PREMESSA

Il sottoscritto dott. ing. Vladimiro Maeera nato a Latina il 07.06.1971 e residente in Roccagorga (LT) in via Giordano Bruno n° 9, ingegnere civile, con studio in Latina, viale Pierluigi Nervi presso il Centro Commerciale LATINAFIORI – Torre n. 5 Gigli – Scala B – 3° piano, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Latina al n° 1239, in data 10/11/2011 veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento fallimentare n° 90/2003 del Tribunale di Latina - Sezione Fallimentare, riguardante il fallimento della società " " con sede in SS. Cosma e Damiano (LT), località San Lorenzo, al fine di poter espletare il compito di aggiornamento della CTU di descrizione e stima di beni immobili da liquidare. L'incarico gli veniva conferito dall' Illustrissimo Signor Giudice Delegato dottor R. AMATORE (vedi allegato 1).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

I FATTI

In data 03.11.2011 il curatore fallimentare dottor Lorenzo Palmerini riceveva notifica di atti (vedi allegato 2) con il quale il Comune di SS. Cosma e Damiano comunicava *l'avvenuta attribuzione di area fabbricabile a seguito di adozione del nuovo Piano Regolatore Generale a cinque terreni di proprietà della società fallita, facenti parte del compendio immobiliare in corso di liquidazione ed inseriti nella richiesta di fissazione della 4ª vendita con incanto.* A seguito di ciò la curatela chiedeva al giudice delegato la sospensiva della fissazione del IV incanto affinché si potesse procedere all'aggiornamento della CTU e stima di tutti i beni immobili da liquidare. Pertanto in data 10/11/2011 lo scrivente veniva nominato dall'illustrissimo giudice delegato nuovo CTU e di seguito venivano avviate le operazioni peritali.

Durante lo svolgimento delle indagini lo scrivente ravvisava alcune incongruenze in merito ad alcuni cespiti oggetto della valutazione. Precisamente veniva individuato:

- La non congruenza tra quanto dichiarato nella raccomandata n° 11524/B del 29/09/2011 del Comune di Santi Cosma e Damiano – Settore Tecnico pervenuta alla Curatela Fallimentare nella persona del dottor Palmerini Lorenzo e quanto emerso dalla documentazione catastale reperita presso le interrogazioni all'Ufficio Catasto dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Latina. Infatti nella raccomandata si comunicava che la particella 490 del foglio 52 del Catasto del Comune di Santi Cosma e Damiano di proprietà della soc. ., a seguito dell'adozione dello strumento urbanistico approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 30 del 31/10/2008, veniva riclassificata come "*area di natura fabbricabile*" con destinazione in parte B2 (completamento – demolizione e ricostruzione) indice di fabbricabilità 0,80 mc/mq ed in parte commerciale, indice di fabbricabilità 2,00 mc/mq. Nella stessa veniva però segnalato con un asterisco a piè pagina la necessità di procedere ad una verifica della superficie reale (vedi allegato 3). Per tale motivo venivo a procedere ad una indagine tecnica coadiuvato della collaborazione del geometra Rachele Di Giuli. Durante l'analisi si veniva ad accertare altresì che non solo la consistenza catastale presentava la necessità di una chiarificazione, ma veniva a mancare anche la rappresentazione della particella negli elaborati mappali del territorio in carico all'Agenzia del Territorio della Provincia di Latina (vedi allegato 4). A tal fine con istanza del 01.06.2012 prot. n° 125149/2012 si sollevava alla stessa Agenzia l'esistenza di queste problematiche (vedi allegato 5). Dopo diversi colloqui e diversi confronti con il responsabile dell'istruttoria geom. Er-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

manno La Rocca ed il responsabile del procedimento geom. Felice D'Auria, in data 18.06.2012 si era pervenuti alla definizione e soluzione dell'incongruenza sia di consistenza che di inserimento grafico relativi alla particella 490. Precisamente essa era stata individuata dalle vecchie mappe catastali e inserita nelle nuove mappe informatizzate e contestualmente veniva rettificato anche il valore della consistenza che risultava conforme a quanto sempre evinto nella visura e cioè mq 230,00 (vedi allegato 6). Tale rettifica era stata immediatamente comunicata anche al responsabile del Settore Tecnico del Comune di Santi Cosma e Damiano geom. Pasquale Di Principe attraverso una lettera firmata digitalmente dallo scrivente e spedita con posta certificata in data 19.06.2012 (vedi allegato 7).

- La presenza di uno "*sbilancio di superficie*" della particella 597; questo tipo di anomalia emergeva soltanto da un'analisi d'ufficio; l'enorme differenza superficiale esistente e concernente lo sbilanciamento (termine tecnico corretto), aveva portato lo scrivente a comunicare alla curatela fallimentare con una missiva inviata via mail in data 25.06.2012 della necessità di realizzare una verifica attraverso rilievo strumentale in situ della corretta superficie della particella 597 (vedi allegato 8).
- La possibilità sulle particelle del foglio 52 n° 597, 490, 441, 602, 485 dichiarate *aree di natura fabbricabile* con l'adozione dello strumento urbanistico approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 30 del 31/10/2008 dal Comune di Santi Cosma e Damiano, dell'esistenza di atti pubblici o scritture pubbliche collegati al rilascio dei numerosi e antecedenti titoli abilitativi per la costruzione del Centro Commerciale Agorà, che ne avessero asservito e/o vincolato l'utilizzo nonché per ultimo lo *jus edificandi* appena assegnato (vedi allegato 7). Il tutto veniva richiesto anche dietro l'analisi di atti pubblici in passato rogitati. Precisamente la soc..p.A.

  con atto del notaio dottor Domenico Morelli del 19/07/2000 rep. 21190 il sub 5 della particella 596 e in proporzione quota sulle parti in comune del Centro Commerciale *nonché l'uso di 300 posti auto nel parcheggio ricavato sulla particella 597 del foglio 52*.

In data 19/06/2012 lo scrivente provvedeva a spedire un richiesta al geometra Pasquale Di Prineipe, responsabile del Settore Tecnico del Comune di Santi Cosma e Damiano (vedi allegato 7). In essa oltre a ribadire la necessità di venire a conoscenza di alcuni eventi che in precedenza sono stati esposti, si ribadiva anche la necessità di poter avere lo stralcio del PRG adottato con la Deliberazione del Consiglio Comunale n° 30 del 31/10/2008 dal Comune di Santi Cosma e Damiano, al fine di poter individuare le impronte dei terreni di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

proprietà del fallimentoichiarati fabbricabili. Questo anche al fine di iden-

tificare precisamente le porzioni di lotto edificabili di quelle particelle catastali (vedi la 441 e 597 del foglio 52), che ***non erano state totalmente dichiarate aree di natura fabbricabile***.

In data 12/07/2012 lo scrivente, coadiuvato dalla collaborazione del geometra Di Giuli Rachele, si recava presso il Comune di Santi Cosma e Damiano al fine di procedere alla rettifica di misura della consistenza reale della particella 597 foglio 52 oggetto di "*sbilanciamento superficiale*" ed ad un sopralluogo con verifica degli immobili oggetto di valutazione.

In data 16/07/2012 lo scrivente aveva un colloquio telefonico con il funzionario responsabile della'Area Tecnica del Comune di Santi Cosma e Damiano, geom. Pasquale Di Principe, che confermava, previa nuova verifica del fascicolo istruito a nome della e depositato presso l'archivio comunale

del settore urbanistico, la inesistenza di una scrittura pubblica o di un atto pubblico (ad esempio atto d'obbligo), che ponesse un vincolo di asservimento sulle particelle n° 597, 490, 441, 602, 485 del foglio 52 per la realizzazione dl Centro Commercialc Agorà. A maggior dettaglio e conferma lo scrivente procedeva in prima battuta in data 17/07/2012 alla richiesta e poi al ritiro della eopia conforme presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Latina dell'atto di vendita rogitato dal dottor Domenico Antonin Morelli, notaio in Fondi, del 19/07/2000 repertorio n° 21190 raccolta n° 5841, con il quale la socie-

acquistava dalla . il sub 5 della particella 597 foglio 52 nel

Comune di Santi Cosma e Damiano. Anche in esso era chiaramente evidente nessun richiamo o enunciato ad asservimento dei terreni (vedi allegato 9). Lo stesso risultava anche dalle visure ipotecarie effettuate in Conservatoria dell'Agenzia del Territorio di Latina in data 18/07/2012.

In data 23/07/2012 veniva inviato allo scrivente attraverso posta certificata dal geom. Pasquale Di Principe stralcio del PRG della zona interessata adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 30 del 31/10/2008 dal Comune di Santi Cosma e Damiano, con allegata didascalia descrittiva (vedi allegato 10).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'IMMOBILE

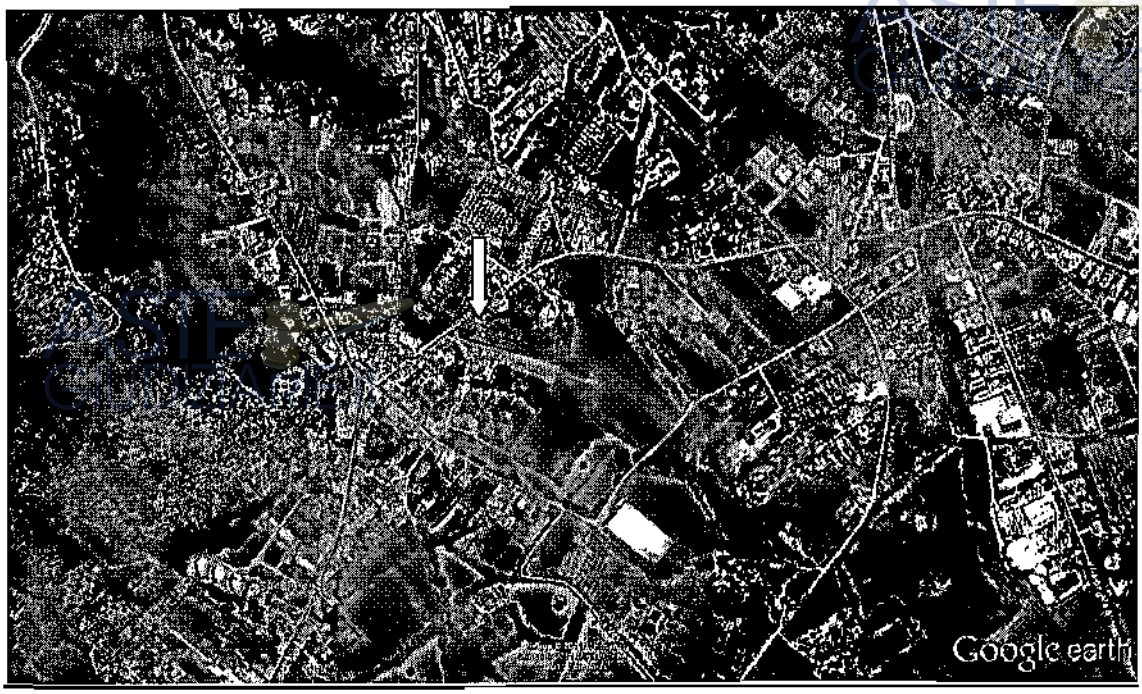


Figura 1: Vista aereofotogrammetrica

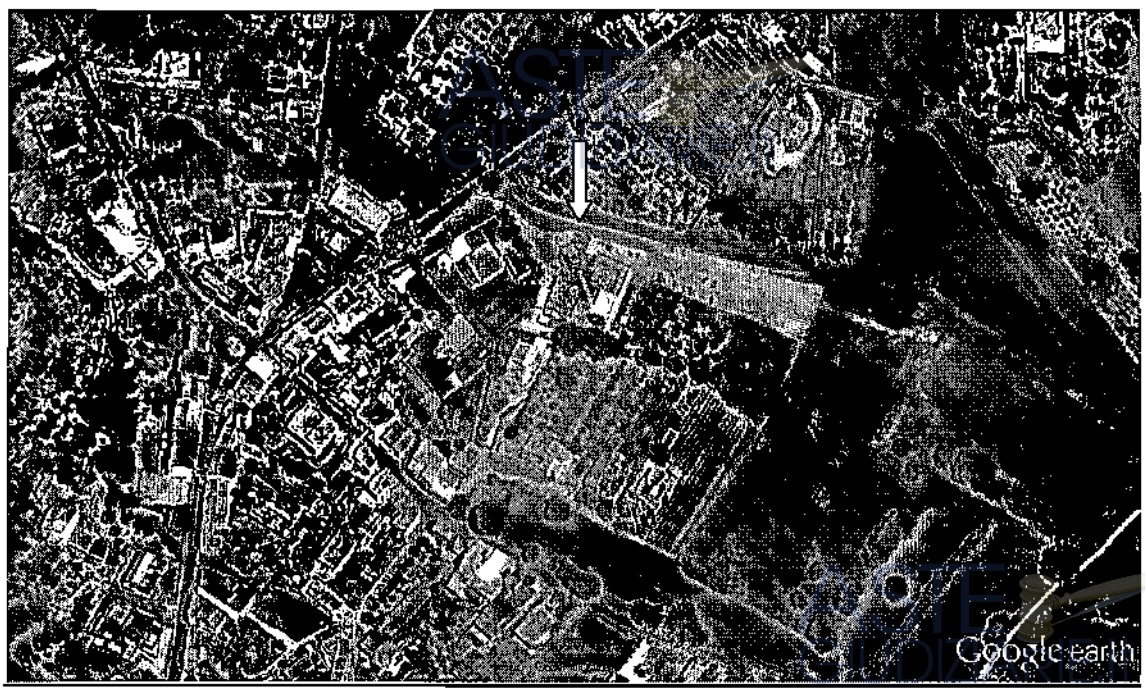


Figura 2: Vista aereofotogrammetrica

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 3: Vista Ingresso Centro Commerciale Agorà

