

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. 424/2016

FRUTTA ESOTICA ROMA Società a Responsabilità limitata (F.E.R. s.r.l.)

CONSULENZA TECNICA, VALUTAZIONE E DUE DILIGENCE IMMOBILIARE

1. Premessa

Il sottoscritto Dott. Geom. Sandro Mascitti iscritto all'Albo del Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Latina al n. 1.360, con studio in Latina, via Piave, 125, telefono 0773 50087, fax 0773 562470, cellulare 335 6584123, posta elettronica certificata sandro.mascitti@geopec.it, veniva incaricato per la redazione della presente consulenza tecnica, valutazione e due diligence immobiliare dall'Avv. Giuseppe Vona, già nominato Curatore del fallimento n. 424/2016 a carico della ditta sopra riportata

2. Descrizione dell'oggetto della presente perizia

Il compendio immobiliare oggetto della presente consulenza è costituito da un corpo di fabbricata costituito e dislocato tra piano terra e piano primo, edificato su un lotto di terreno esteso, tra coperto e scoperto, mq. 1130, oltre a due lotti di terreno dell'estensione cadauno di mq. 690, posti sul retro del terreno su cui è edificato il fabbricato ma contigui con il medesimo e comunque costituente unico compendio immobiliare.

Detto complesso immobiliare, è sito nel territorio del Comune di Fondi, viale Piemonte, s.n.c., ed è posizionato esattamente prospiciente l'ingresso del Centro Agroalimentare all'ingrosso di Fondi (M.O.F. - Mercato Ortofrutticolo all'ingrosso di Fondi)

Il compendio immobiliare oggetto della presente consulenza ha accesso,

relativamente al piano terra, direttamente dal piazzale di proprietà prospiciente viale

Piemonte, mentre l'accesso ai due lotti di terreno e ai piani superiori del fabbricato

sopra descritto avviene, indirettamente dal predetto viale Piemonte, mediante

attraversamento di proprietà intestata ad altra ditta e da questo attraverso un

cancello posto a confine tra la particella n. 419 (di proprietà della ditta oggetto di

fallimento) e la particella n. 212 (altra ditta)

Il sottoscritto non ha elementi per poter verificare se detta servitù è stata

formalmente costituita, ma dai documenti in possesso e con la prudenza del caso

può ricondurre l'inizio sostanziale di detta servitù all'epoca della realizzazione

dell'ampliamento che necessariamente deve essere avvenuto nei tre anni successivi

all'autorizzazione edilizia che è datata 24 settembre 1977

Da un'indagine approfondita è stata comunque acquisita una copia di scrittura

privata per costituzione di servitù, non autenticata nelle firme, sottoscritta tra le parti

costituite e precisamente dal legale rappresentante della ditta fallita (fondo

dominante) e dal legale rappresentante della ditta proprietaria del fondo servente;

tale scrittura privata benché non sia mai stata registrata e comunque non presenta

data certa, la stessa risulta essere stata redatta, letta, confermata e sottoscritta in

data 16 giugno 1983

3. Descrizione della formazione del lotto o dei lotti

La conformazione e la consistenza del compendio immobiliare oggetto della

presente consulenza determinano necessariamente l'eventuale vendita in un unico

lotto

4. Dati catastali del compendio immobiliare oggetto della presente consulenza

Gli immobili costituenti il compendio immobiliare oggetto della presente consulenza

tecnica, valutazione e due diligence immobiliare, sono attualmente riportati presso

l'Agenzia delle Entrate – Territorio (Catasto), con i seguenti dati censuari:

Unità immobiliare sita nel Comune di Fondi, viale Piemonte s.n.c., piano terra, distinta in catasto fabbricati di detto Comune, foglio n. 36, mappale n. 747, sub. 3, categoria D/8, rendita catastale € 5.330,00

Unità immobiliare sita nel Comune di Fondi, viale Piemonte s.n.c., piano primo, distinto in catasto fabbricati di detto Comune, foglio n. 36, mappale n. 747, sub. 4, categoria F/3

Bene comune non censibile ai sub. 2 e 3 (corte) sito nel Comune di Fondi, viale Piemonte s.n.c., distinto in catasto fabbricati di detto Comune, foglio n. 36, mappale n. 747, sub. 1

Bene comune non censibile ai sub. 1 e 3 (scala) sito nel Comune di Fondi, viale Piemonte s.n.c., distinto in catasto fabbricati di detto Comune, foglio n. 36, mappale n. 747, sub. 2

Terreno sito nel Comune di Fondi, distinto in catasto terreni di detto Comune, foglio n. 36, mappale n. 419, qualità seminativo, superficie mq. 690, reddito dominicale € 2,32, reddito agrario € 2,32

Terreno sito nel Comune di Fondi, distinto in catasto terreni di detto Comune, foglio n. 36, mappale n. 420, qualità seminativo, superficie mq. 690, reddito dominicale € 2,32, reddito agrario € 2,32

5. Titolarità del compendio immobiliare oggetto della presente consulenza

Gli immobili costituenti il compendio immobiliare oggetto della presente consulenza tecnica, valutazione e due diligence immobiliare, sono attualmente riportati presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio (Catasto), alle seguenti ditte:

Società Frutta Esotica Roma – piano terra del fabbricato

Frutta Esotica Roma con sede in Marsciano (PG) – piano primo del fabbricato

Frutta Esotica Roma con sede in Roma – i due lotti di terreno

6. Confini del compendio immobiliare oggetto della presente consulenza

Gli immobili costituenti il compendio immobiliare oggetto della presente consulenza tecnica, valutazione e due diligence immobiliare, benché siano costituiti da beni eterogenei, formano di fatto un complesso immobiliare finalizzato a produrre nel loro insieme un reddito unico, infatti i due lotti di terreno costituiscono pertinenza specifica (piazzale e corte) del fabbricato in cui sono alloggiati, al piano terra, una unità immobiliare censita catastalmente come D/8 (fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni) e al piano primo, una unità immobiliare censita catastalmente come F/3 (unità in corso di costruzione) e infatti detta unità immobiliare risulta realizzata per le sole strutture portanti e risulta priva di qualsiasi altra opera e/o rifinitura

Pertanto detto compendio immobiliare verrà descritto, anche relativamente ai suoi confini, come un unico corpo e lo stesso confina a sud con viale Piemonte, ad est con i mappali 717, 212 e 199, a nord con il mappale 579, mentre ad ovest con i mappali 762, 993 e 2084

7. Consistenze (fabbricati) del compendio immobiliare oggetto della presente consulenza

Come sopra detto gli immobili costituenti il compendio immobiliare oggetto della presente consulenza tecnica, valutazione e due diligence immobiliare, benché siano costituiti da beni eterogenei (fabbricati e terreni), formano di fatto un unico complesso immobiliare, pertanto, anche relativamente al calcolo delle consistenze, verranno computate le stesse in considerazione delle omogeneità e complementarietà riscontrate

In sintesi, le consistenze e pertanto le superfici commerciali delle unità immobiliari

prese in esame verranno calcolate in forza di quanto stabilito dalla norma UNI

15733, sostitutiva dell'abrogata norma UNI 10750

Le unità immobiliari che costituiscono il compendio immobiliare oggetto della

presente consulenza tecnica, valutazione e due diligence immobiliare, consistono in:

locali di deposito e di vendita all'ingrosso, con piazzali adiacenti, posti al piano terra

locale costituente l'abitazione in corso di costruzione, posto al piano primo

terreno edificabile (con volumetria residua ancora da utilizzare)

In particolare la superficie commerciale dei locali posti al piano terra (foglio n. 36,

mappale n. 747, sub. 3) che originariamente aveva una destinazione d'uso di "locali

di deposito e di vendita all'ingrosso", relativamente a tutto l'insieme di locali e spazi

utilizzati per tale tipologia e/o destinazione, è pari alla somma delle seguenti superfici

convenzionali:

– Superfici principali

– Superfici accessori diretti (uffici, celle frigorifere, locali a disposizione del

personale, etc.)

– Aree coperte esterne

– Aree scoperte

L'omogeneizzazione tra le superfici sopra rappresentate verrà effettuata in funzione

dell'applicazione dei seguenti coefficienti correttivi:

– Le superfici principali verranno computate in ragione del 100%

– Le superfici degli accessori diretti principali verranno computate in ragione

del 100%

– Le superfici delle aree coperte esterne verranno computate in ragione del

50%

– Le superfici delle aree scoperte verranno computate in ragione del 10%

Pertanto la superficie commerciale della porzione posta al piano terra dell'unità immobiliare sopra descritta sarà pari a:

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Superfici principali	285,40	1,00	285,40
Superfici accessori diretti	341,00	1,00	341,00
Aree coperte esterne	31,75	0,50	15,87
Aree scoperte	425,00	0,10	42,50
TOTALE			684,77

Ai fine della presente valutazione, per detta unità immobiliare si utilizzerà una superficie lorda commerciale computata e arrotondata a mq. 685,00

Inoltre la superficie commerciale dei locali posti al piano primo (foglio n. 36, mappale n. 747, sub. 4) che originariamente era stata autorizzata per avere una destinazione d'uso di "abitazione", che al momento del sopralluogo si presentava in corso di costruzione e precisamente realizzati solo con la struttura portante e privi di ogni opera di finitura interna ed esterna e conseguenzialmente di destinazione d'uso non definibile, relativamente all'insieme di locali e spazi utilizzati per tale tipologia e/o destinazione, è pari alla somma delle seguenti superfici convenzionali:

- Superficie lorda dei vani principali
- Superficie lorda degli accessori diretti comunicanti con i vani principali
- Superficie lorda delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini), comunicanti con i vani principali
- Superficie lorda delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini), non comunicanti con i vani principali
- Superficie lorda delle pertinenze di uso esclusivo di servizio (cantine, posti

auto coperti e scoperti, box, etc.)

