita pratica tecnico-amministrativa (PREGEO e DOCFA), volta a eliminare la classificazione F/3 e ad attribuire la corretta categoria, classe e consistenza catastale.

Si precisa che l'opera è stata oggetto di regolare iter amministrativo (licenza edilizia, dichiarazione di inizio lavori) ed è stata successivamente collaudata, come attestato dal certificato di collaudo statico allegato alla presente relazione (cfr. Allegato 6). Tale circostanza, pur in presenza delle difformità catastali sopra rilevate, conferisce certezza in ordine alla regolarità tecnico-strutturale dell'intervento edilizio. Dalle verifiche effettuate emerge comunque una difformità tra lo stato di fatto dell'immobile e i dati catastali attualmente registrati, in contrasto con la normativa vigente in materia.

Sulla base delle attuali condizioni dell'immobile e dei valori riscontrabili per immobili simili nel medesimo contesto territoriale (Dati OMI e mercato immobiliare locale), si stima un valore di mercato lordo compreso tra € 350/m² ed € 450/m², corrispondente a un intervallo compreso tra € 1.350.000 ed € 1.735.000.

Si evidenzia tuttavia la necessità di sostenere costi tecnici e amministrativi per l'accatastamento e la regolarizzazione urbanistica/fiscale dell'immobile, stimabili in un range compreso tra € 6.000 e € 9.000, comprensivi di pratiche catastali, rilievi tecnici, eventuale presentazione di CILAS, spese tecniche generali, bolli e diritti.

Detraendo tali oneri dal valore lordo, il valore di mercato netto dell'immobile può essere stimato in un intervallo compreso tra € 1.341.000 ed € 1.729.000. Il valore medio più probabile è individuabile in circa **€ 1.535.000**, tenuto conto delle condizioni di mercato, dello stato avanzato delle opere edilizie e del contesto urbanistico di riferimento.

A supporto della stima effettuata, si è condotta un'analisi comparativa con immobili analoghi per tipologia, destinazione d'uso e ubicazione, all'interno dell'area industriale-artigianale di Latina Scalo/Est, caratterizzata da buona accessibilità viaria, presenza di infrastrutture logistiche e destinazione urbanistica coerente. I valori di mercato per capannoni completamente rifiniti e in buono

stato manutentivo nella medesima zona risultano attualmente compresi tra € 500 e € 650/m², a seconda delle caratteristiche costruttive e impiantistiche.

Alla luce di ciò, il capannone oggetto di stima, una volta regolarizzato e completato, presenta una valorizzazione potenziale per trasformazione, con un valore di mercato post-completamento stimabile in un range tra:

- € 1.927.405 (3854.81 m² × 500 €/m²)
- € 2.505.626 (3854.81 m² × 650 €/m²)

I costi stimati per il completamento delle opere edili e impiantistiche sono variabili a seconda del grado di finitura richiesto e dell'eventuale destinazione d'uso (uso proprio, locazione, logistica, produzione). In via prudenziale, possono essere quantificati tra:

- € 80.000 – € 120.000

Ciò implica una potenziale plusvalenza per trasformazione tra:

- € 272.405 – € 890.626, al netto dei costi di regolarizzazione e completamento, qualora l'immobile venga collocato sul mercato a lavori ultimati.

L'immobile, una volta completato, può essere messo a reddito attraverso contratto di locazione industriale. I canoni correnti per immobili simili nella zona sono compresi tra € 30 – € 36/m²/anno, corrispondenti a:

- Canone annuo stimato: € 27.000 – € 32.400

Sulla base del valore medio netto stimato dell'immobile nello stato attuale (€ 1.535.000), il rendimento annuo lordo potenziale si attesta tra:

- 7,6% – 9,2% annuo¹

Tabella 3 – Sintesi dei valori di stima

Valore potenziale post-completamento (range)	
Minimo:	€ 1.927.405
Massimo:	€ 2.505.626
Valore netto attuale (media stimata)	
Media:	€ 1.535.000
Incremento di valore (“plusvalenza potenziale”)	
Minimo:	€ 1.927.405 – 1.535.000 = 392.405
Massimo:	€ 2.505.626 – 1.535.000 = 970.626
Costi stimati di completamento	
Range:	€ 80.000 – 120.000

¹ In Italia, per immobili industriali e logistici, i rendimenti lordi annui oscillano generalmente tra il 6% e l'9% del valore di mercato, a seconda di: (i) localizzazione e accessibilità (prossimità ad arterie stradali, nodi logistici, porti/ferrovie); (ii) dimensione e tipologia del capannone (industriale vs logistico puro); (iii) stato manutentivo e dotazione impiantistica; (iv) livello della domanda e dell'offerta nel mercato locale.

Plusvalenza netta (incremento di valore – costi)	
Minimo:	€ 392.405 – 120.000 = 272.405
Massimo:	€ 970.626 – 80.000 = 890.626

Questo tasso di rendimento risulta attrattivo per investitori immobiliari e in linea con le aspettative di mercato per il comparto industriale/artigianale della zona.

Vi è da sottolineare che la possibile esistenza di un diritto di superficie gravante sul capannone industriale – ancorché la sua effettiva sussistenza sia stata oggetto di contestazione da parte della Curatela – rappresenta un vincolo giuridico di rilevante incidenza ai fini estimativi. Tale diritto, infatti, può limitare la piena disponibilità e fruibilità del bene, condizionandone la potenzialità di valorizzazione e riducendone la commerciabilità. In ragione di ciò, la stima è stata condotta secondo un criterio prudenziale, così da tenere conto delle possibili ripercussioni economiche derivanti da tale vincolo.

7.2 Terreni

La stima è stata condotta applicando il metodo analitico-comparativo, fondato sull'analisi dei valori di mercato di immobili simili presenti nel territorio comunale di Latina. In particolare, la determinazione del valore ha tenuto conto dei seguenti elementi:

- Confronto con vendite recenti di terreni con caratteristiche simili e/o analoghe (Tabella 4).
- Analisi del mercato immobiliare locale: valori di riferimento (OMI – Osservatorio del Mercato Immobiliare, 1° semestre 2024) e tendenze del mercato immobiliare (Tabella 5).

Tabella 4 – Vendite comparabili

Zona	Superficie (mq)	Prezzo totale (€)	Prezzo €/mq	Data transazione
Latina – Via delle Industrie	5.000	500.000	100	Febbraio 2024
Latina Scalo	8.000	720.000	90	Dicembre 2023
Borgo Piave	6.000	480.000	80	Giugno 2023

Tabella 5 – Trend dei prezzi 2019 – 2024 (Dati OMI e mercato immobiliare locale)

Anno	Prezzo min €/mq (industriale)	Prezzo max €/mq (industriale)	Prezzo min €/mq (agricolo)	Prezzo max €/mq (agricolo)
2019	40	90	1.2	2.5
2020	45	95	1.3	2.6
2021	50	100	1.5	2.7
2022	55	105	1.6	2.8
2023	60	110	1.8	3.0
2024	65	120	2.0	3.0

In sintesi, analizzando i valori economici riportati in Tabella 4 e 5, si può evincere che:

- Terreni a destinazione industriale: 50-120 €/mq (a seconda della vicinanza alle infrastrutture e dell'edificabilità).
- Terreni agricoli (seminativo, frutteto, bosco): 1,5-3 €/mq a seconda della qualità del suolo e della produttività.

Considerando i vincoli paesaggistici e il Piano Regolatore, il valore attribuito sarà differenziato per le varie categorie.

Dall'analisi effettuata risultano i seguenti valori unitari stimati per tipologia di terreno (Tabella 6):

Tabella 6 – Valore unitario stimato per tipologia di terreno

Tipologia	Superficie (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore totale (€)
Area fabbricabile	3.470	90	312.300
Seminativo	130.657	2	261.314
Bosco alto	2.644	1.5	3.966
Frutteto	800	2	1.600

Il valore di mercato stimato per l'intero lotto di terreni siti in Viale delle Industrie nel Comune di Latina è di circa **580.000 €**, con una forbice di oscillazione del $\pm 10\%$ a seconda delle condizioni del mercato e delle trattative con eventuali acquirenti.

7.3 Potenziale valorizzazione del sistema capannone industriale e terreni dovuta alla presenza di un accesso ferroviario

Al valore stimato è possibile aggiungere una potenziale valorizzazione connessa alla presenza di un accesso ferroviario, subordinata alla verifica dell'eventuale sussistenza di vincoli normativi e della concreta fattibilità di realizzare uno scalo ferroviario privato o un collegamento alla rete esistente. Qualora il complesso costituito da capannone e terreni necessiti di interventi infrastrutturali per l'allaccio alla rete, sarà necessario tener conto dei relativi costi di realizzazione e del loro impatto sul valore netto dell'area.

Sulla base di casi analoghi nel settore logistico-industriale, la vicinanza alla ferrovia può incrementare il valore dei beni in una percentuale variabile tra il 10% e il 30%, a seconda della concreta possibilità di sfruttare tale caratteristica:

- Scenario conservativo (+10%): incremento limitato dalla mancanza di un accesso agevole alla rete ferroviaria o da eventuali vincoli normativi restrittivi.
- Scenario intermedio (+20%): il lotto presenta un elevato potenziale logistico e può attrarre acquirenti del settore, ma necessita di investimenti per l'effettiva integrazione con la rete ferroviaria.

- Scenario ottimistico (+30% o più): il terreno dispone di un accesso diretto o facilmente realizzabile alla rete ferroviaria, risultando particolarmente attrattivo per operatori del settore logistico e industriale.

Nel caso specifico, considerando un valore iniziale di **2.115.000 €**, la valorizzazione potenziale sarebbe la seguente:

- +10% → circa 2.326.500 €
- +20% → circa 2.538.000 €
- +30% → circa 2.749.500 €

8. CONCLUSIONI

Alla luce delle indagini tecniche, documentali e comparative condotte, si formula la seguente stima complessiva del valore di mercato dei beni immobiliari oggetto della presente relazione:

- Capannone industriale allo stato di grezzo avanzato (cat. F/3, foglio 63, particella 41, sub. 6), con superficie pari a 3854.81 m²:
 - Valore di mercato netto stimato: € 1.350.000 – € 1.735.000
 - Valore medio più probabile: € 1.535.000
- Terreni di pertinenza (complessivamente 143.579 m²), con destinazione d'uso mista (area fabbricabile, seminativo, frutteto, bosco):
 - Valore complessivo stimato: € 580.000 (±10%)
- **Valore complessivo stimato dei beni: € 2.115.000**

A supporto della valutazione, si è tenuto conto anche:

- del potenziale di valorizzazione per trasformazione post-completamento del capannone (valore stimabile tra € 1.927.405 e € 2.505.626, con una plusvalenza potenziale compresa tra € 272.405 e € 890.626 al netto dei costi di completamento), tenuto altresì conto della possibilità di un futuro ampliamento già contemplato in sede progettuale;
- della redditività attesa in caso di messa a reddito dell'immobile industriale completato, con un rendimento annuo lordo stimato tra il 7,6% e il 9,2% sul valore netto attuale;
- della potenziale valorizzazione derivante dalla vicinanza alla rete ferroviaria, che – in funzione dell'effettiva accessibilità e integrazione – potrebbe determinare un incremento del valore complessivo tra il 10% e il 30%, portando il valore finale del compendio in un range compreso tra € 2.326.500 e € 2.749.500.

Il valore stimato risulta coerente con le dinamiche del mercato immobiliare industriale-artigianale locale e tiene conto delle condizioni attuali, delle prospettive di trasformazione e dell'appetibilità del bene per operatori logistici, produttivi o investitori immobiliari.

Si evidenzia, inoltre, che:

- la presenza di un diritto di superficie insistente su parte del compendio immobiliare costituisce un vincolo giuridico rilevante, la cui esatta portata è tuttora oggetto di contestazione da parte della Curatela. Tale circostanza incide sulla commerciabilità e, di conseguenza, deve essere considerata nella determinazione del più probabile valore di mercato, imponendo un approccio prudentiale;
- ai fini della presente valutazione estimativa, è stato considerato – in via prudentiale – l'intervenuto trasferimento mediante aggiudicazione giudiziale della porzione del compendio sottoposta a procedura esecutiva, tenendo conto delle conseguenti incidenze, attuali e potenziali, in ordine all'esercizio di diritti di godimento a carattere servente o comunque riconducibili a soggetti terzi rispetto all'aggiudicatario, con riflessi sulle prospettive di utilizzazione e sulla complessiva attitudine reddituale del bene;
- in merito a quanto sopra lo scrivente intende ribadire quanto già evidenziato nel precedente parere (Allegato 1), secondo cui sarebbe stato senz'altro preferibile – nell'interesse della massa creditoria – procedere alla ricongiunzione degli immobili nell'alveo del fallimento. Tale soluzione, infatti, avrebbe consentito una gestione unitaria del compendio immobiliare, garantendo maggiori prospettive di valorizzazione e riducendo al contempo i rischi di svalutazione delle singole porzioni, soprattutto laddove alienate separatamente. Ciò anche in considerazione della specifica vocazione logistica del complesso, che rende evidente come la perdita o la disgregazione delle aree a servizio inciderebbe negativamente sulla redditività e sull'attrattività complessiva del bene sul mercato.
- Nonostante ciò, la redditività potenziale dell'immobile, una volta completato e messo a reddito, unitamente alla possibilità di valorizzazione connessa all'eventuale accesso ferroviario, costituiscono ulteriori elementi di interesse per investitori e operatori logistici, pur connessi a costi e condizioni realizzative che richiedono prudenza nella stima.
- In tale prospettiva, si ritiene pertanto opportuno e maggiormente conveniente privilegiare una cessione unitaria del compendio, così da preservarne la coerenza funzionale e ottimizzarne le potenzialità di mercato nell'interesse della procedura e della massa creditoria.