Figura 4: Vista Ingresso zona sottostrada e area parcheggio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il **Centro Commerciale Agorà** è sito nel Comune di SS. Cosma e Damiano, località San Lorenzo. Esso ha accesso dalla Via Provinciale delle Terme, sebbene sia indicato catastalmente in piazza San Lorenzo, da cui però dista circa mt.100, e tramite ampio piazzale/ parcheggio si accede al piano terra dove si trovano le diverse unità commerciali che hanno accesso sia dall'esterno che dalle gallerie comuni. Lateralmente una rampa conduce al parcheggio, all'ingresso e al carico/scarico merci del piano seminterrato. Tramite il torrino scala con ascensore e dalla suddetta rampa carrabile/camminamento esterno si accede al piano seminterrato dove si trovano altre unità commerciali anch'esse con accessi dalla galleria e solo in parte con accesso diretto dall'esterno. Al piano primo vi è un ampio terrazzo ad uso esclusivo dell'attività commerciale presente a livello, quest'ultima ancora da ultimare in tutte le rifiniture, compresi gli infissi e i pavimenti. In generale la struttura portante è in calcestruzzo armato prefabbricato; solo la struttura del corpo scala è stata realizzata con tecniche tradizionali di carpenteria, armature e calcestruzzo gettato in opera; le tamponature esterne sono in pannelli di cemento prefabbricati rifiniti esternamente in graniglia semi-colorata e con elementi sagomati curvi in prossimità degli spigoli; diversamente il torrino del corpo scala è interamente rivestito, al pari della pavimentazione dei marciapiedi e del terrazzo al P.1°, con piastrelle di monocottura 20x20 in due colorazioni differenti a formare vari e diffusi motivi ornamentali, sia sulle superfici orizzontali che verticali; i pavimenti interni sono generalmente in piastrelle di gres ceramicato formato 30x30, montate a rombo, le porzioni di pavimentazioni più esterne e il piazzale antistante il seminterrato sono pavimentate in betonelle, mentre la rampa ed il parcheggio sono asfaltate; gli infissi/vetrine sono in alluminio anodizzato con vetri antisfondamento e serrande in alluminio a listoni chiusi orizzontali giuntati. La dotazione media impiantistica prevede l'impianto antincendio con rilevatori di fumo; l'allarme antifurto; l'impianto di condizionamento, i cui motori/pompe di calore sono posti in modo diffuso sul terrazzo al P.1°. L'ascensore è del tipo a norma sebbene attualmente non sia funzionante. I servizi igienici sono stati realizzati a norma con dotazione di wc attrezzati per i disabili, sebbene ora risultino in buona parte vandalizzati. I gradi e sottogradi delle scale sono in travertino bocciardato con inserti in corteno, come pure in travertino sono le soglie dei marciapiedi, i battiscopa, gli ingressi dei locali e le copertine dei muretti di contenimento delle rampe; fa però eccezione il parapetto del P.1° rifinito con scatolare in alluminio verniciato e parapetto in ferro con doppio tubolare. I lucernari come pure la copertura dell'ingresso al corpo scala al P.1° sono in alluminio anodizzato e vetri. Si ribadisce che i locali al P.1° sono completamente al rustico, senza infissi, senza pavimentazione e massetti e senza alcuna rifinitura.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 5: Particolare di rifinitura del piazzale esterno piano terra con betonelle

Figura 6: Particolare di rifinitura della zona esterna del centro commerciale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

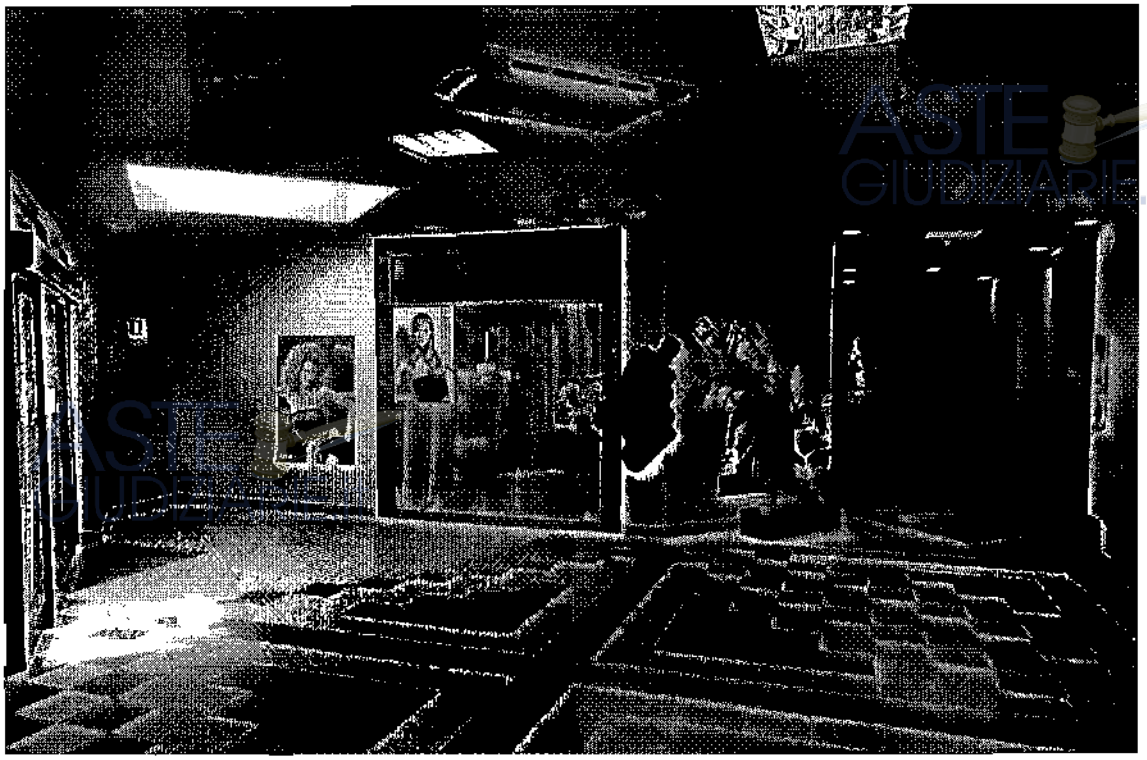


Figura 7: Particolare di rifinitura della zona interna del centro commerciale

Figura 8: Particolare di rifinitura della zona interna del centro commerciale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 9: Bagni a servizio del centro zona interna piauo terra

Figura 10: Accesso interno scale con relativo ascensore zona piauo terra

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 11: Vano scala dalla zona piano terra alla zona sottostrada

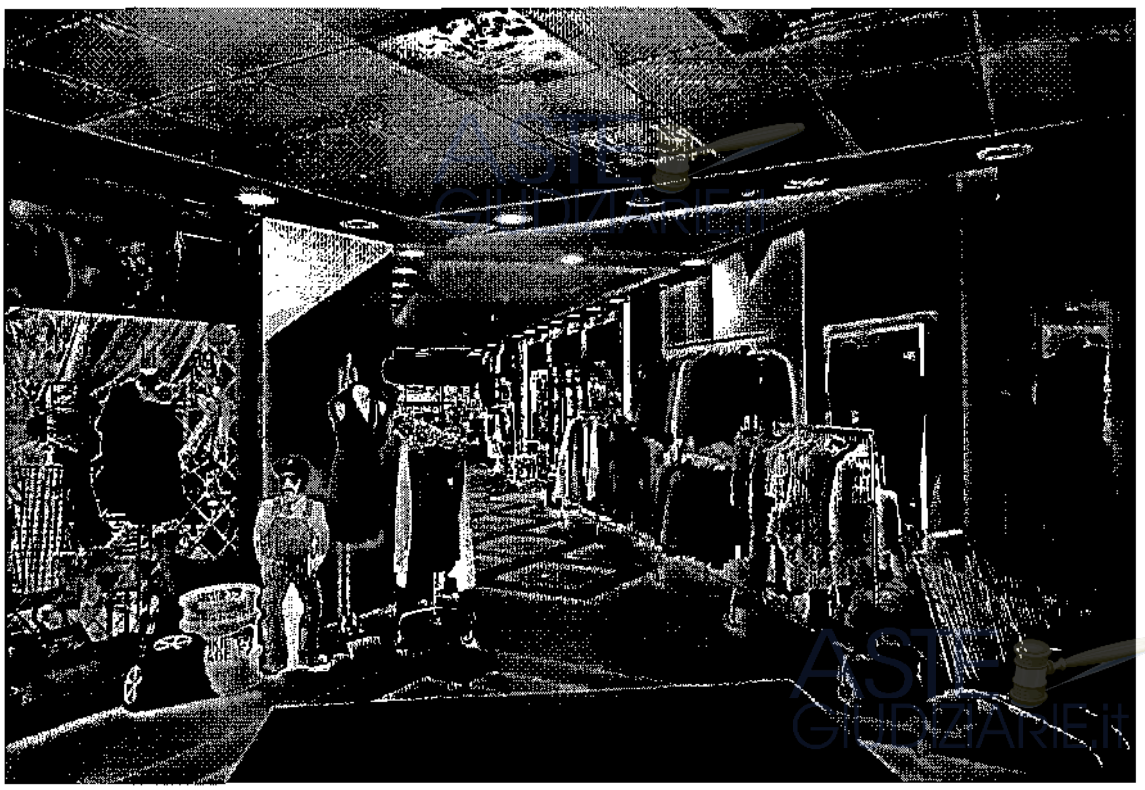


Figura 12: Spazio condominale della zona sottostrada

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

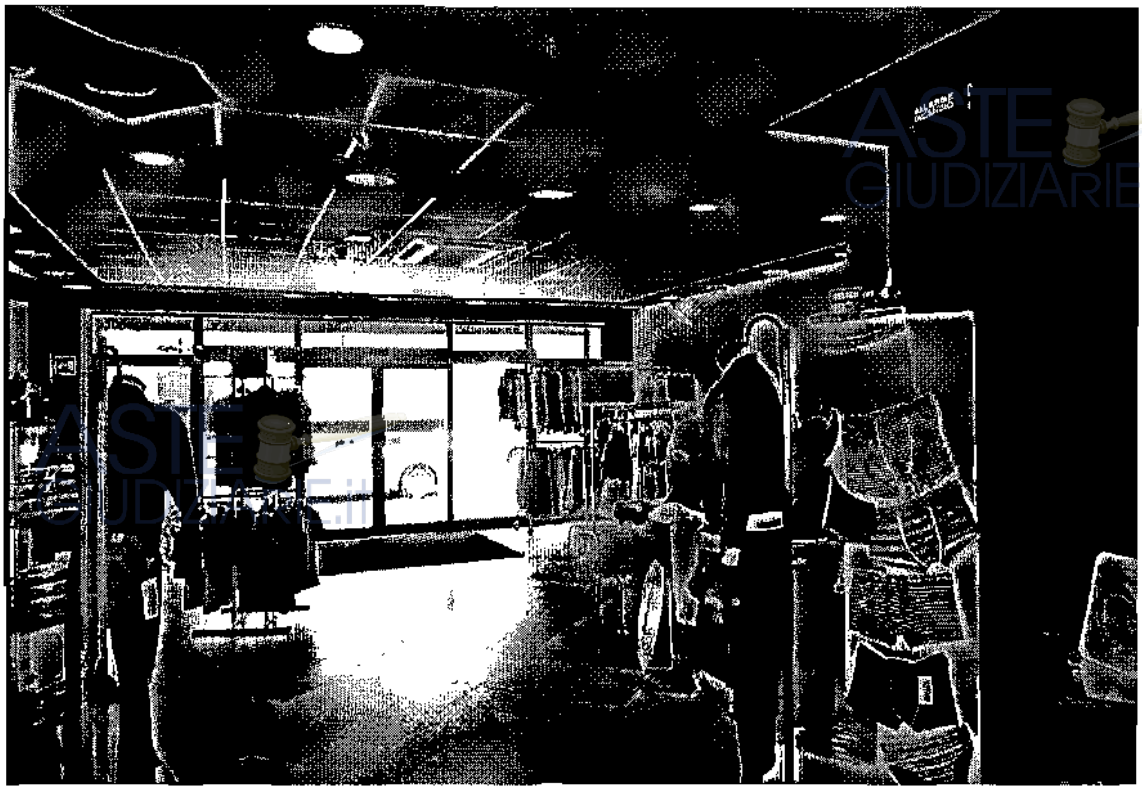


Figura 13: Vista interna dell'aecesso al centro commerciale dalla zona sottostrada

Figura 14: Vista esterna dell'accesso al centro commerciale dalla zona sottostrada

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 15: Vista esterna dell'accesso al centro commerciale ed al supermercato dalla zona sottostrada

