

Prof. Paolo Cataldo

DOCENTE A CONTRATTO DI PRINCIPI CONTABILI INTERNAZIONALI
SAPIENZA UNIVERSITÀ DI ROMA – FACOLTÀ DI ECONOMIA – SEDE DI LT

DOTTORE COMMERCIALISTA – AVVOCATO

Via Dei Cappuccini, 24 – 04100 Latina (LT)

Tel. 0773/268766 - Fax 0773/268726

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PERIZIA DI STIMA

del valore attribuibile alla quota di partecipazione di proprietà del

“Fall. [REDACTED] (Fall. 66/2014 Tribunale di Latina)

nel capitale della società “ [REDACTED] ”

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INDICE DELL'ELABORATO

1. Premessa.....	3
2. Oggetto e finalità dell'incarico.....	3
3. Data di riferimento delle stime.....	4
4. Documentazione esaminata ai fini dell'espletamento dell'incarico...	4
5. Analisi della situazione patrimoniale ed economica degli ultimi quattro esercizi.....	5
6. Metodo di valutazione.....	11
7. Applicazione del metodo patrimoniale.....	12
8. Conclusioni.....	14

1. Premessa

Su incarico dell'Avv. Chiara Defend, Curatore del Fallimento n. 66/2014 della società [REDACTED] con sede legale in [REDACTED] sottoscritto Dott. Paolo Cataldo, nato a Potenza (PZ) il 20.08.1963, C.F. (TLPLA63M20G942S, dottore commercialista con studio in Latina (LT), Via dei Cappuccini, 24 (tel. 0773/268766 – fax. 0773/268726), iscritto all'Ordine dei Dottori ed Esperti Contabili di Latina al n. 560 e al Registro dei Revisori Legali al n. 103593, predispone la presente perizia di stima al fine di determinare il valore della quota (49%) di partecipazione al capitale della società Capital Immobiliare S.r.l. intestata al Fallimento.

L'incarico da parte dell'Avv. Chiara Defend è stato autorizzato, giusto provvedimento del 09.06.2016, dal G.D. della procedura Dott. Francesco Cina.

2. Oggetto e finalità dell'incarico

La società [REDACTED] S.r.l. in Fallimento è titolare di una quota di partecipazione al capitale sociale della [REDACTED] società costituita nel 2009 ed avente ad oggetto la compravendita immobiliare di beni propri.

Il capitale sociale deliberato, sottoscritto e versato della società ammonta ad € 10.000,00 di cui il 51% (pari ad € 5.100,00) di proprietà della società "[REDACTED] [REDACTED]" ed il restante 49% (pari ad € 4.900,00) di proprietà della fallita "[REDACTED] S.r.l.".

Oggetto dell'incarico è la stima del valore di mercato attribuibile alla quota di partecipazione al capitale della società "[REDACTED] detenuta dal fallimento [REDACTED] n° 66/2014.

3. *Data di riferimento delle stime*

Preliminarmente il sottoscritto fa presente che i bilanci relativi agli esercizi chiusi nel 2014 e 2015, vale a dire successivamente alla data di dichiarazione del fallimento, sono stati approvati e depositati grazie al solo consenso del socio di maggioranza, in quanto la curatela, detentrica del 49% del capitale sociale della società, non risulta essere mai stata convocata all'assemblea indetta per l'approvazione del bilancio.

Ad ogni modo, la perizia di stima viene eseguita con riferimento alla data di fallimento, vale a dire maggio 2014, prendendo come base i valori esposti nel bilancio depositato redatto al 31.12.2013. Infatti, come già ampiamente illustrato, attivo e passivo della società e, di conseguenza, il suo patrimonio netto, sono rimasti pressoché invariati nel periodo 2013 – 2014 – 2015, nel corso del quale, peraltro, l'utile d'esercizio è risultato del tutto irrisorio ed incapace di determinare apprezzabili variazioni del patrimonio netto.

4. *Documentazione esaminata ai fini dell'espletamento dell'incarico*

Ai fini dell'espletamento dell'incarico conferitogli, lo scrivente ha acquisito ed esaminato la seguente documentazione:

- a) il bilancio provvisorio redatto alla data del 30.06.2016;
- b) i bilanci approvati e depositati relativi agli esercizi chiusi dal 2013 fino al 2015;
- c) altra documentazione informativa, contabile e statistica relativa alla società

Il sottoscritto, inoltre, ha raccolto, per le vie brevi, informazioni relative alla società con particolare riguardo al settore in cui essa opera, alla tipologia di attività

prestata e, più in generale, ogni altra informazione giudicata utile ai fini della presente relazione peritale. Si rende noto che tutti i dati acquisiti sono stati oggetto di analisi ed elaborazioni, mentre non si è proceduto ad attività di revisione contabile dei bilanci esaminati.

