



Tribunale Civile di Roma
Sezione Fallimentare
 Fallimento n. 894/2016
 G.D. Dott. Luigi Argan – Curatore Dott. Siro Giovagnoli

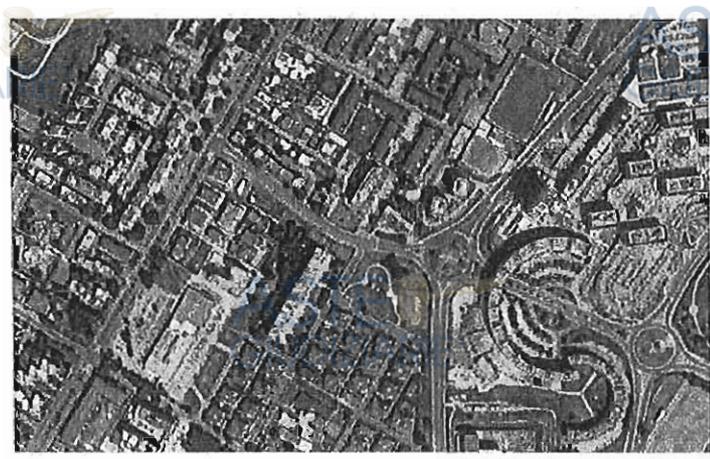
Report Due Diligence
 Rapporto di Valutazione
 Rev. 01 del 13.06.2018



COMUNE DI LATINA
 VIALE LE CORBUSIER SNC
 VIALE J.F. KENNEDY SNC



**REPORT
 DUE DILIGENCE
 E
 RAPPORTO DI
 VALUTAZIONE**



Società incaricata della CTU:
 de Marinis, de Pinedo & Partners Srl
 Via Di Villa Severini, 54
 00191 Roma



Direttore Tecnico:
 Arch. Fabia de Pinedo

Estensore della relazione:
 A.I. Simone de Marinis

Collaboratore:
 Arch. Margherita Costanza Salvini





Tribunale Civile di Roma
Sezione Fallimentare

Fallimento n. 894/2016

G.D. Dott. Luigi Argan – Curatore Dott. Siro Giovagnoli

Report Due Diligence
Rapporto di Valutazione
Rev. 01 del 13.06.2018

INDICE GENERALE

1. PREMESSE.....	3
2. PROPRIETA' IMMOBILIARI	3
3. SCOPO DELLA DUE DILIGENCE E DELLA VALUTAZIONE	4
4. DEFINIZIONE DI VALORE.....	4
5. LIMITI DEL LAVORO	5
6. INQUADRAMENTO TERRITORIALE	9
7. DESCRIZIONE GENERALE E CONSISTENZE.....	11
8. ANALISI STATO OCCUPAZIONE	15
9. ANALISI TITOLI DI PROVENIENZA.....	18
10. ANALISI VINCOLI CONDOMINIALI E SERVITU'	19
11. ANALISI VINCOLI CONVENZIONE URBANISTICA	21
12. ANALISI URBANISTICA DI P.R.G.....	22
13. ANALISI CATASTALE	23
14. ANALISI TITOLI EDILIZI	26
15. ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA	30
16. STIMA DEL VALORE DI MERCATO	31

ALLEGATI:

- ALLEGATO 1 – CONTRATTI DI LOCAZIONE
- ALLEGATO 2 – ATTI DI COMPRAVENDITA
- ALLEGATO 3 – REGOLAMENTO CONDOMINIO VIALE KENNEDY
- ALLEGATO 4 – REGOLAMENTO CONDOMINIO VIALE LE CORBUSIER
- ALLEGATO 5 – DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ALLEGATO 6 – TITOLI EDILIZI
- ALLEGATO 7 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFIA



1. PREMESSE

La “de Marinis, de Pinedo & Partners Srl” (di seguito “**dd&P**”), come da programma di liquidazione approvato, è stata incaricata di redigere la due diligence e il rapporto di valutazione immobiliare (stima del valore di mercato) delle proprietà immobiliari (di seguito anche “**Immobili**” o “**Unità immobiliari**”) della (di seguito anche “**Proprietà**”).

La dd&P nella persona del Sig. Simone de Marinis iscritto nell'ex RAAM della Camera di Commercio di Roma al n. 3379-1 sezione Agenti Immobiliari, iscritto nell'Albo dei CTU del Tribunale di Roma Sezione Civile, Sezione Esecuzioni Immobiliari, Sezione Fallimentare al n. 7873 per la categoria Agenti Immobiliari, iscritto nell'Albo dei Periti del Tribunale Penale di Roma per la categoria Agenti Immobiliari, iscritto nel Ruolo dei Periti ed Esperti della Camera di Commercio di Roma al n. 1662 per le categorie “*Stima e valutazione di beni immobili, terreni edificabili e costruzioni residenziali*”, con la supervisione del Direttore Tecnico Arch. Fabia de Pinedo iscritta nell'Albo degli Architetti di Roma al n. 11228 e con la collaborazione dell'Arch. Margherita Costanza Salvini, ha svolto l'incarico affidatogli redigendo la presente relazione.

2. PROPRIETA' IMMOBILIARI

Le proprietà immobiliari oggetto della presente relazione sono complessivamente n. 8 unità immobiliari autonome, di diversa consistenza e destinazione d'uso, oltre ai diritti di proprietà indivisi pari ad 1/3 di un lastrico solare. Dette unità immobiliari sono porzione di due edifici, distinti tra loro, ma ubicati nella stessa zona territoriale del Comune di Latina.

Le unità immobiliari in oggetto sono:

- n. 2 posti auto coperti
- n. 1 negozio
- n. 5 uffici
- diritti indivisi pari a 2/3 di lastrico solare

I principali elementi identificativi delle proprietà immobiliari in oggetto sono riportati nella tabella sottostante:



Tribunale Civile di Roma
Sezione Fallimentare

Fallimento n. 894/2016

G.D. Dott. Luigi Argan – Curatore Dott. Siro Giovagnoli

Report Due Diligence
Rapporto di Valutazione
Rev. 01 del 13.06.2018

Comune	Indirizzo	Foglio	Part	Sub	Categoria	Consistenza catastale
Latina	Viale J.F. Kennedy snc	168	1900	102	A/10 - Ufficio	89 mq
Latina	Viale J.F. Kennedy snc	168	1900	103	A/10 - Ufficio	144 mq
Latina	Viale J.F. Kennedy snc	168	1900	105	A/10 - Ufficio	142 mq
Latina	Viale J.F. Kennedy snc	168	1900	106	A/10 - Ufficio	84 mq
Latina	Viale J.F. Kennedy snc	168	1900	113	Lastrico solare	-
Latina	Viale Le Corbusier snc	168	2089	97	C/6 – Box auto	14 mq
Latina	Viale Le Corbusier snc	168	2089	240	C/1 - Negozio	166 mq
Latina	Viale Le Corbusier snc	168	2089	32	A/10 - Ufficio	81 mq
Latina	Viale Le Corbusier snc	168	2089	98	C/6 – Box auto	14 mq

3. SCOPO DELLA DUE DILIGENCE E DELLA VALUTAZIONE

Lo scopo della due diligence è:

- a) accertare l'esatta identificazione catastale dell'immobile
- b) accertare la conformità – o meno – dell'immobile alla vigente normativa urbanistico-edilizia e catastale evidenziando le difformità pregiudizievoli alla trasferibilità a terzi

Lo scopo della valutazione è:

- a) la stima del valore di mercato dell'immobile all'attualità sulla base delle risultanze delle due diligence.

4. DEFINIZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Secondo l'International Valuation Standard "Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione" (IVS 1,3.1).

Secondo la Banca D'Italia "Per valore di mercato si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data di valutazione in un'operazione tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione



commerciale, nell'ambito delle quale entrambe le parti anno agito con cognizione di causa in modo chiaro e trasparente." (Direttiva 2006/48/CEE del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 14.06.2006 e Circolare n. 263 del 27.12.2006, Titolo II, Sezione IV, 1, Nota 16 e s.m.i.).

Assumendo la reciprocità delle due definizioni di valore di mercato assumiamo inoltre che per il Principio dello Scopo "il valore da stimare dipende dallo scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio scopo, movente o ragione pratica che promuove la valutazione medesima ed ove uno stesso immobile, con riferimento ad un certo tempo e un dato luogo, può presentare contemporaneamente diversi valori, ed esattamente tanti valori quante sono le ragioni pratiche che promuovono la stima". (Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard, Capitolo 3, paragrafi 2.5, 2.5.1)

5. LIMITI DEL LAVORO

INFORMAZIONI RICEVUTE

La presente relazione è basata sulle informazioni che sono state fornite alla dd&P dalla Proprietà e suoi rappresentanti per le quali la dd&P ha fatto affidamento su di esse considerandole corrette, complete e veritiere, nonché sulle informazioni direttamente assunte dalla dd&P durante i sopralluoghi e durante gli accessi agli atti eseguiti presso i competenti uffici della P.A..

TITOLI DI PROPRIETA

La dd&P ha preso in considerazione quanto contenuto negli atti di provenienza degli immobili forniti dalla Proprietà e suoi rappresentanti. Non sono state eseguite ispezioni ipotecarie o ricerche formali sui ipoteche, pignoramenti, vincoli o gravami pregiudizievoli.

URBANISTICA E TITOLI EDILIZI

La dd&P ha effettuato ricerche formali presso gli organi competenti per quanto attiene ai titoli edilizi. La dd&P si è basata unicamente sulle informazioni e sulla documentazione resa disponibile dai competenti uffici del Comune di Latina e/o fornita dalla Proprietà e dai suoi rappresentanti.



Tribunale Civile di Roma
Sezione Fallimentare

Fallimento n. 894/2016

G.D. Dott. Luigi Argan – Curatore Dott. Siro Giovagnoli

Report Due Dilligence
Rapporto di Valutazione
Rev. 01 del 13.06.2018

CATASTO

Per il confronto tra lo stato dei luoghi alla data dei sopralluogo e quanto riportato nelle planimetrie catastali all'attualità, sono state utilizzate le planimetrie catastali e i dati di censimento catastale in atti della Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio.

STRUTTURA, IMPIANTI, MACCHINARI E CONDIZIONE

Non sono state condotte analisi strutturali o sulla statica degli edifici, non sono state verificate le condizioni o la stabilità dei terreni né è stato verificato il funzionamento degli impianti o macchinari non rientrando queste analisi nell'incarico conferitoci. Non è stato possibile esprimere un giudizio sulle condizioni delle parti strutturali ed impiantistiche.

La stima del valore si basa sull'assunto che non ci siano difetti latenti di tipo strutturale che possano influenzare la stima del valore.

Le installazioni degli impianti tecnologici tipici e specifici degli immobili, quali a titolo indicativo e non esaustivo impianto idrico, impianto elettrico, impianto di riscaldamento e condizionamento, ecc., sono stati trattati ai fini della stima del valore come parte integrante degli immobili e sono inclusi negli stessi.

Il mobilio, l'arredamento, i suppellettili e gli altri macchinari presenti negli immobili alla data del sopralluogo non sono stati presi in considerazione per la valutazione e sono quindi esclusi dalla stessa.

LUOGHI, INQUINAMENTO E CONTAMINAZIONE

Non sono state eseguite indagini o controlli sulla presenza o meno di sostanze inquinanti nei terreni, negli edifici e negli immobili in oggetto, non rientrando queste analisi nell'incarico conferitoci.