Figura 16: Vista parcheggi collocati snlla particclla 597 del foglio 52

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

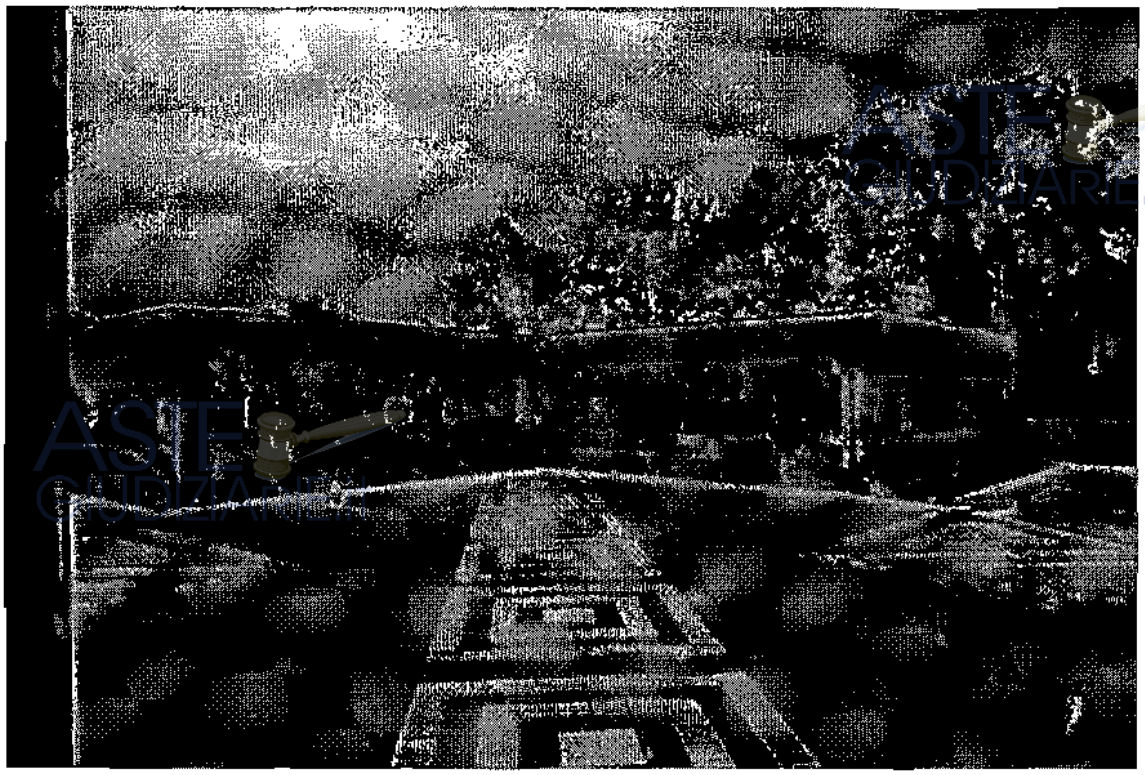


Figura 17: Vista esterna del locale a rustico collocato al piano primo con annesso terrazzo

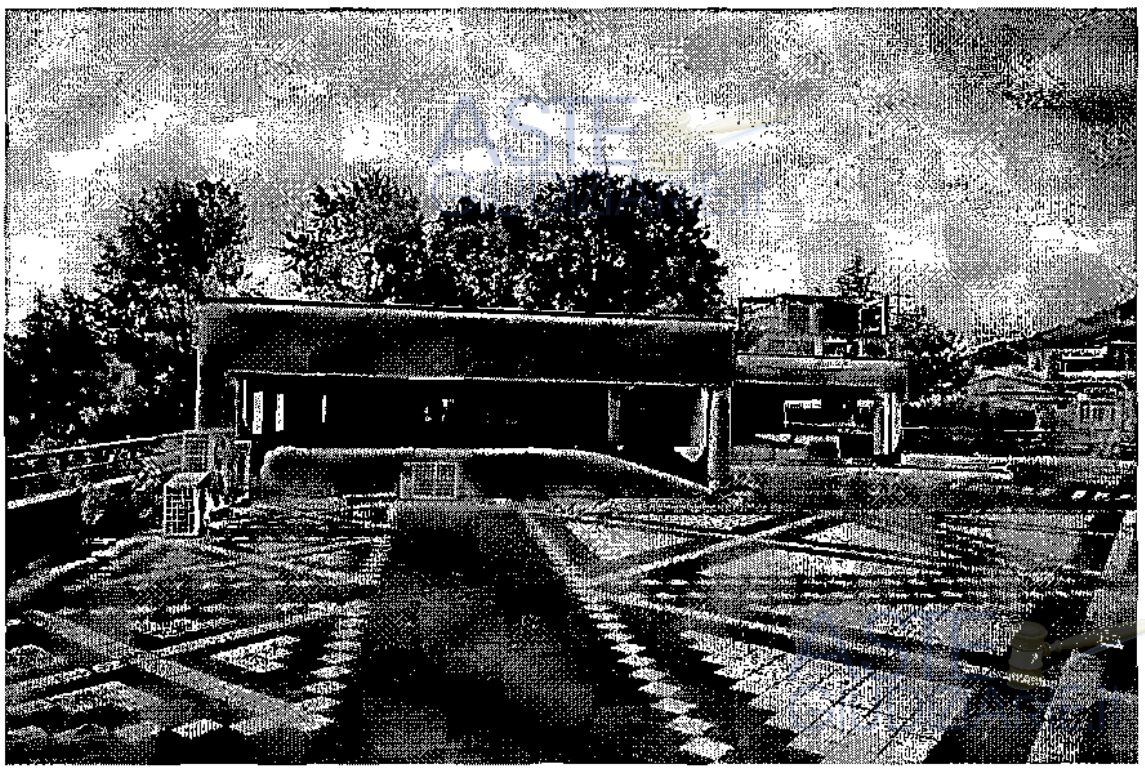


Figura 18: Vista esterna del locale a rustico collocato al piano primo con annesso terrazzo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 19: Vista esterna del terrazzo collocato al piano primo

Figura 20: Vista esterna dalla zona piano terra della scala con incluso il vano ascensore

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

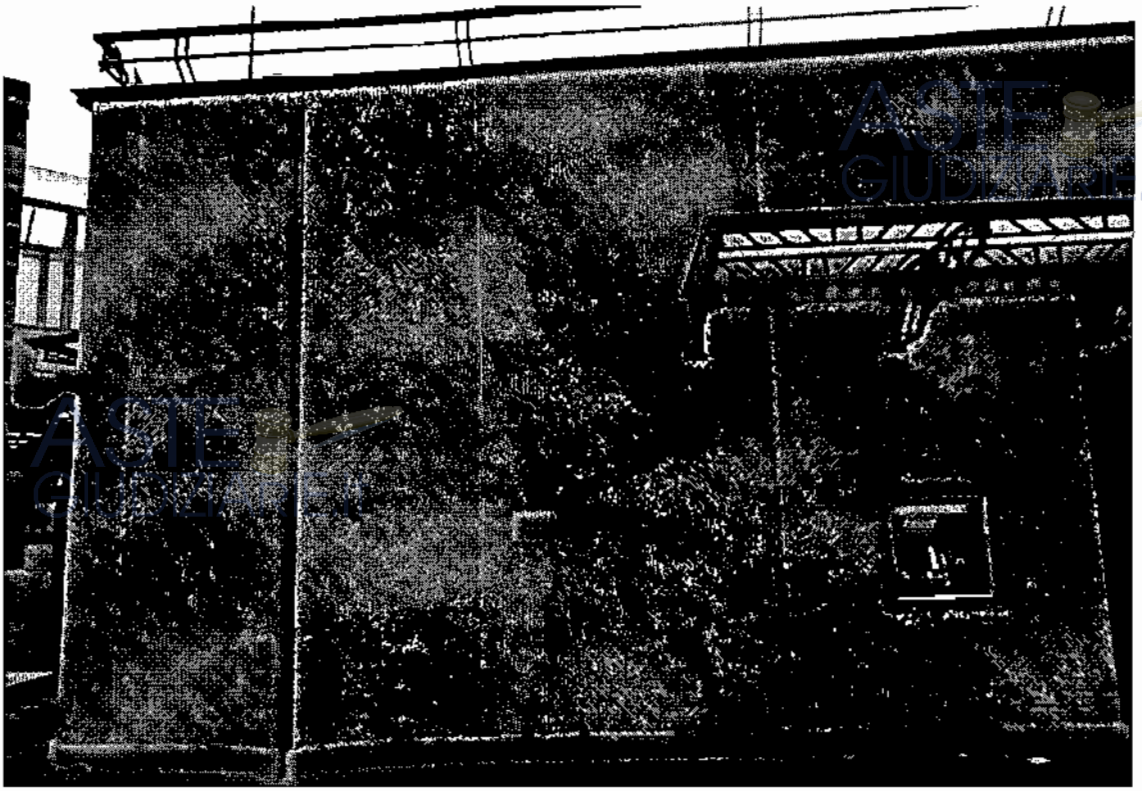


Figura 21: Particolare costruttivo della facciata esterna del centro commerciale

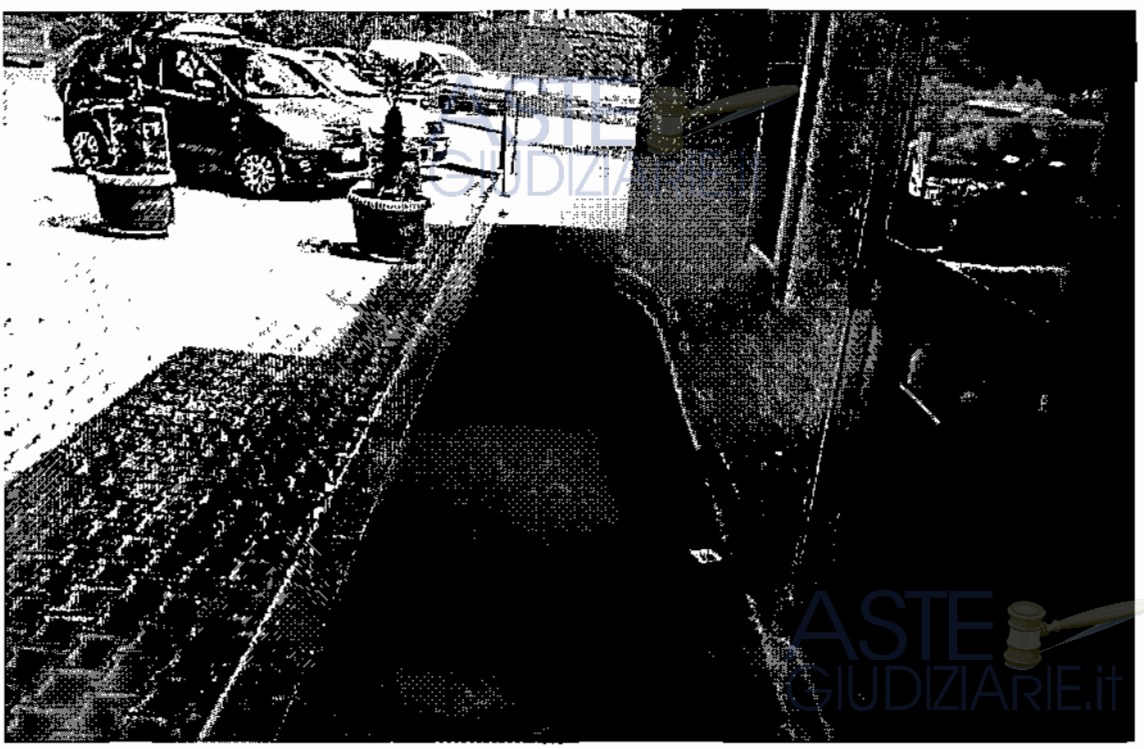


Figura 22: Particolare di rifinitura del marciapiede esterno

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Figura 23: Particolare di rifinitura esterna

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Gli immobili oggetto della presente stima sono così catastalmente distinti (vedi allegato 11):

Ufficio provinciale di: LATINA
Situazione aggiornata al : 21/03/2013
Soggetto selezionato
Denominazione:
Codice Fiscale:
Immobili individuati: **23**