5. *Analisi della situazione patrimoniale ed economica degli ultimi quattro esercizi*

Raffrontando la situazione patrimoniale riportata nei documenti di bilancio relativi agli esercizi chiusi negli ultimi quattro anni, lo scrivente evidenzia quanto segue:

- a) l'aggregato di maggior rilievo dell'attivo patrimoniale è rappresentato dall'attivo circolante (pari a circa il 95% dell'intero valore dell'attivo). Ciò in quanto la voce C), 1, Rimanenze accoglie unità immobiliari di proprietà della società in attesa di vendita:



Composizione dell'Attivo anno 2013



- Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)
- Totale immobilizzazioni
- Totale attivo circolante

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Composizione dell'Attivo anno 2014



- Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)
- Totale immobilizzazioni
- Totale attivo circolante

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Composizione dell'Attivo 2015



- Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)
- Totale immobilizzazioni
- Totale attivo circolante

ASTE
GIUDIZIARIE.it

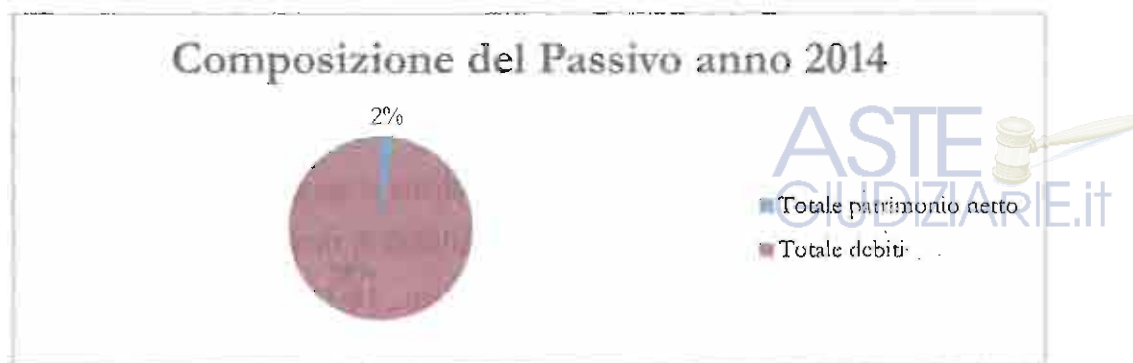
ASTE
GIUDIZIARIE.it

- b) l'attivo patrimoniale ha mantenuto, nel corso dei quattro esercizi esaminati, lo stesso valore (salvo trascurabili variazioni in termini percentuali):

Stato Patrimoniale	2012	%	2013	%	2014	%	2015
C) Attivo circolante							
I - Rimanenze							
Totale rimanenze	417.185,00		417.283,00		415.283,00		418.794,00
II - Crediti							
esigibili entro l'esercizio successivo	5.099,00		1.119,00		-		2.171,00
esigibili oltre l'esercizio successivo	-		-		-		-
Totale crediti	5.099,00		1.119,00		-		2.171,00
IV - Disponibilità liquide							
Totale disponibilità liquide	435,00		2.925,00		2.893,00		675,00
Totale attivo circolante (C)	422.719,00	-0,33%	421.327,00	-0,75%	418.176,00	0,83%	421.640,00

- c) dal lato del passivo, l'aggregato di maggior rilievo è rappresentato invece dai debiti (circa il 98% del totale), poiché accoglie finanziamenti dei soci per circa € 430.000,00:





d) anche il valore del passivo, come l'attivo (e non potrebbe essere altrimenti), si è mantenuto costante nel corso del tempo; come costante si sono mantenuti sia il valore dell'esposizione debitoria, sia il valore del patrimonio netto (composto dal capitale e dagli utili, che hanno assunto nell'intervallo di tempo esaminato un valore piuttosto esiguo se non addirittura nullo):