In assenza di informazioni contrarie la stima del valore è basata sul presupposto che non vi siano materiali pericolosi, nocivi o sospetti od inquinanti che possano influenzare la stessa stima del valore e che gli immobili siano stati realizzati a regola d'arte.

Qualora ciò non fosse il valore stimato riportato nella presente relazione potrebbe subire una diminuzione anche sensibile.

SUPERFICI, CONSISTENZE E CONFINI

Le superfici adottate per la stima del valore sono quelle indicate nelle visure catastali in atti della Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio. Sono state eseguite misurazioni in loco a campione per verificare le principali dimensioni. Non sono stati verificati i limiti ed i



confini delle proprietà immobiliari non rientrando nell'incarico conferitoci la verifica sistematica degli stessi.

EPOCA DELLA VALUTAZIONE E SOPRALLUOGO

Il valore di mercato delle proprietà immobiliari è riferito alla data del sopralluogo. Il sopralluogo nei singoli immobili è stato eseguito, previo accordo con i rappresentanti della Proprietà e con il Curatore, dal Sig. Simone de Marinis e dall'Arch. Margherita Costanza Salvini in data in data 24 luglio 2017 alla presenza del Dr. Armando Mecarini quale rappresentante del Curatore.

PRINCIPI GENERALI

Non sono stati applicati sconti sulle spese di realizzazione o l'obbligo di tassazione derivante dalla vendita o dallo sviluppo delle proprietà nonché dalla locazione.

La presente valutazione non comprende l'IVA ne altre imposte dirette ed indirette.

E' probabile che un acquirente, prima di procedere all'acquisto delle proprietà immobiliari in oggetto, richieda un ulteriore parere o verifica in merito ad alcune specifiche problematiche. Si debbono pertanto considerare le condizioni e i limiti in cui la presente stima del valore è stata eseguita.

Nel caso in cui siano state ricevute sovvenzioni o finanziamenti di qualsiasi genere e natura, nella presente stima del valore non sono applicati sconti per riflettere l'eventuale necessità di restituire tali sovvenzioni o finanziamenti nel caso di vendita delle proprietà immobiliari o porzioni di esse.

Non sono stati presi in considerazioni eventuali finanziamenti utilizzati per la realizzazione delle opere.

Alla stima del valore non sono stati applicati sconti per riflettere eventuali costi o restrizioni per il trasferimento, in Italia o all'estero, dei profitti della vendita delle proprietà immobiliari.

PRINCIPI DI VALUTAZIONE

Il principio del prezzo è un postulato dichiarativo e afferma che il giudizio di stima è formulato in termini di prezzo o più generalmente in termini monetari.

Il principio della previsione afferma che il giudizio di stima è previsivo e, poiché si basa su un prezzo, è una previsione di prezzo prima che il bene sia compravenduto sul mercato o che produca dei redditi.



Tribunale Civile di Roma
Sezione Fallimentare

Fallimento n. 894/2016

G.D. Dott. Luigi Argan – Curatore Dott. Siro Giovagnoli

Report Due Dillgence
Rapporto di Valutazione
Rev. 01 del 13.06.2018

Il principio dello scopo afferma che il valore di stima dipende dallo scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio scopo, movente o ragione pratica che promuove la valutazione medesima.

Uno stesso bene immobile inteso in senso lato, con riferimento ad un certo tempo ed un dato luogo, può presentare contemporaneamente diversi valori, ed esattamente tanti valori quante sono le ragioni pratiche che promuovono la stima.

Il giudizio di stima è comparativo per il principio della comparazione.

La stima ex ante riguarda le previsioni di valore svolte al presente rispetto allo stesso presente e ad epoche future.

METODOLOGIA DI VALUTAZIONE

La stima del valore di mercato delle proprietà immobiliari è stata eseguita utilizzando i metodi più appropriati in funzione della tipologia e destinazione d'uso delle proprietà immobiliari e dello stato di occupazione, secondo gli *standars* di valutazione internazionali.

MERCATO IMMOBILIARE DI RIFERIMENTO

I dati e le informazioni riportati nella presente relazione, per quanto attiene al mercato immobiliare, sono state desunte da quanto pubblicato e diffuso nei rapporti editi dalla "Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare" riferito alla zona territoriale in cui ricadono le proprietà immobiliari e da indagini di svolte direttamente dal personale qualificato della dd&P.

VALUTAZIONE – STIMA DEL VALORE

Le indicazioni desunte dalle indagini di mercato eseguite nell'ambito del mercato locale riflettono, a parere della dd&P, la situazione del mercato immobiliare alla data della stima del valore e il valore stimato riflette il più probabile valore di mercato delle proprietà immobiliari riferito all'epoca della valutazione.

Ciò nonostante la dd&P non può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o di offerta tali da modificare l'adozione dei singoli valori unitari scelti e adottati per la presente stima del valore ed in grado, quindi, di modificare il valore stimato delle proprietà immobiliari in oggetto.

La dd&P non esclude inoltre che, in considerazione delle caratteristiche delle proprietà immobiliari, dell'andamento dei segmenti di mercato di riferimento, nonché di particolari e soggettive motivazioni di acquisto che esulano dall'ordinarietà, non possano essere

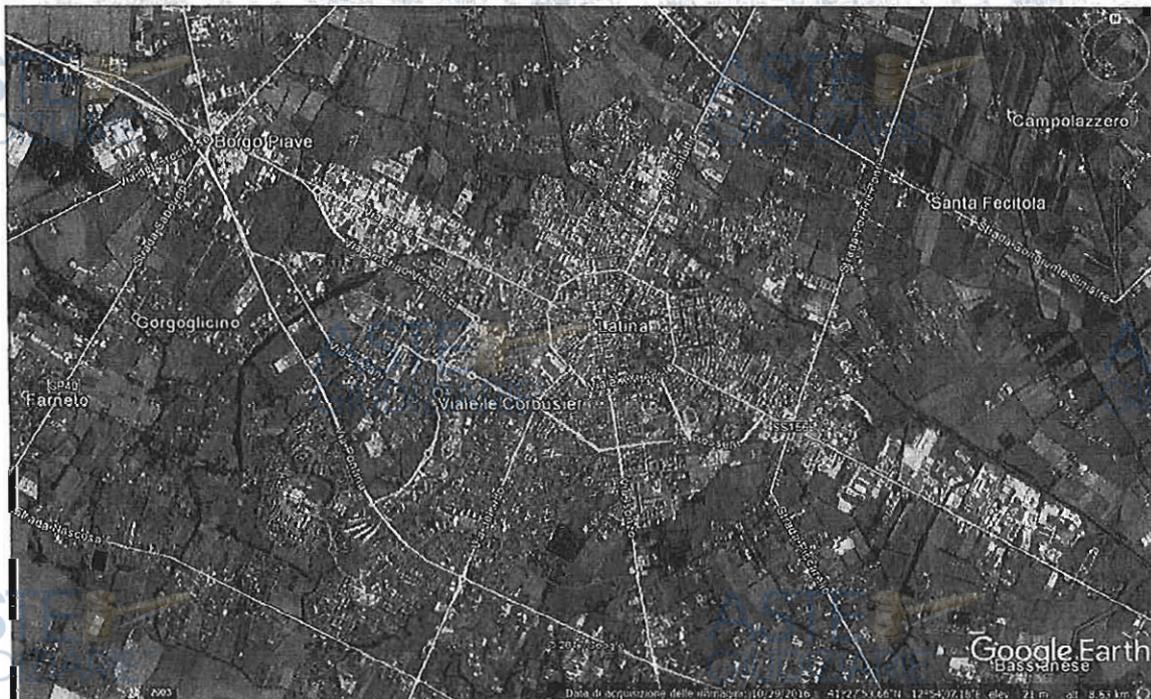
formulate alla Curatela offerte di acquisto delle proprietà immobiliari ad un valore anche differente da quello stimato.

6. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Le proprietà immobiliari in oggetto (di seguito anche **“immobili”**) sono tutte ubicate nel Comune di Latina, alcune in Viale Le Corbusier (località Centro Direzionale Comparto C1/H) ed altre in Viale John Fitzgerald Kennedy (Piano di Zona 167 Quartiere Q/2).

La zona territoriale ove ricadono le proprietà immobiliari è ubicata nella periferia ovest della città, è di recente urbanizzazione ed è caratterizzata da un tessuto urbanistico di tipo intensivo con prevalente destinazione mista residenziale-direzionale-commerciale. La zona è completamente urbanizzata e dotata di servizi di prima e seconda necessità, servizi ed uffici pubblici, trasporti pubblici di superficie. Sono presenti numerose aree destinate parcheggio pubblico con aiuole a verde. La zona è ben collegata con il centro di Latina mediante la rete di viabilità carrabile urbana e dista circa 3 km dal centro.

I collegamenti extraurbani sono assicurati prevalentemente dalla SR 148 che la collega a Roma dalla quale dista circa 70 Km. I collegamenti extraurbani nord-sud sono assicurati dai più vicini caselli autostradali, Frosinone (A1- 55 km) e Ferentino (A1- 59 km).