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
F	Proprieta'	SANTI COSMA E DAMIANO (LT) PIAZZA SAN LORENZO, SNC Piano S1	52	596	10	zonal cat. C/1	10	29 mq	Euro:808,77 L.1.566.000
F	Proprieta'	SANTI COSMA E DAMIANO (LT) PIAZZA SAN LORENZO, SNC Piano S1	52	596	33	zonal cat. C/1	10	54 mq	Euro:1.505,99 L.2.916.000
F	Proprieta'	SANTI COSMA E DAMIANO (LT) PIAZZA SAN LORENZO, SNC Piano S1	52	596	34	zonal cat. C/2	6	26 mq	Euro:33,57 L.65.000
F	Proprieta'	SANTI COSMA E DAMIANO (LT) PIAZZA SAN LORENZO, SNC Piano S1	52	596	40	zonal cat. C/1	10	32 mq	Euro:892,44 L.1.728.000
F	Proprieta'	SANTI COSMA E DAMIANO (LT) PIAZZA SAN LORENZO, SNC Piano S1	52	596	41	zonal cat. C/1	10	72 mq	Euro:2.007,98 L.3.888.000
F	Proprieta'	SANTI COSMA E DAMIANO (LT) PIAZZA SAN LORENZO, SNC Piano S1	52	596	43	zonal cat. C/1	2	17 mq	Euro:139,60 L.270.300
F	Proprieta'	SANTI COSMA E DAMIANO (LT) PIAZZA SAN LORENZO, SNC Piano S1	52	596	44	zonal cat. C/1	2	2 mq	Euro:16,42 L.31.800
F	Proprieta'	SANTI COSMA E DAMIANO (LT) PIAZZA SAN LORENZO, SNC Piano S1	52	596	6	zonal cat. C/1	10	78 mq	Euro:2.175,32 L.4.212.000
F	Proprieta'	SANTI COSMA E DAMIANO (LT) PIAZZA SAN LORENZO, SNC Piano S1	52	596	8	zonal cat. C/1	10	75 mq	Euro:2.091,65 L.4.050.000
F	Proprieta'	SANTI COSMA E DAMIANO (LT) PIAZZA SAN LORENZO, SNC Piano S1	52	596	9	zonal cat. C/1	10	58 mq	Euro:1.617,54 L.3.132.000

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

F	Proprieta'	SANTI COSMA E DAMIANO (LT) PIAZZA SAN LORENZO, SNC Piano T	52	596	19	zonal cat. C/1	10	42 mq	Euro:1.171,32 L.2.268.000
F	Proprieta'	SANTI COSMA E DAMIANO (LT) PIAZZA SAN LORENZO, SNC Piano T	52	596	24	zonal cat. C/1	10	52 mq	Euro:1.450,21 L.2.808.000
F	Proprieta'	SANTI COSMA E DAMIANO (LT) PIAZZA SAN LORENZO, SNC Piano T	52	596	25	zonal cat. C/1	10	28 mq	Euro:780,88 L.1.512.000
F	Proprieta'	SANTI COSMA E DAMIANO (LT) PIAZZA SAN LORENZO, SNC Piano T	52	596	32	zonal cat. C/1	10	100 mq	Euro:2.788,87 L.5.400.000
F	Proprieta'	SANTI COSMA E DAMIANO (LT) PIAZZA SAN LORENZO, SNC Piano T	52	596	37	zonal cat. C/1	10	60 mq	Euro:1.673,32 L.3.240.000
F	Proprieta'	SANTI COSMA E DAMIANO (LT) PIAZZA SAN LORENZO, SNC Piano T	52	596	48	zonal cat. A/10	1	5,5 vani	Euro:979,98 L.1.897.500
F	Proprieta'	SANTI COSMA E DAMIANO (LT) PIAZZA SAN LORENZO, SNC Piano 1	52	596	45	cat. F/5			
F	Proprieta'	SANTI COSMA E DAMIANO (LT) PIAZZA SAN LORENZO, SNC Piano 1	52	596	46	cat. F/3			
T	Proprieta' per 1000/1000	SANTI COSMA E DAMIANO (LT)	52	441		SEMIN ARBOR	2	51 are 38 ca	R.D.Euro: 33,17 L. 64.225 R.A. Euro: 39,80 L. 77.070
T	Proprieta' per 1/1	SANTI COSMA E DAMIANO (LT)	52	485		SEMIN ARBOR	2	51 ca	R.D.Euro: 0,33 L. 638 R.A. Euro: 0,40 L. 765
T	Proprieta' per 1000/1000	SANTI COSMA E DAMIANO (LT)	52	490		PASC CESPUG	U	2 are 30 ca	R.D.Euro: 0,07 L. 138 R.A. Euro: 0,02 L. 46
T	Proprieta' per 1000/1000	SANTI COSMA E DAMIANO (LT)	52	597		SEMINATIVO	2	28 are 58 ca	R.D.Euro: 13,28 L. 25.722 R.A. Euro: 18,45 L. 35.725
T	Proprieta' per 1/1	SANTI COSMA E DAMIANO (LT)	52	602		SEMIN ARBOR	2	21 are 23 ca	R.D.Euro: 13,71 L. 26.538 R.A. Euro: 16,45 L. 31.845

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Catasto = **F** *catasto fabbricati* Catasto = **T** *catasto dei terreni*

Riassumendo gli immobili collegati al centro commerciale e precisamente al foglio 52 particella 596 sono (vedi allegato 12):

N°	Sub	Ubicazione	Classamento	Consistenza
1	10	Piano S1	Zona 1 cat. C/1 (negozio)	29 mq
2	33	Piano S1	Zona1 cat. C/1 (negozio)	54 mq
3	34	Piano S1	Zona1 cat.C/2 (deposito - locale tecnico)	26 mq
4	40	Piano S1	Zona1 cat. C/1 (negozio)	32 mq
5	41	Piano S1	Zona1 cat. C/1 (negozio)	72 mq
6	43	Piano S1	Zona1 cat. C/1 (negozio)	17 mq
7	44	Piano S1	Zona1 cat. C/1 (negozio)	2 mq
8	6	Piano S1	Zona1 cat. C/1 (negozio)	78 mq
9	8	Piano S1	Zona1 cat. C/1 (negozio)	75 mq
10	9	Piano S1	Zona1 cat. C/1 (negozio)	58 mq
11	19	Piano T	Zona1 cat. C/1 (negozio)	42 mq
12	24	Piano T	Zona1 cat. C/1 (negozio)	52 mq
13	25	Piano T	Zona1 cat. C/1 (negozio)	28 mq
14	32	Piano T	Zona1 cat. C/1 (negozio)	100 mq
15	37	Piano T	Zona1 cat. C/1 (negozio)	60 mq
16	48	Piano T	Zona1 cat. A/10 (uffici)	5,5 vani
17	45	Piano 1	cat. F/5 (lastrico solare)	Non indicata
18	46	Piano 1	cat. F/3 (unità in corso do costruzione)	Non indicata

Tabella 1- Riassunto delle unità di proprietà del fallimento.

Completa la descrizione delle unità del piano seminterrato le porzioni definite "Beni Comuni non Censibili" così distinte:

- sub.3 – scale ed ascensore

- sub.4* – corridoio di accesso al sub.34*; *la conformazione reale dei due beni è di fatto variata rispetto all'elaborato planimetrico e di conseguenza anche le superfici reali.

- sub.27, 28 e 29 – CORTE COMUNE - aree scoperte di accesso e per carico scarico merci

- sub.39 – servizi igienici comuni

- sub.42 – corridoio interno

Completa la descrizione delle unità del piano terra le porzioni definite "Beni Comuni non Censibili" così distinte:

- sub.3 – scale ed ascensore

- sub.29 – CORTE COMUNE – piazzale d'accesso e parcheggi

- sub.31 – impianti

- sub.35 – corridoio interno

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- sub.38 – servizi igienici comuni

- sub.42 – corridoio interno

Completa la descrizione delle unità del piano primo le porzioni definite "Beni Comuni non Censibili" così distinte:

- snb.3 – scale ed ascensore , oltre una porzione di lastrico solare destinata al ricovero dei macchinari facenti parte degli impianti del Centro Commerciale (vedi allegati 13).

Per quanto concerne i terreni dobbiamo fare un' importante introduzione.

- **Part 596**. Essa rappresenta la particella ove è situata l'impronta di sedime del corpo di fabbrica del Centro Commerciale Agorà. Ha una consistenza totale di mq 4318,00, che al netto dell'ingombro della sagoma del centro diventa di mq 3094,00. E' certamente pertinenza esclusiva dell'immobile, e su di essa sono individuate aree condominiali, aree carrabili, pedonali, camminamenti, parcheggi, etc.
- **Part. 519** e **522**. Sono le particelle su cui insiste la strada per l'accesso al centro commerciale ma non risultano intestate alla
- **Particelle riassunte nella tabella successiva** di proprietà del fallimento (vedi allegato 14).

Proprietà .	Foglio	Particella	Destinazione	Consistenza
1000/1000	52	441	Semin. arbor.	5138 mq
1000/1000	52	485	Semin. arbor.	51 mq
1000/1000	52	490	Pasc. cespug.	230 mq
1000/1000	52	597	Seminativo	2858 mq
1000/1000	52	602	Semin. arbor.	2123 mq

Tabella 1: riassunto dei terreni di proprietà del fallimento

Esse originariamente, prima del 2008, erano destinate urbanisticamente a quanto riportato già nella tabella 1. A seguito dell'adozione del nuovo strumento urbanistico approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 30 del 31/10/2008, hanno avuto un cambio di destinazione d'uso. Tutto ciò ha portato lo scrivente ad evidenziare e precisare un dettaglio importante richiamato anche nei paragrafi precedeuti; esattamente:

vengono individuate, per lo stato di fatto e di luogo esistente e temporalmente consolidato, come aree asservite a diretto servizio ed utilità del centro commerciale e delle sue unità sia la consistenza residua della particella 596 (che di fatto è sempre stata così legittimata), che l'intera consistenza della particella 597 (che invece non ha mai avuto in tal senso una legittimazione urbanistica). Di fatto quest'ultima è sempre stata utilizzata, anche se impropriamente, come parcheggio pertinenziale ed esclusivo del Centro Com-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

merciale Agorà. A conferma di ciò è anche l'esistenza dell'atto di vendita a favore della S.p.A. Centro Distribuzione Organizzata rogato dal notaio Domenico Antonio Morelli in data 19.07.2000, con il quale è stato conferito alla anche la proporzionale quota sulle parti comuni del centro commerciale nonché *l'uso di 300 posti auto parcheggio ricavato al Foglio 52 particella 597.* In aggiunta non esiste nessun atto pubblico o scrittura pubblica (per esempio atto d'obbligo) a favore del Comune di Sauti Cosma e Damiano che ne vincoli il suo utilizzo. Resta comunque definito che la particella 597 anche se antecedentemente risultava essere ***seminativo*** e successivamente, dopo il 2008, in gran parte ***area fabbricabile con destinazione commerciale***, ***di fatto è sempre stata utilizzata come area scoperta destinata a parcheggio e di pertinenza esclusiva del Centro Commerciale Agorà***. Per questa motivazione lo scrivente ritiene corretto stimare la particella 597 per quello che realmente e di fatto é *il suo attuale utilizzo*. Questa tesi non compromette anche ogni atto pubblico di vendita, ove si trasferisca a terzi il diritto d'uso a parcheggio localizzato nella particella 597, già effettuato sia direttamente dalla società che dal fallimento.

Per inciso si sottolinea che nella fase estimativa la proprietà della suddetta particella verrà ripartita tra le singole unità che compongono il Centro Commerciale Agorà secondo i millesimi della tabella A del suo regolamento di condominio e la destinazione d'uso sarà *area scoperta destinata a parcheggio*.

Tutto ciò premesso porta a quantificare le aree scoperte a diretto servizio del centro commerciale in mq.6.094,00 pari alla somma del residuo della consistenza della particella 596 con la consistenza della particella 597. Di quest'area circa mq 3000,00 può essere considerata asservita a parcheggio e divisa secondo quote di proprietà concepite con l'uso della tabella millesimale A del regolamento di condominio e precisamente:

Foglio	*Parti.*	*SUB*	*Consistenza*	*Cat.*	Mill. Tab. A	*Parcheggi, mq 3000*	*Aree esterne comuni, mq 3094*	*Beni comuni non censibili sub*
52	596	6	78	C/1	37,29	111,87	115,38	3,4,27,29,31,38,39,42,28
52	596	8	75	C/1	34,17	102,51	105,72	3,4,27,29,31,38,39,42,28
52	596	9	58	C/1	23,37	70,11	72,31	3,4,27,29,31,38,39,42,28
52	596	10	29	C/1	12,81	38,43	39,63	3,4,27,29,31,38,39,42,28
52	596	48(ex16)	113	A/10	55,44	166,32	171,53	3,4,27,29,31,38,39,42,28
52	596	19	42	C/1	19,02	57,06	58,85	3,4,27,29,31,38,39,42,28
52	596	24	52	C/1	26,36	79,08	81,56	3,4,27,29,31,38,39,42,28
52	596	25	28	C/1	13,29	39,87	41,12	3,4,27,29,31,38,39,42,28
52	596	32	100	C/1	62,69	188,07	193,96	3,4,27,29,31,38,39,42,28
52	596	33	54	C/1	26,89	80,67	83,20	3,4,27,29,31,38,39,42,28

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

52	596	34	26	C/2	4	12	12,38	3,4,27,29,31,38,39,42,28
52	596	37	60	C/1	33,02	99,06	102,16	3,4,27,29,31,38,39,42,28,35
52	596	40	32	C/1	11,67	35,01	36.11	3,4,27,29,31,38,39,42,28
52	596	41	72	C/1	29,12	87,36	90 10	3,4,27,29,31,38,39,42,28
52	596	43	17	C/1	0,8	2,4	2,48	3,4,27,29,31,38,39,42,28
52	596	44	2	C/1	0,2	0,6	0,62	3,4,27,29,31,38,39,42,28
52	596	45	720	Lastrico solare				
52	596	46	258,4	Negozio Costruz.	69,57	208,71	215,25	3,4,27,29,31,38,39,42,28

Tabella 2: Riassunto delle unità interne al centro di proprietà del fallimento

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DESCRIZIONE TECNICA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Fabbricato

Il complesso è stato realizzato a seguito del rilascio delle seguenti autorizzazioni:

- Concessione Edilizia n°12 del 26/03/1993 a nome

- Concessione Edilizia in Variante n°28 del 14/04/1995 a nome+ altri

- Voltura pratica edilizia a nomele srl del 10/11/1995 reg.part. n°2006

- Inizio Lavori del 06/12/1995 prot.12162

- Concessione Edilizia in Variante n°6 del 11/02/1997 a nome srl

- Concessione Edilizia n°15 del 30/11/1998 a nome

Elettrica;

- DIA variante disposizione interni del 09/06/1999 prot.6768

- Aecatastamento delle immobiliari anno 1999

- Fine lavori al genio Civile Regione Lazio del 20/10/1999 (autoriz.n°20/250 con inizio lavori del 11/12/1995);

- Certificato di Agibilità parziale del 09/08/2000. A seguito di domanda presentata in data 11/05/2000 Prot. n.5779 è stato rilasciato dal Comune di SS Cosma e Damiano in data 9 agosto 2000, con aut. N. 06/00, regolare Certificato di Agibilità parziale relativamente ai seguenti SUB: 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 15, 16,17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 con destinazione d'uso eommereiali, servizi e terziari (vedi allegato 15).