Stato Patrimoniale	2012	%	2013	%	2014	%	2015
Passivo							
A) Patrimonio netto							
I - Capitale	10.000,00		10.000,00		10.000,00		10.000,00
IV - Riserva legale	-		-		-		15,00
VII - Altre riserve, distintamente indicate	-		-		-		-
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	-		1,00		1,00		-
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	-		1,00		1,00		-
Utili (perdita) dell'esercizio	-		-		302,00		606,00
Utile (Perdita) residua	-		-		302,00		606,00
Totale patrimonio netto	10.000,00	0,01%	10.001,00	3,00%	10.301,00	5,89%	10.908,00
B) Debiti							
crediti con l'esercizio successivo	438.358,00		434.569,00		428.722,00		427.985,00
Totale debiti	438.358,00	-0,86%	434.569,00	-1,35%	428.722,00	-0,17%	427.985,00
Totale passivo	448.358,00	-0,84%	444.570,00	-1,25%	439.023,00	-0,03%	438.893,00

Per quanto riguarda la gestione economica della società, il raffronto tra i dati registrati nel conto economico negli ultimi quattro esercizi consente di evidenziare quanto segue:

- a) sia il valore della produzione (A) che i costi della produzione (B) non subiscono profonde variazioni nel corso degli esercizi e, sostanzialmente, tendono a coincidere, dando luogo ad un margine piuttosto esiguo (A - B):

Conto economico	2012	%	2013	%	2014	%	2015
A) Valore della produzione							
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	-		-		4.098,00		-
5) altri ricavi e proventi							
altri	21.601,00		31.695,00		24.395,00		14.799,00
Totale altri ricavi e proventi	21.601,00		31.695,00		24.395,00		14.799,00
Totale valore della produzione	21.601,00	46,73%	31.695,00	-10,10%	28.493,00	-48,06%	14.799,00
B) Costi della produzione:							
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	142,00		-		470,00		-
7) per servizi	22.076,00		14.662,00		13.275,00		13.779,00
10) ammortamenti e svalutazioni:							
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	-		-		2.396,00		3.594,00
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	1.269,00		2.396,00		2.396,00		3.594,00
Totale ammortamenti e svalutazioni	1.269,00		2.396,00		2.396,00		3.594,00
11) variazioni della rimanenza di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	- 3.164,00		- 98,00		2.000,00		- 3.511,00
14) oneri diversi di gestione	1.070,00		13.709,00		8.798,00		1.073,00
Totale costi della produzione	21.393,00	43,36%	30.669,00	-12,16%	26.939,00	-44,55%	14.937,00
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	208,00	393,27%	1.026,00	51,46%	1.554,00	-108,88%	-138,00

b) il valore assunto dalle altre componenti del conto economico risulta anch'esso abbastanza irrisorio, e ciò vale anche per l'utile rilevato nel corso degli esercizi esaminati (addirittura nullo nei primi due anni dei quattro esaminati), chiaro sintomo che la gestione economica della società non è in grado di impattare, positivamente o negativamente, sul valore economico attribuibile al capitale della società e, di conseguenza, alla quota di partecipazione:

Conto economico	2012	%	2013	%	2014	%	2015
C) Proventi e oneri finanziari:							
17) interessi e altri oneri finanziari							
altri	207,00		197,00		226,00		290,00
Totale interessi e altri oneri finanziari	207,00		197,00		226,00		290,00
Totale proventi e oneri finanziari							
(15 + 16 - 17 +/- 17 bis)	- 207,00		- 197,00		- 226,00		- 290,00
E) Proventi e oneri straordinari:							
20) proventi							
altri			67,00		1,00		1,00
Totale proventi			67,00		1,00		1,00
21) oneri							
differenza da arrotondamento all'unità di euro	1,00		1,00		-		-
imposte relative ad esercizi precedenti	-		-		155,00		834,00
Totale oneri	1,00		1,00		155,00		834,00
Totale delle partite straordinarie (20 - 21)	- 1,00		66,00		- 154,00		- 833,00
Risultato prima delle imposte (A - B +/- C +/- D +/- E)	-		895,00		1.174,00		- 1.261,00
22) imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate							
imposte correnti	-		895,00		872,00		- 2.021,00
imposte anticipate	-		-		-		134,00
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	-		895,00		872,00		- 1.887,00
23) Utile (perdita) dell'esercizio	-		-		302,00	100,66%	606,00

6. Metodo di valutazione

La scelta del metodo di valutazione dipende dal fine per cui la stima è formulata. Nel presente caso, la valutazione non dovrà assumere come fine la determinazione del valore prudenzialmente attribuibile al complesso aziendale, come avviene nel caso delle perizie previste dagli artt. 2343, 2343-bis e 2498 c.c., ma riflettere il presumibile valore di mercato di quest'ultimo.

Si tratta quindi di individuare quel valore che possa costituire il punto di riferimento, in termini di congruità di prezzo, per uno scambio del bene oggetto di perizia come esposto appena sopra.