INQUADRAMENTO TERRITORIALE AEREO SU VASTA SCALA

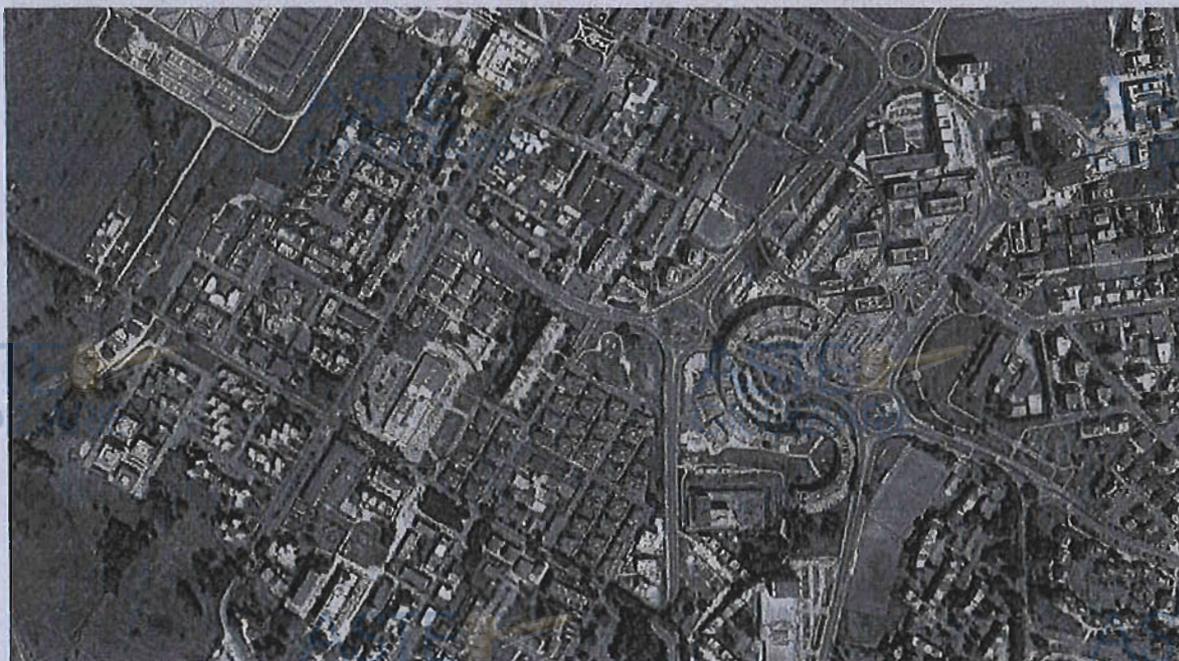


**Tribunale Civile di Roma
Sezione Fallimentare**

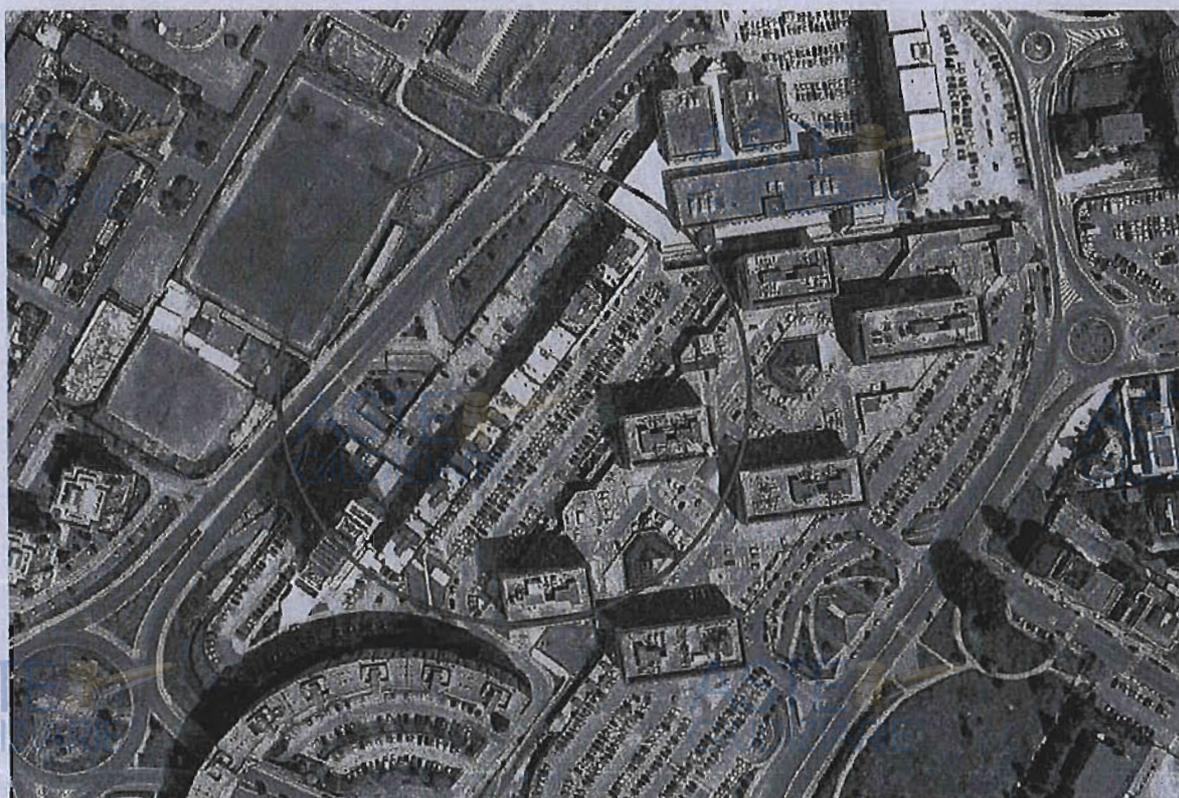
Fallimento n. 894/2016

G.D. Dott. Luigi Argan – Curatore Dott. Siro Giovagnoli

Report Due Diligence
Rapporto di Valutazione
Rev. 01 del 13.06.2018



INQUADRAMENTO TERRITORIALE AEREO SU MEDIA SCALA



INQUADRAMENTO TERRITORIALE AEREO SU BASSA SCALA – VIALE LE CORBUSIER



INQUADRAMENTO TERRITORIALE AEREO SU BASSA SCALA – VIALE J.F. KENNEDY

7. DESCRIZIONE GENERALE E CONSISTENZE

Come indicato nel precedente Punto 2 le proprietà immobiliari sono porzione di due fabbricati distinti e separati tra loro ed ubicati in due strade diverse. Di seguito si riporta la descrizione generale dei due distinti fabbricati.

FABBRICATO DI VIALE J.F. KENNEDY DI CUI SONO PORZIONE LE UNITÀ IMMOBILIARI DISTINTE CATASTALMENTE AL FOGLIO 168, PARTICELLA 1900, SUBALTERNI 102 – 103 – 105 – 106 – 113

Fabbricato di notevole consistenza a prevalente destinazione commerciale-direzionale che si sviluppa per la maggior consistenza su tre piani in elevazione (terra, primo e secondo oltre a piano coperture) con pianta regolare. L'accesso principale al fabbricato è su Viale J. F. Kennedy ed ospita

L'edificio è stato realizzato con struttura portante in elevazione composta principalmente da pilastri e setti in c.a. e con struttura portante orizzontale composta principalmente da



Tribunale Civile di Roma
Sezione Fallimentare

Fallimento n. 894/2016

G.D. Dott. Luigi Argan – Curatore Dott. Siro Giovagnoli

Report Due Diligence
Rapporto di Valutazione
Rev. 01 del 13.06.2018

solai in c.a. e laterizio. Alcuni elementi strutturali sono di tipo prefabbricato. Le tamponature esterne sono state realizzate con elementi prefabbricati di cemento e laterizio rifiniti esternamente ad intonaco civile. La copertura è prevalentemente piana a lastrico solare praticabile ad eccezione di una zona centrale che è composta da una copertura a falde inclinate realizzata con profilati in metallo e rivestimento in lastre di polycarbonato per l'illuminazione delle corti comuni interne al centro commerciale. I collegamenti interni sono realizzati con ampie scale in cemento armato che collegano tutti i piani in elevazione oltre agli ascensori. Il fabbricato ospita un centro commerciale ed è suddiviso in ampi spazi comuni e locali commerciali oltre a numerose unità immobiliari a destinazione ufficio, tutte dislocate sui piani in elevazione. L'architettura è tipica di un centro commerciale-direzionale.

Il fabbricato è allacciato alle reti comunali dei servizi (energia elettrica, acqua, gas, fognature, ecc) e alla data del sopralluogo era in mediocre stato di manutenzione.

Le unità immobiliari in oggetto sono porzione del suddetto fabbricato e nella sottostante tabella sono riportate le principali caratteristiche delle singole unità immobiliari.

Alle unità immobiliari in oggetto, tutte poste al secondo piano ad eccezione della porzione di lastrico solare, si accede mediante una scala condominiale che porta ad una ampia corte comune coperta. Da questa corte comune si accede ad una altra zona condominiale sulla quale affacciano le porte di ingresso alle suddette unità immobiliari. Tale zona di accesso è stata delimitata con una cancellata in ferro.

PIANO	INT	SUB	DESTINAZIONE D'USO	DESCRIZIONE GENERALE E CONSISTENZA
2	19	102	Urbanisticamente e catastalmente ufficio. Alla data del sopralluogo utilizzata come abitazione	Unità immobiliare composta da: ingresso, due stanze, angolo cottura, antibagno con bagno, terrazzo a livello. Pareti e soffitti rifiniti ad intonaco civile tinteggiato. Pavimenti in maiolica monocottura. Rivestimenti dei servizi in maiolica. Sanitari in vetroceramica serie commerciale con rubinetterie in metallo pesante serie commerciale. Infissi esterni in alluminio con vetrocamera. Infissi interni in legno. Impianto di riscaldamento ed acqua calda sanitaria autonomo con caldaia a gas. Impianto di condizionamento con fan-coil. Alla data del sopralluogo l'immobile era in mediocre stato di manutenzione. Consistenza catastale 89 mq.



Tribunale Civile di Roma
Sezione Fallimentare

Fallimento n. 894/2016

G.D. Dott. Luigi Argan – Curatore Dott. Siro Giovagnoli

Report Due Diligence
Rapporto di Valutazione
Rev. 01 del 13.06.2018

2	20	103	Urbanisticamente e catastalmente ufficio. Alla data del sopralluogo utilizzata come abitazione	Unità immobiliare composta da: ingresso con disimpegni, tre stanze, angolo cottura, due bagni con antibagno, terrazzo a livello angolare. Pareti e soffitti rifiniti ad intonaco civile tinteggiato. Pavimenti principali in gres porcellanato altri pavimenti in maiolica monocottura. Rivestimenti dei servizi in maiolica. Sanitari in vetroceramica serie commerciale con rubinetterie in metallo pesante serie commerciale. Infissi esterni in alluminio con vetrocamera. Infissi Interni in legno. Impianto di riscaldamento ed acqua calda sanitaria autonomo con caldaia a gas. Impianto di condizionamento con fan-coil. Alla data del sopralluogo l'immobile era in mediocre stato di manutenzione. Consistenza catastale 144 mq.
2	22	105	Urbanisticamente e catastalmente ufficio. Alla data del sopralluogo utilizzata come abitazione	Unità immobiliare composta da: ingresso con disimpegni, tre stanze di cui una con camino, cucina, due bagni con antibagno, terrazzo a livello angolare e ampio balcone. La pavimentazione del soggiorno e della cucina è in gres porcellanato, la pavimentazione delle camere e dello spazio distributivo adiacente in parquet. I bagni hanno pavimentazione e trattamento delle pareti in piastrelle smaltate. Negli altri ambienti le pareti sono trattate con intonaco civile. Sanitari in vetroceramica serie commerciale con rubinetterie in metallo pesante serie commerciale. Infissi esterni in alluminio con vetrocamera. Infissi interni in legno. Impianto di riscaldamento ed acqua calda sanitaria autonomo con caldaia a gas. Impianto di condizionamento con fan-coil. Alla data del sopralluogo l'immobile era in mediocre stato di manutenzione. Consistenza catastale 142 mq.
2	23	106	Urbanisticamente e catastalmente ufficio. Alla data del sopralluogo utilizzata come abitazione	Unità immobiliare composta da: ingresso, due stanze, angolo cottura, antibagno con bagno, terrazzo a livello. Pareti e soffitti rifiniti ad intonaco civile tinteggiato. Pavimenti in maiolica monocottura. Rivestimenti dei servizi in maiolica. Sanitari in vetroceramica serie commerciale con rubinetterie in metallo pesante serie commerciale. Infissi esterni in alluminio con vetrocamera. Infissi interni in legno. Impianto di riscaldamento ed acqua calda sanitaria autonomo con caldaia a gas. Impianto di condizionamento con fan-coil. Alla data del sopralluogo l'immobile era in mediocre stato di manutenzione. Consistenza catastale 84 mq.
3	-	113	Lastrico solare	Porzione indivisa di lastrico solare al quale si accede da scala condominiale. Pavimentazione con piastrelle galleggianti su moduli isolanti. Alcune piastrelle non sono più in posizione. Sul lastrico insistono gli impianti tecnologici del centro commerciale.

AVVERTENZE: in fase di sopralluogo è stata visivamente rilevata la presenza di alcune lesioni nelle murature divisorie e perimetrali delle unità immobiliari identificate con i sub 102 - 103 - 105 - 106. Non è stato possibile accertare, in quella sede, l'entità e la causa di tali lesioni.