L'omogeneizzazione tra le superfici sopra rappresentate verrà effettuata in funzione dell'applicazione dei seguenti coefficienti correttivi:

- Le superfici lorde dei vani principali verranno computate in ragione del 100%
- Le superfici lorde degli accessori diretti comunicanti con i vani principali verranno computate in ragione del 100%
- Le superfici lorde delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii), comunicanti con i vani principali, verranno computate in ragione del 30%
- Le superfici lorde delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii), non comunicanti con i vani principali, verranno computate in ragione del 15%
- Le superfici lorde delle pertinenze di uso esclusivo di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.) verranno computate in ragione del 25%

Pertanto la superficie commerciale della porzione posta al piano primo dell'unità immobiliare sopra descritta sarà pari a:

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Superfici vani principali	193,37	1,00	193,37
Superfici accessori diretti comunicanti	0,00	1,00	0,00
Superfici di pertinenze di uso esclusivo di ornamento, comun.	492,18	0,30	147,65
Superfici di pertinenze di uso esclusivo di ornamento, non c.	361,84	0,15	54,28
Superfici di pertinenze di uso esclusivo di servizio	0,00	0,25	0,00
TOTALE			395,30

Ai fine della presente valutazione, per detta unità immobiliare si utilizzerà una superficie lorda commerciale computata e arrotondata a mq. 395,00

8. Consistenze (terreni) del compendio immobiliare oggetto della presente

consulenza

Come sopra detto gli immobili costituenti il compendio immobiliare oggetto della presente consulenza tecnica, valutazione e due diligence immobiliare, benché siano costituiti da beni eterogenei (fabbricati e terreni), formano di fatto un unico complesso immobiliare, pertanto, anche relativamente al calcolo delle consistenze, verranno computate le stesse in considerazione delle omogeneità e complementarietà riscontrate

In sintesi, le consistenze e pertanto le superfici dei terreni oggetto della presente e prese in esame verranno calcolate in forza dell'eventuale volumetria edificabile capaci di produrre

Infatti, come si dirà in altra parte della presente relazione, i terreni sono di natura edificabile con indice di utilizzazione pari a mc./mq. 4,00 e pertanto si riporta di seguito sia la superficie delle singole particelle che la loro possibilità edificatoria

Foglio n. 36, mappale n. 747, superficie mq. 1.130 (a detta particella viene detratta la superficie di mq. 350, di proprietà di altra ditta) = mq. 780

Foglio n. 36, mappale n. 419, superficie mq. 690

Foglio n. 36, mappale n. 420, superficie mq. 690

Superficie totale dei lotti di proprietà = mq. (780 + 690 + 690) = mq. 2.160

Totale volumetria realizzabile = mq. 2.160 x mc./mq. 4,00 = mc. 8.640

In sito sulla scorta dei rilievi effettuati in sede di sopralluogo, tra piano terra e piano primo, è già stata realizzata una volumetria di circa mc. 3.540

Pertanto la volumetria residua ancora utilizzabile ai fini dell'ampliamento e/o sopraelevazione del fabbricato esistente sarà pari a: mc. (8.640 + 3.540) = mc. 5.100

Ai fine della presente valutazione, per detta consistenza, si utilizzerà una volumetria

computata pari a **mc. 5.100**

9. Corrispondenza catastale tra quanto esistente in sito e quanto riportato nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Territorio (catasto)

Il sottoscritto tecnico in sede di accesso in sito ha riscontrato che esiste un sostanziale disallineamento tra quanto esistente in sito e quanto riportato nella banca dati catastale

In particolare i disallineamenti riscontrati possono essere riassunti come di seguito evidenziati:

- il locale classificato come D/8 e posto al piano terra è stato ampliato e presenta una partitura interna difforme da quanto rappresentato nella planimetria catastale
- il locale classificato come F/3 (definizione catastale: fabbricato in corso di costruzione) e posto al piano primo non è verificabile la corrispondenza o meno in quanto, per fabbricati così definibili, non è obbligatoria la presentazione della planimetria catastale, infatti non è presente
- il terrazzo e/o lastrico solare e posto al piano secondo è completamente privo di accatastamento

10. Stato di occupazione degli immobili e servitù

Il compendio immobiliare oggetto del presente elaborato peritale è libero da persone ed è nella diretta disponibilità del Curatore Fallimentare

Come già detto nella parte che precede del presente elaborato, detto complesso immobiliare, è sito nel territorio del Comune di Fondi, viale Piemonte, s.n.c., ed è ubicato prospiciente l'ingresso del Centro Agroalimentare all'ingrosso di Fondi (M.O.F. - Mercato Ortofrutticolo all'ingrosso di Fondi)

Il compendio immobiliare oggetto della presente consulenza ha accesso,

relativamente al piano terra, direttamente dal piazzale di proprietà prospiciente viale Piemonte, mentre l'accesso ai due lotti di terreno e ai piani superiori del fabbricato sopra descritto avviene, indirettamente dal predetto viale Piemonte, mediante attraversamento di proprietà intestata ad altra ditta e da questo attraverso un cancello posto a confine tra la particella n. 419 (di proprietà della ditta oggetto di fallimento) e la particella n. 212 (altra ditta)

Il sottoscritto non ha elementi per poter verificare se detta servitù è stata formalmente costituita, ma dai documenti in possesso e con la prudenza del caso può ricondurre l'inizio sostanziale di detta servitù all'epoca della realizzazione dell'ampliamento che necessariamente deve essere avvenuto nei tre anni successivi all'autorizzazione edilizia che è datata 24 settembre 1977

Da un'indagine approfondita è stata comunque acquisita una copia di scrittura privata per costituzione di servitù, non autenticata nelle firme, sottoscritta tra le parti costituite e precisamente dal legale rappresentante della ditta fallita (fondo dominante) e dal legale rappresentante della ditta proprietaria del fondo servente; tale scrittura privata benché non sia mai stata registrata e comunque non presenta data certa, la stessa risulta essere stata redatta, letta, confermata e sottoscritta in data 16 giugno 1983