Ciò premesso, si osserva che la valutazione delle quote di una società consiste nell'attribuzione di un valore al capitale economico dell'azienda sottostante, intendendosi con l'espressione "capitale economico" quell'entità che rappresenta il "valore" dell'azienda e che prescinde da una rappresentazione puramente contabile dei valori ceduti, così come sono riflessi nel suo patrimonio netto di bilancio.

In ordine ai criteri di valutazione la dottrina economico-aziendale e la prassi professionale hanno elaborato diverse metodologie. Dopo aver analizzato le caratteristiche generali dell'azienda in esame e la qualità dei dati a disposizione, si è ritenuto opportuno adottare il metodo patrimoniale (integralmente applicato per tener conto di particolari circostanze), in quanto il ricorso a metodi reddituali o "misti" patrimoniali-reddituali potrebbe condurre ad una stima non corretta, atteso che i redditi pregressi sono risultati piuttosto irrilevanti, se non addirittura prossimi allo zero.

7. Applicazione del metodo patrimoniale

Il metodo patrimoniale è basato sul principio dell'espressione a valori correnti dei singoli componenti che formano il patrimonio aziendale.

Si richiede pertanto un accurato esame dei suddetti elementi del patrimonio, i quali vengono riespressi in base a criteri di valutazione che differiscono da quelli normalmente utilizzabili per la redazione del bilancio ordinario di esercizio di una società in funzionamento.

In buona sostanza il valore dell'azienda è dato da:

- il patrimonio netto rettificato (K) che scaturisce dalla differenza tra il valore delle attività e passività oggetto di conferimento riespresse a valori correnti;
- un premio (o penalizzazione) eventualmente per la redditività (A) a seconda che questa si rilevi rispettivamente superiore o inferiore a quella richiesta da investitori in capitali di rischio di imprese simili a quella oggetto di valutazione.

Da qui la formula:

$$W = K + A$$

Dove:

W = Valore economico dell'azienda

K = Patrimonio netto rettificato

A = Premio per la redditività (*goodwill*).

In una tale situazione, a giudizio del perito, non è ravvisabile la presenza né di un avviamento positivo (*goodwill*) né di avviamento negativo (*badwill*) in quanto, come già accennato, il risultato della gestione economica della società è spesso risultato in pareggio.

Conseguentemente, il sottoscritto ha optato per prescindere dal considerare la correzione patrimoniale di cui poco sopra si diceva per assumere, ai fini valutativi, un metodo patrimoniale “puro”, secondo cui il valore economico dell’azienda discende dalla seguente equazione:

$$W = K$$

Per quanto concerne il patrimonio netto rettificato (K) si è già detto come esso emerga dalla differenza tra il valore delle attività e passività aziendali riespresse a valori correnti.

Inoltre, il metodo di valutazione patrimoniale può inoltre essere adottato nella versione cosiddetta “semplice” o “complessa”.

Il metodo di valutazione patrimoniale semplice prende in considerazione, in generale, solo i beni iscritti nella situazione patrimoniale dell’azienda oggetto di stima; quello complesso si preoccupa per contro di identificare e di stimare anche il valore corrente di immobilizzazioni immateriali non iscritte in bilancio ma comunque suscettibili di produrre flussi di ricchezza addizionali rispetto a situazioni caratterizzate dall’assenza delle stesse. Al riguardo occorre osservare come la migliore dottrina e la prassi prevalente siano concordi nel ritenere di escludere dalla valutazione i beni immateriali di cui poco sopra si diceva, a meno che non si sia in presenza di livelli reddituali compatibili con l’accoglimento di tali valori, ossia non ci si trovi in presenza di extra redditi tali da remunerare anche l’incremento di patrimonio netto conseguente l’accoglimento del valore di tali immobilizzazioni.

Tutto ciò premesso, verificata anche l'assenza di immobilizzazioni immateriali extra contabili suscettibili di incorporare plusvalenze di qualche significato, il sottoscritto ha optato per adottare il metodo patrimoniale semplice.

Infine, lo scrivente, prima di procedere alla determinazione del valore della quota, ritiene opportuno evidenziare ancora una volta la irrisorietà del valore, rispetto alla consistenza delle rimanenze finali (voce deputata ad accogliere il valore delle unità immobiliari di proprietà della società), delle altre componenti dell'attivo patrimoniale, motivo per il quale non si ritiene determinante nella determinazione del valore finale della quota la considerazione del loro valore contabile in luogo di quello corrente (che, tuttavia, lo scrivente ritiene pressoché coincidenti).