Tribunale Civile di Roma
Sezione Fallimentare

Fallimento n. 894/2016

G.D. Dott. Luigi Argan – Curatore Dott. Siro Giovagnoli

Report Due Dillgence
Rapporto di Valutazione
Rev. 01 del 13.06.2018

FABBRICATO DI VIALE LE CORBUSIER DI CUI SONO PORZIONE LE UNITÀ IMMOBILIARI DISTINTE CATASTALMENTE AL FOGLIO 168, PARTICELLA 2089, SUBALTERNI 32 – 97 – 98 – 240

Fabbricato di notevole consistenza a prevalente destinazione residenziale-direzionale che si sviluppa per la maggior consistenza su otto piani in elevazione con pianta regolare con accesso principale su Viale Le Corbusier.

L'edificio è stato realizzato con struttura portante in elevazione composta principalmente da pilastri e setti in c.a. e con struttura portante orizzontale composta principalmente da solai in c.a. e laterizio. Le tamponature esterne sono state realizzate parte con con elementi prefabbricati di cemento e laterizio e parte in muratura di laterizio rifiniti esternamente ad intonaco civile. La copertura è prevalentemente piana a lastrico solare praticabile. Il fabbricato è suddiviso in cinque corpi scala autonomi ognuno con proprio accesso indipendente dalla strada. I collegamenti verticali interni sono realizzati con scale in cemento armato che collegano tutti i piani in elevazione oltre agli ascensori. Il fabbricato ospita al piano terra negozi ed ai piani in elevazione abitazioni ed uffici.

Il fabbricato è alacciato alle reti comunali dei servizi (energia elettrica, acqua, gas, fognature, ecc) e alla data del sopralluogo era in mediocre stato di manutenzione.

Le unità immobiliari in oggetto sono porzione del suddetto fabbricato e di seguito nella sottostante tabella si riportano le principali caratteristiche delle singole unità immobiliari.

PIANO	INT	SUB	DESTINAZIONE D'USO	DESCRIZIONE GENERALE E CONSISTENZA
1	A2	32	Urbanisticamente e catastalmente ufficio. Alla data del sopralluogo utilizzata come abitazione	Unità immobiliare composta da: ingresso con disimpegno, due stanze, angolo cottura, due bagni, balcone a livello. Pareti e soffitti rifiniti ad intonaco civile tinteggiato. Pavimenti in maiolica monocottura. Rivestimenti dei servizi in maiolica. Sanitari in vetroceramica serie commerciale con rubinetterie in metallo pesante serie commerciale. Infissi esterni in alluminio con vetrocamera. Infissi interni in legno. Impianto di riscaldamento ed acqua calda sanitaria autonomo con caldaia a gas. Impianto di condizionamento con fan-coil. Alla data del sopralluogo l'immobile era in normale stato di manutenzione. Consistenza catastale 81 mq.
S1	-	97	Urbanisticamente e catastalmente posto auto coperto. Alla data del sopralluogo utilizzata come posto auto	Posto auto coperto in autorimessa comune con accesso da rampa carrabile su Viale Le Corbusier ed accesso pedonale dalle scale condominiali. Capacità di parcheggio per una autovettura. Finiture tipiche di una autorimessa condominiale. Alla data del sopralluogo era in mediocre stato di manutenzione. Consistenza catastale 14 mq.



**Tribunale Civile di Roma
Sezione Fallimentare**

Fallimento n. 894/2016

G.D. Dott. Luigi Argan – Curatore Dott. Siro Giovagnoli

Report Due Diligence
Rapporto di Valutazione
Rev. 01 del 13.06.2018

S1	-	98	Urbanisticamente e catastalmente posto auto coperto. Alla data del sopralluogo utilizzata come posto auto	Posto auto coperto in autorimessa comune con accesso da rampa carrabile su Viale Le Corbusier ed accesso pedonale dalle scale condominiali. Capacità di parcheggio per una autovettura. Finiture tipiche di una autorimessa condominiale. Alla data del sopralluogo era in mediocre stato di manutenzione. Consistenza catastale 14 mq.
T	-	240	Urbanisticamente e catastalmente negozio. Alla data del sopralluogo utilizzata come negozio	Unità immobiliare composta da: unico grande vano di forma planimetrica ad L con antibagno e bagno, dotato di n. 2 vetrine su Viale Le Corbusier e accesso principale con n. 4 vetrine su strada posteriore. Delle sei vetrine originarie, una è stata tamponata con dei pannelli in cartongesso addossati al vetro e due sono state rimosse e tamponate. Pareti e controsoffitti rifiniti ad intonaco civile tinteggiato. Pavimenti in maiolica monocottura. Rivestimenti dei servizi in maiolica. Sanitari in vetroceramica serie commerciale con rubinetterie in metallo pesante serie commerciale. Infissi esterni in alluminio con vetrocamera. Impianto di condizionamento caldo/freddo con diffusori sul controsoffitto e pompa di calore estrena. Non è dotato di impianto di riscaldamento a gas. Alla data del sopralluogo l'immobile era in mediocre stato di manutenzione. Consistenza catastale 166 mq.

8. STATO DI OCCUPAZIONE

E' stato rilevato alla data del sopralluogo lo stato di occupazione di ogni singola unità immobiliare. Per le unità immobiliari occupate è stato verificato il titolo di occupazione (CFR. ALLEGATO 1). L'analisi dello stato di occupazione con i principali elementi del titolo di occupazione è riportato nella sottostante tabella riepilogativa:

PART	SUB	INT	STATO DI OCCUPAZIONE
1900	102	-	<p>Condotto in locazione dalla _____ in forza di contratto di locazione della durata di anni sei con decorrenza dal 01.01.2014 e termine al 31.12.2019 registrato alla Agenzia delle Entrate di Latina in data 11.11.2014 al numero 5963 serie 3T. Il contratto prevede:</p> <ul style="list-style-type: none"> - canone annuale di euro 3.600,00 oltre IVA - adeguamento ISTAT al 100% a decorrere dal terzo anno - automatico rinnovo rinnovo per ulteriori sei anni qualora non sia inviata disdetta almeno sei mesi prima della scadenza - uso dell'immobile unicamente commerciale con divieto di mutamento di destinazione d'uso - oneri condominiali a carico del conduttore - senza deposito cauzionale



Tribunale Civile di Roma
Sezione Fallimentare

Fallimento n. 894/2016

G.D. Dott. Luigi Argan – Curatore Dott. Siro Giovagnoli

Report Due Dillgence
Rapporto di Valutazione
Rev. 01 del 13.06.2018

1900	103	20	Condotto in locazione dalla [redacted] in forza di contratto di locazione ultranovennale della durata di anni dieci con decorrenza dal 01.07.2007 e termine al 30.06.2017, attualmente rinnovato per ulteriori dieci anni con prossima scadenza al 30.06.2027, registrato alla Agenzia delle Entrate di Latina in data 30.10.2007 al numero 12994 serie 1T e trascritto alla Agenzia delle Entrate di Latina in data 06.11.2007 ai nn. 38378/19339. Il contratto prevede: <ul style="list-style-type: none">- canone annuale di euro 5.400,00 oltre IVA- adeguamento ISTAT nella maggior misura a decorrere dal secondo anno- automatico rinnovo rinnovo per ulteriori dieci anni qualora non sia inviata disdetta almeno sei mesi prima della scadenza- uso dell'immobile unicamente per ufficio con divieto di mutamento di destinazione d'uso- oneri condominiali a carico del conduttore- senza deposito cauzionale
1900	105	22	Condotto in locazione dalla [redacted] in forza di contratto di locazione ultranovennale della durata di anni dieci con decorrenza dal 01.07.2007 e termine al 30.06.2017, attualmente rinnovato per ulteriori dieci anni con prossima scadenza al 30.06.2027, registrato alla Agenzia delle Entrate di Latina in data 23.10.2007 al numero 12597 serie 1T e trascritto alla Agenzia delle Entrate di Latina in data 24.10.2007 ai nn. 37024/18504. Il contratto prevede: <ul style="list-style-type: none">- canone annuale di euro 5.400,00 oltre IVA- adeguamento ISTAT nella maggior misura a decorrere dal secondo anno- automatico rinnovo rinnovo per ulteriori dieci anni qualora non sia inviata disdetta almeno sei mesi prima della scadenza- uso dell'immobile unicamente per ufficio con divieto di mutamento di destinazione d'uso- oneri condominiali a carico del conduttore- senza deposito cauzionale
1900	106	23	Condotto in locazione dalla [redacted] in forza di contratto di locazione della durata di anni sei con decorrenza dal 01.01.2014 e termine al 31.12.2019 registrato alla Agenzia delle Entrate di Latina in data 11.11.2014 al numero 5971 serie 3T. Il contratto prevede: <ul style="list-style-type: none">- canone annuale di euro 3.600,00 oltre IVA- adeguamento ISTAT al 100% a decorrere dal terzo anno- automatico rinnovo rinnovo per ulteriori sei anni qualora non sia inviata disdetta almeno sei mesi prima della scadenza- uso dell'immobile unicamente commerciale con divieto di mutamento di destinazione d'uso- oneri condominiali a carico del conduttore- senza deposito cauzionale
1900	113	-	Libero da persone
2089	32	2	Condotto in locazione dalla [redacted] in forza di contratto di locazione della durata di anni sei con decorrenza dal 01.01.2014 e termine al 31.12.2019 registrato alla Agenzia delle Entrate di Latina in data 11.11.2014 al numero 5964 serie 3T. Il contratto prevede: <ul style="list-style-type: none">- canone annuale di euro 3.600,00 oltre IVA- adeguamento ISTAT al 100% a decorrere dal terzo anno- automatico rinnovo rinnovo per ulteriori sei anni qualora non sia inviata disdetta almeno sei mesi prima della scadenza- uso dell'immobile unicamente commerciale con divieto di mutamento di destinazione d'uso- oneri condominiali a carico del conduttore- senza deposito cauzionale
2089	97	-	Libero da persone
2089	98	-	Libero da persone
2089	240	-	Condotto in locazione dal [redacted] in forza di contratto di locazione della durata di anni sei con decorrenza dal 01.09.2008 e termine al 31.08.2014 registrato alla Agenzia delle Entrate di Latina in data 11.09.2008 al numero 7841



		<p>serie 3T automaticamente rinnovato per altri sei anni e con prossima scadenza al 31.08.2020. Il contratto prevede:</p> <ul style="list-style-type: none"> - canone annuale di euro 30.000,00 oltre IVA - adeguamento ISTAT nella misura di legge a decorrere dal quinto anno - automatico rinnovo rinnovo per ulteriori sei anni qualora non sia inviata disdetta almeno sei mesi prima della scadenza (già esercitato) - uso dell'immobile unicamente per "negozio di abbigliamento" con divieto di mutamento di destinazione d'uso, sub locazione e/o cessione del contratto - oneri condominiali a carico del conduttore - deposito cauzionale di euro 5.000,00 <p>In data 01.09.2016 è stato convenuto con scrittura privata registrata alla Agenzia delle Entrate di Latina in data 07.09.2016 al numero 3658 serie 3T una riduzione temporanea del canone ad euro 24.000,00 annui oltre IVA unicamente per il periodo dal 01.09.2016 al 31.08.2017.</p>
--	--	--

Nella sottostante tabella è riportato il confronto tra quanto riportato nel contratto di locazione, la categoria catastale di ogni singola unità immobiliare e l'effettivo utilizzo dell'unità immobiliare da parte del conduttore alla data del sopralluogo:

Part	Sub	Int	Stato locativo dell'immobile		Utilizzo dell'immobile conforme al contratto di locazione e alla categoria catastale	Utilizzo dell'immobile non conforme al contratto di locazione e alla categoria catastale
			Libero	Locato		
1900	102	-				
1900	103	20				
1900	105	22				
1900	106	23				
1900	113	-			Nessun utilizzo	
2089	32	2				
2089	97	-			Nessun utilizzo	
2089	98	-			Nessun utilizzo	
2089	240	-				

AVVERTENZE: Alla data del sopralluogo si è riscontrato che le unità immobiliari occupate con titolo (contratto di locazione) pur essendo urbanisticamente e catastalmente degli uffici (categoria catastale A/10 - Uffici) e pur prevedendo i contratti di locazione un uso dell'immobile unicamente commerciale, di fatto, erano utilizzate per uso abitativo. L'unità immobiliare a destinazione negozio era occupata con titolo ed utilizzata in conformità al contratto di locazione ed alla categoria catastale (C/1 - Negozi)



Tribunale Civile di Roma
Sezione Fallimentare

Fallimento n. 894/2016
G.D. Dott. Luigi Argan – Curatore Dott. Siro Giovagnoli

Report Due Diligence
Rapporto di Valutazione
Rev. 01 del 13.06.2018

9. ANALISI TITOLI DI PROVENIENZA

Gli immobili in oggetto sono pervenuti in proprietà della [redacted] in virtù dei seguenti titoli i cui principali estremi sono riportati sinteticamente nella sottostante tabella riepilogativa (CFR. ALLEGATO 2):

PART	SUB	DIRITTI DI PROPRIETA'	ESTREMI DEL TITOLO DI PROVENIENZA
1900	102	1/1	Decreto di trasferimento di beni immobili Tribunale di Latina – Sezione Fallimentare – Fallimento n. [redacted] – Repertorio n. 58/12, cronologico n. 1532/12 registrato presso Agenzia delle Entrate di Latina il 27.12.2012 al n. 2741 serie 4T
1900	103	1/1	Atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Celeste in Latina del 15.10.2007, repertorio n. 70.581, raccolta n. 22.502
1900	113	1/3	
1900	105	1/1	Atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Celeste in Latina del 15.10.2007, repertorio n. 70.579, raccolta n. 22.500, registrato presso Agenzia delle Entrate di Latina il 31.10.2007, atti pubblici n. 13094 serie 1T, trascritto presso la CC.RR.II. di Latina il 06.11.2007 ai nn. 38389/19350
1900	113	1/3	
1900	106	1/1	Atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Celeste in Latina del 15.10.2007, repertorio n. 70.580, raccolta n. 22.501, registrato presso Agenzia delle Entrate di Latina il 31.10.2007, atti pubblici n. 13095 serie 1T, trascritto presso la CC.RR.II. di Latina il 06.11.2007 ai nn. 38390/19351
2089	32	1/1	Atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Celeste in Latina del 11.06.2007, repertorio n. 69.820, raccolta n. 21.938, registrato presso Agenzia delle Entrate di Latina il 28.06.2007, atti pubblici n. 7039 serie 1T
2089	98	1/1	
2089	97	1/1	Atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Celeste in Latina del 15.10.2007, repertorio n. 70.578, raccolta n. 22.499, registrato presso Agenzia delle Entrate di Latina il 31.10.2007, atti pubblici n. 13093 serie 1T, trascritto presso la CC.RR.II. di Latina il 06.11.2007 ai nn. 38388/19349
2089	240	1/1	

AVVERTENZE: Si è fatto espresso riferimento a quanto riportato nei titoli di provenienza per l'esatta identificazione ed i confini delle singole proprietà immobiliari. Non sono state eseguite ispezioni ipotecarie per verificare la presenza di ipoteche e/o gravami pregiudizievoli oltre a quelli già accertati dalla curatela e non sono state eseguite verifiche sui limiti e sui confini delle proprietà, non rientrando queste attività nell'incarico conferitoci.

PROBLEMATICHE: Nessuna apparente ad eccezione dei vincoli e delle servitù citate negli atti di provenienza la cui analisi specifica si riporta nei successivi punti.

RACCOMANDAZIONI: Prima della vendita della proprietà immobiliare si consiglia di:

- far redigere da un Notaio la Certificazione Notarile attestante la provenienza ed i passaggi di proprietà nel ventennio



- aggiornare l'ispezione ipotecaria con evidenza di ipoteche e/o gravami pregiudizievoli;

10. ANALISI VINCOLI CONDOMINIALI E SERVITU'

FABBRICATO DI VIALE J.F. KENNEDY DI CUI SONO PORZIONE LE UNITÀ IMMOBILIARI DISTINTE CATASTALMENTE AL FOGLIO 168, PARTICELLA 1900, SUBALTERNI 102 – 103 – 105 – 106 – 113

DESCRIZIONE: L'esercizio dei diritti sugli immobili facenti parte del
è disciplinato dal regolamento di condominio depositato negli atti del notaio Massimo Lottini con verbale in data 01.12.1994, repertorio n. 30415, registrato a Latina il 21.12.1994 al n. 3374 ed ivi trascritto il 30.12.1994 al n.15011 di formalità che richiama, per formarne parte integrante, lo statuto del
, depositato dal medesimo notaio Massimo Lottini in data 13.12.1993, repertorio n. 25476 registrato a Latina il 20.12.1994 e ivi trascritto il 24.01.1994 al n. 919 di formalità, atti ai quali si fa espresso riferimento se pur non allegati alla presente relazione ma citati negli atti di acquisto degli immobili (**CFR. ALLEGATO 3**).

AVVERTENZE:

Presenza di vincoli derivanti dallo statuto consortile "Consorzio Centro Commerciale Agora" e dal regolamento di condominio.
Presenza di gravame su immobile (lastrico solare) distinto catastalmente con il sub 113 derivante da servitu' rappresentata dalla collocazione sul medesimo lastrico solare del macchinario di condizionamento relativo ai locali commerciali posti al piano terra.

PROBLEMATICHE: Rispetto dei vincoli e delle servitù

GIUDIZIO:

NESSUNA PRESENZA DI VINCOLI E/O SERVITU'	PRESENZA DI VINCOLI E/O SERVITU' NON RILEVANTI	PRESENZA DI VINCOLI E/O SERVITU' RILEVANTI

RACCOMANDAZIONI: Informare i potenziali acquirenti della presenza di vincoli e servitù



**Tribunale Civile di Roma
Sezione Fallimentare**

Fallimento n. 894/2016

G.D. Dott. Luigi Argan – Curatore Dott. Siro Giovagnoli

Report Due Diligence
Rapporto di Valutazione
Rev. 01 del 13.06.2018

FABBRICATO DI VIALE LE CORBUSIER DI CUI SONO PORZIONE LE UNITÀ IMMOBILIARI DISTINTE CATASTALMENTE AL FOGLIO 168, PARTICELLA 2089, SUBALTERNI 32 – 97 – 98 – 240

DESCRIZIONE:

- L'esercizio dei diritti sugli immobili è disciplinato dal regolamento di condominio depositato negli atti del notaio Maria Corteggiani del 15.07.1999, repertorio n. 16267, registrato a Latina il 21.07.1999 al n. 2312 ed ivi trascritto il 22.07.1999 al n. 14964 e successivamente rettificato negli atti dello stesso notaio con verbale del 12.11.1999, repertorio n. 16781.

In tale regolamento la società [redacted] si è riservata la piena ed esclusiva proprietà dei lastrici solari sovrastanti l'intero complesso immobiliare e dell'intero piano piloty (**CFR. ALLEGATO 4**).

- Servitù di passaggio a favore della società [redacted] in virtù dell'atto autenticato nelle firme per notaio Massimo Lottini del 29.09.1997, repertorio n. 39261 registrato a Latina il 03.10.1997 al n. 2663 ed ivi trascritto il 03.10.1997 e con atto autenticato nelle firme per notaio Giuseppe Coppola il 13.10.1998, repertorio n. 11087, registrato a Latina il 02.11.1998 al n. 2514 ed ivi trascritto il 11.11.1998.

AVVERTENZE:

- Presenza di vincoli derivanti dal regolamento di condominio e di riserva di proprietà su lastrici solari e piano piloty.
- Presenza di gravame derivante da servitù di passaggio.

PROBLEMATICHE: Rispetto dei vincoli, riserve di proprietà e delle servitù

GIUDIZIO:

NESSUNA PRESENZA DI VINCOLI E/O SERVITU'	PRESENZA DI VINCOLI E/O SERVITU' NON RILEVANTI	PRESENZA DI VINCOLI E/O SERVITU' RILEVANTI

RACCOMANDAZIONI: Informare i potenziali acquirenti della presenza di vincoli, riserve di proprietà e servitù



11. ANALISI CONVENZIONI URBANISTICHE

FABBRICATO DI VIALE LE CORBUSIER DI CUI SONO PORZIONE LE UNITÀ IMMOBILIARI DISTINTE CATASTALMENTE AL FOGLIO 168, PARTICELLA 2089, SUBALTERNI 32 – 97 – 98 – 240

DESCRIZIONE: La società _____, con convenzione a rogito del notaio Massimo Lottini in data 16.12.1993, rep. n. 25564, registrata a Latina il 04.01.1994 al n.29, ivi trascritta il 14.01.1994 ai nn. 496 e 497, ha acquistato dal Comune di Latina, ai sensi dell'art. 12 della normativa generale per l'attuazione del piano relativo alla compensazione da attuarsi tra i proprietari di aree interne al Centro Direzionale, il terreno sito in Latina, località Centro Direzionale Comparto C1/H, Viale Le Corbusier, distinto nel N.C.T. del Comune di Latina al foglio 168 p.lle 1845, 1289 e 1417 dalle quali, fuse con le p.lle 1848 (ex 571) e 1850 (ex 1405), è derivata la p.lla 2089, sulla quale la stessa società ha edificato il fabbricato sopra insistente.

In forza di tale convenzione, in caso di trasferimento del lotto, l'acquirente si impegna ad osservare in proprio le norme circa la costruzione e l'utilizzazione delle opere di urbanizzazione degli edifici nonchè ad inserire le clausole presenti nel contratto di compravendita tra la Società _____ e _____, e successivamente nel contratto di compravendita tra _____ e _____, nel contratto di ulteriore trasferimento del lotto, nonchè ad inviare al Comune di Latina, a mezzo lettera raccomandata, copia autentica della relativa trascrizione.

AVVERTENZE: Presenza di vincoli ed obbligazioni derivanti da convenzione

PROBLEMATICHE: Rispetto del vincolo e delle obbligazioni

GIUDIZIO:

NESSUNA PRESENZA DI VINCOLI	PRESENZA DI VINCOLI NON RILEVANTI	PRESENZA DI VINCOLI RILEVANTI

RACCOMANDAZIONI: Informare i potenziali acquirenti della presenza di vincoli e obbligazioni derivanti dalla convenzione.