Alla luce di tali considerazioni integrative, il valore complessivo stimato di **€ 2.115.000** viene confermato come il più probabile valore di mercato dei beni residui di proprietà della società fallita, da assumere quale riferimento attendibile per le successive fasi di dismissione nell'ambito della procedura concorsuale.

9. ELENCO DELLE FIGURE

- Figura 1 – Vista aerea dello stato dei luoghi con localizzazione del capannone industriale
- Figura 2 – Planimetria generale
- Figura 3 – Capannone industriale: stato di fatto
- Figura 4 – Stralcio estratto catastale
- Figura 5 – Terreni di pertinenza: stato di fatto
- Figura 6 – Terreni di pertinenza: stato di fatto
- Figura 7 – Terreni di pertinenza: stato di fatto

10. ELENCO DEGLI ALLEGATI

- Allegato 1 – Relazione/parere tecnico – Fallimento Società Logistica Merci n. 47/2022 – a cura del sottoscritto ing. Felice D’Alessandro.
- Allegato 2 – Verbale di sopralluogo del 12/12/2023
- Allegato 3 – Verbale di sopralluogo del 09/10/2025
- Allegato 4 – Richiesta di accesso ai documenti amministrativi (pratiche edilizie), protocollo n. 212675 del 22/10/2024
- Allegato 5 – Richiesta di accesso agli atti - invio e sollecito urgenza Dip. X Patrimonio e Dip. XIV LLPP
- Allegato 6 – Documentazione amministrativa – capannone industriale
- Allegato 7 – Visure catastali



Figura 1 – Vista aerea dello stato dei luoghi con localizzazione del capannone industriale (●)

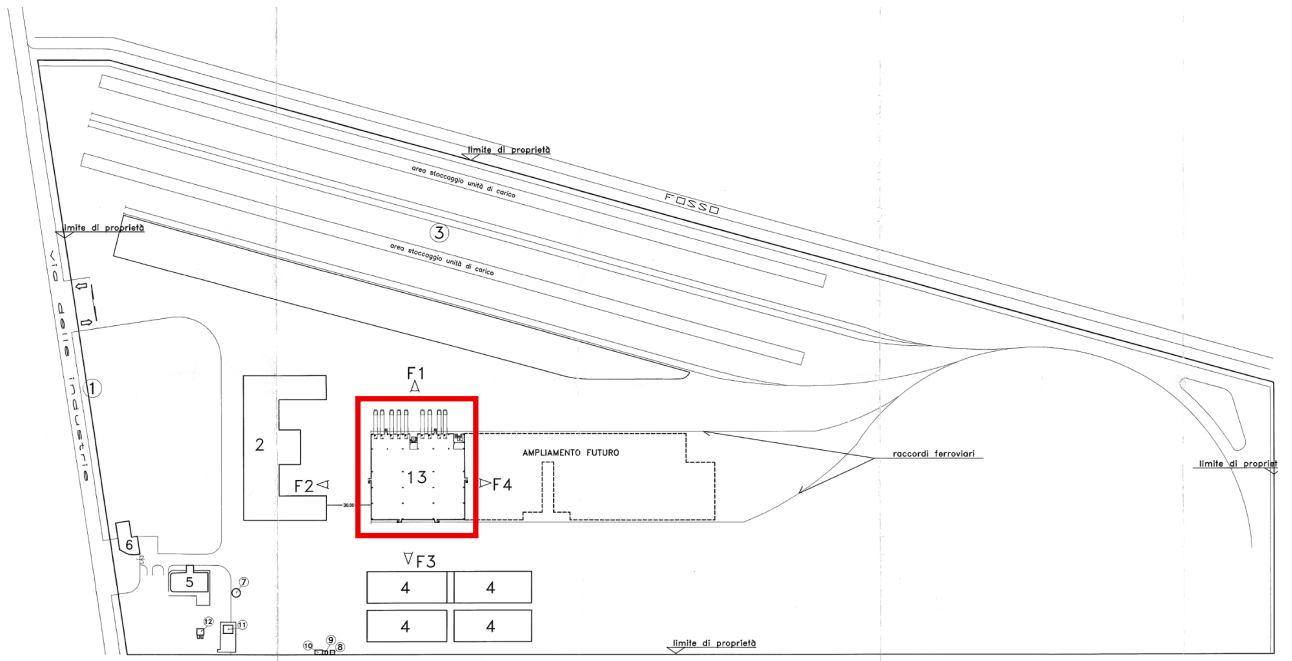


Figura 2 – Planimetria generale



Figura 3 – Capannone industriale: stato di fatto



Figura 4 – Stralcio estratto catastale



Figura 5 – Terreni di pertinenza: stato di fatto



Figura 6 – Terreni di pertinenza: stato di fatto



Figura 7 – Terreni di pertinenza: stato di fatto

Il sottoscritto, ritenendo di aver svolto l’incarico affidatogli con obiettività e competenza professionale, resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento e si dichiara fin d’ora disponibile a fornire delucidazioni anche in sede di udienza, qualora ritenuto necessario.

Milano, 22 ottobre 2025

Il perito estimatore
Ing. Felice D’Alessandro

ALLEGATO 1

*Relazione/parere tecnico – Fallimento Società Logistica Merci n. 47/2022 – a cura del sottoscritto
ing. Felice D'Alessandro*



UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI MILANO

DIPARTIMENTO DI SCIENZE E POLITICHE AMBIENTALI
DEPARTMENT OF ENVIRONMENTAL SCIENCE AND POLICY



Spett.Le

Fallimento società per la logistica merci s.p.a. –

RG n. 47/2022 Tribunale di Latina

Alla c.a. dei Curatori

Avv. Aprea Gianfranco

Dott. Francesco Mercuri

Il sottoscritto, prof. ing. Felice D'Alessandro, ha ricevuto incarico nell'interesse del fallimento Società Logistica Merci S.p.A. R.G. (di seguito brevemente "SLM" o "fallita"), di redigere un parere circa la convenienza delle vendite immobiliari disposte nell'ambito del procedimento esecutivo RGE 28/2016 Trib. Di Latina, e relaziona come segue.

Premessa

In data 15 luglio 2022, il Tribunale Civile di Latina pronunciava la sentenza dichiarativa di fallimento - pubblicata il 19 luglio 2022 - a carico della Società Logistica Merci S.p.A., in sigla "SLM S.p.A." (di seguito anche "SLM" o "Fallita"), avente sede legale in Latina (LT), Viale delle Industrie nn. 54/56/58, C.F. e P. I.V.A. 01888310594 (di seguito il "Compendio Immobiliare"), nominando - quali curatori del fallimento - l'Avv. Gianfranco Arpea e il Dott. Francesco Mercuri (di seguito anche i "Curatori").



Nell'ambito delle azioni di ricognizione dell'attivo, i Curatori verificavano che parte del compendio immobiliare di proprietà del fallimento era già oggetto di procedura esecutiva di cui RGE 28/2016 presso il Tribunale di Latina.

Il fallimento si costituiva in qualità di creditore precedente ai sensi dell'ex. Art. 107 l. f.. Tuttavia, a seguito degli esperimenti di vendita andati deserti, i Curatori della SLM chiedevano l'attrazione dei beni al fallimento nominando lo scrivente per la predisposizione di un parere in merito alla convenienza della procedura.

Oggetto dell'incarico

In data 6 luglio 2023, i Curatori fallimentari, con istanza di autorizzazione, chiedevano al Giudice Delegato Dott.ssa Tiziana Tinessa, di provvedere a nominare in qualità di perito estimatore ex Art. 107 l. f., il sottoscritto Prof. Ing. Felice D'Alessandro, professore associato presso il Dipartimento di Scienze e Politiche Ambientali dell'Università degli Studi di Milano, al fine di procedere alla determinazione del valore complessivo del Compendio Immobiliare di proprietà della società fallita e della valutazione circa la convenienza dell'attrazione al fallimento degli immobili oggetto del procedimento esecutivo citato in premessa.

Il sottoscritto è in possesso dei requisiti tecnici in quanto esperto in valutazioni immobiliari nonché dei requisiti d'indipendenza richiesta da legge, come da cv allegato (**all. 1**).

Il sottoscritto si è avvalso della collaborazione della Dott.ssa Carolina Borsani, dottore commercialista e revisore contabile, ai fini dell'espletamento dell'incarico, nell'ambito del quale riceveva la seguente documentazione:

- Bilanci SLM anni dal 2000 al 2020
- Atti procedimento esecutivo
- Relazione di valutazione ed integrative arch. Falasci Bruno

Il Complesso Immobiliare



Il Compendio Immobiliare di proprietà della SLM, si compone di diversi immobili ricompresi tutti all'interno dell'area industriale sita in Latina, Viale delle industrie, come da seguente estratto di mappa.

Figura 1 estratto satellitare proprietà SLM



Il Compendio Immobiliare, evidenziato in Figura all'interno dell'area rossa, è stato costruito antecedentemente al 1967 e si presenta con:

- i. Un complesso immobiliare centrale adibito a magazzino
- ii. Tre corpi di fabbrica adibiti anch'essi a magazzino
- iii. Tre corpi di fabbrica adibiti ad ufficio
- iv. Un opificio
- v. Una corte di pertinenza ai fabbricati
- vi. I terreni di pertinenza ai suddetti immobili.

I terreni circostanti l'area, si estendono poi da viale dell'Industrie, sita in Latina, fino alla stazione ferroviaria di Latina Scalo.



All'interno dell'area, come possibile vedere dagli stratti di mappa aerei allegati con annessi dettagli particelle e porzioni immobili (**all. 2**), era prevista una fermata della stazione ferroviaria all'interno dell'area di sosta di proprietà della fallita, che rende particolarmente appetibile il complesso soprattutto per società di trasporto o con necessità logistiche particolari.

Si precisa che la stazione di transito su binari è attualmente inaccessibile visto lo stato manutentivo delle rotaie che sono state defraudate nel tempo; tuttavia, a parere dello scrivente sarebbe facilmente ripristinabile lo scalo.

Come evidenziato anche nella CTU depositata in Tribunale, l'intero complesso edilizio è attualmente in disuso ed abbandonato. Con l'unica eccezione di una porzione degli uffici (parte della palazzina uffici Foglio 63 part. 41 sub. 8) che è stata attualmente adibita ad archivio del Tribunale di Latina; anche se privo di regolare contratto di locazione registrato.

I terreni pertinenti, invece, appaiono incolti e privi di elementi di limitazione degli accessi da parte di terzi. L'intero complesso andrebbe messo in sicurezza come rilevato anche nella CTU depositata in atti.

In dettaglio, risultano di proprietà del fallimento i beni fabbricati e terreni, indicati nelle seguenti tabelle estratte da visure catastali (**all. 3**).