Ciò che, invece, il sottoscritto ritiene determinante in tal senso, è la stima del valore di mercato delle unità immobiliari di proprietà della [REDACTED] attività per la quale è stato nominato, quale consulente tecnico, l'Ing. Fabrizio Ferracci, il quale ha determinato in € 670.000,00 il valore di detto compendio immobiliare.

8. Conclusioni

Pertanto, ferme restando le considerazioni sin qui svolte con riferimento alla rettifica del valore dell'attivo patrimoniale, considerato che dal lato del passivo l'unico importo rilevante è rappresentato dal finanziamento soci ed essendo le altre componenti di valore piuttosto esiguo, è possibile determinare il valore del patrimonio netto rettificato della [REDACTED] quale differenza tra l'attivo rettificato (pari all'attivo contabile più la rettifica del valore contabile delle rimanenze al loro

valore di mercato) ed il passivo rettificato (in questo caso coincidente col valore contabile, cioè € 434.569,00).

Pertanto, il sottoscritto, in base al metodo di valutazione al quale si è ispirato nell'espletamento del presente incarico e delle osservazioni sopra svolte

determina

il valore del patrimonio netto rettificato della società [REDACTED] in € 262.718,00 e, di conseguenza, il valore provvisoriamente attribuibile alla quota di partecipazione al capitale di detta società di proprietà del fallimento S.r.l. in € $262.718,00 \times 49\% = € 128.732,00$.

Inoltre, considerato che il valore positivo attribuibile alla quota di partecipazione implica il totale soddisfacimento di tutti i debiti iscritti nel passivo (sia di quelli contratti nei confronti dei terzi che quelli contratti nei confronti dei soci a titolo di finanziamenti),

Tanto dovevasi in merito all'incarico ricevuto.

Lecce, li 14.11.2016

Dott. Paolo Cataldo

TRIBUNALE DI LATINA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PER LA STIMA DEGLI IMMOBILI ACQUISITI AL FALLIMENTO DELLA:
Soc. [REDACTED]

Fall.to n. 66/2014

GIUDICE DELEGATO
Dott. Francesco CTNA

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Fabrizio FERRACCI



TRIBUNALE DI LATINA

Stima degli immobili acquisiti al fallimento della

Soc. [REDACTED] S.r.l.

ASTE Fall.to n. 66/2014
GIUDIZIARIE.it

1. PREMESSA

A seguito di istanza presentata dal Curatore del fallimento in oggetto, Avv. Chiara Defend, in data 30/06/2016, il G.D. Dott. Francesco Cina, con provvedimento del 28/07/2016, nominava quale stimatore il sottoscritto Ing. Fabrizio Ferracci, con studio in Latina - Viale Italia n. 7, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Latina con il n. A280.

Gli immobili da sottoporre a stima sono ubicati nel Comune di Latina (LT), Via Tuscolo/Via Vejo, all'interno di un centro commerciale a due piani fuori terra ed un piano interrato; in particolare gli 8 immobili oggetto di stima sono rappresentati da n. 5 negozi ubicati al piano terra e da un'autorimessa e due depositi ubicati al piano interrato. La proprietà del diritto di superficie dei suddetti immobili risulta a favore della società [REDACTED] con sede in [REDACTED] di cui la società fallita, la [REDACTED] srl con ultima sede in [REDACTED] ne possiede una partecipazione sociale con la quota del 49 %. La costituzione del diritto di superficie è avvenuta attraverso la convenzione stipulata tra il Comune di Latina e la società [REDACTED] con atto a rogito del Notaio Nicotra di Latina in data 02/06/1982, rep. n. 15988 e successiva integrazione a rogito del medesimo Notaio in data 06/08/1985, rep. n. 25506.

2. SOPRALLUOGHI, RILIEVI E RICERCHE DATI

In data 19/09/2016 il sottoscritto si recava presso l'immobile in oggetto per dare corso alle operazioni di stima.

Durante il sopralluogo si è ispezionato l'intero complesso immobiliare, effettuando rilievi dimensionali e fotografici, onde consentire una corretta valutazione dei beni sulla base delle specifiche caratteristiche degli immobili, relative alla superficie dei vari ambienti, alla loro destinazione d'uso, al livello delle finiture presenti ed allo stato di conservazione generale.

Si è, inoltre, proceduto a tutti gli accertamenti necessari presso gli uffici tecnici del Comune di Latina e del Catasto, nonché ad effettuare accurate indagini per reperire dati unitari relativi al costo di costruzione e, per quanto possibile, ai prezzi di compravendita per immobili con destinazioni d'uso similari e di analoghe caratteristiche costruttive.

3. DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Gli immobili oggetto di stima sono attualmente censiti al N.C.E.U. del Comune di Latina con i seguenti dati identificativi:

- Foglio 171 p.lla 1583 sub 14 - Cat. C/1 - Classe 2 - rendita € 2.007,98;
- Foglio 171 p.lla 1583 sub 31 - Cat. C/1 - Classe 2 - rendita € 1.140,34;
- Foglio 171 p.lla 1583 sub 39 - Cat. C/1 - Classe 2 - rendita € 793,28;
- Foglio 171 p.lla 1583 sub 42 - Cat. C/1 - Classe 2 - rendita € 2.925,21;
- Foglio 171 p.lla 1583 sub 43 - Cat. C/1 - Classe 2 - rendita € 818,07;
- Foglio 171 p.lla 1583 sub 34 - Cat. C/6 - Classe 2 - rendita € 1.111,83;
- Foglio 171 p.lla 1583 sub 35 - Cat. C/2 - Classe 1 - rendita € 1.646,47;
- Foglio 171 p.lla 1583 sub 36 - Cat. C/2 - Classe 1 - rendita € 252,03;

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Licenze e Concessioni Edilizie:

Sulla base di quanto emerso dagli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Latina, si riportano gli atti e le autorizzazioni ritrovate in originale o comunque menzionate su documenti ufficiali.

- Con atto a rogito del Notaio Andrea Nicotra, in data 02/06/1982, rep. n. 15988 e successiva integrazione a rogito del medesimo Notaio Nicotra in data 06/08/1985, rep. n. 25506, è stata stipulata tra l'Amministrazione Comunale e l'Impresa [REDACTED] " la convenzione per la costituzione del diritto di superficie su di un appezzamento di terreno sito in Latina, ricadente nel Piano di zona 167 del quartiere Q/I orientale, per la realizzazione di un centro commerciale;
- Concessione Edilizia n. 166 del 18/07/1983;
- Concessione Edilizia in variante n. 143 del 12/07/1985;
- Concessione Edilizia in variante n. 217 del 18/07/1990.

Istanze di Concessioni in Sanatoria:

Dalle verifiche effettuate presso il comune di Latina, non risultano essere state rilasciate concessioni edilizie in sanatoria.

Piano Regolatore Generale:

L'area su cui insistono gli immobili oggetto della presente relazione di stima ricade nel Piano di Zona 167 del quartiere Q/I Orientale di P.R.G. destinato all'edilizia economica e popolare ai sensi della legge 18/04/52 n. 167, modificata ed integrata dalla legge 21/07/65 n. 904 e 22/10/71 n. 865.

5. COLLAUDI STATICI

Le strutture in cemento armato relative alla realizzazione del Centro Commerciale, realizzate con Concessione Edilizia n. 166 del 18/07/1983 e successive Concessioni in variante, sono state collaudate dall'ing. [REDACTED]

6. SERVITU'

Non si rilevano servitù gravanti sugli immobili oggetto di stima.

7. UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

Gli immobili oggetto di stima si trovano all'interno di un centro commerciale ubicato nella zona centrale del comune di Latina, all'incrocio tra via Veio e via Tuscolo, composto da due piani fuori terra, con il piano terra destinato a negozi ed il primo piano destinato ad uffici, ed un piano interrato destinato a deposito e autorimessa. La struttura del fabbricato è realizzata con travi e pilastri in cemento armato e solai laterocementizi; le tamponature perimetrali del piano interrato sono realizzate con pareti in calcestruzzo armato mentre le pareti divisorie interne sono in blocchi di calcestruzzo. Al piano terra le tamponature esterne e le pareti divisorie sono realizzate in laterizio ed intonacate su entrambi i lati.

Di seguito si fornisce una breve descrizione degli immobili sottoposti a perizia di stima.

Depositi ed autorimessa

Gli immobili sono ubicati al piano interrato e consistono in due depositi, il deposito n. 1 (catastralmente indicato con il foglio 171 p.lla 1583 sub 35) ed il deposito n. 2 (catastralmente indicato con il foglio 171 p.lla 1583 sub 36), ed un'autorimessa (catastralmente indicata al foglio 171 p.lla 1583 sub 34).

Rispetto alle planimetrie catastali rinvenute presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Latina si sono riscontrate alcune difformità rispetto allo stato di fatto consistenti in una diversa distribuzione degli spazi realizzata con la chiusura ed apertura di alcune pareti interne (vedi planimetrie allegate). In particolare nel deposito n. 1 (Fg. 171 p.lla 1583 sub 35) con la chiusura di una parete è stato ricavato un garage mentre nel locale indicato come autorimessa (Fg. 171 p.lla 1583 sub 34) con la chiusura di alcune pareti si è realizzato un nuovo magazzino.