11. Normativa urbanistica

Il compendio immobiliare oggetto del presente elaborato peritale è situato nel territorio del Comune di Fondi e precisamente in "Zona LI – Localizzazioni industriali e artigianali", così come stabilite dall'art. 14 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale di detto Comune che si riportano testualmente di seguito

In tali zone sono ammessi costruzioni ad esclusiva destinazione industriale ed artigianale con assoluta esclusione di edifici a destinazione residenziale

h = ml. 3,50

Concludendo il compendio immobiliare oggetto della presente è ubicato in “Zona LI – Localizzazioni industriali e artigianali”, così come stabilite dall'art. 14 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale di detto Comune e specificatamente ha destinazione “artigianale”

12. Regolarità edilizia

Il compendio immobiliare oggetto del presente elaborato peritale è stato ampliato ed oggetto di ristrutturazione in forza della Concessione per Esecuzione Lavori Edili rilasciata in data 24 settembre 1977, giusta Concessione n. 156

Detto titolo edilizio autorizzava l'ampliamento al piano terra di un magazzino esistente per una superficie complessiva, tra esistente e in ampliamento, pari a mq. 391,00 (attualmente esistente mq. 626,40), nonché la sopraelevazione per la realizzare, ex novo, di un'abitazione della superficie pari a mq. 338,00 (attualmente esistente mq. 193,37, oltre a mq. 402,18)

Il fabbricato, così come è attualmente esistente in sito, è totalmente difforme dal titolo edilizio che ha assentito il medesimo

Inoltre si rappresenta che per detto fabbricato è stato presentato progetto, avente per oggetto: *“Variante al progetto approvato in data 28.07.1977 - Concessione n. 156 del 24.09.1977”* e benché detto progetto sia stato esaminato con esito favorevole dalla Commissione Edilizia Comunale con parere espresso in data 21 aprile 1978, il conseguenziale titolo abilitativo non è stato mai rilasciato

Altresì si rappresenta che per detto fabbricato è stato presentato ulteriore progetto, avente per oggetto: *“Progetto di ristrutturazione e sopraelevazione di un fabbricato in viale Piemonte realizzato con concessione edilizia n. 156 del 24.09.1977 sul terreno al foglio 36 particelle 419, 744, 745, 747”* e benché anche detto progetto sia stato

esaminato con esito favorevole dalla Commissione Edilizia Comunale con parere

espresso in data 20 luglio 2006, il conseguenziale titolo abilitativo non è stato mai rilasciato

Infine si rappresenta che per la realizzazione della recinzione di detto fabbricato è stata presentata Denuncia di Inizio Attività (D.I.A. n. 3463) in data 14 aprile 2010 e che per detta D.I.A. n. 3463, protocollo comunale n. 15932/A del 15.04.2010 è stata formalizzata la presentazione allo Sportello Unico del Comune di Fondi per l'inoltro all'Area Genio Civile di Latina ai sensi del D.P.R. n. 380/01 art. 93 e art. 65

Pertanto, sulla scorta di quanto sopra riportato, si conferma che non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato alla concessione n. 156 del 24 settembre 1977

Per tali abusi, l'aggiudicatario potrà:

– avvalersi della riapertura dei termini del condono edilizio, in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n. 47, purché le ragioni del credito siano anteriori all'entrata in vigore della Legge che ha istituito il condono edilizio per il quale si intendono riaprire i termini

– procedere alla richiesta di permesso di costruire in sanatoria, mediante accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 e art. 22 della L.R. n. 15/2008, giacché le norme urbanistiche vigenti contemplano la possibilità di regolarizzazione dell'esistente

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo tecnico di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro

dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte – per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

13. Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità degli impianti

Il compendio immobiliare oggetto della presente consulenza tecnica, valutazione e due diligence immobiliare, essendo stato realizzato in epoca abbastanza remota (anni '70), è provvisto parzialmente e nelle condizioni appresso descritte degli impianti di seguito menzionati

a) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)

Il fabbricato è completamente sprovvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica e in particolare ne è sprovvisto il piano terra benché lo stesso risulti ultimato ed utilizzato per un lungo periodo; il piano primo, trovandosi attualmente ancora allo stato di rustico (è stato realizzato per le sole strutture portanti e per le tamponature esterne, mentre è privo di qualsiasi impianto e di qualsiasi altra

opera di finitura interna e/o esterna), non ha l'obbligo di dotarsi del predetto

Attestato di Prestazione Energetica

b) CONFORMITA' IMPIANTO ELETTRICO

Il fabbricato è completamente sprovvisto della conformità dell'impianto elettrico e in particolare ne è sprovvisto il piano terra benché lo stesso risulti ultimato e detto impianto risulti presente all'interno dei locali che costituiscono detta unità immobiliare, benché lo stesso risulti obsoleto e non più conforme alle norme vigenti; il piano primo, trovandosi attualmente ancora allo stato di rustico (è stato realizzato per le sole strutture portanti e per le tamponature esterne, mentre è privo di qualsiasi impianto e di qualsiasi altra opera di finitura interna e/o esterna), è completamente sprovvisto di impianto elettrico

c) CONFORMITA' IMPIANTO TERMICO

Il fabbricato è completamente sprovvisto di impianto termico e in particolare ne è sprovvisto il piano terra benché lo stesso risulti ultimato ma detto impianto non risulta presente all'interno dei locali che costituiscono detta unità immobiliare; il piano primo, trovandosi attualmente ancora allo stato di rustico (è stato realizzato per le sole strutture portanti e per le tamponature esterne, mentre è privo di qualsiasi impianto e di qualsiasi altra opera di finitura interna e/o esterna), è completamente sprovvisto di impianto termico