Figura 2_ Tabella Catasto Fabbricati Comune Di Latina

Titolarità	Comune	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona e	Classe	Consistenza	Rendita
						Categoria			
Proprieta' per 100/100	LATINA Sez.	63	41	6	LATINA(LT) VIALE DELLE INDUSTRIE n. 54-56-58 Piano T	Cat.F/3			Euro:
Proprieta' per 100/100	LATINA Sez.	63	41	7	LATINA(LT) VIALE DELLE INDUSTRIE n. 54-56-58 Piano T-1 - 2	Zona 2 Cat.A/10	1	16,5 vani	Euro: 3408,62
Proprieta' per 100/100	LATINA Sez.	63	41	8	LATINA(LT) VIALE DELLE INDUSTRIE n. 54-56-58 Piano T-1 - 2-3	Zona 2 Cat.A/10	1	38,5 vani	Euro: 7953,44
Proprieta' per 100/100	LATINA Sez.	63	41	9	LATINA(LT) VIALE DELLE INDUSTRIE n. 54-56-58 Piano T	Zona 2 Cat.C/2	1	2348 m2	Euro: 1818,97
Proprieta' per 100/100	LATINA Sez.	63	41	10	LATINA(LT) VIALE DELLE INDUSTRIE n. 54-56-58 Piano T	Zona 2 Cat.C/2	1	2340 m2	Euro: 1812,77
Proprieta' per 100/100	LATINA Sez.	63	41	11	LATINA(LT) VIALE DELLE INDUSTRIE n. 54-56-58 Piano T	Zona 2 Cat.C/2	1	1130 m2	Euro: 875,40
Proprieta' per 100/100	LATINA Sez.	63	41	12	LATINA(LT) VIALE DELLE INDUSTRIE n. 54-56-58 Piano T	Zona 2 Cat.C/2	1	1130 m2	Euro: 875,40
Proprieta' per 100/100	LATINA Sez.	63	41	13	LATINA(LT) VIALE DELLE INDUSTRIE n. 54-56-58 Piano T	Zona 2 Cat.D/1			Euro: 478,00



Figura 3_Tabella Catasto Terreni Comune Di Latina

Titolarità	Comune	Foglio	Particella	Qualità	Classe	ha - are - ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
Proprieta' per 1/1	LATINA Sez. A	64	37	AREA FAB DM		3470	Euro:	Euro:
Proprieta' per 1/1	LATINA Sez. A	64	38	FRUTTETO	1	800	Euro: 24,00 (*)	Euro: 10,12
Proprieta' per 1/1	LATINA Sez. A	64	177	BOSCO ALTO	1	2644	Euro: 3,55 (*)	Euro: 0,41
Proprieta' per 1/1	LATINA Sez. A	64	878	BOSCO ALTO	1	10	Euro: 0,01 (*)	Euro: 0,01
Proprieta' per 1/1	LATINA Sez. A	63	206	SEMINATIVO	2	51093	Euro: 701,90 (*)	Euro: 474,97
Proprieta' per 1/1	LATINA Sez. A	64	1134	SEMINATIVO	2	66508	Euro: 913,67 (*)	Euro: 618,27
Proprieta' per l'area	LATINA Sez. A	63	207	SEMINATIVO	2	13988	Euro: 192,16 (*)	Euro: 130,04
Proprieta' per l'area	LATINA Sez. A	64	1135	SEMINATIVO	2	12	Euro: 0,16 (*)	Euro: 0,11
Proprieta' per 1000/1000	LATINA Sez. A	63	1003	SEMINATIVO	2	3788	Euro: 52,04 (*)	Euro: 35,21
Proprieta' per 1000/1000	LATINA Sez. A	63	1004	SEMINATIVO	2	1202	Euro: 16,51 (*)	Euro: 11,17
Proprieta' per 1000/1000	LATINA Sez. A	63	1005	SEMINATIVO	2	66	Euro: 0,91 (*)	Euro: 0,61

Il Procedimento Esecutivo e la CTU

Nell'ambito del procedimento, veniva nominato l'Arch. Bruno Falasci in qualità di esperto estimatore ex Art. 568 c.p.c. ai fini della valutazione del complesso industriale sito in Latina (LT) viale delle industrie ed oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 28/2016 Trib. Di Latina promossa da MPS Capital services Banca per le imprese Spa.

I beni oggetto del pignoramento, sono solo porzione dei beni complessivi di proprietà della fallita, e specificatamente:

Figura 4_ beni all'interno del Procedimento esecutivo.

Destinazione	Foglio	Part.	Sub.
Magazzino	63	41	9
Capannone	63	41	6
Magazzino	63	41	10
Magazzino	63	41	11



Magazzino	63	41	12
Ufficio	63	41	7
Ufficio	63	41	8
Opifici	63	41	13
Corte comune	63	41	14

Sostanzialmente nel procedimento esecutivo sono presenti tutti gli immobili di maggior valore della fallita indicati al catasto fabbricati in figura 3, con l'aggiunta della corte comune censita al Foglio 63, particella 41 sub. 14; restando, quindi, esclusi dal perimetro dell'esecuzione solo i terreni di proprietà della SLM.

Nella figura 5 di seguito, si rappresentano con maggior chiarezza i corpi di fabbrica e per chiarezza espositiva all'interno della figura 6 vengono evidenziati i sub 6,7,8, 9,10,11,12 Foglio 63 part. 41 inerenti i fabbricati sull'estratto di mappa.

L'intero complesso industriale, costituito da vari corpi edilizi separati e di varia categoria catastale, ha poi come corte comune la particella 41 sub.14 (a); mentre, la particella 41 sub (b) rappresenta l'area di sosta laterale adiacente al termine dei binari. Il tutto riscontrabile sia in Figura 5 che in allegato 2.

Figura 5_Elaborato Planimetrico Foglio 63 part. 41

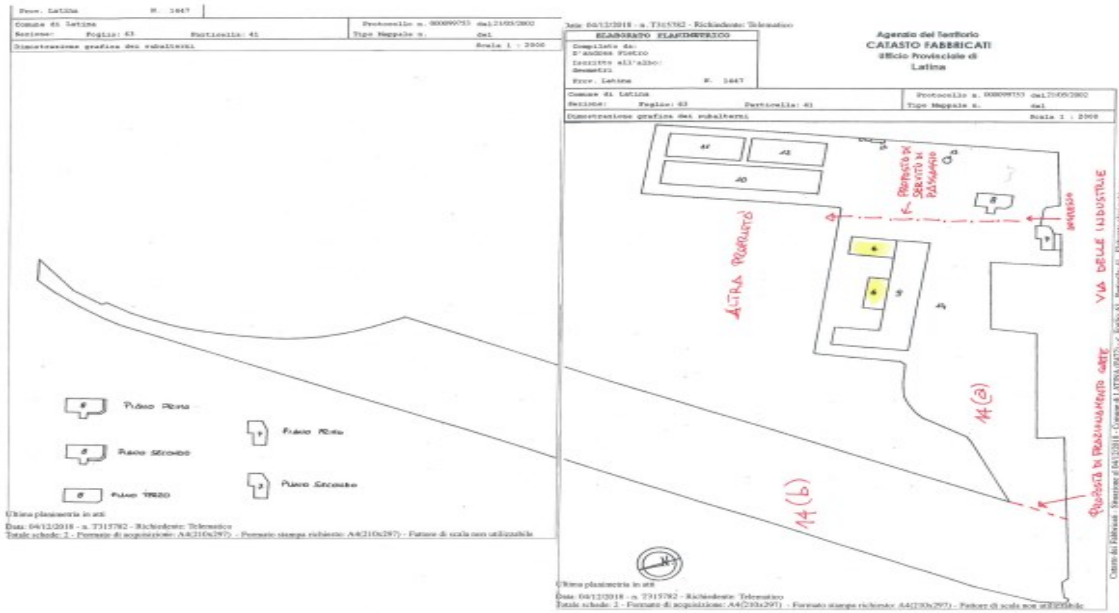


Figura 6_Precisazioni Sub in estratto aereo





Come indicato anche nella CTU, lo stato di manutenzione degli immobili necessita di urgenti opere di manutenzione e adeguamento per tutti gli impianti alle attuali norme vigenti.

Per quanto riguarda le caratteristiche costruttive prevalenti, le strutture dei vari fabbricati presentano diversa natura. Nello specifico:

- ✓ Il magazzino principale (sub. 6 e 9) e le porzioni adiacenti hanno una struttura in c.a con copertura con capriate in ferro e tetto in lastre di lamiera; le tamponature sono in blocchetti; le pavimentazioni sono in cemento industriale; le finestre, di piccolo formato, hanno gli accessi muniti di aperture costituite da serrande avvolgibili in lamiera.
- ✓ Le strutture verticali dei magazzini (sub. 10-11-12) sono costituite da blocchetti in muratura presumibilmente armata al loro interno, su cui poggiano coperture in ferro a tetto inclinato con due falde e copertura con pannelli di lamiera; le pavimentazioni sono in cemento industriale; le finestre, di piccolo formato, hanno gli accessi muniti di aperture costituite da serrande avvolgibili in lamiera.
- ✓ Le due palazzine uffici (sub. 7-8) hanno una struttura in c.a. con fondazioni continue in c.a., solai orizzontali con travetti e presumibilmente pignatte; le tramezzature sono in forati; le pavimentazioni sono in monocottura, mentre il corpo scala esterno e quello interno presentano pavimentazioni e battiscopa in marmo. Si segnala che tutti gli impianti afferenti alla palazzina sub. 8 risultano dismessi e non utilizzabili, in quanto oggetto di incuria e vandalismo.
- ✓ I piccoli locali (opifici sub. 13) sono in muratura e lamiera.

All'interno dei beni ricompresi nel perimetro dell'esecuzione, vi sono singoli fabbricati privi dei terreni di pertinenza, che ne renderebbero certamente apprezzabile il valore.

Il criterio di valutazione dei beni esplicitato a pag. 10 del medesimo elaborato peritale prevedeva la valutazione sia utilizzando le valutazioni dell'Agenzia delle Entrate- Osservatorio del mercato immobiliare (OMI), sia quello comparativo con immobili simili in stessa zona.

Lo scrivente però, rileva che la CTU appariva molto lacunosa nell'indicazione di dettaglio degli strumenti utilizzati per la valutazione, infatti risultava carente dell'indicazione specifica delle tavole di analisi utilizzate dell'OMI (priva di ogni riferimento sull'indicazione del semestre di riferimento,



tipologia catastale di immobile utilizzata, stato manutentivo del bene), oltre che dei valori comparativi con immobili simili su cui non vien citato alcun riferimento.

La carenza degli elementi distintivi dell'elaborato, rende certamente difficile il parere richiesto allo scrivente che dovrebbe anche prendere in considerazione l'elaborato peritale già depositato.

Tanto ciò premesso, i beni venivano poi valutati come segue:

- I magazzini di cui ai sub. 6,9,10,11,12 venivano valorizzati al presso medio di euro 400/mq²;
- Le palazzine uffici di cui ai sub. 7 ed 8, venivano valorizzate al prezzo medio complessivo di euro 1.200/mq²;
- I piccoli manufatti "opifici" al sub. 13, a servizio di tutti gli altri immobili, calcolati al valore di euro 200/mq²;
- La corte comune al sub 14 non valutata in quanto a servizio di tutti gli altri immobili.

Nella CTU firmato in data 20 aprile 2019, il valore dei beni indicati come lotto unico e complessivamente valorizzati in euro 5.782.600 (cinquemilionisettecentottantadueesecento).

A seguito anche dei rilievi depositati dal Comune di Latina, l'ill.mo G.E., richiedeva poi al CTU la possibilità di suddividere il complesso immobiliare in diversi lotti. Nell'integrazione di perizia del 12 aprile 2021, il CTU chiariva che era possibile provvedere alle singole vendite dei lotti precisando che la corte di cui al sub. 14, dovesse restare a servizio dei singoli lotti facenti parte del complesso immobiliare.

Il valore dei singoli lotti, il cui totale risultava sempre pari a 5.782.600, veniva suddiviso in elaborato e valorizzato come segue:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino sub. 9	2348,00 mq	2873,00 mq	1,00	2873,00 mq	16,00 m	T
Capannone F/3 sub. 6	800,00 mq	900,00 mq	1,00	900,00 mq	15,00 m	T
Magazzino sub. 10	2340,00 mq	2541,00 mq	1,00	2541,00 mq	6,86 m	T
Magazzino sub. 11	1130,00 mq	1225,00 mq	1,00	1225,00 mq	6,86 m	T
Magazzino sub. 12	1130,00 mq	1229,00 mq	1,00	1229,00 mq	6,86 m	T
Ufficio sub. 7	830,00 mq	978,00 mq	1,00	445,00 mq	2,79 m	T/1/2
Ufficio sub. 8	835,00 mq	982,00 mq	1,00	982,00 mq	3,30 m	T/1/2/3
Opifici sub. 13	60,00 mq	67,00 mq	1,00	67,00 mq	2,93 m	T
Corte comune sub. 14	0,00 mq	0,00 mq	0,00	0,00 mq	0,00 m	T



UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI MILANO

DIPARTIMENTO DI SCIENZE E POLITICHE AMBIENTALI
DEPARTMENT OF ENVIRONMENTAL SCIENCE AND POLICY



- Lotto 1 = Magazzino sub. 9 mq. 2.873,00 x € 4400,00 = € 1.149.200,00
 - Lotto 2 = Capannone F/3 sub. 6 mq. 900,00 x € 400,00 = € 360.000,00
 - Lotto 3 = Magazzino sub. 10 mq. 2.541,00 x € 400,00 = € 1.016.400,00
 - Lotto 4 = Magazzino sub. 11 mq. 1.225,00 x € 400,00 = € 490.000,00
 - Lotto 5 = Magazzino sub. 12 mq. 1.229,00 x € 400,00 = € 491.600,00
 - Lotto 6 = Ufficio sub. 7 mq. 978,00 x € 1.200,00 = € 1.173.600,00
 - Lotto 7 = Ufficio sub. 8 mq. 982,00 x € 1.200,00 = € 1.178.400,00
 - Lotto 8 = Opifici sub. 13 mq. 67,00 x 200,00 = € 13.400,00
- Corte comune non valorizzata.

Anche in questo caso, la valutazione per singoli lotti appare leggermente sommaria, utilizzando come valori medi i valori precedentemente esposti per tipologia di cespiti ed indistintamente classificati per piano, ubicazione, stato manutentivo ecc.