L'accesso al piano interrato avviene attraverso una rampa carrabile mentre l'ingresso ai locali avviene attraverso un passaggio pedonale e due carrabili; il

passaggio pedonale, governato da una porta metallica, consente l'ingresso al deposito n. 2 mentre i due passaggi carrabili, serviti da porte basculanti metalliche, consentono l'ingresso uno al garage e l'altro ai locali indicati come deposito n. 1 ed autorimessa. All'interno dell'autorimessa, nei nuovi locali indicati come magazzino sono presenti due ingressi carrabili governati da porte basculanti metalliche.

Le rifiniture interne sono spartane, con le pavimentazioni in battuto di cemento e le pareti in parte intonacate ed in parte con blocchi di cemento a faccia vista. Nella zona centrale, in corrispondenza della galleria interna sovrastante, sono presenti lucernari in vetrocemento che consente l'illuminazione naturale ai locali.

L'impianto elettrico è presente e funzionante nel nuovo magazzino e nel deposito n. 2 mentre nel resto dei locali l'impianto risulta vetusto ed in parte mancante, comunque non funzionante. Non sono presenti altri impianti.

La superficie complessiva dei locali oggetto di stima ubicati al piano interrato è di circa 1500 mq.

Negozi

Gli immobili sono ubicati al piano terra e consistono in una serie di negozi disposti parallelamente tra loro sul lato sud del fabbricato (vedi planimetria allegata). In particolare le unità immobiliari oggetto di stima consistono nei seguenti locali: negozio n. 1 (catastralmente individuato al foglio 171 p.lla 1583 sub 14), negozio n. 2 (catastralmente individuato al foglio 171 p.lla 1583 sub 42), negozio n. 3 (catastralmente individuato al foglio 171 p.lla 1583 sub 39) ed il negozio n. 4 (catastralmente individuato al foglio 171 p.lla 1583 sub 31 e 43).

I locali, la cui altezza interna è di circa 3,60 mt, presentano un doppio affaccio sia verso l'esterno che verso la galleria interna ad eccezione del negozio n. 3

che presenta l'affaccio solo sul lato strada per aver ceduto una parte del locale all'adiacente negozio n. 4.

Gli affacci dei negozi sono delimitati da una vetrata a tutta parete con chiusura esterna a serranda avvolgibile metallica.

In generale le pavimentazioni interne dei locali sono in gres porcellanato, le pareti intonacate e tinteggiate ed i soffitti sono controsoffittati con cartongesso posto ad un'altezza di circa 3,00 mt da terra, ad eccezione del negozio n. 4 dove, sul pavimento esistente, è stato posato un finto parquet e del negozio n. 2 che, destinato a bar - birreria, presenta una pavimentazione in legno posata sul pavimento originario e le pareti rivestite con finta pietra; non è presente il controsoffitto.

I locali dispongono degli impianti elettrici, idrico sanitari e di condizionamento funzionanti ed a norma di legge e nel complesso lo stato di conservazione dei locali risulta buono.

La superficie complessiva degli immobili ubicati al piano terra e destinati a negozio è di circa 365 mq.

8. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Vista la destinazione d'uso degli immobili, la morfologia dei corpi di fabbrica e l'attività cui sono destinati, per poter elaborare una stima che fosse il più possibile vicina al valore effettivo di mercato, si è proceduto alla valutazione finale applicando la tradizionale metodologia di stima sintetico-comparativa, basato sull'applicazione del prezzo unitario corrente al metro quadrato nel mercato immobiliare della zona, opportunamente rettificato per tenere conto di tutte le caratteristiche e delle situazioni relative ai beni in oggetto, già illustrate nei vari paragrafi della presente perizia.

Quindi, sulla base delle caratteristiche proprie dei beni, della loro ubicazione e condizione, della situazione urbanistica, delle diverse destinazioni d'uso

rilevate e della particolarità distributivo-tipologica del complesso, si è proceduto attribuendo alle porzioni con uguale destinazione d'uso il valore determinato come sopra indicato, pervenendo alla individuazione di un prezzo di mercato pari ad € 1.200,00 al metro quadrato per le superfici destinate ai negozi e di € 300,00 al metro quadrato per le superfici destinate a deposito e autorimessa.