- DIA variante disposizione interna del 03/10/2000 prot.12030

- Fine Lavori (ultima DIA) del 20/11/2000

- Nuovo accatastamento delle unità immobiliari anno 2001

Si fa presente che il Certificato di Agibilità è stato rilasciato in epoca precedente rispetto all'ultima D.I.A. presentata, con la quale sono state regolarizzate le ultime modifiche di distribuzione degli spazi interni realizzate.

Anche presso l'Ufficio Catasto sono stati aggiornati gli Elaborati Planimetrici riportandoli alla situazione attuale, ad eccezione dei sub 34, 48.

Si segnala inoltre che:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

il vecchio SUB 7 (negozio) è stato soppresso creando i SUB 40, 41

il vecchio SUB 11 (bagni) è stato soppresso creando il SUB 39

il vecchio SUB 12 (negozio) è stato soppresso creando il SUB 33

il vecchio SUB 13 (locale tecnico) è stato soppresso creando il SUB 34

il vecchio SUB 14 (negozio) è stato soppresso creando i SUB 35, 36, 37

il vecchio SUB 18 (bagni) è stato soppresso creando il SUB 38

il vecchio SUB 21 (negozio) è stato soppresso creando il SUB 32

il vecchio SUB 26 (secondo piano) è stato soppresso creando i SUB 45,46.

Nel 2008 con un nuovo accatastamento i vecchi SUB 16 e 17 vengono nuovamente identificati con il progressivo SUB 48 e 47.

Terreni

I terreni appartenenti al fallimento della

I. nel Comune di Santi Cosma e

Damiano erano inizialmente così identificati al Nuovo Catasto dei Terreni della Provincia di Latina:

1. **Foglio** *52*, **Particella** *441* **Destinazione**: *Seminativo arboreo* **Consistenza**: *5138 mq*
2. **Foglio** *52*, **Particella** *485* **Destinazione**: *Seminativo arboreo* **Consistenza**: *51 mq*
3. **Foglio** *52*, **Particella** *490* **Destinazione**: *Pascolo e cesp.* **Consistenza**: *230 mq*
4. **Foglio** *52*, **Particella** *597* **Destinazione**: *Seminativo* **Consistenza**: *2858 mq*
5. **Foglio** *52*, **Particella** *602* **Destinazione**: *Pascolo e cesp.* **Consistenza**: *2123 mq*

Con la Delibera di Consiglio Comunale n°30 del 31/10/2008 del Comune di Santi Cosma e Damiano è stato adottato lo strumento urbanistico che ha definito i terreni precedentemente elencati come " *aree di natura fabbricabile*"con la seguente destinazione urbanistica:

1. **Foglio** *52*, **Particella** *441* **Consistenza**: *5138 mq*

Destinazione Urbanistica: 01 Commerciale i_f = 2,00 mc/mq
02 Parcheggi
03 D1 - Artigianale e Piccola Industria i_f = 3,00 mc/mq

Consistenza: 01 Commerciale mq = 843,14
02 Parcheggi mq = 451,39
03 D1 - Artigianale e Piccola Industria mq = 2686,20

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La restante superficie di **mq 1157,27** è da intendersi di destinazione non variata rispetto al periodo precedente il 2008.

2. **Foglio** *52*, **Particella** *485* **Consistenza**: *51 mq*

Destinazione Urbanistica:	01 Commerciale	i_f = 2,00 mc/mq
Consistenza:	01 Commerciale	mq = 51,00

3. **Foglio** *52*, **Particella** *490* **Consistenza**: *230 mq*

Destinazione Urbanistica:	01 Commerciale	i_f = 2,00 mc/mq
	02 B2 - Completamento e ristrutt.	i_f = 0,80 mc/mq
Consistenza:	01 Commerciale	mq = 46,18
	02 B2 - Completamento e ristrutt.	mq = 183,82

4. **Foglio** *52*, **Particella** *597* **Destinazione**: *Seminativo* **Consistenza**: *2858 mq*

Destinazione Urbanistica:	01 Commerciale	i_f = 2,00 mc/mq
Consistenza:	01 Commerciale	mq = 1970,67

La restante superficie di **mq 887,33** è da intendersi di destinazione non variata rispetto al periodo ante 2008.

5. **Foglio** *52*, **Particella** *602* **Destinazione**: *Pascolo e cesp.* **Consistenza**: *2123 mq*

Destinazione Urbanistica:	01 Commerciale	i_f = 2,00 mc/mq
Consistenza:	01 Commerciale	mq = 2123,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LA STIMA

In merito alla stima si vuole procedere seguendo due sottocapitoli:

- Il primo riguarda la stima di tutti i diversi locali facenti parte del Centro Commerciale 'Agora' ad oggi rimasti di proprietà del Fallimento " le loro relative pertinenze dirette ed indirette.
- Il secondo riguarda la stima dei terreni collegati sempre alla stessa ditta, riassunti nella tabella 3, che hanno subito il cambio di destinazione d'uso da parte del Comune di S.S. Cosma e Damiano con l'adozione dello Strumento Urbanistica deliberato dal Consiglio Comunale il 30/10/2008.

Proprietà	Foglio	Particella	Destinazione	Consistenza
1000/1000	52	441	Semin. arbor.	5138 mq
1000/1000	52	485	Semin. arbor.	51 mq
1000/1000	52	490	Pasc. cespug.	230 mq
1000/1000	52	597	Seminativo	2858 mq
1000/1000	52	602	Semin. arbor.	2123 mq

Tabella 3: Situazione catstale dei terreni di proprietà del fallimento

Stima dei locali del Centro Commerciale

E' corretto introdurre quanto di seguito:

- *l'aspetto tecnico* della stima si fonda sulla descrizione dei beni e sulla definizione della loro consistenza che verrà intesa come consistenza commerciale secondo anche quanto indicato dal Decreto del Presidente della Repubblica del 23 marzo 1998, n° 138. In esso viene precisato che la superficie commerciale si determina al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti comuni o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni, che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm 25. La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso. Alla superficie, determinata nel modo suddetto, vanno aggiunte le superfici delle pertinenze esclusive, opportunamente omogeneizzate, ottenendo così la superficie commerciale virtuale complessiva. Vogliamo considerare, anche per una coerenza di prosecuzione del procedimento di vendita arrivato al 4ª incanto, le superfici già dichiarate nella fase peritale dall'ing. Fontana che da una verifica suppletiva effettuata dallo scrivente non risultano presentare differenze sostanziali rispettano a quanto rilevato. Si vuole soltanto precisare quanto segue:
    - vengono dichiarate alcune anomalie riguardanti i subb 4,8,9,34,43,44 e 48. Nel caso dei subb 4, 34, 43 e 44

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

esse sono sostanziali in quanto riguardano la delimitazione o perimetrazione esterna che identifica la proprietà (difformità sostanziale tra l'elaborato planimetrico catastale e lo stato di fatto). Per quanto concerne i restanti subb essi presentano una diversa divisione interna rispetto a quanto denunciato nelle planimetrie catastali. Per quest'ultimi, ai fini di una vendita, non esiste compromissione e illegittimità in quanto trattasi di possibili divisioni provvisorie e pertanto mobili.

- *L'aspetto economico*

L'individuazione del più probabile prezzo di mercato per la vendita dei cespiti in esame trova fondamento in uno dei metodi indicati dalla teoria estimativa. Precisamente si potrebbe procedere con un *metodo sintetico comparativo* o *un metodo analitico*. In entrambi i casi si possiede sempre la certezza di individuare un prezzo di vendita a metro quadrato della superficie commerciale.

Seguendo il *metodo comparativo sintetico* si agisce sull'analisi di alcuni immobili simili in esame, che comunque nel territorio del Comune di Santi Cosma e Damiano non esistono. Si cerca una comparazione di valore economico con beni commerciali simili che come il Centro Commerciale Agorà hanno la funzione di centro commerciale e cioè la capacità di intercettare un bacino d'utenza necessariamente più esteso del solo comune di insediamento. Pertanto facendo seguito ad informazioni assunte in loco, presso agenzie immobiliari locali e di paesi limitrofi (Formia, Gaeta, Minturno), sentendo anche professionisti del settore di zona e apportando opportune valutazioni correttive legate alle caratteristiche dell'immobile, alla sua destinazione d'uso, ubicazione, periodo di costruzione e stato attuale di conservazione, nonché anche le condizioni attuali di mercato si è ipotizzato un prezzo di vendita per unità di superficie commerciale pari a circa € 1.400,00/mq.

Utilizzando il *metodo analitico* si devono prendere in esame dati che ci permettano di poter individuare la capitalizzazione del reddito. Esistono informazioni che ci portano a questo risultato, visto la presenza di locali già in fitto in questo centro. Esse offrono un parametro indicativo ma non esclusivo in quanto sono da attualizzarsi e da correggersi per le stesse considerazioni già avanzate in precedenza.

L'utilizzo di uno dei due metodi di analisi in entrambi i casi rispetta una procedura corretta di stima di un bene immobile.

Però ***importante e significativo*** è il riferimento ai prezzi unitari di alienazione dei beni del Centro Commerciale già individuati negli incanti precedenti. Tale dati, più degli altri, danno la misura del prezzo minimo reale che comunque ha reso possibile ***in concreto e certezza*** la vendita di alcuni beni in virtù di una tangibile appetibilità riscontrata sul mercato. E questo in intervalli di tempo e circostanze di mer-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

cato diverse.

Pertanto appare molto più concreto, logico e ragionevole adottare un prezzo di riferimento che trova un valore oscillante tra:

- destinazione C/1 (commerciale) superficie commereiale al mq € 700,00 - € 750,00
- destinazione A/10 (ufficio) superficie commerciale al mq € 725,00 - € 825,00
- destinazione C/2 (deposito) superficie commerciale al mq € 200,00 - € 300,00

LOTTO	Foglio	Part.	SUB.	Consistenza mq	Cat.	Locato
1	52	596	6	78	C/1	si
2	52	596	8	75	C/1	si
3	52	596	9	58	C/1	si
4	52	596	10	29	C/1	no
5	52	596	16 ora 48	113	A/10	no
6	52	596	19	42	C/1	no
7	52	596	24	52	C/1	si
8	52	596	25	28	C/1	no
9	52	596	32	100	C/1	si
10	52	596	33	54	C/1	no
11	52	596	34	26	C/2	no
12	52	596	37	60	C/1	no
13	52	596	40	32	C/1	no
14	52	596	41	72	C/1	si
15	52	596	43	17	C/1 area aperta	no
16	52	596	44	2	C/1 area aperta	no
17	52	596	45	720	Lastrico solare insieme al sub 46	no
	52	596	46	258,4	Attività di servizio in corso di costruzione	no

Tabella 4: Lotti di proprietà del fallimento

Nella nostra stima vengooo utilizzati dei valori ottenuti mediando quelli indicati in precedenza.

Inoltre la stima terrà conto nella definizione della superficie commerciale anche di quanto già enunciato nella parte finale del paragrafo 'DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA' e riferentesi alla valutazione della particella 597.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Lotto n°1

Foglio 52 **Part.** 596 **Sub.**6 **Cat.** C/1 **Consist.** MQ 78,00 **Classe** 10 **Rendita** € 2.175,32

Si tratta di un locale con destinazione commerciale. Esso è posto al piano sottostrada e presenta una superficie coperta di circa 77,00 mq. All'interno del locale è previsto un pieeolo bagno con antibagno collegato.

Per quanto eoneerne il grado di rifinitura, il tutto è stato indicato già nel capitolo 'DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'IMMOBILE'.

Sempre per quanto conecrne la descrizione e deduzione riportata nella parte finale del paragrafo 'DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA', si attribuisee all'immobile da stimarsi una superfieie seoperta destinata a parcheggio ed individuata anche sulla particella 597 di circa mq 111,87; arce esterne comuni per eirca mq 115.38 e beni comuni non eensibili individuati nei sub 3,4,27,29,31,38,39,42,28.

L'immobile risulta locato.