Ad ogni modo, le vendite esperite per 4 tentativi di asta, consideravano infine il lotto come unico partendo come prezzo base asta i circa 5 milioni di euro.

Nell'ultimo esperimento di vendita conclusosi in asta del 21 giugno 2023 il prezzo base veniva ridotto ad euro 3.111.933 (tremilioncentounidicinoventotrentatrè) di cui offerta minima euro 2.333.949 (due milioni e trecento). Anche tale tentativo di asta andava deserto come da verbale deserto depositato nel fascicolo dell'esecuzione.

Considerata la mancata vendita, al netto dei 4 ribassi già operati all'interno nel procedimento esecutivo, i curatori, al fine di evitare il depauperarsi dei beni immobili, formulavano istanza per attrarre nuovamente il Compendio Immobiliare nel fallimento anche al fine di :” (i) *intraprendere delle iniziative per valorizzare il compendio immobiliare includendo, ove possibile, la porzione interessata dalla procedura esecutiva;* (ii) *a fronte della volontà della Curatela, risulterebbe del tutto antieconomico mantenere due distinte procedure competitive, parallele e contestuali, avviate da parte di due procedimenti iscritti presso il medesimo ufficio giudiziario per porzioni rientranti in un unico complesso immobiliare a carattere industriale;*(iii) *nelle more della procedura di fallimento, è emersa l'ulteriore esigenza di ricondurre il compendio in riferimento in una condizione di sicurezza*”.

Il G.E. mandato al Delegato alla vendita per procedere nei successivi esperimenti di vendita e conseguenti ribassi.



Infine, con provvedimento del 3 agosto 2023, l'Ill.mo Tribunale di Latina segnatamente precisava che: *“che il potere degli istituti di credito fondiario, di proseguire l'esecuzione individuale sui beni ipotecati anche dopo la dichiarazione di fallimento del mutuatario, non esclude che il giudice delegato possa .disporre la vendita coattiva degli stessi beni, perché le due procedure espropriative non sono incompatibili ed il loro concorso va risolto in base all'antiorità del provvedimento che dispone la vendita; che dunque si impone un fisiologico coordinamento nella gestione delle procedure in funzione del migliore soddisfacimento del ceto creditorio; dispone che sull'istanza proposta dal fallimento, il creditore fondiario procedente esprima le sue valutazioni, assegnando allo scopo termine sino al 15/9/2023; - invita il fallimento istante ad acquisire, nel medesimo termine, le valutazioni del g.d. sulla utilità di una vendita in sede fallimentare.”*

Parere

Lo scrivente, ribadendo la complessità nell'esprimere un parere anche in vista delle lacunosità della CTU già esposte, riferisce il suo parere come segue.

Analizzata preliminarmente la documentazione, appare sicuramente preferibile la ricongiunzione degli immobili all'interno del fallimento nell'interesse dei creditori.

Infatti, *in primis* da un punto di vista prettamente prudenziale, il Compendio Immobiliare appare abbandonato e privo di elementi di limitazione all'accesso da parte di terzi, per il quale anche la CTU sottopone la necessità di doverlo mettere in sicurezza. Si evidenzia la possibilità di ingressi non autorizzati, violazione della proprietà e conseguenti rischi di infortuni, oltre che di furti di elementi strutturali all'interno dell'area. In tal senso, la Curatela all'interno delle varie istanze formulate aveva già espresso la volontà non solo di sanare la situazione, ma anche porre in essere le azioni necessarie alla valorizzazione del Compendio Immobiliare.

In *secundis*, da un punto di vista prettamente tecnico, con l'attrazione dei beni al fallimento vi sarebbero i seguenti indiscussi benefici:



- i. considerando che i terreni non rientrati nel perimetro dell'esecuzione si trovano all'interno del Compendio Immobiliare e sono strumentali anche all'eventuale ripristino della stazione ferroviaria, il probabile acquirente si troverebbe a dover concedere una servitù di passaggio o a dover acquisire successivamente i terreni dal fallimento. Tanto ciò premesso, la riassunzione in un unico procedimento, comporterebbe certamente una maggiore valorizzazione e semplificazione della vendita in caso di unico lotto;
- ii. considerando l'ultimo esiguo valore di vendita nell'ambito della procedura esecutiva (con offerta minima a circa 2 milioni di euro e successivi ribassi) e pur prendendo in esame un'ipotesi di vendita con procedura competitiva in più lotti degli immobili rientranti nel patrimonio di SLM (ipotesi che verrebbe comunque a verificarsi qualora la procedura esecutiva dovesse proseguire e, al contempo, la Curatela dovesse così trovarsi a dover bandire separatamente la vendita delle porzioni immobiliari rimanenti), cionondimeno risulta sicuramente preferibile promuovere la vendita in lotti nell'ambito di un'unica procedura. Difatti, come noto, la vocazione del Compendio Immobiliare è di tipo logistico. Ne consegue che il valore immobiliare effettivo risiede nelle porzioni a servizio di tale funzione (ossia i palazzi, il magazzino e lo snodo stradale e ferroviario). Perciò, qualora venissero a essere espunte dal Compendio Immobiliare solo tali porzioni di maggior pregio (così come rischierebbe di accadere qualora la procedura esecutiva dovesse riscontrare un'aggiudicazione nella prossima eventuale asta o in quelle successive con ulteriori ribassi), le porzioni rimanenti perderebbero enormemente il proprio valore individuale e, per l'effetto, ne deriverebbe una drastica svalutazione dell'intero Compendio Immobiliare. Ecco quindi che appare opportuno operare con una diversa (da quella esecutiva) ipotesi di lottizzazione del Compendio Immobiliare, la quale miri a collocare sul mercato aree autonome (seppure all'interno del medesimo polo), ciascuna di esse munita di zone a servizio logistico. Del resto, l'attuale configurazione della porzione sottoposta a esecuzione presenta una certa penuria di tali aree ancillari (con eccezione dello snodo stradale interno), con conseguente mancato apprezzamento dei lotti. Dunque, il Fallimento potrebbe accorpare parte dei terreni ai singoli



UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI MILANO

DIPARTIMENTO DI SCIENZE E POLITICHE AMBIENTALI
DEPARTMENT OF ENVIRONMENTAL SCIENCE AND POLICY



lotti che attualmente hanno solo una corte in comune (foglio 63, part.41 sub 14), rendendoli certamente più appetibili all'acquisto. Si aggiunga inoltre che, nell'ipotesi in cui dovesse proseguire il percorso di vendita nell'ambito della procedura esecutiva, si correrebbe il rischio di dilatare in maniera rilevante ed eccessiva i tempi di chiusura della procedura fallimentare proprio in ragione delle difficoltà intrinseche alla collocazione sul mercato delle porzioni immobiliari residue in ragione dei motivi suindicati;

- iii. infine, occorre considerare che nel caso di vendita dell'intero Compendio Immobiliare all'interno del procedimento esecutivo, come visto il Fallimento si troverebbe a dover valorizzare tramite vendita con procedura competitiva singoli terreni o immobili collocati all'interno di un'area che sarebbe già stata aggiudicata in esito alla ridetta procedura esecutiva, con probabile svilimento del valore di vendita (per mancanza di interesse da parte di terzi a rilevare porzioni immobiliari di fatto ricomprese in un'area di proprietà altrui), con conseguente danno per i creditori ivi inclusa MPS Capital services.

Lo stesso Tribunale di Latina, nel provvedimento dell'8 agosto 2023, indicava necessario il coordinamento nella gestione delle procedure in funzione del migliore soddisfacimento del ceto creditorio. Pertanto, anche al fine di non ledere gli interessi del ceto creditorio, si dovrebbe procedere alla valutazione con valori attuali del complesso immobiliare sia come lotto unico unitamente ai terreni, sia con divisione per singoli lotti accorpati a porzione dei terreni, al fine di verificare quali siano i valori così realizzabili e conseguenti danni/benefici per i creditori.

Il sottoscritto, ritenendo di aver portato a termine l'incarico affidatogli con obiettività e competenza professionale, rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e si rende disponibile sin d'ora a fornire chiarimenti anche in fase d'udienza - ove si ritenessero necessari.

Ing. Prof. Felice D'Alessandro

ALLEGATO 2

Verbale di sopralluogo del 12/12/2023

VERBALE DI SOPRALLUOGO_01

Facendo seguito all'incarico ricevuto, lo scrivente Ing. Felice D'Alessandro, in data 12 dicembre 2023, alle ore 14:30, unitamente alla dott.ssa Carolina Borsani designata dallo scrivente come coadiutrice nell'ambito del medesimo incarico – e all'avv. Gianfranco Arpea – curatore del fallimento della Società per la Logistica Merci s.p.a., in sigla "SLM s.p.a. – eseguiva un primo accesso presso i fondi di proprietà del fallito siti in Latina, Viale delle Industrie nn. 54/56/58.

Alla presenza dei soggetti sopra indicati, si è proceduto al sopralluogo volto alla verifica dello stato e della consistenza del lotto traendo altresì documentazione fotografica di tutti i luoghi.

A seguito del sopralluogo effettuato, lo scrivente ha avuto modo di ispezionare l'intero compendio immobiliare di proprietà della SLM che si compone di diversi immobili ricompresi tutti all'interno dell'area industriale. L'intero compendio immobiliare si compone di una porzione d'immobili e terreni soggetti a procedura esecutiva ed una porzione di immobili e terreni non soggetti a procedura esecutiva. L'accesso ai beni è possibile attraverso tre varchi di accesso situati tutti sulla strada in viale delle industrie, Latina. L'accesso è privo di barriere ed attualmente non è possibile limitare gli accessi di terzi; pertanto, tutti gli immobili sono stati oggetto di furto dei materiali al loro interno.

In particolare, fanno parte della procedura esecutiva:

- i* un complesso immobiliare centrale adibito a magazzino
- ii* tre corpi di fabbrica adibiti anch'essi a magazzino
- iii* tre corpi di fabbrica adibiti ad ufficio
- iv* un opificio
- v* una corte di pertinenza ai fabbricati

Sono, invece, in carico al fallimento e non soggetti a procedura esecutiva, i seguenti beni che costituiscono oggetto della perizia estimativa:

- vi* i terreni di pertinenza ai suddetti immobili.
- vii* un fabbricato/capannone industriale a pianta rettangolare di recente costruzione e non ultimato

A seguito del sopralluogo effettuato i soggetti intervenuti dichiarano:

- (a) di aver visionato accuratamente i terreni oggetto di asta pubblica e lo stato attuale di conservazione degli edifici e delle parti comuni;
- (b) di aver constatato che l'accesso ai beni immobiliari di proprietà del fallimento e non soggetti a procedura esecutiva è possibile solo attraversando la porzione di beni nel perimetro del procedimento esecutivo; pertanto, deve essere riconosciuto il diritto di transito;
- (c) di aver constatato che l'intero complesso edilizio è attualmente in disuso ed abbandonato e che i terreni pertinenti, invece, appaiono incolti e privi di elementi di limitazione degli accessi da parte di terzi.

Alle ore 16:15 venivano chiuse le operazioni peritali.

Il sottoscritto redige e sottoscrive il presente verbale in nome e per conto proprio e dei presenti intervenuti.

Il perito estimatore
ing. Felice D'Alessandro



ALLEGATO 3

Verbale di sopralluogo del 09/10/2025

VERBALE DI SOPRALLUOGO

In data 9 ottobre 2025, dalle ore 14:00 alle ore 15:30, lo scrivente Ing. Felice D'Alessandro, in qualità di perito estimatore, ha effettuato un sopralluogo presso l'immobile sito nel Comune di Latina, Viale delle Industrie 54/56/58, alla presenza della coadiutrice Dott.ssa Carolina Borsani e del curatore Dott. Francesco Mercuri.

L'accesso ha avuto carattere conclusivo e ha avuto come finalità:

- la verifica definitiva dello stato delle consistenze;
- l'aggiornamento della documentazione fotografica, da allegare alla perizia;
- la ricognizione in merito a vincoli e diritti di superficie eventualmente gravanti sul compendio.

Nel corso delle operazioni è stato accertato lo stato di incuria e abbandono dei luoghi, con particolare riferimento ai terreni di pertinenza che risultano incolti e ricoperti da vegetazione spontanea, arbusti ed erba alta. Tale circostanza ha reso di fatto impossibile l'accesso diretto alle particelle di terreno.

Contestualmente, è stata svolta una verifica preliminare in merito alla presenza di diritti di superficie insistenti sul compendio o su porzioni di esso, ritenuti elementi giuridici di rilievo ai fini della corretta determinazione estimativa.

Il sottoscritto redige e sottoscrive il presente verbale in nome e per conto proprio e dei presenti intervenuti.

Il perito estimatore
ing. Felice D'Alessandro



ALLEGATO 4

*Richiesta di accesso ai documenti amministrativi (pratiche edilizie), protocollo n. 212675 del
22/10/2024*



COMUNE DI LATINA
VII DIPARTIMENTO EDILIZIA - SUE

Al Dirigente del Dipartimento XIV – Lavori Pubblici
Ing. Angelica Vagnozzi

e p.c.