**Tribunale Civile di Roma
Sezione Fallimentare**

Fallimento n. 894/2016

G.D. Dott. Luigi Argan – Curatore Dott. Siro Giovagnoli

Report Due Diligence
Rapporto di Valutazione
Rev. 01 del 13.06.2018

12. ANALISI URBANISTICA DI P.R.G.

DESCRIZIONE:

- La particella 1900 (Fabbricato di Viale J.F. Kennedy) ricade nel Comprensorio Q2 - Quartiere Europa del Comune di Latina. L'elaborato della zonizzazione del Piano Particolareggiato di Ristrutturazione tav. 9, relativo al P.R.G. approvato con D.M. dei LL.PP. n. 6476 del 13.01.1972, al P.E.E.P. approvato con D.M. dei LL.PP. n. 349 del 29.07.1970, al P.d.Z. Q/2 "Persicara" adottato con delibera di C.C. n. 62 del 30.10.1977, al P.P. di R. approvato con delibera C.C. n. 182 del 18.11.1996, prescrive un uso della particella come "attrezzatura collettiva pubblica".
- La particella 2089 (Fabbricato di Viale Le Corbusier) ricade nell'area denominata "Centro Direzionale" del Comune di Latina. L'elaborato della zonizzazione del Piano Particolareggiato Esecutivo, relativo al P.R.G. approvato con D.M. del Ministero LL.PP. n. 6476 del 13.01.1972, al P.P.E. approvato con delibera C.C. n. 24 del 17.07.1978 e alle successive varianti, prescrive un uso della particella come "superficie edificabile".

L'area territoriale su cui insistono i due fabbricati di cui sono porzione gli immobili in oggetto, è compresa nella zona "Sistema del paesaggio insediativo – Paesaggio degli insediamenti urbani", area urbanizzata, del Piano Regionale Paesistico del 2007 (art. 21, 22, 23 e 36 quater, comma 1 quater, L.R. 24/98 e art. 135, 143 e 156 del D.lvo 42/04).

L'area, inoltre, ricade in parte all'interno del Sistema dell'insediamento contemporaneo – fascia di rispetto di 100 mt dei beni lineari (Carta dell'Uso del Suolo 1999).

Si riporta di seguito uno stralcio dell'art. 27 delle N.T.A. del P.T.R.P. riguardante il paesaggio degli insediamenti urbani:

"art.27 - paesaggio degli insediamenti urbani

1. *Il Paesaggio degli insediamenti urbani è costituito da ambiti urbani consolidati di recente formazione. Tali ambiti sono perimetrati dal presente P.T.P.R. come aree urbanizzate con gli effetti di cui agli articoli 5 co. 4, 6 co. 5, 7 co.7 e 31 quiquies della l.r. 24/98. Il riferimento per la individuazione del paesaggio degli insediamenti urbani sono le aree rilevate dalla Carta dell'Uso del Suolo della Regione Lazio nelle*



classi di uso relative alle Superfici artificiali - Ambiente urbanizzato, in particolare l'insediamento residenziale e

l'insediamento produttivo con percentuale di occupazione del suolo superiore al 30%, attraverso una rivisitazione in corrispondenza delle classi del tessuto residenziale sparso in relazione anche del grado di trasformazione del territorio, nonchè in relazione alla presenza di particolari tessuti storici o con particolari qualità naturalistica o geomorfologia individuati con altre tipologie di paesaggio.

2. La tutela è volta alla riqualificazione degli ambiti urbani e, in relazione a particolari tessuti viari o edilizi, al mantenimento delle caratteristiche, tenuto conto delle tipologie architettoniche nonchè delle tecniche e dei materiali costruttivi ed alla valorizzazione dei beni del patrimonio culturale e degli elementi naturali ancora presenti, alla conservazione delle visuali verso i paesaggi di pregio adiacenti e/o interni all'ambito urbano anche mediante il controllo dell'espansione, il mantenimento di corridoi verdi all'interno dei tessuti e/o di connessione con i paesaggi naturali e agricoli contigui"

AVVERTENZE: Parte dell'area ricade nella fascia di rispetto dei beni lineari.

PROBLEMATICHE: Presenza di vincoli prescrittivi.

GIUDIZIO:

NESSUNA PRESENZA DI VINCOLI	PRESENZA DI VINCOLI NON RILEVANTI	PRESENZA DI VINCOLI RILEVANTI

RACCOMANDAZIONI: Nessuna.

13. ANALISI CATASTALE

DESCRIZIONE: Le proprietà immobiliari sono attualmente censite alla Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Latina – Comune di Latina con i seguenti identificativi (**CFR. ALLEGATO 5**):



**Tribunale Civile di Roma
Sezione Fallimentare**

Fallimento n. 894/2016

G.D. Dott. Luigi Argan – Curatore Dott. Siro Giovagnoli

Report Due Diligence
Rapporto di Valutazione
Rev. 01 del 13.06.2018

PARTICELLE DI TERRENO SU CUI INSISTONO I FABBRICATI

CATASTO TERRENI				
Foglio	Particella	Qualità/Classe	Superficie	Dati Derivanti
168	1900	ENTE URBANO	96 21	Variazione d'ufficio del 13.04.2011 protocollo n. LT0103423 in atti dal 13/04/2011 volt. Cart. n. 97990/11 contratto di transizione (n.1407.1/2011)
168	2089	ENTE URBANO	58 76	Variazione geometrica del 15.09.1999 in atti dal 06.10.1999 (n. 2882.1/1999)

UNITÀ IMMOBILIARI

CATASTO FABBRICATI								
Foglio	Part	Sub	Cat	Consistenza	Superficie catastale	Piano	Rendita	Dati Derivanti
168	1900	102	A/10	4 vani	89 mq	2	1.177,52	Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
168	1900	103	A/10	6 vani	144 mq	2	1.766,28	Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
168	1900	105	A/10	6 vani	142 mq	2	1.766,28	Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
168	1900	106	A/10	4 vani	84 mq	2	1.177,52	Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
168	1900	113	F/5 Lastrico solare	513 mq	-	3	-	Voltura d'ufficio del 15.10.2007 protocollo n.LT0316735 in atti dal 29.09.2009 rettifica ditta come cronistoria della u.i.u. e inserimento ris. 1 vedi trascrizione 13591 - 13592 - 13763/02 - L.C.11208/04 (n. 11786.1/2009)
168	2089	32	A/10	5 vani	81 mq	1	1.471,90	Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
168	2089	97	C/6	14 mq	14 mq	S1	21,69	Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
168	2089	98	C/6	14 mq	14 mq	S1	21,69	Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
168	2089	240	C/1	154 mq	166 mq	T	4.692,53	Variazione del 09.11.2016 protocollo n. LT0150458 in atti dal 09.11.2016 aggiornamento planimetrico (n.48564.1/2016)



AVVERTENZE:

Catasto Terreni – I fabbricati di cui sono porzione le unità immobiliari in oggetto sono riportati in mappa catastale.

Catasto Fabbricati – Dal confronto tra lo stato dei luoghi alla data del sopralluogo e quanto riportato nelle planimetrie catastali degli immobili in atti della Agenzia delle Entrate sono state riscontrate le seguenti difformità e/o incongruenze:

IMMOBILI IDENTIFICATI AL FOGLIO 168 PARTICELLA 1900 – VIALE J.F. KENNEDY	
SUB	DIFFORMITÀ
102	Categoria catastale (A/10) non coerente con l'effettivo utilizzo abitativo Realizzazione di un angolo cottura nella stanza principale In visura non è riportato il numero di interno Nella toponomastica non è riportato il numero civico
103	Categoria catastale (A/10) non coerente con l'effettivo utilizzo abitativo Diversa distribuzione interna per demolizione di un tramezzo e spostamento della porta di uno dei due bagni Errata graficizzazione della zona dell'ingresso Realizzazione di un angolo cottura nella stanza principale In visura non è riportato il numero di interno Nella toponomastica non è riportato il numero civico
105	Categoria catastale (A/10) non coerente con l'effettivo utilizzo abitativo Diversa distribuzione interna per demolizione di un tramezzo e spostamento della porta della cucina Realizzazione di un camino nella stanza principale Realizzazione di una cucina in una stanza In visura non è riportato il numero di interno Nella toponomastica non è riportato il numero civico
106	Categoria catastale (A/10) non coerente con l'effettivo utilizzo abitativo Realizzazione di un angolo cottura nella stanza principale In visura non è riportato il numero di interno Nella toponomastica non è riportato il numero civico

La ditta intestata coincide con l'attuale titolare della proprietà

IMMOBILI IDENTIFICATI AL FOGLIO 168 PARTICELLA 2089 – VIALE LE CORBUSIER	
SUB	DIFFORMITÀ
32	Categoria catastale (A/10) non coerente con l'effettivo utilizzo abitativo Diversa distribuzione interna per demolizione di un tramezzo con riduzione del numero di vani dell'immobile Realizzazione di un angolo cottura nel vano principale Nella toponomastica non è riportato il numero civico
97	In visura non è riportato il numero di interno Nella toponomastica non è riportato il numero civico
98	In visura non è riportato il numero di interno Nella toponomastica non è riportato il numero civico
240	Diversa distribuzione interna per realizzazione di due tramezzi con creazione di un vano aggiuntivo destinato a deposito Realizzazione con pannelli di cartongesso di tre separé (camerini) con H = circa 2,50 mt Presenza di una nicchia nella muratura della profondità di circa 40 cm nella parete perimetrale lato est



**Tribunale Civile di Roma
Sezione Fallimentare**

Fallimento n. 894/2016

G.D. Dott. Luigi Argan – Curatore Dott. Siro Giovagnoli

Report Due Diligence
Rapporto di Valutazione
Rev. 01 del 13.06.2018

non graficizzata
Chiusura di n. 3 vetrine: una tramite l'apposizione di pannelli di cartongesso sul vetro, le altre due tramite l'eliminazione degli infissi e con la tamponatura in pannelli di cartongesso
Chiusura di due accessi all'immobile
Errata graficizzazione di due accessi all'immobile esistenti
Nella toponomastica non è riportato il numero civico

La ditta intestata coincide con l'attuale titolare della proprietà

PROBLEMATICHE: Difformità tra lo stato dei luoghi rispetto a quanto riportato nelle planimetrie catastali e nelle visure catastali.

GIUDIZIO: Non conforme

CONFORME	NON VALUTABILE	NON CONFORME

RACCOMANDAZIONI: Informare i potenziali acquirenti che è necessario eseguire la variazione catastale per le unità immobiliari nelle quali lo stato dei luoghi è difforme rispetto a quanto riportato nelle planimetrie catastali in atti (VEDI ANCHE SUCCESSIVO PUNTO 14 – ANALISI TITOLI EDILIZI).

COSTO DELLA REGOLARIZZAZIONE: Il costo per la regolarizzazione catastale (compensi professionali per elaborazione e deposito programma Docfa e planimetria catastale) può essere sommariamente indicato in 650,00 euro per ogni variazione catastale comprensivo dei diritti catastali.

14. ANALISI TITOLI EDILIZI

DESCRIZIONE: I fabbricati di cui sono porzione gli immobili in oggetto sono stati edificati in forza dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Latina (**Cfr. Allegato 6**):



FABBRICATO IDENTIFICATO AL FOGLIO 168 PARTICELLA 1900 – VIALE J.F. KENNEDY

Per la originaria realizzazione del complesso edilizio:

- Concessione Edilizia n. n. 8 del 10.01.1991
- Concessione Edilizia in variante n. 161 del 23.06.1992
- Concessione Edilizia in variante n. 69 del 08.04.1993

Per la successiva sopraelevazione di porzione di lastrico solare del complesso edilizio (realizzazione di un primo piano con destinazione commerciale ed un secondo piano con destinazione uffici):

- Concessione Edilizia n. 43 del 04.03.2001
- Concessione Edilizia in variante in corso d'opera n. 21EP del 01.02.2002

AVVERTENZE: Alla data del sopralluogo le unità immobiliari identificate con i sub 103 e sub 105 non erano conformi rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici dei titoli edilizi assentiti per una diversa distribuzione interna (demolizione e ricostruzione di tramezzi, chiusura e apertura di porte interne).