d) CONFORMITA' IMPIANTO IDRICO

Il fabbricato è completamente sprovvisto della conformità dell'impianto idrico e in particolare ne è sprovvisto il piano terra benché lo stesso risulti ultimato e detto impianto risulti presente all'interno dei locali che costituiscono detta unità immobiliare, benché lo stesso risulti obsoleto e non più conforme alle norme vigenti; il piano primo, trovandosi attualmente ancora allo stato di rustico (è stato

realizzato per le sole strutture portanti e per le tamponature esterne, mentre è privo di qualsiasi impianto e di qualsiasi altra opera di finitura interna e/o esterna), è completamente sprovvisto di impianto idrico

14. Formazione dei lotti

Il compendio immobiliare oggetto della presente consulenza tecnica, valutazione e due diligence immobiliare, è attualmente costituito da una unità immobiliare posta al piano terra già adibita a deposito e commercio all'ingrosso di frutta esotica [pertanto con destinazione commerciale, come si evince sia dall'attività precedentemente esercitata, che dalle attività limitrofe oltre che dal prospiciente Centro Agroalimentare all'ingrosso di Fondi (M.O.F. - Mercato Ortofrutticolo all'ingrosso di Fondi)], da un locale realizzato al piano primo ed attualmente allo stato rustico con originaria destinazione ad abitazione (nel progetto di ristrutturazione e sopraelevazione di detto fabbricato ed esaminato con esito favorevole dalla Commissione Edilizia Comunale con parere espresso in data 20 luglio 2006, era prevista la trasformazione dell'intero piano primo da destinazione d'uso "residenziale" a destinazione d'uso "uffici" e giacché era prevista la sopraelevazione di un ulteriore piano, in detto piano secondo la previsione progettuale contemplava la destinazione "residenziale") e da un terreno, contiguo alle sopra citate unità immobiliari; detto terreno viene considerato complementare all'edificato, in quanto la volumetria residua di detto terreno è possibile utilizzarla solo ed esclusivamente in ampliamento e/o in sopraelevazione dell'esistente fabbricato

15. Determinazione dei valori unitari per il calcolo del valore di stima e metodologia di stima

Infine, relativamente alla determinazione dei prezzi unitari da utilizzare per il calcolo valore di mercato da attribuire ai beni oggetto di stima (fabbricati) e al fine di chiarire

dettagliatamente i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della valutazione effettuata, il sottoscritto intende rispondere al fine di chiarire tutti gli elementi che hanno concorso alla determinazione del valore di stima di detto fabbricato.

Uno degli elementi cardine per la determinazione del valore di stima dell'unità immobiliare oggetto della presente perizia è rappresentato dalla superficie lorda conguagliata (anche detta "superficie commerciale"); detta superficie è stata calcolata secondo il dettame di quanto stabilito dalla norma UNI 10750 e tale dato definitivo scaturisce da un processo e da calcoli matematici dove non trova alloggio la soggettività e/o l'eventuale arbitrarietà del sottoscritto tecnico.

Il sottoscritto in questa sede ritiene di confermare il dato già riportato in altra parte della presente perizia e pertanto, il compendio immobiliare oggetto della presente perizia di stima, ha una superficie commerciale così come precedentemente determinato

L'altro elemento utilizzato per la determinazione del valore di mercato è il prezzo al metro quadrato

Al fine di pervenire ad una valutazione, la più attendibile possibile, lo scrivente ha preso in considerazione due diverse metodologie di stima dei fabbricati, in funzione delle caratteristiche tecniche ed economiche delle unità immobiliari oggetto della presente perizia.

Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi e i particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale.

Le caratteristiche immobiliari possono essere classificate in:

- caratteristiche locazionali (contesto urbano in rapporto alle infrastrutture, ai servizi, ecc.);

- caratteristiche posizionali (contesto edilizio in rapporto all'esposizione, al livello di piano, ecc.);

- caratteristiche tipologiche (superfici, stato di manutenzione, impianti, ecc.);

- caratteristiche economiche (limitazioni di uso, ecc.);

- caratteristiche istituzionali relative al quadro normativo (sistema impositivo, agevolazioni, ecc.).

Le caratteristiche immobiliari possono essere classificate in:

- caratteristiche quantitative, misurate in una scala cardinale mediante unità tecniche ed economiche (superficie, dotazione di impianti, ecc.);

- caratteristiche qualitative misurate nelle scale nominale e ordinale (livello di piano, panoramicità, inquinamento, ecc.).

1^ Metodologia

Stima per comparazione con altre unità immobiliari simili o market comparison approach è una procedura sistematica applicata alla stima del valore di mercato degli immobili; si basa su aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare

Quando sono disponibili i dati immobiliari necessari per la valutazione, il metodo del confronto di mercato è il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile

Il dato immobiliare necessario per l'utilizzo di tale metodologia è costituito dal prezzo di mercato, dalla data della compravendita o della stipula del contratto e dalle caratteristiche (qualitative e quantitative) che determinano una variazione del prezzo (elementi di confronto)

Una volta acquisiti i prezzi unitari degli immobili presi a confronto (il prezzo unitario medio esprime il rapporto tra il prezzo totale e la superficie commerciale

dell'immobile), si evidenziano gli elementi di confronto (caratteristiche immobiliari quantitative o qualitative di un immobile, le quali inducono una variazione nel prezzo e sono impiegate per svolgere il confronto estimativo), si computa il prezzo marginale (il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica), infine si opera l'aggiustamento (l'aggiustamento provvede a correggere il prezzo di un immobile di confronto al fine di trasformarlo nel valore dell'immobile in esame).