Al Prof. Ing. Felice D'Alessandro
Alla Dott.ssa Carolina Borsani
Pec: rilit@pec.it

OGGETTO: Richiesta accesso ai documenti amministrativi (pratiche edilizie), avente protocollo n. 212675 del 22/10/2024.

Richiedente: Dott.ssa Carolina Borsani.

In relazione alla richiesta di accesso ai documenti amministrativi riguardanti l'immobile sito in Latina, Viale delle Industrie nn. 54,56 e 58, distinto in catasto al foglio 63, particella 41 sub. 6,7,8,9,10,11,12,13 e 14, si comunica che, dalle verifiche effettuate presso l'archivio di questo Ufficio, non è stato rinvenuto alcun fascicolo edilizio.

Inoltre, risulta che l'immobile in oggetto è stato interessato da attività di competenza del Dipartimento XIV in quanto oggetto di finanziamenti pubblici.

Di conseguenza si inoltra, per quanto di competenza, la summenzionata richiesta di accesso agli atti.

Per quanto di competenza di questo Dipartimento, il presente procedimento di accesso ai documenti amministrativi è da intendersi archiviato.

Distinti Saluti


La Segreteria
E.C.

***Il Responsabile UOC
Bilancio e Contabilità
Dott.ssa G. Ambrifi***

(*) Il documento è firmato digitalmente ai sensi del D.L.gs n° 82/2005 e ss.mm.ii. e norme collegate. Sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

ALLEGATO 5

Richiesta di accesso agli atti - invio e sollecito urgenza Dip. X Patrimonio e Dip. XIV LLPP

Da: carolina.borsani@gmail.com 
Oggetto: I: richiesta di accesso agli atti - invio e sollecito urgenza C.A. DIP. X PATRIMONIO E DIP. XIV LAVORI PUBBLICI
Data: 1 aprile 2025 alle ore 18:22
A: Felice D'Alessandro felice.dalessandro@unimi.it



Da: carolina.borsani@pec.it <carolina.borsani@pec.it>
Inviato: martedì 1 aprile 2025 12:41
A: 'protocollo@pec.comune.latina.it' <protocollo@pec.comune.latina.it>
Oggetto: richiesta di accesso agli atti - invio e sollecito urgenza C.A. DIP. X PATRIMONIO E DIP. XIV LAVORI PUBBLICI

Spett.le DIPARTIMENTO XIV LAVORI PUBBLICI
Spett.Le DIPARTIMENTO X PATRIMONIO

Premesso che:

- in data 22/10/2024 abbiamo formulato la richiesta di accesso agli atti tramite SUE per la documentazione inerente l'Intermodale di Latina Scalo;
- Che in data 21/01/2025 prot. 12014, il dipartimenti di Edilizia VII ci comunicava che presso i loro archivi non era presente la documentazione richiesta ed richiamava il dipartimento Lavori Pubblici XIV per competenza;
- Che in data 13/03/2024 prot. 58826 il dipartimento di Edilizia VII precisava che con specifico riferimento al foglio 63 part. 207 non avevano alcuna documentazione e quindi ritenevano il procedimento archiviato;
- Che in data 24/01/2025 prot. 0014431 il dipartimento lavori pubblici rispondeva alla richiesta indicando che il fascicolo dell'Intermodale di Latina Scalo rappresentando che trattandosi di documenti datatinon erano di immediata disponibilità;

Tanto ciò premesso, con la presente si reitera la necessità di **ACCESSO AGLI ATTI, per la documentazione inerente l'Intermodale di Latina Scalo**, del quale è richiesta con particolare urgenza la documentazione inerente il fabbricato semilavorato che insiste **sul foglio 63 particella 207 Comune di Latina** e che non risulta ancora accatastato.

Sarebbe pertanto necessario il reperimento della documentazione inerente:

- il Permesso a Costruire
- La licenza edilizia
- La concessione edilizia
- Il fine lavori
- La richiesta di condono e di agibilità
- eventuali atti correlati, progetti pubblici a livello esecutivo e qualsiasi altro documento inerente il fascicolo ed utile alla verifica degli immobili per i quali ci è stata richiesta una valutazione di stima.

Si richiede cortese celere riscontro anche in caso di esito negativo.

Di seguito il contatto diretto del cellulare per qualsiasi necessità ed in allegato la visura catastale storica della particella indicata, oltre che la documentazione integrativa.

Grazie

Cordiali saluti

Carolina Borsani
347 8461510

[Dott.ssa Carolina Borsani](#)

00187 ROMA, Via San Nicola da Tolentino n. 50

83100 AVELLINO, Vicolo Giardinetto n. 28

00121 MILANO, Via Fabio Filzi 2

T. (+39) 0642009620

carolina.borsani@indriercassociati.it; carolina.borsani@pec.it

The information contained in this e-mail and any attachments is confidential and may also be privileged. If you are not the named recipient please notify the sender immediately and do not disclose the contents to any other person, use it for any purpose, or store or copy the information in any medium.



Privo di virus. www.avg.com

**Visura storica foglio 63. part
207.pdf**

79 KB



**Delega D'Alessandro Borsani
.pdf**

260 KB



**ricevuta di pagamento
Comune Latina.pdf**

111 KB



**212675_D'ALESSANDRO
FELICE-signed.pdf**

166 KB



scan54817.pdf

27 KB



**Copia con segnatura
Prot.N.0060663-2025.pdf**

190 KB



**Passaporto C. Borsani
scad.2028.pdf**

2,3 MB



ALLEGATO 6

Documentazione amministrativa – capannone industriale



COMUNE DI LATINA

SPORTELLO UNICO PER LE IMPRESE

LATINA, VIA DUCA DEL MARE N.7
TEL.0773/652250 FAX.0773/652341



Concessione n. 18 /s.u.i. del 03/02/2003

Protocollo n. 10336 del 03/02/2003

Zona di P.R.G.: F1 Industriale

IL DIRIGENTE

- Letta l'istanza trasmessa allo Sportello Unico in data 11 febbraio 2002 presentata dalla **Soc. "Per la Logistica Merci spa" e Soc. "D.R.S. Depositi Regionali Surgelati srl"**, intesa ad ottenere concessione edilizia per la costruzione di un magazzino frigorifero all'interno della già esistente piattaforma logistica merci "Centro Intermodale" di Latina Scalo (LT), distinto in catasto terreni del Comune di Latina al foglio di mappa n.63, mappale 207 e al foglio di mappa n.64, mappale 1135, ricadente in zona "F1" di P.R.G. Latina Scalo (Intermodale);
- Esaminati gli elaborati di progetto delle opere, allegati, redatti dall'ing. Salvatore Manfré, nato a Gibellina (Trapani) il 19/02/1953 e residente in Latina Via Fiuggi n.49, C.F.: MNF SVT 53B19 E023N; P.iva: 01046670590;
- Lette le leggi n.1150/42, n.765/67, n.10/77, n.457/78, n.94/82 e n.47/85 come modificata ed integrata dalla legge n.724/94 e successive modificazioni ed integrazioni, e l'art.4 della legge n.493/93, come sostituito dal -comma 60- art.2 della legge n.662/96;
- Visti i regolamenti in materia di urbanizzazione ed edilizia, igiene, polizia locale, sicurezza sul lavoro, circolazione stradale, etc.;
- Letto il D.lgs n.490/99 -Testo Unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali e la legge n.394/91;
- Viste le Concessioni Edilizie n.33 del 26/02/1996 e variante n.46 del 24/03/1998 rilasciate dal Servizio Edilizia Privata;
- Visto il certificato notarile del 30/07/2002, depositato agli atti, ove risulta che la parte richiedente è proprietaria dell'area interessata;
- Visto l'atto d'obbligo, in data 12/07/2002 repertorio n.25609, raccolta n.8877, registrato a Latina il 01/08/2002 al n.2607, il cui contenuto si intende qui riportato e trascritto integralmente;
- Letto il parere espresso dalla Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 05/03/2002: "la C.E. esprime parere favorevole all'unanimità. In relazione alla nota del tecnico istruttore che prevede la concessione con le procedure dell'art.8 delle N.T.A. del P.R.G., precisa che tale norma è stata applicata all'intera area dell'intermodale e, questo intervento attiene al progetto generale già approvato dal Consiglio Comunale e dato in concessione di gestione alla S.L.M. spa, la cui partecipazione del Comune è superiore al 90% del capitale sociale";
- Letta la legge n.13/89 così come modificata dalla legge n.62/89 ed il d.m. n.236/89 e successive modificazioni ed integrazioni;

- Lette le leggi n.122/89, n.46/90 e relativo regolamento di attuazione approvato con D.P.R. n.447/91, n.55/90 e successive integrazioni e modificazioni, n.10/91, ed il D.P.R. n.412/92 in ordine al consumo energetico;
- Vista la dichiarazione, rilasciata in data 26/01/2002 dal tecnico incaricato, circa lo scarico delle acque reflue in pubblica fognatura;
 - Verificato che le progettate opere di cui alla presente concessione non rientrano nei casi di concessione gratuita previsti dall'art.9 della legge n.10/77;
 - Vista la ricevuta di versamento relativa agli oneri di urbanizzazione:
per un importo pari a € 110.441,00 (€ centodiecimilaquattrocentoquarantuno,00) con quietanza n.560 del 10/01/2003;
 - Visto il modello ISTAT;
 - Visto il parere preventivo favorevole, in data 20/05/2002 protocollo n.6392, rilasciato dalla A.U.S.L./LT Dipartimento di Prevenzione nuovi insediamenti produttivi, espresso ai sensi dell'art.6 L.R. 76/80 e art.48 D.P.R. 303/56;
 - Visto il parere favorevole, in data 18/04/2002 protocollo n.5229, rilasciato dalla A.U.S.L./LT Servizio di Igiene Pubblica a norma dell'art.220 del t.u. delle leggi sanitarie approvato con r.d. n.1265/34;
 - Visto il parere favorevole a condizioni rilasciato dal Comando Provinciale Vigili del Fuoco in data 22/05/2002 protocollo n.3472;
 - Vista la dichiarazione, rilasciata in data 28/01/2003, di conformità alle norme previste dalla L.13/89 art.1 -comma 4- e dal D.M. n.236 del 14/06/1989;
 - Vista la dichiarazione, in atti, del 26/01/2003, con la quale l'ing. Salvatore Manfré ha assunto la direzione dei lavori;
 - Vista la dichiarazione, in atti, del 26/01/2003, con la quale l'ing. Salvatore Manfré viene nominato coordinatore delle attività in fase di progettazione e di esecuzione;
 - Vista la dichiarazione, in atti, del 26/01/2002, rilasciata dal tecnico incaricato che il progetto per le sue caratteristiche costruttive e di destinazione d'uso non è soggetto agli adempimenti di presentazione della domanda di autorizzazione di cui alla Legge n.203 del 24/05/1998 (norme relative all'inquinamento atmosferico prodotto da impianti industriali) ed agli adempimenti di presentazione della documentazione di previsione di impatto acustico D.P.C.M. 01/03/1991;
 - Vista la dichiarazione di conformità alle caratteristiche di isolamento termico L.S. n.10 del 09/01/1991 rispettivamente del proprietario e progettista;
 - Visti i progetti in duplice copia presentati ai sensi della Legge 46 del 05/03/1990 e D.P.R. n.447 del 06/12/1991;
 - Vista la dichiarazione sostitutiva di atto notorio sottoscritta dal titolare della concessione edilizia dalla quale risulta che i lavori non sono stati iniziati o ultimati;
 - Vista la dichiarazione resa ai sensi dell'art.10 della Legge n.575 del 31/05/1965 e successive modifiche ed integrazioni e dell'art.5 del D.P.R. n.252 del 03/06/1998;
 - Richiamato il disposto degli artt.4 e 10 della Legge n.10 del 28/01/1977;
 - Con salvezza dei diritti eventuali di terzi;

RILASCIA

Alla Soc. **"Per la Logistica Merci spa"** e Soc. **"D.R.S. Depositi Regionali Surgelati srl"**, con sede legale e amministrativa in Latina Scalo (LT) Via dell'Industrie n.84, P. IVA: 00922510599, la

CONCESSIONE EDILIZIA

richiesta per eseguire i lavori descritti in premessa, in conformità al progetto presentato nonché alle vigenti disposizioni in materia edilizia, di igiene e di polizia locale, facendo salvi ed impregiudicati i diritti terzi.

I lavori dovranno essere iniziati entro max. dodici mesi dalla data del rilascio della presente concessione, pena la decadenza della concessione stessa ed il termine per l'ultimazione dei lavori, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può essere superiore a max. trentasei mesi dal rilascio della presente concessione.