PROBLEMATICHE: difformità dello stato dei luoghi rispetto ai titoli edilizi assentiti.

GIUDIZIO:

CONFORME	NON VALUTABILE	NON CONFORME

RACCOMANDAZIONI: informare i potenziali acquirenti sulla non conformità dello stato dei luoghi ai titoli edilizi assentiti oltre alla necessità di dover procedere ad una istanza in sanatoria per la regolarizzazione delle difformità.

COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE: trattandosi di difformità consistenti in una diversa distribuzione degli spazi interni senza aumento di SUL o di cubatura possono essere sanate anche ai sensi del DPR 380/2001 con presentazione di una pratica edilizia in sanatoria (Es. CILA in sanatoria, SCIA in sanatoria, ecc.) il cui costo può essere sommariamente indicato in euro 2.500,00 per oneri e sanzioni e in euro 2.500,00 per costi professionali per ogni unità immobiliare.



**Tribunale Civile di Roma
Sezione Fallimentare**

Fallimento n. 894/2016

G.D. Dott. Luigi Argan – Curatore Dott. Siro Giovagnoli

Report Due Dillgence
Rapporto di Valutazione
Rev. 01 del 13.06.2018

FABBRICATO IDENTIFICATO AL FOGLIO 168 PARTICELLA 2089 – VIALE LE CORBUSIER

Per la originaria realizzazione del complesso edilizio:

- Concessione Edilizia n. 42 del 12.03.1996
- Istanza di variante n. 8/1997 del 09.01.1997, prot. gen. n. 1878 poi annullata dalla successiva;
- Istanza n. 64/1998 prot. gen. n. 9773 del 03.02.1998
- Istanza del 05.05.1998 prot. gen. n. 35723 per presentazione elaborati sostitutivi dei precedenti relativi alle tavole 1, 3, 4, 5 e 6
- Concessione Edilizia in variante n. 43 del 19.03.1999
- Istanza di sanatoria prot. n. 44995 del 02.05.2005 relativa al sub 240 (legge 24.11.2003 n.326 e Legge Regionale 08.11.2004 n.12)
- Domanda di permesso di abilità/uso per variante n. 43 del 18.03.1999 a nome [redacted] [redacted] prot. n. 29807 del 22.03.2000

AVVERTENZE:

Sub 32 – Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare identificata con il sub 32 non era conforme rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici dei titoli edilizi assentiti per una diversa distribuzione interna (demolizione e ricostruzione di tramezzi, chiusura e apertura di porte interne).

Sub 240 – Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare identificata con il sub 240 non era conforme rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici dei titoli edilizi assentiti per aumento di superficie e cubatura (chiusura di piano piloty).

A seguito dell'accesso agli atti all'Ufficio Condono del Comune di Latina effettuata il 19.09.2017, l'istanza di sanatoria (prot. n. 44995 del 02.05.2005) risulta incompleta, non perfezionata e non assegnata ad alcun tecnico.

Posto che l'Art. 40 della Legge 47/85 e l'Art. 46 del D.P.R. 380/01 concedono all'aggiudicatario degli immobili la possibilità di presentare – qualora la tipologia di abuso sia sanabile – istanza di sanatoria entro i successivi 120 giorni dalla data di aggiudicazione, a seguito di colloquio, in fase di accesso agli atti, con il tecnico dell'Ufficio Condono del Comune di Latina è emersa la necessità di integrazione della pratica al fine



**Tribunale Civile di Roma
Sezione Fallimentare**

Fallimento n. 894/2016

G.D. Dott. Luigi Argan – Curatore Dott. Siro Giovagnoli

Report Due Diligence
Rapporto di Valutazione
Rev. 01 del 13.06.2018

di poter essere presa in considerazione.

Dalla documentazione visionata, inoltre, risultano i pagamenti delle sole prime rate delle obbligazioni (obbligazione statale, regionale e oneri di urbanizzazione).

PROBLEMATICHE:

Sub 32 – Difformità dello stato dei luoghi rispetto ai titoli edilizi assentiti.

Sub 240 – Difformità dello stato dei luoghi rispetto all'ultimo titolo assentito (CE in variante n. 43 del 19.03.1999) con aumento di cubatura per una superficie non assentita di circa 84 mq.

GIUDIZIO:

CONFORME	NON VALUTABILE	NON CONFORME

RACCOMANDAZIONI:

Sub 32 – informare i potenziali acquirenti sulla non conformità dello stato dei luoghi ai titoli edilizi assentiti oltre alla necessità di dover procedere ad una istanza in sanatoria per le sanatoria delle difformità.

Sub 240 – informare i potenziali acquirenti sulla non conformità dello stato dei luoghi ai titoli edilizi assentiti oltre alla necessità di dover procedere ad una istanza in sanatoria per la regolarizzazione delle difformità previa verifica sulla possibilità di accoglimento dell'istanza da parte dell'Ufficio Condono del Comune di Latina.

COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE:

Sub 32 – trattandosi di difformità consistenti in una diversa distribuzione degli spazi interni senza aumento di SUL o di cubatura possono essere sanate anche ai sensi del DPR 380/2001 con presentazione di una pratica edilizia in sanatoria (Es. CILA in sanatoria, SCIA in sanatoria, ecc.) il cui costo può essere sommariamente indicato in euro 2.500,00 per oneri e sanzioni e in euro 2.500,00 per costi professionali.



**Tribunale Civile di Roma
Sezione Fallimentare**

Fallimento n. 894/2016

G.D. Dott. Luigi Argan – Curatore Dott. Siro Giovagnoli

Report Due Diligence
Rapporto di Valutazione
Rev. 01 del 13.06.2018

Sub 240 – Sulla base della documentazione esaminata in atti del Comune di Latina, in questa fase, è unicamente possibile indicare un costo sommario per la regolarizzazione (perfezionamento istanza di sanatoria) pari a circa euro 18.100,00 per oneri oltre interessi e diritti di istruttoria sommariamente quantificabili in euro 1.800,00 e circa euro 3.500,00 per costi professionali, il tutto salvo diverso conteggio di oneri che il Comune di Latina potrebbe richiedere e che non è possibile quantificare in questa sede non essendo stata ancora assegnata ad un Tecnico l'istanza di sanatoria a suo tempo depositata.

15. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

AVVERTENZE:

- La Proprietà non è in possesso dell'APE per le unità immobiliari identificate al foglio 168 particella 1900 subalterni 102 – 103 – 105 – 106 (Viale J.F. Kennedy) e al foglio 168 particella 2089 subalterni 32 e 240 (Viale Le Corbusier).
- Le unità immobiliari identificate al foglio 168 particella 1900 subalterno 113 (lastrico solare di Viale J.F. Kennedy) e al foglio 168 particella 2089 subalterni 97 e 98 (posti auto di Viale Le Corbusier) non necessitano di APE ai sensi della vigente normativa.

PROBLEMATICHE: Mancanza del documento APE per le unità immobiliari a destinazione ufficio e negozio sopra identificate.

GIUDIZIO: Immobili non dotati di APE

IMMOBILE ESENTE ATTESTAZIONE ENERGETICA	IMMOBILE NON DOTATO DI ATTESTAZIONE ENERGETICA	IMMOBILE DOTATO DI ATTESTAZIONE ENERGETICA

RACCOMANDAZIONI: Informare i potenziali acquirenti che è necessario redigere l'APE ai sensi di legge per le unità immobiliari a destinazione ufficio e negozio sopra indicate.



COSTO DELLA REGOLARIZZAZIONE: Il costo dei compensi professionali necessario per la redazione degli APE ai sensi di legge per le unità immobiliari a destinazione ufficio e negozio è sommariamente quantificabile in 450,00 euro per ogni certificazione comprensiva degli oneri previdenziali e dell'IVA.

16. STIMA DEL VALORE DI MERCATO

ASSUNZIONI E PRESUPPOSTI VALUTATIVI

La dd&P per la stima del valore di mercato all'attualità degli immobili in oggetto, ha adottato le seguenti assunzioni:

a) Le proprietà immobiliare è composta da:

- n. 5 uffici attualmente tutti locati dei quali: *(i)* n. 2 (sub 103 e sub 105) con contratto di locazione con prossima scadenza al 30.06.2027 ma con possibilità ai sensi dell'ex art. 80 L.F. di comunicare il recesso che avrà effetto decorsi quattro anni dalla data di dichiarazione del fallimento e quindi al 16.11.2020; *(ii)* n. 3 (sub 102, sub 106 e sub 32) con contratto di locazione con prossima scadenza al 31.12.2019 e possibilità di recesso a condizione che la Curatela proceda alla disdetta entro il 30.06.2019. Tutti gli uffici sono utilizzati dagli attuali conduttori come abitazioni in difformità dall'uso previsto dal contratto di locazione, dai titoli edilizi rilasciati e dalla categoria catastale con cui sono attualmente censiti all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio. I valori dei canoni di locazione contrattuali si ritengono non allineati al mercato di riferimento, ancorchè stipulati alcuni nel 2007/2008, altri nel 2014, e possono essere considerati come un fattore di diminuzione del valore degli immobili.
- n. 1 negozio locato, in forza di contratto di locazione con prossima scadenza al 30.08.2020, ad un canone di locazione superiore rispetto al canone di locazione medio di mercato.
- n. 2 posti auto coperti liberi da contratti di locazione
- diritti indivisi pari a 2/3 di un lastrico solare libero da contratti di locazione la cui vendibilità sul libero mercato è limitata dall'utilizzo che si può fare del bene



**Tribunale Civile di Roma
Sezione Fallimentare**

Fallimento n. 894/2016

G.D. Dott. Luigi Argan – Curatore Dott. Siro Giovagnoli

Report Due Diligence
Rapporto di Valutazione
Rev. 01 del 13.06.2018

- b) Tutti gli immobili sono porzione di complessi edilizi a prevalente destinazione direzionale-commerciale, ubicati in zona periferica della città di Latina
- c) I complessi edilizi di cui sono porzione le unità immobiliari erano, alla data del sopralluogo, in normale stato di manutenzione.
- d) Tutte le unità immobiliari, alla data del sopralluogo, erano in mediocre stato di manutenzione ad eccezione dell'ufficio sub 32 che era in normale stato di manutenzione.

La dd&P ritiene che gli attuali canoni di locazione contrattuali per gli uffici non siano tali da poter prendere in considerazione l'acquisto degli immobili come un investimento remunerativo. A supporto di questa considerazione si evidenzia, ad esempio, che la sola imposta IMU relativa alle medesime unità ha un "peso economico" sul ricavo della locazione prossimo al 36%. Se a questo si aggiungono gli ulteriori costi a carico della proprietà (*costi amministrativi, oneri condominiali non di competenza del conduttore, oneri condominiali di manutenzione straordinaria, oneri di manutenzione straordinaria dell'immobile, sfitto ed inesigibilità dei canoni, ecc.*), il ricavo netto che un soggetto investitore ottiene dalla locazione ai canoni contrattuali è tale da non rendere appetibile sul mercato l'acquisto dell'immobile occupato.