L'aggiustamento è pari alla differenza tra l'ammontare delle caratteristiche dell'immobile di confronto e dell'immobile in esame, moltiplicata per il prezzo marginale della caratteristica considerata

Tale metodologia di stima, condotta attraverso un'indagine finalizzata a contattare specifici operatori in zona, di chiara e provata competenza professionale, oltre alla conoscenza diretta del mercato immobiliare, non ha sortito l'effetto sperato (perché si è dovuto superare la diffidenza di alcuni operatori contattati al fine di evitare la riluttanza a fornire notizie sensibili nonché ad evitare l'eventuale fornitura di notizie non veritiere o addirittura dati e notizie interessate, oltre al fatto che trattasi di beni immobili eterogenei e complementari "locale commerciale" e "abitazione-ufficio" alloggiati in un unico corpo di fabbrica ed ubicati nel territorio del Comune di Fondi, viale Piemonte, s.n.c., prospiciente l'ingresso del Centro Agroalimentare all'ingrosso di Fondi (M.O.F. - Mercato Ortofrutticolo all'ingrosso di Fondi), in zona destinata dal vigente P.R.G. "Zona LI – Localizzazioni industriali e artigianali" ed infine sia perché il mercato immobiliare è ancora nella fase in cui non si avverte la tanto decantata ripresa della circolazione degli immobili, oltre al fatto che le notizie raccolte, non sono state considerate notizie probatorie ed esaurienti per quanto di fatto ricercato.

2^ Metodologia

Stima in base alla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)

dell'Agenzia delle Entrate (già Agenzia del Territorio), per quanto riguarda la valutazione dei fabbricati.

Tale metodologia di stima è, ad avviso del sottoscritto, abbastanza affidabile ed estremamente aderente alla realtà dell'oggetto di stima, in quanto i dati disponibili e consultabili sono relativi ai reali prezzi di mercato pagati in forza di libero scambio oltre ad essere relativi ai prezzi dichiarati al fisco sulla scorta degli atti notarili e soggetti alla formalità della tassazione per la loro registrazione presso l'Agenzia delle Entrate.

Infatti, per i fabbricati localizzati nella zona Periferica/ZONA PERIFERICA-VIA ACQUA CHIARA, VIA DELLA FERROVIA/STAZIONE FF.SS., MOF, VIA FONDI-SPERLONGA, VIA PONTE TAVOLATO del Comune di Fondi, tipologia "Commerciale" vengono riportate le seguenti quotazioni immobiliari:

- Magazzini di stato conservativo "Normale": minimo 375 €/mq., massimo 570 €/mq.
- Negozi di stato conservativo "Normale": minimo 660 €/mq., massimo 840 €/mq.

Tali dati, che non si discostano dalle effettive quotazioni di mercato, per unità immobiliari similari ed ubicate nella detta zona, ci condurrebbe ad una valutazione degli immobili oggetto della presente perizia, perfettamente aderente nel quantum nonché adeguata per l'utilizzo richiesto.

Inoltre, per i fabbricati localizzati nella zona Periferica/ZONA PERIFERICA-VIA ACQUA CHIARA, VIA DELLA FERROVIA/STAZIONE FF.SS., MOF, VIA FONDI-SPERLONGA, VIA PONTE TAVOLATO del Comune di Fondi, tipologia "Residenziale" vengono riportate le seguenti quotazioni immobiliari:

- Abitazioni civili di stato conservativo "Normale": minimo 900 €/mq., massimo 1.250 €/mq.

- Abitazioni civili di stato conservativo "Ottimo": minimo 1.350 €/mq., massimo 1.800

€/mq.

- Abitazioni di tipo economico di stato conservativo "Normale": minimo 690 €/mq.,

massimo 920 €/mq.

- Ville e villini di stato conservativo "Normale": minimo 950 €/mq., massimo 1.350 €/

mq.

Tali dati e in entrambe le tipologie, che non si discostano dalle effettive quotazioni di

mercato, per unità immobiliari similari ed ubicate nella detta zona, ci condurrebbe ad

una valutazione degli immobili oggetto della presente perizia, perfettamente aderente

nel quantum nonché adeguata per l'utilizzo richiesto.

In forza di quanto detto, il sottoscritto ritiene sensato abbandonare la 1^a metodologia

di stima e proseguire esclusivamente con la presente 2^a metodologia di stima, visto

anche che i dati acquisiti risultano sufficientemente attendibili oltre che in numero

idoneo per poter esprimere un sereno e motivato giudizio di stima

Locale commerciale (foglio n. 36, mappale n. 747, sub. 3, cat. D/8)

Per l'unità immobiliare sopra descritta ed oggetto della presente perizia si può

senz'altro applicare un valore pari a € 800,00 al metro quadrato di superficie lorda