IL CONCESSIONARIO E' OBBLIGATO ALLE SEGUENTI PRESCRIZIONI

- 1) Prima dell'inizio dei lavori si dovrà provvedere ai seguenti provvedimenti:
 - a) denuncia, presso l'Ufficio del Genio Civile delle opere in conglomerato cementizio armato normale, precompresso ed a strutture metalliche di cui alla legge n.1086 del 05/11/1971;
 - b) deposito, ai sensi della legge n.10 del 09/01/1991 (recante: "Norme in materia di uso razionale dell'energia e per il contenimento del consumo di energia negli edifici") e delle relative norme attuative ed in particolare ai sensi degli artt.26 e 28 della legge, a cura del proprietario o di chi ne ha titolo, del progetto e della relazione tecnica, insieme alla denuncia dell'inizio dei lavori, relativi alle opere di cui agli articoli 25 e 26 della già citata legge n.10/91 ai sensi del reg. di attuazione di cui d.m. n.412 del 26/08/1993 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n.242 del 14/10/1993, ottenendo l'attestazione dell'avvenuto deposito da parte degli uffici comunali;
 - c) richiesta dei punti fissi di allineamento e di quote.
- 2) Qualora l'Impresa esecutrice o il direttore dei lavori, dovessero essere sostituiti, il titolare della concessione provvederà a darne immediata comunicazione indicando i nuovi nominativi.
- 3) Sul cantiere, deve essere esposta una tabella recante gli estremi della concessione, il titolare, l'oggetto dei lavori, la ditta esecutrice, il progettista, il direttore dei lavori, l'assistente di cantiere. In caso di controllo da parte del personale di vigilanza si precisa che lo stesso ha libero accesso al cantiere e ad esso dovrà essere prestata tutta l'assistenza. Allo stesso dovrà essere esibita la concessione o autorizzazione edilizia e le eventuali concessioni o autorizzazioni edilizie di variante.
- 4) Le eventuali manomissioni del suolo pubblico, onde evitare qualsiasi eventualità di danni ai sottoservizi dovranno essere sempre e preventivamente autorizzate, dall'ufficio competente.
- 5) In caso di occupazione di suolo pubblico di vie e spazi pubblici deve essere richiesta la relativa autorizzazione all'ufficio competente. Le aree così occupate dovranno essere restituite nello stesso stato in cui sono state consegnate, sia a lavoro ultimato o anche prima, quando i lavori per un motivo qualsiasi, venissero sospesi per più di giorni trenta.
- 6) Il cantiere deve essere opportunamente recintato, lungo i lati prospicienti vie e spazi pubblici, dipinto a strisce bianche e rosse per tutta l'altezza e munito di apposita lampada a vetri rossi e che dovrà restare accesa dal tramonto al sorgere del sole.
- 7) Per l'allacciamento ai servizi comunali dovrà essere presentata preventiva richiesta. I relativi lavori potranno essere iniziati solo dopo il rilascio dell'autorizzazione comunale, previo versamento dei prescritti diritti e delle eventuali cauzioni, a garanzia del ripristino degli spazi - proprietà pubblici. Le cauzioni versate potranno essere restituite solo dopo il nulla-osta dell'U.T.C., che accerterà l'avvenuto ripristino a regola d'arte delle proprietà comunali interessate.

- 8) Nel corso della costruzione dovranno adottarsi tutte le cautele e le precauzioni atte ad evitare incidenti e danni alle cose ed alle persone, e per quanto possibile, i disagi che i lavori possono arrecare a terzi.
- 9) Il titolare della concessione, il direttore dei lavori e l'esecutore dei medesimi sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme di legge e dei regolamenti comunali, come delle modalità esecutive fissate nella presente concessione, ai sensi dell'art.6 della legge n.47 del 28/02/1985. L'inosservanza dei progetti approvati e delle relative varianti, comporta l'applicazione delle sanzioni penali ed amministrative di cui alla vigente legislazione in materia urbanistica.
- 10) Eventuali sottoservizi di pubblica utilità esistenti nel lotto, dovranno essere spostati a cura e spese del titolare della concessione.
- 11) Il direttore dei lavori ha l'obbligo di presentare, in duplice copia, la dichiarazione per l'iscrizione al catasto dell'immobile, di cui all'art.52 della legge n.47/85, immediatamente dopo l'ultimazione dei lavori di finitura e, comunque, entro trenta giorni dalla installazione degli infissi, tanto ai sensi dell'art.3 del D.P.R. n.425/94.
- 12) Il fabbricato non potrà essere abitato senza la preventiva autorizzazione di abitabilità/agibilità. La relativa istanza dovrà essere presentata all'Ufficio tecnico comunale, allegando ad essa il certificato di collaudo ed apposita dichiarazione del direttore dei lavori in ordine a quanto stabilito dal D.P.R. n.425/94. Va altresì allegata, tutta la documentazione prevista in ordine al collaudo degli impianti installati ai sensi dell'art.11 della legge n.46/90.
- 13) Sono fatti salvi ed impregiudicati tutti i diritti dei terzi.
- 14) Per quanto non esplicitamente riportato nella presente concessione è fatto obbligo, infine, di rispettare le prescrizioni in materia di: sicurezza antincendi, norme tecniche per la progettazione esecuzione e collaudo di edifici in muratura, disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, norme per la sicurezza degli impianti, nuove disposizioni per la prevenzione della delinquenza di tipo mafioso e di altre gravi forme di manifestazione di pericolosità sociale.
- 15) Nel corso dei lavori dovranno applicarsi tutte le norme sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro.

Latina, 03/02/2003



IL DIRIGENTE
COMUNE DI LATINA
SPORTELLO UNICO
PER LE ATTIVITÀ CONCESSIVE
Il Dirigente
Arch. Ventura MONTI



COMUNE DI LATINA
SETT. 11 - SERV. ED. PRIVATA

28 GEN. 2004

VISTO

04100

SPETT.LE
COMUNE DI LATINA
SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE
VIA DUCA DEL MARE, 7
LATINA

04100

ALLA REGIONE LAZIO
ASSESSORATO PER LE POLITICHE
DEI TRASPORTI E DEI LAVORI PUBBLICI
DIPARTIMENTO OPERE PUBBLICHE
E SERVIZI PER IL TERRITORIO
AREA 7/N DECENTRATA DI LATINA E PROVINCIA
PIAZZA DEL POPOLO, 5
LATINA

DENUNCIA DEI LAVORI
LEGGE 5.11.1971 N°1086 – D.P.R. 22.4.1994 N°425

IL SOTTOSCRITTO COSTRUTTORE

Albano Enza legale rappresentante della Società GEMAR S.R.L. part. IVA 00411290943 con sede in Isernia via Gabriele Veneziale n°115 Provincia di Isernia c.a.p. 80170 per la esecuzione di strutture in c.a. normale ed in c.a.p.

CHIEDE

AI SENSI DELL'ART.4 DELLA LEGGE 05.11.1971, N°1086 E DELL'ART.2 DEL D.P.R. 22.04.1994 , N°425

DEPOSITO DENUNCIA LAVORI SCHEDA n°10/sui/03.....

relativi alla costruzione di un magazzino all'interno del "Centro Intermodale Merci" di Latina Scalo Latina via Delle Industrie 54-56-58 su di un lotto di proprietà censito al NCT della Provincia di Latina al Foglio n°63 part. n°207 e Foglio n°64 part. n°1135 , lavori autorizzati dal Comune di latina con concessione edilizia n° 18 del 03.02.2003.

PROPRIETA'

D.R.S. Depositi Regionali Surgelati s.r.l. part. IVA 00922510599 con sede in Latina Scalo LT via Delle Industrie n° 84 rappresentata dal Sig. Lucarini Luciano nella qualità di amministratore unico.

S.L.M. Società Per La Logistica Merci S.P.A. part. IVA 01888310594 con sede in Latina Scalo LT via Delle Industrie n° 54-56-58 rappresentata dal Dott. Francesco Montera nella qualità di amministratore delegato.

COMUNICA

CHE PER LA REDAZIONE DEGLI ELABORATI PROGETTUALI SONO STATI INCARICATI I SEGUENTI PROFESSIONISTI

A) PROGETTISTA ARCHITETTONICO

Dott. Ing. Salvatore Manfrè con recapito a Latina in via Fiuggi n°49 ed iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Latina al N°545 tel. 0773-625354

B)CALCOLATORE DELLE STRUTTURE IN C.A. IN OPERA E DELLE STRUTTURE PREFABBRICATE

Dott. Ing. Salvatore Manfrè con recapito a Latina in via Fiuggi n°49, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Latina al n°545 tel. 0773/625354

C)DIRETTORE DEI LAVORI DELLE STRUTTURE IN OPERA E DELLE STRUTTURE PREFABBRICATE IN CANTIERE

Dott. Ing. Salvatore Manfrè con recapito a Latina in via Fiuggi n°49, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Latina al n°545 tel. 0773/625354

D) DIRETTORE DEI LAVORI DELLE STRUTTURE PREFABBRICATE IN STABILIMENTO

Dott. Ing. Paolo Volpe con recapito a Latina in via Viotti n°2 , iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Latina al n°272 .

E) RELAZIONE GEOLOGICA

Dott. Geologo Mauro Alberto Vitaletti con sede in Sabaudia Latina Via E. Filiberto Testa di Ferro n°26 iscritto all'Albo dei Geologi della Regione Lazio al n°743

ATTESTA CHE I LAVORI IN PAROLA SONO COSI' CLASSIFICATI

NUOVA COSTRUZIONE

ALLEGA ALLA PRESENTE ISTANZA LA SEGUENTE DOCUMENTAZIONE

(duplice copia)

- progetto architettonico
- progetto esecutivo delle strutture di fondazione in c.a. normale in opera
- progetto esecutivo delle strutture in elevazione prefabbricate
- relazione di calcolo delle strutture di fondazione in c.a. normale in opera
- relazione di calcolo e dei materiali delle strutture in elevazione prefabbricate
- copia della relazione geologica
- nomina ed accettazione del collaudatore statico
- copia della concessione edilizia

LATINA 26.01.2004

IL COSTRUTTORE

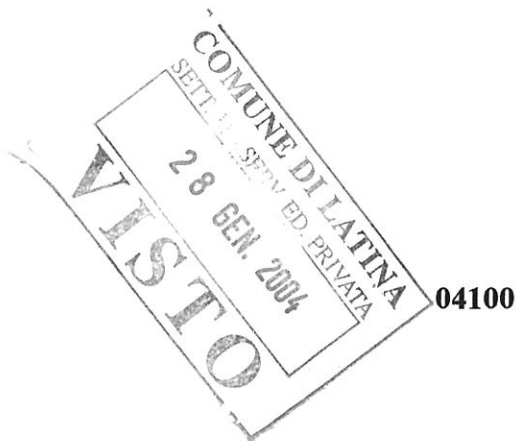
BEMAR COSTRUZIONI SRL
Via Gabriele Veneziale, 115
86170 ISERNIA
Part. IVA 00411290943
(iscritta Registro Imprese di Isernia
.....N° 5248799.....)

LA PROPRIETA'

D. F. S.
DEPOSITI REGIONALI SURGELATI SRL
(L'Amministrazione Unica)
.....
SOCIETA' PER LA LOGISTICA MERCI spa
Via delle Industrie 154-58-58
04013 LATINA SCALO
.....P.IVA 01888310.....

LA DIREZIONE DEI LAVORI





SPETT.E
COMUNE DI LATINA
SPORTELLO UNICO PER LE IMPRESE
VIA DUCA DEL MARE , N°7
LATINA

OGGETTO : Concessione edilizia n° 18 del 03.02.2003 – Costruzione di un magazzino all'interno della piattaforma logistica merci "Centro Intermodale" di Latina Scalo Latina – COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI.

Le società :

D.R.S: Depositi Regionali s.r.l. con sede in Latina Scalo LT via Delle Industrie n°84, rappresentata dal Sig. Lucarini Luciano nella qualità di amministratore unico,

e

S.L.M. Società per la Logistica Merci S.P.A. con sede in Latina Scalo LT via delle Industrie n° 54-56-58, rappresentata dal Dott. Francesco Montera nella qualità di amministratore delegato

titolari della pratica edilizia indicata in oggetto

COMUNICANO con la presente

di aver dato inizio in data 26.01.2004 ai lavori di costruzione di un magazzino all'interno della piattaforma logistica merci "Centro Intermodale " di Latina Scalo, autorizzati con C.E. n° 18 del 03.02.2002 .

Trasmette in allegato n°2 copie del progetto per il rispetto degli adempimenti di cui alla Legge n°10 del 09.01.1991 (recante: "Norme in materia di uso razionale dell'energia e per il contenimento del consumo di energia negli edifici).

Comunica altresì di aver trasmesso in data odierna presso l'Ufficio del Genio Civile di Latina il deposito delle opere in conglomerato cementizio normale , precompresso ed a struttura metallica di cui alla Legge n°1086 del 05.11.1971 e successive modifiche ed integrazioni.

LATINA 26. 01.2004

D.R.S. Depositi Regionali s.r.l.

S.L.M. Società Per la Logistica Merci S.P.A.