Per quanto riguarda l'immobile a destinazione commerciale (sub 240) si ritiene che il canone di locazione contrattuale sia superiore rispetto ai canoni di locazione medi di mercato per immobili di analoga tipologia. A supporto di questa considerazione deve essere considerato che l'attuale conduttore richiese una temporanea riduzione del canone. Trattandosi di un immobile locato, e quindi non immediatamente utilizzabile da un soggetto terzo acquirente (investitore) diverso dal conduttore, è presumibile che un potenziale acquirente prenda in considerazione tre fattori:

- a) che alla fine della locazione qualora non trovi un accordo con l'attuale conduttore gli debba riconoscere ai sensi degli artt. 34 e 35 della L. n. 392/1978 un'indennità economica di fine locazione pari a n. 18 mensilità dell'ultimo canone di locazione
- b) le difficoltà nel reperire sul libero mercato un altro conduttore in tempi ragionevolmente brevi (periodo di vacancy) considerando anche la necessità di perfezionamento della regolarizzazione urbanistica di cui alla istanza di sanatoria prot. n. 44995 del 02.05.2005



c) la difficoltà a reperire sul mercato un conduttore disposto a pagare un canone di locazione pari a quello attuale e trattandosi di una unità immobiliare di scarsa appetibilità commerciale.

Sulla base delle suddette assunzioni e considerazioni la dd&P, per la stima del valore di mercato all'attualità degli immobili in oggetto, ha adottato il presupposto valutativo che gli immobili in oggetto siano venduti sul libero mercato singolarmente *asset by asset* nel loro attuale *status quo tecnico* e giuridico.

PROCEDIMENTO DI STIMA

Tutti gli immobili oggetto di stima, ad eccezione dei diritti di comproprietà del lastrico solare, in considerazione della loro destinazione d'uso urbanistica, della tipologia edilizia e delle loro caratteristiche costruttive sono qualificabili come "ordinari".

Non ritenendo applicabile, per la stima del valore di mercato degli immobili locati, l'approccio reddituale-finanziario (capitalizzazione dei redditi) per i motivi sopra esposti, la dd&P ha adottato il procedimento di stima del confronto di mercato.

DESCRIZIONE DEL PROCEDIMENTO DI STIMA CON IL METODO DEL METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO

Il metodo del confronto di mercato è un procedimento di stima del valore di mercato che si basa sul confronto tra l'immobile oggetto della stima (*soggetto*) e un insieme di immobili di confronto simili (*c.d. comparables*), contrattati di recente e di prezzo noto e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

Il principale e più importante procedimento del metodo del confronto è il *Market Comparison Approach (MCA)* che si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo, ovvero i *comparables*. Tale metodo di stima è un procedimento che traduce i confronti tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili e viene normalmente utilizzato per la stima del valore di mercato di immobili liberi e non produttivi di reddito oppure per immobili produttivi di reddito non coerente con il mercato od anche qualora la durata del periodo di locazione sia molto limitata nel tempo e quindi a breve possano essere resi liberi da contratti di locazione.



**Tribunale Civile di Roma
Sezione Fallimentare**

Fallimento n. 894/2016

G.D. Dott. Luigi Argan – Curatore Dott. Siro Giovagnoli

Report Due Diligence
Rapporto di Valutazione
Rev. 01 del 13.06.2018

ANALISI DEI COMPARABLES E BANCHE DATI

Come detto il metodo del confronto di mercato è un procedimento di stima del valore di mercato che si basa sul confronto tra l'immobile in oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noto e ricadenti nello stesso segmento di mercato. In tale contesto è necessario individuare degli immobili di confronto, ovvero i *comparables*.

Non essendo il mercato immobiliare italiano "trasparente" risulta particolarmente complesso conoscere l'effettivo prezzo della compravendita di un immobile preso come *comparable* se non si è in possesso dell'atto di compravendita trascritto. Il prezzo di vendita dei *comparables*, quando non si è in possesso degli atti di compravendita di data prossima quella della stima, può anche essere inteso come il prezzo richiesto che si desume dagli annunci di vendita, dove tale prezzo richiesto normalmente è superiore al prezzo della possibile e futura transazione. Mediamente, in questo periodo, la contrazione tra il prezzo richiesto dal venditore ed il prezzo offerto dall'acquirente è compresa tra un 10% ed un 15% ciò anche in considerazione della carente domanda potenziale. Altresì vengono normalmente utilizzati anche i dati diffusi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate che riportano, attendibilmente i valori unitari minimi e massimi di vendita degli immobili.

Da una indagine di mercato diretta in loco e dalle rilevazioni eseguite sui principali *web sites* immobiliari sono stati rilevati i seguenti *comparables* riferiti ad immobili a destinazione ufficio:

Descrizione	Superficie (mq)	Prezzo richiesto (euro)	Valore unitario (euro/mq)
Ufficio composto di tre stanze ed un bagno	55	90.000	1.636
Ufficio di rappresentanza composto da sala di attesa, tre stanze, bagno	58	119.000	2.050
Ufficio di rappresentanza composto da sala di attesa, tre stanze, bagno	72	128.000	1.777
Ufficio di rappresentanza composto da sala di attesa, tre stanze, due bagni	70	130.000	1.857
Ufficio di rappresentanza composto da open space, stanza direzionale, sala riunioni, bagno	110	179.000	1.627



L'elaborazione dei dati rilevati dai *comparables* evidenzia un valore unitario medio di vendita (inteso come *asking price*) compreso da un minimo di circa 1.627,00 euro/mq ed un massimo di circa 2.050,00 euro/mq con un valore medio di circa 1.835,00 euro/mq.

A riprova dei valori desunti dall'indagine di mercato sono stati presi in esame i dati diffusi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale per la zona catastale (Codice Zona C1 microzona 1) ove ricadono gli immobili in oggetto di stima, e riferiti al 2° semestre 2016, che riportano i seguenti valori unitari di vendita:

Tipologia	Stato conservativo	Valore unitario di mercato (euro/mq)	
		Min	Max
Uffici	Normale	1.700	1.950
Uffici	Ottimo	1.950	2.250
Negozi	Normale	1.600	1.850
Negozi	Ottimo	1.850	2.600
Box	Normale	550	800

Il raffronto dei valori desunti dall'indagine di mercato rispetto ai valori diffusi dall'OMI evidenzia un sostanziale allineamento tra gli stessi del valore medio.

Assumendo che il valore di mercato dell'immobile deve essere stimato in modo prudente trattandosi di beni oggetto di vendita per il soddisfacimento del ceto creditorio, ma assumendo che altrettanto deve rispecchiare, verosimilmente, il più probabile valore di mercato, e tenendo in considerazione le assunzioni ed i presupposti valutativi, la dd&P ha adottato per la stima del valore di mercato i seguenti valori unitari:

- Uffici = 1.825,00 euro/mq pari al valore medio OMI riferito a uffici in normale stato di manutenzione.
- Negozio = 1.725,00 euro/mq pari al valore medio OMI riferito a negozi in normale stato di manutenzione.
- Posti auto = 675,00 euro/mq pari al valore medio OMI riferito a box auto in normale stato di manutenzione.
- Lastrico solare = 275,00 euro/mq pari al 15% del valore medio OMI riferito a uffici in normale stato di manutenzione.



**Tribunale Civile di Roma
Sezione Fallimentare**

Fallimento n. 894/2016

G.D. Dott. Luigi Argan – Curatore Dott. Siro Giovagnoli

Report Due Dilligence
Rapporto di Valutazione
Rev. 01 del 13.06.2018

STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Il valore di mercato dell'immobile in oggetto è stato determinato con la seguente formula:

$$VM = [(SC \times Vu) \times K_n] - D_s - C_r$$

Dove

VM = Valore di mercato dell'immobile, espresso in euro

SC = Superficie catastale dell'immobile, espressa in mq

Vu = Valore unitario adottato, espresso in euro/mq

K_n = Sommatoria dei coefficienti di ragguglio per vetustà (**K_v**), ubicazione (**K_p**), commerciabilità del bene in funzione della propria tipologia e destinazione (**K_c**)

D_s = Deprezzamento per stato di occupazione pari al 25% per gli immobili occupati a destinazione ufficio e pari al 5% per il locale a destinazione negozio

C_r = Sommatoria dei costi necessari alle regolarizzazioni catastali ed urbanistiche

Nella sottostante tabella è riportato lo sviluppo della formula:

TABELLA RIEPILOGATIVA CALCOLO STIMA VALORE DI MERCATO										
DATI CATASTALI			Stato di occupazione	K _n			D _s	C _r	VALORE DI MERCATO	VALORE DI MERCATO ADOTTATO
Sub	Categoria	Superficie catastale		K _v	K _p	K _c				
102	A/10	89	Occupato	0,98	1,00	1,02	25%	450	121.320	121.300
103	A/10	144	Occupato	0,98	1,00	0,98	25%	6.100	183.195	183.200
105	A/10	142	Occupato	0,98	1,00	0,98	25%	6.100	180.566	180.600
106	A/10	84	Occupato	0,98	1,00	1,02	25%	450	114.479	114.500
113	Lastrico solare	513 (Superficie dei 2/3 = 342 mq)	Libero	0,98	1,00	0,25	-	-	23.042	23.000
32	A/10	81	Occupato	0,98	0,95	1,02	25%	6.100	99.183	99.200
97	C/6	14	Libero	0,98	0,95	1,00	-	-	8.798	8.800
98	C/6	14	Libero	0,98	0,95	1,00	-	-	8.798	8.800
240	C/1	166	Occupato	0,98	0,95	0,95	5%	24.500	216.099	216.100



Tribunale Civile di Roma
Sezione Fallimentare

Fallimento n. 894/2016

G.D. Dott. Luigi Argan – Curatore Dott. Siro Giovagnoli

Report Due Diligence
Rapporto di Valutazione
Rev. 01 del 13.06.2018

CONCLUSIONI

STIMA DEL VALORE DI MERCATO: La dd&P stima *asset by asset* il valore di mercato delle proprietà immobiliari in oggetto, nello status quo tecnico-giuridico alla data del sopralluogo, ai seguenti valori:

- Ufficio identificato al foglio 168, particella 1900, sub 102, in euro 121.300,00 (centoventunomilatrecento)
- Ufficio identificato al foglio 168, particella 1900, sub 103, in euro 183.200,00 (centottantatremiladuecento)
- Ufficio identificato al foglio 168, particella 1900, sub 105, in euro 180.600,00 (centottantamilaseicento)
- Ufficio identificato al foglio 168, particella 1900, sub 106, in euro 114.500,00 (centoquattordicimilacinquecento)
- Diritti indivisi di 2/3 di lastrico solare identificato al foglio 169, particella 1900, sub 113, in euro 23.000,00 (ventitremila)
- Ufficio identificato al foglio 168, particella 2089, sub 32, in euro 99.200,00 (novantanovemiladuecento)
- Posto auto coperto identificato al foglio 168, particella 2089, sub 97, in euro 8.800,00 (ottomilaottocento)
- Posto auto coperto identificato al foglio 168, particella 2089, sub 98, in euro 8.800,00 (ottomilaottocento)
- Negozio identificato al foglio 168, particella 2089, sub 240, in euro 216.100,00 (duecentosedicimilacento)

e quindi complessivamente il valore di mercato della proprietà viene stimato in euro 955.500,00 (novecentocinquantacinquemilacinquecento)

FORMAZIONE DI LOTTI: In considerazione della tipologia, consistenza e conformazione della proprietà è possibile la formazione di lotti autonomamente funzionali e quindi la vendita *asset by asset*.

Tanto si doveva in assolvimento dell'incarico conferitoci.

Roma, 13 giugno 2018

de Marinis, de Pinedo & Partners Srl
Il Responsabile delle Valutazioni – A.I. Simone de Marinis