SCHEDA DI VALUTAZIONE

Immobile sito in: **Santi Cosma e Damiano (Latina), strada Provinciale delle Terme C.A.P. 04020**

Dati catastali:	Foglio	52	Partic.	596	Sub.	6
	Piano	S1	Categoria catast.	C/1	Consist. cat.	78

Proprietà: Fallimento ' OMESTALF COMMERCIALE SRL'
Santi Cosma e Damiano - Località San Lorenzo

Consistenza:	Snp. coperta :	Mq.	77,00	Mq. Comm.li	75,50	
	Sup. scoperta :	Mq.	111,87	Mq. Comm.li	27,97	
	Accessori indiretti :	Mq.		Mq. Comm.li		

Caratteristiche e coefficienti correttivi		
PRINCIPALI	COMMERCIALITA' SITO : scarsamente commerciale	0,90
	ACCESSI : su due lati	1,05
	STATO CONSERVATIVO : medio	1,00
	CONFORMITA' IMPIANTI : a norma	1,00
	ALTEZZA SOFFITTI : media altezza dei soffitti	1,00
	LOCAZIONE : affittato (redditualità media)	0,85
SECONDARIE	LUCI SU STRADA : dato non rilevante	1,00
	VETRINE ESTERNE : dato non rilevante	1,00
	DOTAZIONI COND.LI : dato non rilevante	1,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Calcolo del valore di mercato				
Elementi per l'elaborazione del calcolo	*a)*	Valore medio unitario di zona :	€.	725,00
	b)	Superficie comm.le complessiva :	Mq.	103,47
	c)	Prodotto dei coefficienti :		0,80
a) x b) x c)		**PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO =**	€.	60.012,60

Procedendo ad un arrotondamento si può indicare come prezzo di stima : **€ 60.000,00**

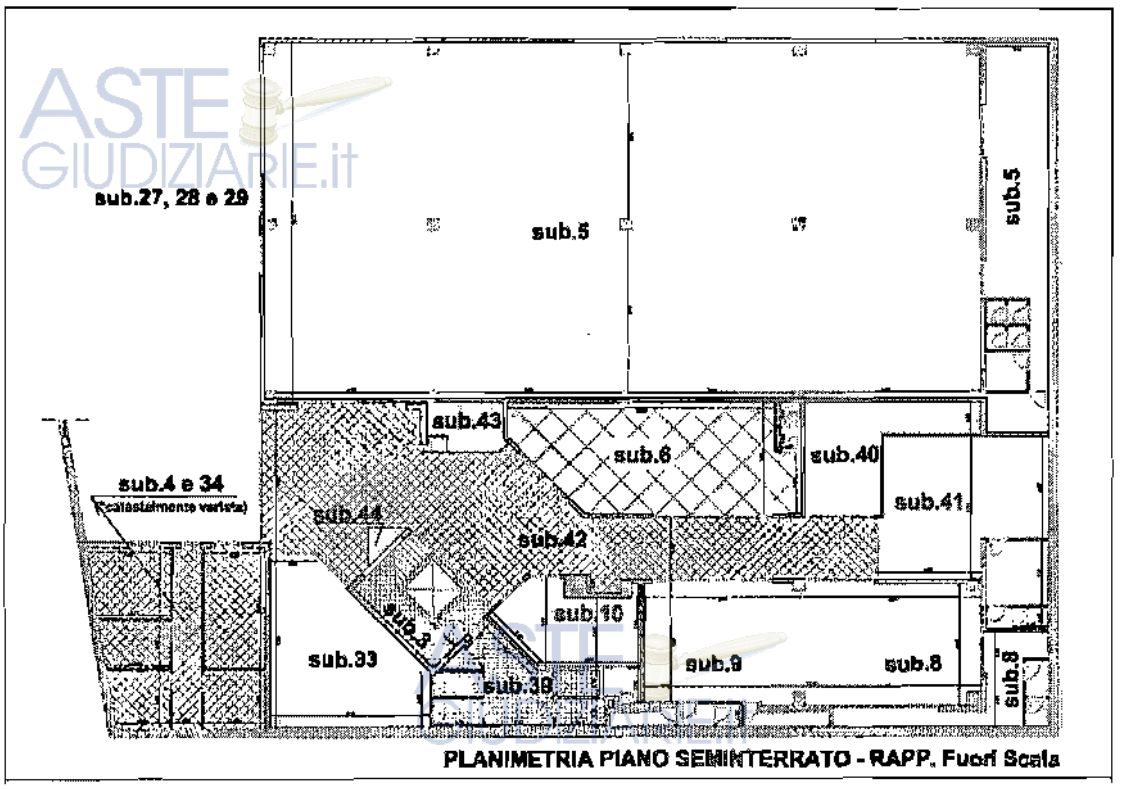


Figura 24: Ubicazione del sub. 6 nel piano S1

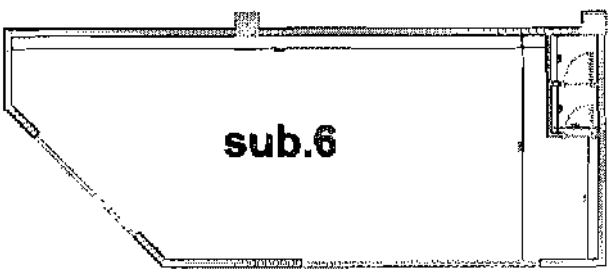


Figura 25: Rilievo foglio 52 particella 596 snb. 6

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

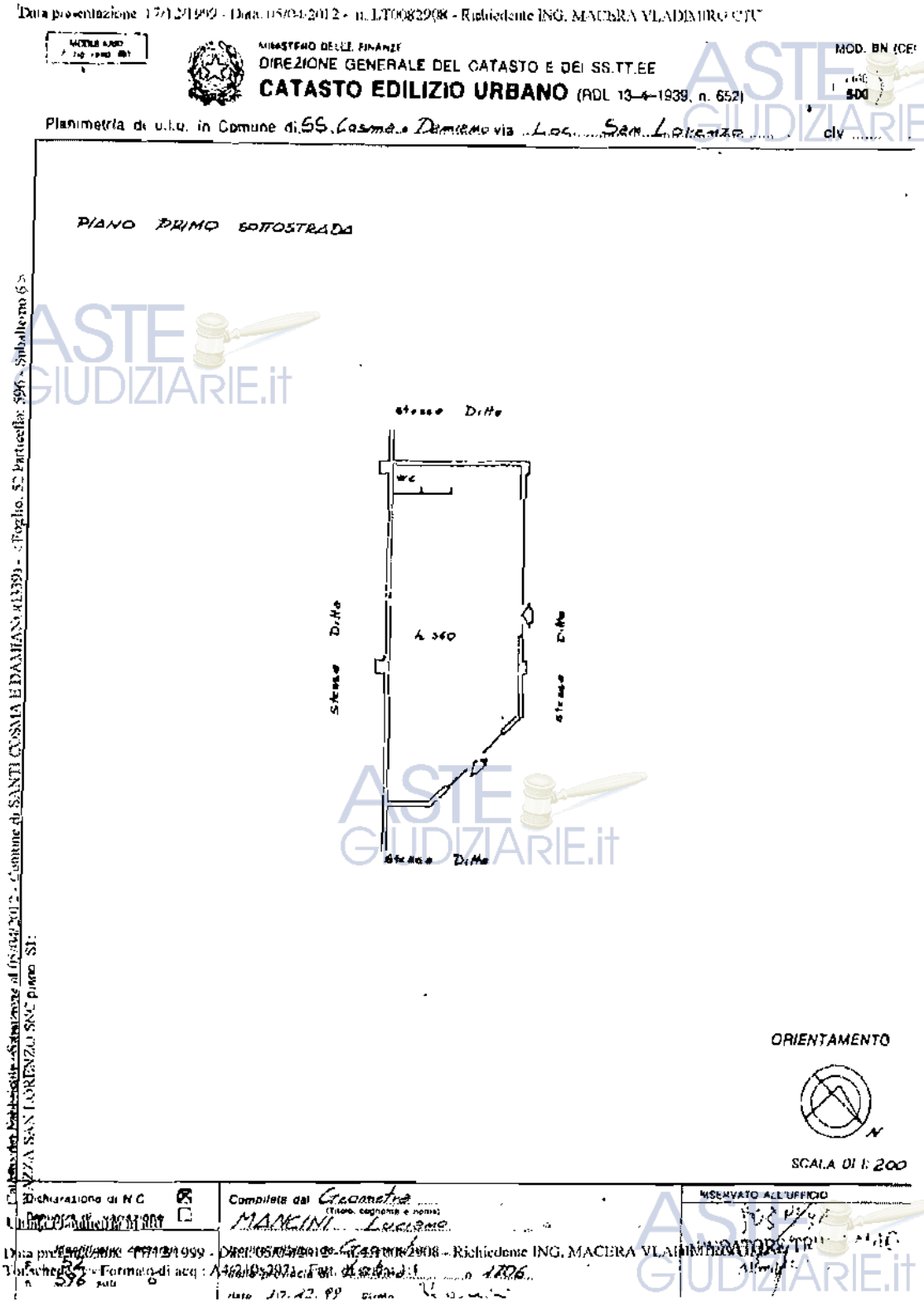


Figura 26: Elaborato catastale 52 particella 596 sub. 6

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Lotto n°2

Foglio 52 **Part.** 596 **Sub.** 8 **Cat.** C/1 **Consist.** MQ 75,00 **Classe** 10 **Rendita** € 2.091,65

Si tratta di un locale con destinazione commerciale. Esso è posto al piano sottostrada e presenta una superficie coperta di circa 74,90 mq. All'interno del locale è previsto un piccolo bagno con antibagno collegato.

Per quanto concerne il grado di rifinitura, il tutto è stato indicato già nel capitolo 'DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'IMMOBILE'.

Sempre per quanto concerne la descrizione e deduzione riportata nella parte finale del paragrafo 'DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA', si attribuisce all'immobile da stimarsi una superficie scoperta destinata a parcheggio ed individuata anche sulla particella 597 di circa mq 102,51; aree esterne comuni per circa mq 105.72 e beni comuni non censibili individuati nei sub 3,4,27,29,31,38,39,42,28.

L'immobile risulta locato.

SCHEDA DI VALUTAZIONE

Immobile sito in: **Santi Cosma e Damiano (Latina), strada Provinciale delle Terme C.A.P. 04020**

Dati catastali:	Foglio	52	Partic.	596	Sub.	8
	Piano	S1	Categoria catast.	C/1	Consist. cat.	75

Proprietà: Fallimento ' OMESTALF COMMERCIALE SRL'
Santi Cosma e Damiano - Località San Lorenzo

Consistenza:	Sup. coperta :	Mq.	74,90	Mq. Comm.li	72,95	
	Sup. scoperta :	Mq.	102,51	Mq. Comm.li	25,63	
	Accessori indiretti :	Mq.		Mq. Comm.li		

Caratteristiche e coefficienti correttivi		
PRINCIPALI	COMMERCIALITA' SITO : scarsamente commerciale	0,90
	ACCESSI : su un solo lato	1,00
	STATO CONSERVATIVO : medio	1,00
	CONFORMITA' IMPIANTI : a norma	1,00
	ALTEZZA SOFFITTI : media altezza dei soffitti	1,00
	LOCAZIONE : affittato (redditualità media)	0,85
SECONDARIE	LUCI SU STRADA : dato non rilevante	1,00
	VETRINE ESTERNE : dato non rilevante	1,00
	DOTAZIONI COND.LI : dato non rilevante	1,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Calcolo del valore di mercato				
Elementi per l'elaborazione del calcolo	*a)*	Valore medio unitario di zona :	€.	725,00
	b)	Superficie comm.le complessiva :	Mq.	98,58
	c)	Prodotto dei coefficienti :		0,77
a) x b) x c)		**PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO =**	€.	**55.032,29**

Procedendo ad un arrotondamento si può indicare come prezzo di stima : **€ 55.000,00**