La Direzione Lavori

D. R. S.
DEPOSITI REGIONALI SURGELATI SRL
L'Amministratore Unico

SOCIETA' PER LA LOGISTICA MERCI spa
Via delle Industrie, 54-56-58
04013 LATINA SCALO
P.IVA 01898310594



18/SUI/03

ALLA REGIONE LAZIO
ASSESSORATO PER LE POLITICHE
DEI TRASPORTI E LAVORI PUBBLICI
DIPARTIMENTO OPERE PUBBLICHE
E SERVIZI PER IL TERRITORIO
AREA 7/N DECENTRATA DI LATINA E PROVINCIA
PIAZZA DEL POPOLO N°5
04100 LATINA

COMUNE : LATINA
PROVINCIA : LATINA
OPERE : INC.A. NORMALE E PRECOMPRESSO
LAVORI : MAGAZZINO
SITI IN : LATINA SCALO LT VIA DELLE INDUSTRIE N°54-56-58
PROPRIETA' : D.R.S. DEPOSITI REGIONALI S.R.L.
S.L.M. SOCIETA' PER LA LOGISTICA MERCI S.P.A.

CONCESSIONE EDILIZIA : N° 18 DEL 03.02.2003 COMUNE DI LATINA

NOMINA COLLAUDATORE
(Legge 5.11.1971 n°1086 e D.P.R. n°425 del 22.04.1994)

La D.R.S. DEPOSITI REGIONALI SURGELATI s.r.l. con sede in Latina Scalo LT Via Delle Industrie N°84, rappresentata dal Sig. Lucarini Luciano nella qualità di amministratore unico

e

La Società per la Logistica Merci S.P.A. con sede in Latina Scalo LT via delle Industrie n°54-56-58, rappresentata dal Dott. Francesco Montera nella qualità di amministratore delegato in qualità di committenti dei lavori indicati in epigrafe comunica con la presente ai sensi della Legge 5.11.1971 n°1086 art.7 e del D.P.R. 22.04.1994 N°425 di aver incaricato del collaudo statico il:

- Dott. Arch. Francesco Paolo D'Erme iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Latina al n° 344 dall'anno 1986 e con recapito a Latina in via Le Pastine n°43

LATINA 26.01.2004

LA COMMITTENTE

D.R.S. Depositi regionali Surgelati s.r.l.

S.L.M. Società Per La Logistica Merci S.P.A

IL COLLAUDATORE

D. R. S.
DEPOSITI REGIONALI SURGELATI SRL
L'Amministratore Unico
.....
SOCIETA' PER LA LOGISTICA MERCI spa
Via delle Industrie, 54-56-58
.....
04100 LATINA SCALO
P.IVA 01888310594

ORDINE DEGLI
ARCHITETTI
.....
DI LATINA
D'ERME
FRANCESCO P. 344

CERTIFICATO DI COLLAUDO STATICO

PROT. N. 87346
del 29-08-2008

<input checked="" type="checkbox"/>	OPERA IN C.A. - Art.67 T.U.E.
	ADEGUAMENTO SISMICO - Art.C.9.4 D.M. 16/01/1996
	FABBRICATO IN MURATURA - D.M. LL. PP. 20/11/1987



relativo alla costruzione di MAGAZZINO
nel Comune di LATINA loc. e via delle Industrie n° 54/56/59
foglio n° 63 mappale/i n° 207/1135 - Concessione/Autorizzazione edilizia n° 18 del 03/02/2003

PROPRIETA

Cognome: LUCARINI Nome: LUCIANO
- C.F.: - legale rappresentante della D.R.S. Depositi Regionali
Surgelati S.p.A. - P.Iva: 00922510599 - residente / con sede
in Latina Scalo (LT) loc. e via delle Industrie n° 84
C.a.p. 04013 Provincia di LT - tel. 0773/63341 fax

COSTRUTTORE

Cognome: ALBANO Nome: ENZA
- C.F.: - legale rappresentante della GEMAR COSTRUZIONI S.r.l.
..... - P.Iva: 00411290943 - residente / con sede
in isernia loc. e via Gabriele Veneziale n° 115
C.a.p. 80170 Provincia di IS - tel. fax, per le strutture
in C.A. normale e precompresso

DIRETTORE DEI LAVORI

Cognome: MANFRE' Nome: SALVATORE iscritto all'Ordine
degli INGEGNERI della Provincia di LATINA al n° 545 con studio
in LATINA loc. e via Fiuggi n° 49
C.a.p. 04100 della Provincia di LT - tel. 0773-663672 fax 0773-697979
in C.A. normale e precompresso

IL SOTTOSCRITTO COLLAUDATORE

Cognome: D'ERME Nome: FRANCESCO PAOLO iscritto all'Ordine
degli ARCHITETTI della Provincia di LATINA al n° 344 dal 1986 con
studio in SERMONETA (LT) loc. e via le Pastine n° 49
C.a.p. Provincia di - tel. fax

Dichiara di non aver partecipato in nessun modo alla progettazione, direzione lavori o costruzione del fabbricato.

PROGETTO AUTORIZZATO/DEPOSITATO DALL'U.T.R. CON	POSIZIONE N°	18/S.U.I./03	DEL	28/01/2004
---	--------------	--------------	-----	------------

Riservato all'Ufficio

COMUNE DI LATINA
UFFICIO SPORTELLINO UNICO PER L'EDILIZIA
D.P.R. 6.6.2001 N. 380

Li. 29/08/2008 N° 87346
DEPOSITO DENUNCIA LAVORI E NOMINA COLLAUDATORE CERTIFICATO DI
AI SENSI ART. 4 L. 1086/71 E ART. 2 D.P.R. 425/94 COLLAUDO STATICO

POSIZIONE N° 18/SU/103
IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

VISTO:

- il deposito della Relazione a Struttura Ultimata da parte dell'U.T.R. in data da cui si evince che i lavori sono iniziati il ..26/01/2004..... e terminati il ..26/01/2006.....
- il progetto Autorizzato dall'U.T.R. in data ..28.01.04..... con Posizione n° 18/S.v.1.....
- il progetto urbanistico Autorizzato dal Comune in data ..03/02/2003..... con n° ..18.....
- i risultati della prima visita in cantiere in data ..06.03.2006....
- i risultati dell'ultima visita in cantiere in data ..06.03.2006..

CONSIDERATO CHE SONO STATI EFFETTUATI I SEGUENTI ACCERTAMENTI:

- Sono stati revisionati i calcoli statici;
- Sono stati misurati i spessori dei solai;
- Sono state verificate le tensioni dei solai;
- Sono state misurate le dimensioni dei pilastri e dei muri;
- Sono state misurate le dimensioni delle travi o cordoli;
- Sono state misurate le altezze massime dell'edificio;
- Sono state misurate le ampiezze dei giunti tecnici;
- Sono state eseguite prove sclerometriche;
- Sono state eseguite prove di carico;
- È stata controllata la correttezza amministrativa delle procedure a carico del D.L. e la sufficienza dei prelievi dei materiali allegati alla R.S.U. in quantità tali da convincerlo sulla corrispondenza tra il materiale di progetto e quello in opera;
- Per le opere non sottoposte al controllo da parte dell'U.T.R. dichiara la rispondenza delle opere realizzate alla Normativa tecnica ed al progetto depositato.
- Altro:

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO E RELAZIONE:

Generalità:

L' opera in questione consiste in un edificio a struttura in c.a.p. di forma pressoché quadrata, dimensioni 63.08 x 58.98 ml, copertura piana e con altezza netta sotto tegolo di 11.50 ml.

La struttura in elevazione è costituita da pilastri prefabbricati, da travi portanti ad I poste secondo la direzione minore e da tegoli nervati ad esse ortogonali.

Nella prima campata (luce 10,00 ml) c'è un solaio intermedio costituito da travi piane secondo la direzione maggiore con luce 10,52 ml e tegoli nervati ad esse ortogonali, completato in opera con una soletta in c.a. di 5 cm armata con rete elettrosaldata.

Le tamponature esterne sono in pannelli prefabbricati, le fondazioni eseguite in opera.

Nel dettaglio:

Pilastri: dim. 90 x 60 cm, altezza totale 14.50 ml; Travi ad I di copertura: h = 125 cm, luce di calcolo = 10.70 ml; Travi ad L di calpestio intermedio: h = 70 cm, luce di calcolo = 9.60 ml; Tegolo di copertura: h = 71 cm, larghezza 250 cm, luce di calcolo = 20.80 ml; Tegolo di calpestio: h = 45 cm, larghezza 250 cm, luce di calcolo = 9.60 ml; Pannelli verticali di tamponatura: larghezza = 2.50 ml, altezza totale = ml 12.60;

Dalla relazione di calcolo e dei materiali:

Plinti di fondazione: dim. 600 x 600 cm, h. 50 cm; dim. 450 x 450 cm, h. 50 cm; dim. 400 x 400 cm, h. 50 cm; dim. 350 x 350 cm, h. 50 cm. Sigma sul terreno: 0.87 kg/cmq, 1.09 kg/cmq, 1.17 kg/cmq, 0.95 kg/cmq.

Materiali impiegati negli elementi prefabbricati: CIs classe R'ck 500 (300 per i pannelli), acciaio tipo FeB44K controllato, Acciaio armonico stabilizzato ftk 19000 kg/cmq

Carichi permanenti complessivi pari a 58 kg/mq; Carichi accidentali- vento 85 kg/mq. ; Neve 92 kg/mq

Nel progetto strutturale il dimensionamento e la verifica degli elementi sono stati effettuati ai sensi delle LL. 1086/71, 64/74, dei DD.MM. 09.01.96, 16.01.96, D.M. 3.12.87.

Sempre nel progetto strutturale, gli sforzi di calcolo sui materiali nei vari elementi, come anche le sollecitazioni trasmesse al terreno di fondazione sono risultati inferiori a quelli ammissibili.

PER QUANTO SOPRA:

- redige in triplice esemplare il presente Certificato di Collaudo Statico relativo ai lavori sopraindicati;

**DICHIARANDO CHE LE OPERE IN QUESTIONE
SONO STATE DA ME COLLAUDATE CON ESITO POSITIVO**

Certificato di Collaudo Statico

ALLEGA (EVENTUALE)

i sottoindicati certificati di prova sui materiali e verbali delle prove di carico effettuati in sede di collaudo:

CONGLOMERATO CEMENTIZIO:	certificati di prova n°	95-1-2006/c	DEL 26/01/2006	ISTEDIL SPA
ACCIAIO PER C.A.:	certificati di prova n°	95-1-2006/F	DEL 26/01/2006	ISTEDIL SPA
ACCIAIO PER CARPENTERIA METALLICA:	certificati di prova n°			
ELEMENTI PREFABBRICATI:	certificati di prova n°	1	(specificare):	SOC. S.I.P. SRL
ALTRI MATERIALI:	certificati di prova n°		(specificare):	
ALTRI MATERIALI:	certificati di prova n°		(specificare):	
CERTIFICATI RILASCIATI DALLA DITTA CHE HA FORNITO LE STRUTTURE PREFABBRICATE; SOC. S.I.P. SRL				
CERTIFICATI DEI MATERIALI COSTITUENTI LE MURATURE;				
CERTIFICATI DI ALTRI MATERIALI;				
RISULTATI DELLE PROVE DI CARICO E DICHIARARE INOLTRE LA RISPONDEZA DELLE STRUTTURE ALLE NORME TECNICHE ED AL PROGETTO DEPOSITATO (FABBRICATI IN MURATURA ART.11 LEGGE REGIONALE N°4/85)				
altro:				

Il sottoscritto DELEGA AL RITIRO del presente il Sig./ra

..... li



(timbro e firma del Collaudatore)

Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 03/10/2025

Dati della richiesta
Terreni siti nel comune di **LATINA (E472)** provincia **LATINA**



Soggetto richiesto:

SOCIETA' PER LA LOGISTICA MERCI CON SEDE IN LATINA sede **LATINA (LT)** (CF: **01888310594**)

Totali immobili: di catasto terreni 6



Immobile di catasto terreni - n.1



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **LATINA (E472A) (LT)**

Foglio **64** Particella **1134**

FRAZIONAMENTO del 16/11/2001 Pratica n. 227767
in atti dal 16/11/2001 (n. 4742.1/2001)

△ **Riserve:** 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti
uno o piu' passaggi intermedi

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale **Euro 913,67 Lire 1.769.113**
agrario **Euro 618,27 Lire 1.197.144**

**Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo
conto delle seguenti deduzioni:** B5^a)

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **2**

Superficie: **66.508 m²**

FRAZIONAMENTO del 16/11/2001 Pratica n. 227767
in atti dal 16/11/2001 (n. 4742.1/2001)

> **Intestazione attuale dell'immobile n. 1 - totale righe intestati: 1**

> **1. SOCIETA' PER LA LOGISTICA MERCI CON SEDE IN LATINA (CF 01888310594)**

sede in **LATINA (LT)**

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

△ **Riserve:** 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti
uno o piu' passaggi intermedi

1. Atto del 21/06/2001 Pubblico ufficiale COPPOLA
GIUSEPPE Sede **LATINA (LT)** Repertorio n. 21941 - PU
Sede **LATINA (LT)** Registrazione n. 3626 registrato in
data 09/07/2001 - CONFERIMENTO BENI Voltura n.
231066.1/2001 - Pratica n. 241193 in atti dal 16/11/2001