[la forbice dei valori di mercato, espressi in ragione di €/MQ., dai dati assunti ed in

funzione della destinazione "Commerciale - Negozi", del grado delle finiture e la

qualità degli impianti allo stato attuale, oltre allo stato di conservazione e

manutenzione ed alla completezza ed alla fruibilità dell'unità immobiliare oggetto di

stima, è compresa tra € 660,00 ed € 840,00 al metro quadrato di superficie lorda; il

sottoscritto ha prudenzialmente assunto la cifra di € 800,00 al metro quadrato, in

luogo del massimo, al fine di ottenere una valutazione che possa essere valida

anche in questo periodo di recessione del mercato immobiliare] alla superficie lorda

commerciale così come sopra calcolata

Abitazione in corso di costruzione (foglio n. 36, mappale n. 747, sub. 4, cat. F/3)

Per l'unità immobiliare sopra descritta ed oggetto della presente perizia si può senz'altro applicare un valore pari a € 1.500,00 al metro quadrato di superficie lorda considerando il fabbricato ultimato [la forbice dei valori di mercato, espressi in ragione di €/MQ., dai dati assunti ed in funzione della destinazione "Residenziale – Abitazioni civili", del grado delle finiture (considerato "Ottimo" giacché viene indicato il valore di mercato al metro quadrato a fabbricato ultimato) e la qualità degli impianti (anch'essa considerata allo stato di fabbricato ultimato), oltre allo stato di conservazione e manutenzione ed alla completezza ed alla fruibilità dell'unità immobiliare oggetto di stima, è compresa tra € 1.350,00 ed € 1.800,00 al metro quadrato di superficie lorda; il sottoscritto ha prudenzialmente assunto la cifra di € 1.500,00 al metro quadrato, in luogo della media che sarebbe ammontata ad € 1.575,00, al fine di ottenere una valutazione che possa essere valida anche in questo periodo di recessione del mercato immobiliare] alla superficie lorda commerciale così come sopra calcolata

Il sottoscritto ha stimato che l'incidenza in termini percentuali per l'ultimazione di detta unità immobiliare è stata quantificata in ragione del 60% del valore stimato al metro quadrato di superficie commerciale così come sopra calcolata, pertanto il valore da stimare esistente in sito è rappresentato dal 40%

Pertanto l'unità immobiliare oggetto della presente stima sarà computata nello stato in cui attualmente si trova per un valore al metro quadrato pari ad € 1.500,00 x 40%
= € 600,00

Volumetria residua edificabile (foglio n. 36, mappali n. 747, 419 e 420)

Per detta volumetria residua utilizzabile sui terreni sopra descritti ed oggetto della

presente perizia, da indagini condotte in sito, si può senz'altro applicare un valore pari a €/mc. 20,00

16. Determinazione della stima del compendio immobiliare

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico collo, come già motivato nella parte che precede del presente elaborato, così costituito:

Compendio immobiliare costituito da fabbricati e terreni, il tutto sito in Comune di Fondi, viale Piemonte s.n.c., distinti in catasto di detto Comune, foglio 36, con i seguenti mappali:

- mappale n. 747, sub. 3, categoria D/8, rendita catastale € 5.330,00, locale commerciale posto al piano terra
- mappale n. 747, sub. 4, categoria F/3, locale con destinazione abitazione posto al piano primo
- mappale n. 747, sub. 1, bene comune non censibile (corte e piazzale) ai sub. 2 e 3, utilizzabile anche quale terreno a sfruttamento edificatorio (classificato nel vigente PRG del Comune di Fondi quale "Zona LI – Localizzazioni industriali e artigianali")
- mappale n. 747, sub. 2, bene comune non censibile (scala) ai sub. 1 e 3
- mappale n. 419, qualità seminativo, superficie mq. 690, reddito dominicale € 2,32, reddito agrario € 2,32, terreno a sfruttamento edificatorio (classificato nel vigente PRG del Comune di Fondi quale "Zona LI – Localizzazioni industriali e artigianali")
- mappale n. 420, qualità seminativo, superficie mq. 690, reddito dominicale € 2,32, reddito agrario € 2,32, terreno a sfruttamento edificatorio (classificato nel vigente PRG del Comune di Fondi quale "Zona LI – Localizzazioni industriali e artigianali")

Il valore di stima del compendio immobiliare ampiamente descritto nella parte che precede della presente consulenza tecnica è pari a quanto rappresentato nello schema che segue

Identificativo corpo e/o immobile	Superficie/Volumet. convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo
Locali di deposito e di vendita all'ingrosso – piano terra	mq. 685,00	€ 800,00	548.000,00
Locali con destinazione abitazione	mq. 395,00	€ 600,00	237.000,00
Volumetria edificabile residua sui terreni	mc. 5.100	€ 20,00	102.000,00
Totale lotto			887.000,00

Il valore sopra determinato in € 887.000,00 è stato computato al lordo di tutti gli oneri eventualmente occorrenti per la regolarizzazione urbanistico/edilizia delle porzioni di fabbricato ampliate e/o in eccedenza all'originario titolo autorizzativo

17. Deprezzamento del compendio immobiliare oggetto di stima

Allo stato attuale il deprezzamento reale non è stato possibile quantificarlo, in quanto a seguito di colloquio intrapreso con il responsabile tecnico del Comune di Fondi, che recita: che l'aggiudicatario del bene potrà procedere alla regolarizzazione come da descrizione del procedimento dell'accertamento di conformità ex art. 36 D.P.R. 380/2001, dove il rilascio è subordinato al pagamento, del contributo commisurato con l'incidenza degli oneri di urbanizzazione, al costo di costruzione in misura doppia per la sanzione amministrativa e ai diritti di segreteria.