Si fa presente che il valore dell'immobile che verrà stimato terrà conto del diritto reale di godimento del bene stesso (e della sua pertinenza) e cioè della "proprietà superficaria" a cui sono assoggettati i beni immobili a seguito della Convenzione rep. n. 15988/82 e successive integrazioni riportate al p.to 4.

In sede di determinazione del valore dei beni si è anche tenuto conto dell'art. 8 della deliberazione di Consiglio Comunale n. 199 del 05/12/1986 che regola le procedure da osservare per il trasferimento del diritto di superficie dei centri commerciali che così recita: *"La titolarità del diritto di superficie potrà essere trasferita a terzi che accettano di subentrare in tutti gli obblighi e condizioni di cui alla convenzione stipulata previa autorizzazione comunale che è subordinata, nel caso di attività commerciali, al possesso dei requisiti soggettivi ed oggettivi del richiedente subentrante attinenti l'attività che si intende esercitare, da dimostrarsi attraverso la presentazione di idonea certificazione della C.C.I.A.A. dalla quale risulti che il subentrante può svolgere attività compatibile con la destinazione d'uso originaria della porzione di immobile interessato alla cessione"*.

Da indagini condotte presso gli uffici tecnici comunali, Settore IV Urbanistica e Ambiente – Edilizia Convenzionata, si è tratta l'informazione che la superficie ragguagliata dell'intero complesso edilizio del Centro Commerciale (depositi, negozi, uffici) è pari a circa mq 3985 per un importo complessivo di

trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà pari a circa € 630.000,00, e quindi, in termini unitari, in circa € 158,00 al mq.

Tenendo conto dei coefficienti di ragguaglio: Negozi = 1,0; Uffici = 0,8;

Depositi, garage = 0,6, si ottiene l'importo del corrispettivo da versare al

Comune di Latina per l'ottenimento del diritto di proprietà per ogni singolo

immobile. A tale importo debbono essere aggiunte le spese notarili e quelle

tecniche, valori ai quali si è addivenuti riguardando ai precedenti casi trattati dall'Amministrazione per immobili similari per estensione e caratteristiche.

Calcolo valore di mercato dei beni (piena proprietà):

Piano int. - Depositi/autorimessa = mq. 1500 x €/mq 300,00 = € 450.000,00

Piano terra - Negozi = mq. 365 x €/mq 1.200,00 = € 438.000,00

TOTALE € 888.000,00

Calcolo corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà:

Piano int. - Depositi/autorimessa = mq. 1500 x 0,6 x €/mq 158,00 = € 142.200,00

Piano terra - Negozi = mq. 365 x 1,0 x €/mq 158,00 = € 57.670,00

TOTALE € 199.870,00

Spese notarili: € 15.000,00

Spese tecniche: € 5.000,00

Considerando le spese per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, le spese notarili e le spese tecniche, la valutazione conclusiva riferita alla "proprietà superficiaria" dei beni sottoposti a procedura risulta, quindi, essere la seguente:

€ 888.000,00 - € 199.870,00 - € 15.000,00 - € 5.000,00 = € 668.130,00

in c.t. € 670.000,00

Il valore appena calcolato è riferito all'intera proprietà immobiliare della Soc.

ricompresa nell'edificio sito in Latina, Via Tuscolo/Via Veio.

La Soc. Srl sottoposta a procedura fallimentare n. 66/2014 possiede una partecipazione sociale nella Soc. Capital Immobiliare Srl pari al 49%, e quindi il valore della quota a tali immobili pertinente è pari ad $\text{€ } 670.000,00 \times 49\% = 328.300,00$ in c.t. € 330.000,00.

9. CONCLUSIONI

Sulla base degli atti esaminati, delle risultanze, dei sopralluoghi, delle ricerche effettuate e delle considerazioni espresse nella presente relazione, il sottoscritto C.T.U., relativamente agli immobili siti nel Comune di Latina in Via Tuscolo/Via Veio, identificati presso il N.C.E.U. di Latina al Foglio 171, particella n. 1583 sub 14-31-34-35-36-39-42-43 del Comune censuario di Latina, costituito da n. 8 immobili, n. 5 negozi ubicati al piano terra, da un'autorimessa/deposito e n. 2 depositi ubicati al piano interrato, ritiene di poter stimare il valore commerciale attuale della "proprietà superficiale" i sopracitati immobili stimati, riferito alla quota spettante alla società fallita Srl, in € 330.000,00 (euro trecentotrentamila/00).

Tanto dovevasi in merito all'incarico ricevuto.

Latina, lì 09/11/2016

Dott. Ing. Fabrizio Ferracci