**Nel documento sono indicati gli identificativi
catastali dell'immobile originario dell'attuale**

LATINA (E472) (LT)
Foglio **64** Particella **36**

> **Totale Parziale**

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di LATINA (E472)

Numero immobili: 1 Reddito dominicale: **euro 913,67** Reddito agrario: **euro 618,27** Superficie: **66.508 m²**



Immobile di catasto terreni - n.2



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **LATINA (E472A) (LT)**

Foglio **64** Particella **37**

△ **Riserve:** 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi

Impianto meccanografico del 01/01/1972

Annotazione di immobile: CLASSAMENTO AGGIORNATO A SEGUITO DI VERIFICA D'UFFICIO DI IMMOBILE RURALE

> **Dati di classamento**

Particella con destinazione: **AREA FAB DM**

Superficie: **3.470 m²**

VARIAZIONE D'UFFICIO del 31/05/2018 Pratica n. LT0068598 in atti dal 31/05/2018 (n. 1851.1/2018)



Immobile di catasto terreni - n.3



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **LATINA (E472A) (LT)**

Foglio **64** Particella **38**

Partita: **47814**

△ **Riserve:** 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi

Impianto meccanografico del 01/01/1972

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro 24,00 Lire 46.480
agrario Euro 10,12 Lire 19.600

Impianto meccanografico del 01/01/1972

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo
conto delle seguenti deduzioni: B5^a)

Particella con qualità: FRUTTETO di classe 1
Superficie: 800 m²

> **Altre variazioni**

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/11/1994 in
atti dal 23/07/1996 (n. 575.1/1995)



Immobile di catasto terreni - n.4



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di LATINA (E472A) (LT)
Foglio 64 Particella 177
Partita: 47814

Impianto meccanografico del 01/01/1972

△ **Riserve:** 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti
uno o piu' passaggi intermedi

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro 3,55 Lire 6.874
agrario Euro 0,41 Lire 793

FRAZIONAMENTO del 06/02/1991 in atti dal
08/03/1991 (n. 4.2A/1991)

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo
conto delle seguenti deduzioni: B5^a)

Particella con qualità: BOSCO ALTO di classe 1
Superficie: 2.644 m²

> **Altre variazioni**

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/11/1994 in atti dal 23/07/1996 (n. 575.2/1995)



Immobile di catasto terreni - n.5



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **LATINA (E472A) (LT)**
Foglio **64** Particella **878**
Partita: **47814**

FRAZIONAMENTO del 06/02/1991 in atti dal 08/03/1991 (n. 4.2A/1991)

△ **Riserve:** 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi

> Dati di classamento

Redditi: dominicale **Euro 0,01 Lire 26**
agrario **Euro 0,01 Lire 3**

FRAZIONAMENTO del 06/02/1991 in atti dal 08/03/1991 (n. 4.2A/1991)

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: B5^a)
Particella con qualità: **BOSCO ALTO** di classe **1**
Superficie: **10 m²**

> Altre variazioni

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/11/1994 in atti dal 23/07/1996 (n. 575.1/1995)

> Intestazione attuale degli immobili dal n. 2 al n. 5 - totale righe intestati: 1

> **1. SOCIETA' PER LA LOGISTICA MERCI CON SEDE IN LATINA (CF 01888310594)**
sede in LATINA (LT)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 21/06/2001 Pubblico ufficiale COPPOLA GIUSEPPE Sede LATINA (LT) Repertorio n. 21941 - PU Sede LATINA (LT) Registrazione n. 3626 registrato in data 09/07/2001 - CONFERIMENTO BENI Voltura n. 231066.1/2001 - Pratica n. 241193 in atti dal 16/11/2001

△ **Riserve:** 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi

> Totale Parziale

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di LATINA (E472)

Numero immobili: **4** Reddito dominicale: **euro 27,56** Reddito agrario: **euro 10,54** Superficie: **6.924 m²**



Immobile di catasto terreni - n.6



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **LATINA (E472A) (LT)**

Foglio **63** Particella **206**

FRAZIONAMENTO del 16/11/2001 Pratica n. 227764
in atti dal 16/11/2001 (n. 4741.1/2001)

> Dati di classamento

Redditi: dominicale **Euro 701,90 Lire 1.359.074**
agrario **Euro 474,97 Lire 919.674**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo
conto delle seguenti deduzioni: B5^a)

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **2**

Superficie: **51.093 m²**

FRAZIONAMENTO del 16/11/2001 Pratica n. 227764
in atti dal 16/11/2001 (n. 4741.1/2001)

> Intestazione attuale dell'immobile n. 6 - totale righe intestati: 1

> 1. SOCIETA' PER LA LOGISTICA MERCI CON SEDE IN LATINA (CF 01888310594)

sede in LATINA (LT)

Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 21/06/2001 Pubblico ufficiale COPPOLA
GIUSEPPE Sede LATINA (LT) Repertorio n. 21941 - PU
Sede LATINA (LT) Registrazione n. 3626 registrato in
data 09/07/2001 - CONFERIMENTO BENI Voltura n.
231066.1/2001 - Pratica n. 241193 in atti dal 16/11/2001

**Nel documento sono indicati gli identificativi
catastali dell'immobile originario dell'attuale**

LATINA (E472) (LT)
Foglio **63** Particella **203**

> **Totale Parziale**

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di LATINA (E472)

Numero immobili: **1** Reddito dominicale: **euro 701,90** Reddito agrario: **euro 474,97** Superficie: **51.093 m²**

> **Totale generale**

Catasto Terreni

Totale immobili: **6** Reddito dominicale: **euro 1.643,13** Reddito agrario: **euro 1.103,78** Superficie: **124.525 m²**

Visura telematica

Legenda

a) B5: Consorzio di bonifica di latina - sezione i classe ii

Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 03/10/2025

Dati della richiesta
Terreni siti nel comune di **LATINA (E472)** provincia **LATINA**



Soggetto richiesto:

SOCIETA' PER LA LOGISTICA MERCI S.P.A. sede **LATINA (LT)** (CF: 01888310594)

Totali immobili: di catasto terreni 5



Immobile di catasto terreni - n.1



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **LATINA (E472A) (LT)**
Foglio **63** Particella **207**

FRAZIONAMENTO del 16/11/2001 Pratica n. 227764
in atti dal 16/11/2001 (n. 4741.1/2001)
Annotazione di immobile: SR

> Dati di classamento

Redditi: dominicale **Euro 192,16 Lire 372.081**
agrario **Euro 130,04 Lire 251.784**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: B5^a)

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **2**
Superficie: **13.988 m²**

FRAZIONAMENTO del 16/11/2001 Pratica n. 227764
in atti dal 16/11/2001 (n. 4741.1/2001)

> Intestazione attuale dell'immobile n. 1 - totale righe intestati: 2

> **1. SOCIETA' PER LA LOGISTICA MERCI S.P.A.**
(CF 01888310594)
sede in **LATINA (LT)**
Diritto di: Proprieta' per l'area (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 03/12/2004 Pubblico ufficiale **BECCHETTI ENZO** Sede **LATINA (LT)** Repertorio n. 2100 - UU Sede **LATINA (LT)** Registrazione n. 6380 registrato in data 22/12/2004 - **VERBALE DI ASSEMBLEA STRAORDINARIA** Voltura n. 15006.4/2005 - Pratica n. **LT0174893** in atti dal 11/10/2005

> **2. D.R.S. DEPOSITI REGIONALI SURGELATI S. R.L.**
(CF 00922510599)
sede in **LATINA (LT)**
Diritto di: Proprieta' superficiaria per 1/1 (deriva dall'atto 2)

2. **VERBALE** del 06/12/2019 Pubblico ufficiale **ACQUISTA** Sede **LATINA (LT)** Repertorio n. 4090 - UU Sede **LATINA (LT)** Registrazione n. 9966 registrato in data 30/12/2019 - **TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'** Voltura n. 480.1/2020 - Pratica n. **LT0004460** in atti dal 23/01/2020

> Totale Parziale

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di LATINA (E472)

Numero immobili: 1 Reddito dominicale: **euro 192,16** Reddito agrario: **euro 130,04** Superficie: **13.988 m²**



Immobile di catasto terreni - n.2



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **LATINA (E472A) (LT)**

Foglio **64** Particella **1135**

△ **Riserve:** 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi

FRAZIONAMENTO del 16/11/2001 Pratica n. 227767 in atti dal 16/11/2001 (n. 4742.1/2001)

Annotazione di immobile: SR

> Dati di classamento

Redditi: dominicale **Euro 0,16 Lire 319**
agrario **Euro 0,11 Lire 216**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: B5^a)

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **2**
Superficie: **12 m²**

FRAZIONAMENTO del 16/11/2001 Pratica n. 227767 in atti dal 16/11/2001 (n. 4742.1/2001)

> Intestazione attuale dell'immobile n. 2 - totale righe intestati: 2

> 1. SOCIETA' PER LA LOGISTICA MERCI S.P.A. (CF 01888310594)

sede in LATINA (LT)

Diritto di: Proprieta' per l'area (deriva dall'atto 1)

△ **Riserve:** 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi

> 2. D.R.S. DEPOSITI REGIONALI SURGELATI S. R.L. (CF 00922510599)

sede in LATINA (LT)

Diritto di: Proprieta' superficiaria per 1/1 (deriva dall'atto 2)

1. Atto del 03/12/2004 Pubblico ufficiale BECCHETTI ENZO Sede LATINA (LT) Repertorio n. 2100 - UU Sede LATINA (LT) Registrazione n. 6380 registrato in data 22/12/2004 - VERBALE DI ASSEMBLEA STRAORDINARIA Voltura n. 15006.4/2005 - Pratica n. LT0174893 in atti dal 11/10/2005

2. VERBALE del 06/12/2019 Pubblico ufficiale ACQUISTA Sede LATINA (LT) Repertorio n. 4090 - UU Sede LATINA (LT) Registrazione n. 9966 registrato in data 30/12/2019 - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' Voltura n. 480.1/2020 - Pratica n. LT0004460 in atti dal 23/01/2020

△ **Riserve:** 1 - Inesistenza di atti legali giustificanti uno o piu' passaggi intermedi

> Totale Parziale

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di LATINA (E472)

Numero immobili: 1 Reddito dominicale: **euro 0,16** Reddito agrario: **euro 0,11** Superficie: **12 m²**



Immobile di catasto terreni - n.3



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **LATINA (E472A) (LT)**
Foglio **63** Particella **1003**

FRAZIONAMENTO del 23/11/2005 Pratica n. LT0208611 in atti dal 23/11/2005 (n. 208611.1/2005)

> Dati di classamento

Redditi: dominicale **Euro 52,04**
agrario **Euro 35,21**

FRAZIONAMENTO del 23/11/2005 Pratica n. LT0208611 in atti dal 23/11/2005 (n. 208611.1/2005)

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: B5^a)

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe 2
Superficie: **3.788 m²**



Immobile di catasto terreni - n.4



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **LATINA (E472A) (LT)**
Foglio **63** Particella **1004**

FRAZIONAMENTO del 23/11/2005 Pratica n. LT0208611 in atti dal 23/11/2005 (n. 208611.1/2005)

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale **Euro 16,51**
agrario **Euro 11,17**

FRAZIONAMENTO del 23/11/2005 Pratica n.
LT0208611 in atti dal 23/11/2005 (n. 208611.1/2005)

**Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo
conto delle seguenti deduzioni: B5^a)**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **2**
Superficie: **1.202 m²**



Immobile di catasto terreni - n.5



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> **Dati identificativi**

Comune di **LATINA (E472A) (LT)**
Foglio **63** Particella **1005**

FRAZIONAMENTO del 23/11/2005 Pratica n.
LT0208611 in atti dal 23/11/2005 (n. 208611.1/2005)

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale **Euro 0,91**
agrario **Euro 0,61**

FRAZIONAMENTO del 23/11/2005 Pratica n.
LT0208611 in atti dal 23/11/2005 (n. 208611.1/2005)

**Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo
conto delle seguenti deduzioni: B5^a)**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **2**
Superficie: **66 m²**

> **Intestazione attuale degli immobili dal n. 3 al n. 5 - totale righe intestati: 1**

> **1. SOCIETA' PER LA LOGISTICA MERCI S.P.A.**
(CF 01888310594)
sede in **LATINA (LT)**
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto
1)

1. FRAZIONAMENTO del 23/11/2005 Pratica n.
LT0208611 in atti dal 23/11/2005 (n. 208611.1/2005)

> **Totale Parziale**

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di LATINA (E472)

Numero immobili: **3** Reddito dominicale: **euro 69,46** Reddito agrario: **euro 46,99** Superficie: **5.056 m²**

> **Totale generale**

Catasto Terreni

Totale immobili: **5** Reddito dominicale: **euro 261,78** Reddito agrario: **euro 177,14** Superficie: **19.056 m²**

Visura telematica

Legenda

a) B5: Consorzio di bonifica di latina - sezione i classe ii