Tali contributi il comune li quantifica solo sotto richiesta scritta dal proprietario dell'immobile e dopo aver ricevuto risposta dal USL di competenza.

Comunque, in considerazione della consistenza del compendio immobiliare oggetto di stima, il sottoscritto ritiene di applicare un deprezzamento finale in percentuale, a titolo di ristoro per costo degli oneri tecnici occorrenti per la regolarizzazione di cui

sopra, al netto del pagamento, del contributo commisurato con l'incidenza degli oneri di urbanizzazione, del costo di costruzione calcolato in misura doppia per la sanzione amministrativa e dei diritti di segreteria sopra descritti, calcolati forfettariamente in ragione del 7%, pertanto il valore sopra computato e determinato in € 887.000,00, sarà così rideterminato:

€ 887.000,00 – 7% = € 824.910,00 che, a seguito di arrotondamento ed in cifra tonda viene computato in € **825.000,00** (diconsi euro

ottocentoventicinquemila/00)

Con quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene di aver assolto l'incarico affidatogli in ottemperanza alle disposizioni di legge e ai principi della tecnica e dell'etica professionale

Il sottoscritto, nell'atto di depositare la presente relazione peritale, si pregia di ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatagli.

Latina, li 13 marzo 2017

I N F E D E

Si allega alla presente:

1. Visura catastale dell'unità immobiliare sita nel Comune di Fondi (LT) e distinta in catasto, foglio n. 36, mappale n. 747, sub. 3
2. Visura catastale dell'unità immobiliare sita nel Comune di Fondi (LT) e distinta in catasto, foglio n. 36, mappale n. 747, sub. 4
3. Elaborato planimetrico (stadio precedente) delle unità immobiliari site in Fondi (LT), foglio n. 36, mappale n. 747
4. Elaborato planimetrico (stadio attuale) delle unità immobiliari site in Fondi (LT), foglio n. 36, mappale n. 747
5. Elenco subalterni delle unità immobiliari site in Fondi (LT), foglio n. 36, mappale n. 747, sub. 1, 2 e 3
6. Elenco subalterni dell'unità immobiliare sita in Fondi (LT), foglio n. 36, mappale n. 747, sub. 4
7. Planimetria catastale dell'unità immobiliare sita in Fondi (LT), foglio n. 36, mappale n. 747, sub. 3
8. Visura catastale dei terreni siti nel Comune di Fondi (LT) e distinti in catasto, foglio n. 36, mappale n. 420 e 419
9. Visura catastale del terreno sito nel Comune di Fondi (LT) e distinto in catasto, foglio n. 36, mappale n. 747
10. Stralcio di estratto di mappa catastale (wegis) del foglio n. 36 del Comune di Fondi (LT)
11. Elaborato grafico a rilievo del piano terra del fabbricato sito in Fondi (LT), distinto in catasto, foglio n. 36, mappale n. 747, sub. 3
12. Elaborato grafico a rilievo del piano primo del fabbricato sito in Fondi (LT), distinto in catasto, foglio n. 36, mappale n. 747, sub. 4

- | | |
|--|--|
| 13. Elaborato grafico a rilievo del piano copertura (piano secondo) del fabbricato | sito in Fondi (LT) |
| 14. Estratto della norma UNI 10750 per la determinazione del calcolo delle | superfici commerciali |
| 15. Schema sintetico per il calcolo e la determinazione del calcolo delle superfici | commerciali |
| 16. Scrittura privata, non registrata, per costituzione di servitù di passaggio ed | altro, tra proprietà contigue |
| 17. Stralcio della tavola 11 "Zonizzazione" del Piano Regolatore Generale del | Comune di Fondi per la zona in esame |
| 18. Stralcio delle "Norme Tecniche di Attuazione" del Piano Regolatore Generale | del Comune di Fondi per la zona in esame |
| 19. Concessione per Esecuzione Lavori Edili rilasciata in data 24 settembre | 1977, giusta Concessione n. 156 |
| 20. Elaborato grafico allegato alla Concessione per Esecuzione Lavori Edili | rilasciata in data 24 settembre 1977, giusta Concessione n. 156 |
| 21. Elaborato grafico di Variante alla Concessione n. 156 del 24.09.1977 - | progetto approvato in data 21.04.1978 |
| 22. Progetto di ristrutturazione e sopraelevazione di un fabbricato in viale | Piemonte realizzato con concessione edilizia n. 156 del 24.09.1977, |
| 23. Denuncia di Inizio Attività (D.I.A., n. 3463) in data 14 aprile 2010 e che per | detta D.I.A. n. 3463, protocollo comunale n. 15932/A del 15.04.2010 |
| 24. Elaborato Grafico allegato alla Denuncia di Inizio Attività (D.I.A., n. 3463) in | data 14 aprile 2010 e che per detta D.I.A. n. 3463, protocollo comunale n. |

15932/A del 15.04.2010

25. Denuncia ai sensi del D.P.R. 380/01, art. 93 e art. 65, di opere strutturali presso l'Area del Genio Civile di Latina

26. Estratto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia Entrate – zona specifica del Comune di Fondi (LT) – unità immobiliari con destinazione commerciale

27. Estratto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia Entrate – zona specifica del Comune di Fondi (LT) – unità immobiliari con destinazione residenziale