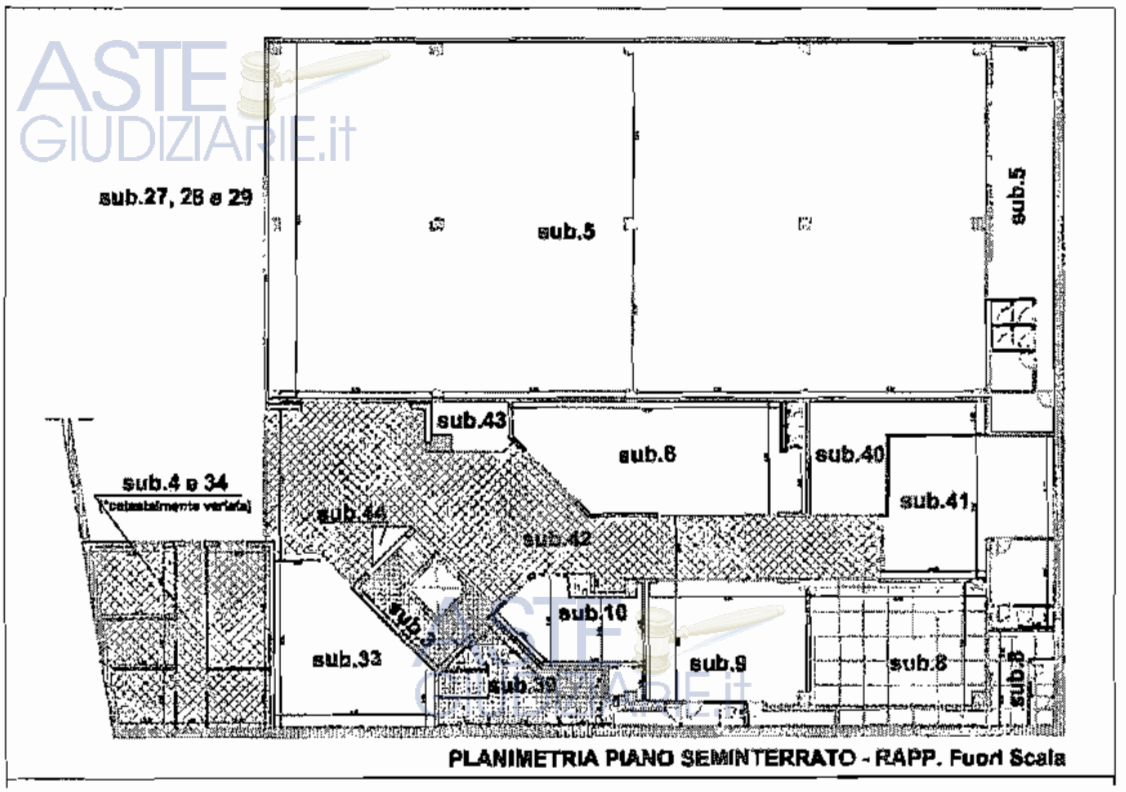


Figura 27: Ubicazione del sub. 8 nel piano S1

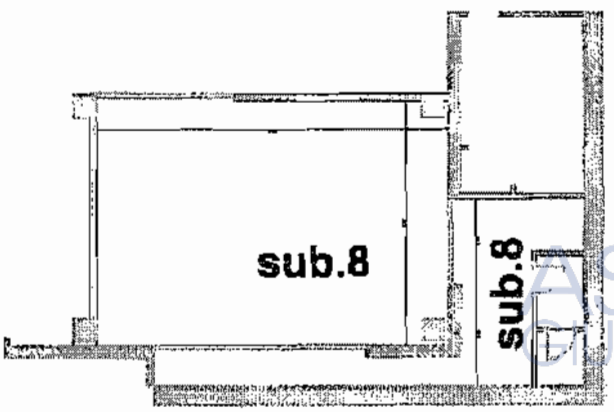


Figura 28: Rilievo foglio 52 particella 596 sub. 8

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

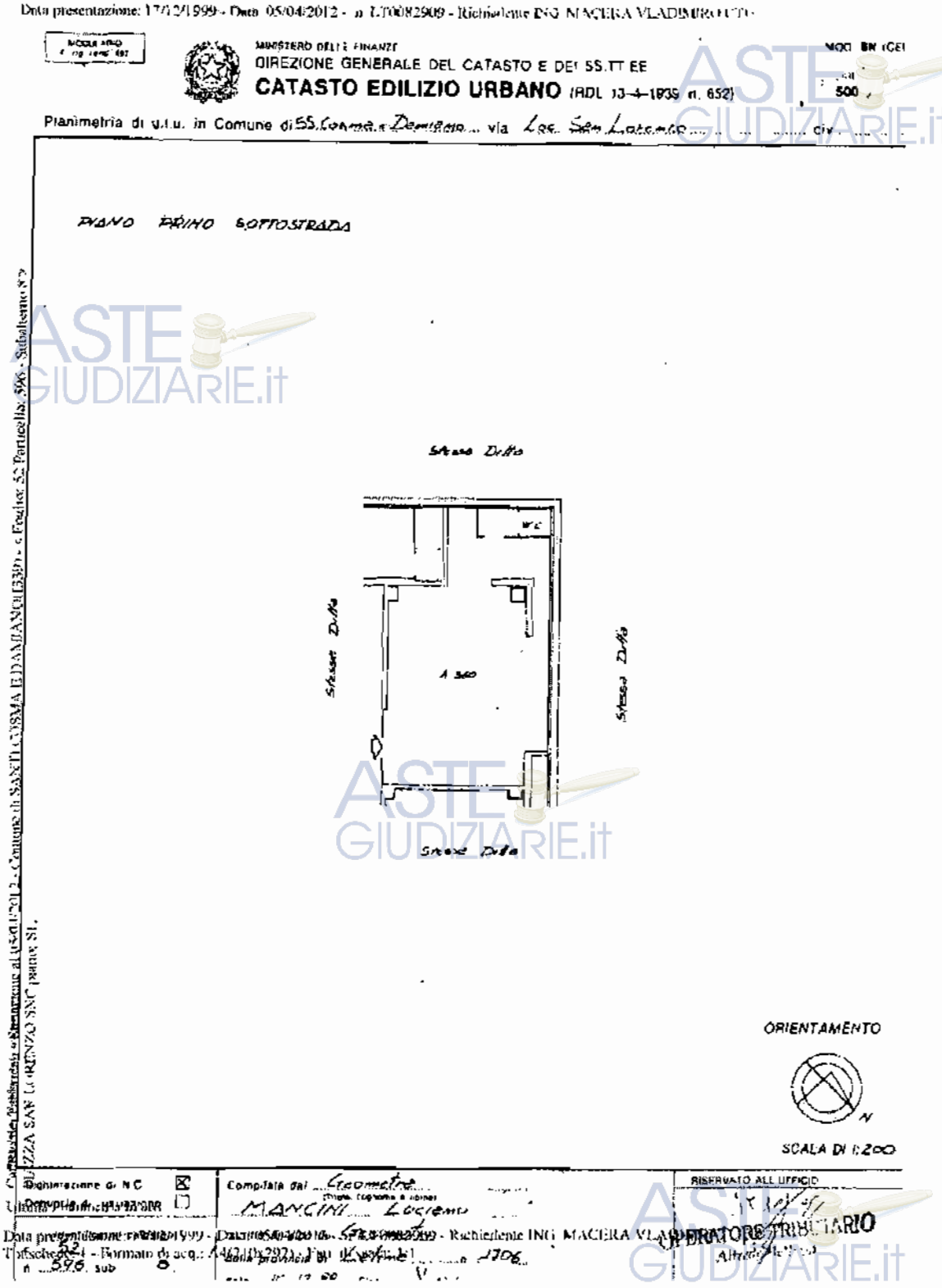


Figura 29: Elaborato catastale 52 particella 596 sub. 8

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Lotto n°3

Foglio 52 **Part.** 596 **Sub.** 9 **Cat.** C/1 **Consist.** MQ 58,00 **Classe** 10 **Rendita €** 1.617,54

Si tratta di un locale con destinazione commerciale. Esso è posto al piano sottostrada e presenta una superficie coperta di circa 58,91 mq. All'interno del locale è previsto un piccolo bagno con antibagno collegato e un piccolo ripostiglio - magazzino.

Per quanto concerne il grado di rifinitura, il tutto è stato indicato già nel capitolo 'DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'IMMOBILE'.

Sempre per quanto concerne la descrizione e deduzione riportata nella parte finale del paragrafo 'DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA', si attribuisce all'immobile da stimarsi una superficie scoperta destinata a parcheggio ed individuata anche sulla particella 597 di circa mq 70,1;.aree esterne comuni per circa mq 72.31 e beni comuni non censibili individuati nei sub 3,4,27,29,31,38,39,42,28.

L'immobile risulta locato.

SCHEDA DI VALUTAZIONE

Immobile sito in: **Santi Cosma e Damiano (Latina), strada Provinciale delle Terme C.A.P. 04020**

Dati catastali:	Foglio	52	Partic.	596	Sub.	9
	Piano	S1	Categoria catast.	C/1	Consist. cat.	58

Proprietà: Fallimento ' '
Santi Cosma e Damiano - Località San Lorenzo

Consistenza:	Sup. coperta :	Mq.	58,91	Mq. Comm.li	53,61	
	Sup. scoperta :	Mq.	70,11	Mq. Comm.li	17,53	
	Accessori indiretti :	Mq.		Mq. Comm.li		

Caratteristiche e coefficienti correttivi		
PRINCIPALI	COMMERCIALITA' SITO : scarsamente commerciale	0,90
	ACCESSI : su un solo lato	1,00
	STATO CONSERVATIVO : medio	1,00
	CONFORMITA' IMPIANTI : a norma	1,00
	ALTEZZA SOFFITTI : media altezza dei soffitti	1,00
	LOCAZIONE : affittato (redditualità media)	0,85
SECONDARIE	LUCI SU STRADA : dato non rilevante	1,00
	VETRINE ESTERNE : dato non rilevante	1,00
	DOTAZIONI COND.LI : dato non rilevante	1,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Calcolo del valore di mercato				
Elementi per l'elaborazione del calcolo	a)	Valore medio unitario di zona :	€	725,00
	b)	Superficie comm.le complessiva :	Mq.	71,14
	c)	Prodotto dei coefficienti :		0,77
a) x b) x c)		PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO =	€.	39.711,11

Procedendo ad un arrotondamento si può indicare come prezzo di stima : **€ 40.000,00**

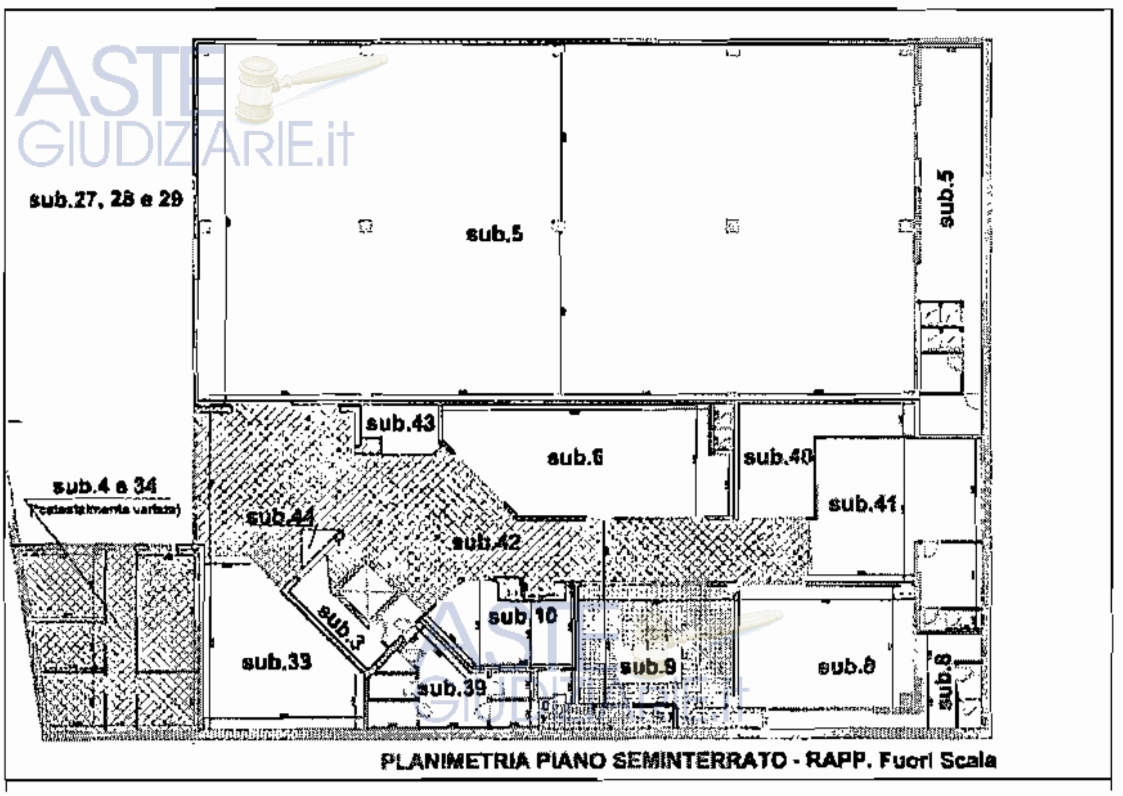


Figura 30: Ubicazione del sub. 9 nel piano S1

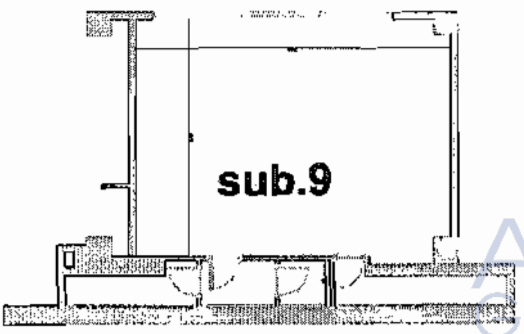


Figura 31: Rilievo foglio 52 particella 596 sub. 9

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

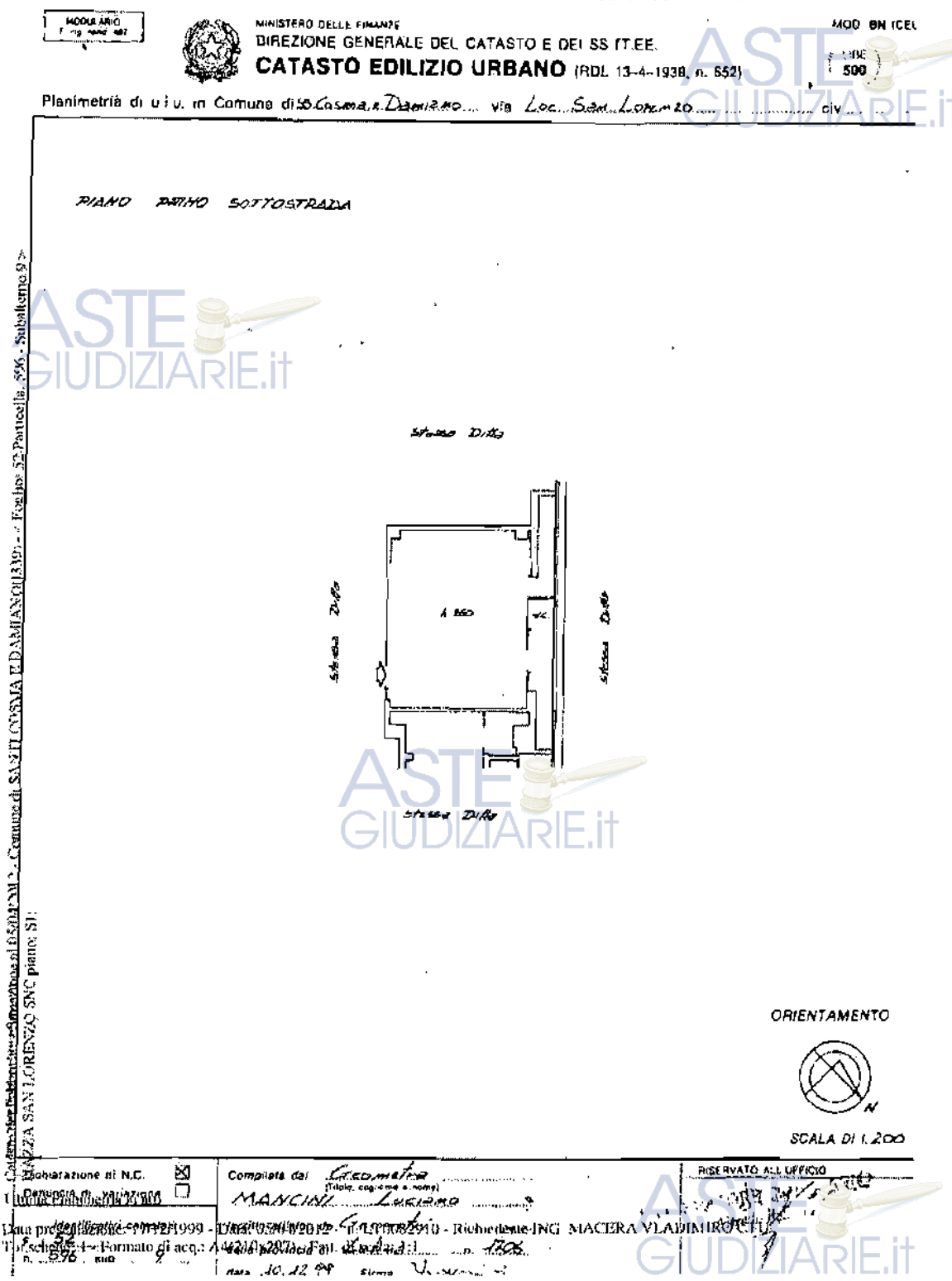


Figura 32: Elaborato catastale 52 particella 596 sub. 9

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Lotto n°4

Foglio 52 **Part.** 596 **Sub.** 10 **Cat.** C/1 **Consist.** MQ 29,00 **Classe** 10 **Rendita** € 808,77

Si tratta di un locale con destinazione commerciale. Esso è posto al piano sottostrada e presenta una superficie coperta di circa 28,55 mq. All'interno del locale è previsto un piccolo bagno con antibagno collegato.

Per quanto concerne il grado di rifinitura, il tutto è stato indicato già nel capitolo 'DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'IMMOBILE'.

Sempre per quanto concerne la descrizione e deduzione riportata nella parte finale del paragrafo 'DESCRIZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA', si attribuisce all'immobile da stimarsi una superficie scoperta destinata a parcheggio ed individuata anche sulla particella 597 di circa mq 38.43; aree esterne comuni per circa mq 39.63 e beni comuni non censibili individuati nei sub 3,4,27,29,31,38,39,42,28.

L'immobile non risulta locato.

SCHEDA DI VALUTAZIONE

Immobile sito in: **Santi Cosma e Damiano (Latina), strada Provinciale delle Terme C.A.P. 04020**

Dati catastali:	Foglio	52	Partic.	596	Sub.	10
	Piano	S1	Categoria catast.	C/1	Consist. cat.	29

Proprietà: Fallimento "
Santi Cosma e Damiano - Località San Lorenzo

Consistenza:	Sup. coperta :	Mq.	28,55	Mq. Comm.li	27,17	
	Sup. scoperta :	Mq.	38,43	Mq. Comm.li	9,61	
	Accessori indiretti :	Mq.		Mq. Comm.li		

Caratteristiche e coefficienti correttivi		
PRINCIPALI	COMMERCIALITA' SITO : scarsamente commerciale	0,90
	ACCESSI : su un solo lato	1,00
	STATO CONSERVATIVO : medio	1,00
	CONFORMITA' IMPIANTI : a norma	1,00
	ALTEZZA SOFFITTI : media altezza dei soffitti	1,00
	LOCAZIONE : libero da locazione	1,00
SECONDARIE	LUCI SU STRADA : dato non rilevante	1,00
	VETRINE ESTERNE : dato non rilevante	1,00
	DOTAZIONI COND.LI : dato non rilevante	1,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Calcolo del valore di mercato				
Elementi per l'elaborazione del calcolo	*a)*	Valore medio unitario di zona :	€.	725,00
	b)	Superficie comm.le complessiva :	Mq.	36,78
	c)	Prodotto dei coefficienti :		0,90
a) x b) x c)	**PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO =**		**€.**	**23.995,69**

Procedendo ad un arrotondamento si può indicare come prezzo di stima : **€ 24.000,00**

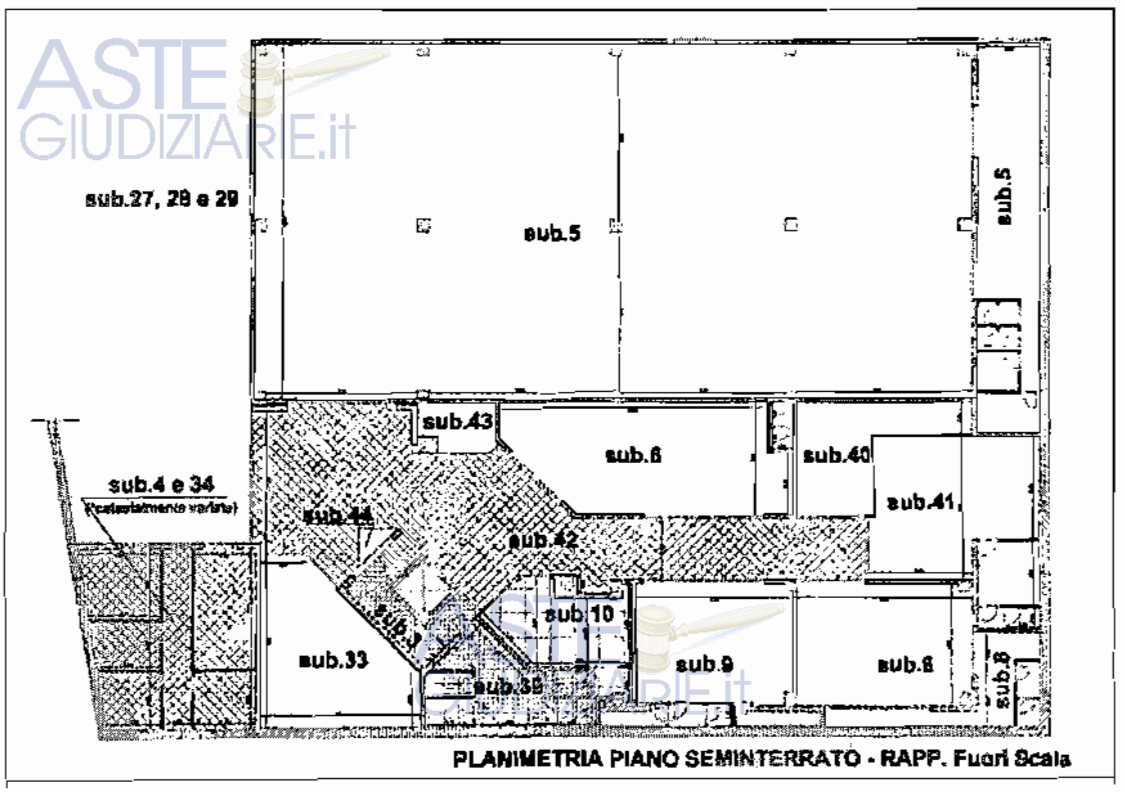
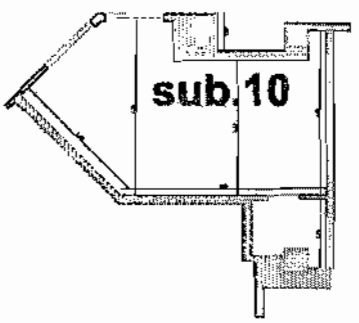


Figura 33: Ubicazione del sub. 10 nel piano S1



Fignra 34: Rilievo foglio 52 particella 596 sub. 10

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

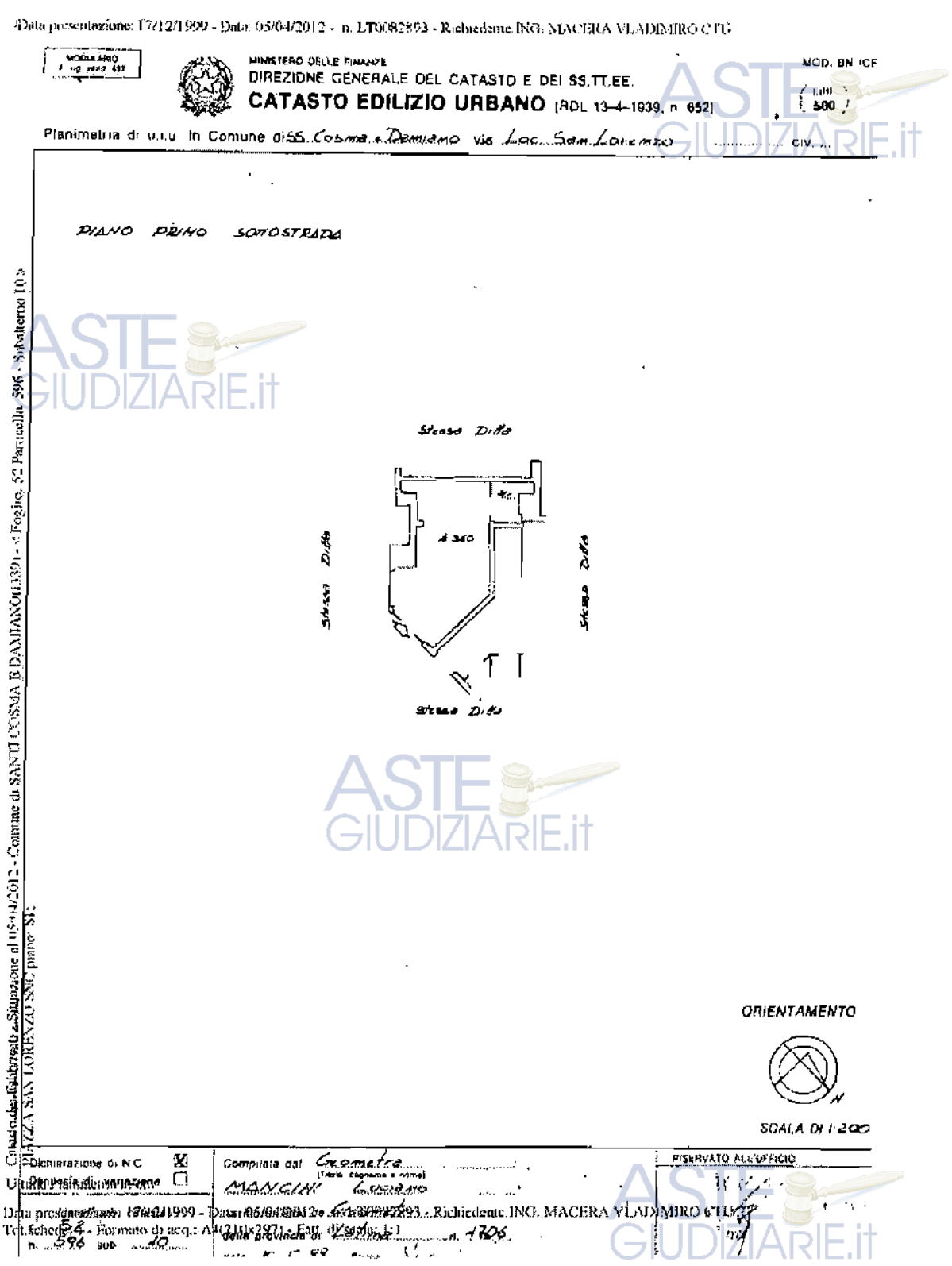


Figura 35: Elaborato catastale 52 partieella 596 sub. 10

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009