

**TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SEZIONE FALLIMENTARE
G. D.: DOTT. FABIO DE PALO
CURATORE: AVV. LUCA GRATTERI
CTU: GEOM. M. MOGAVERO**

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

**CONSULENZA TECNICA
AGGIORNAMENTO DEL 29/01/2018**

FALL. N. 916/2014

“ADVERTISING ON MOVEMENT CO S.R.L.”

IMMOBILE SITO IN POMEZIA VIA DEI CASTELLI ROMANI N. 90/101

ASTE 
RELAZIONE
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

INDICE

A. PREMESSA.....	1
B. OGGETTO DELLA STIMA E QUESITI	1
C. SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITA' PERITALI	2
D. CONCLUSIONI	13
ELENCO ALLEGATI.....	14



A. PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Massimo Mogavero con studio in Rignano Flaminio (RM)- 00068 - alla via Tiziano n. 2 (tel. e fax 0761.507800 e-mail: massimomogavero@tiscali.it) , iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Roma al n. 10821, veniva nominato quale perito per la stima del compendio immobiliare di proprietà del fallimento “**ADVERTISING ON MOVEMENT CO S.R.L.**”, come riportato nel “Programma di liquidazione ex art. 104 ter L.F.”

B. OGGETTO DELLA STIMA E QUESITI

- Oggetto:

Relazione tecnico-edilizio-urbanistica, nonché estimativa del compendio immobiliare sito in Pomezia (RM) alla Via Dei Castelli Romani nn. 90/101.

- Quesiti:

- 1) accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta negli atti di provenienza;
- 2) comunicare, ove necessario, le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla comunicazione dei relativi costi per la correzione o redazione dell'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente censite;
- 3) confermare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 4) confermare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità, alla comunicazione dei relativi costi per la presentazione di pratiche relative alla regolarità urbanistica;
- 5) costi per la definizione delle pratiche edilizie e catastali.
- 6) dire se è possibile vendere il bene in uno o più lotti, provvedendo in quest'ultimo caso, alla loro formazione;
- 7) accertare se l'immobile è libero o occupato, acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene;
- 8) indicare l'esistenza sui beni di eventuali vincoli artistici, ambientali, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale ed eventuali spese condominiali scadute e non pagate.
- 9) determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile.

C. SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITA' PERITALI

Il sottoscritto in data 11 gennaio 2016 dava inizio alle operazioni peritali, inviando al Comune di Pomezia (RM) "RICHIESTA FORMALE DI ACCESSO AGLI ATTI", per poi procedere, in data 16 febbraio 2016, con la disamina della documentazione amministrativa e tecnica presente negli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Pomezia (RM).

Nello stesso giorno, il sottoscritto, si recava presso l'immobile oggetto di perizia per una prima ricognizione esterna, al compendio immobiliare, utile per capirne le consistenze ed iniziare le prime verifiche sulla documentazione prelevata, in copia, dall'Ufficio Tecnico del Comune di Pomezia (RM).

In data 20 aprile 2016 il sottoscritto, accompagnato dal Sig. [REDACTED] custode dell'immobile, effettuava un secondo sopralluogo presso il compendio immobiliare per eseguire il rilievo dell'edificio, con l'aiuto degli elaborati tecnici relativi all'ultimo progetto presentato, per poi confrontarli con lo stato attuale.

Inoltre veniva eseguito un rilievo fotografico, utile per chiarire lo stato dell'immobile e le sue condizioni.

Dall'esame della documentazione ed in seguito al sopralluogo, è stato accertato che:

- 1) Il compendio immobiliare, oggetto della presente perizia, consiste in un fabbricato destinato ad uffici con le relative pertinenze, realizzato sulle particelle del foglio 9 nn. 138,163, 139, 720 e 718, dati rilevati dalle pratiche edilizie.

Dall'esame dei titoli di proprietà è stato accertato che:

La particella del foglio 9, n. 139 è pervenuta alla Società ADVERTISING ON MOVEMENT CO. S.R.L. con rogito del Notaio Dott. Enzo Riccardi d'Adamo dell'11 aprile 2000 con numero di repertorio 41225, registrato a Roma il 28 aprile 2000 al numero 20535, mentre le particelle del foglio 9 nn. 718,720, 138 e 162, sono pervenute, alla Società ADVERTISING ON MOVEMENT CO. S.R.L., con rogito del Notaio Dott. Andrea Ferrara del 13 settembre dell'anno 2001, registrato a Roma il 31 dicembre 2001 con numero di repertorio 157358, come riportato nei titoli di proprietà "Allegato 1".

Nella Relazione di stima del 3.8.2017 era stato evidenziato che dal confronto tra le particelle riportate nei titoli di proprietà e quelle inserite nei progetti e riportate nelle Concessioni Edilizie, è stato rilevato che la particella n. 163 non risulta di proprietà della Società ADVERTISING ON MOVEMENT CO. S.R.L. ma dei Sigg.ri [REDACTED]

La particella 163, presente nei titoli edilizi, oggi risulta soppressa ed irregolarmente accorpata alla particella 139, di proprietà della Società ADVERTISING ON MOVEMENT CO. S.R.L.. La fusione delle due particelle ora con un solo identificativo "139", è avvenuta mediante la presentazione del tipo mappale in data 21/05/1998, protocollo 004374 dell'anno 1986, in data antecedente l'acquisto dell'immobile da parte della fallita.

Nonostante la particella 163 sia stata soppressa nel 1998 negli elaborati di progetto, presentati in data 28/04/2008 prot. 0037685 è presente nelle sue naturali consistenze.

Da ulteriori accertamenti e con l'aiuto della relazione notarile, è stato accertato che la particella 163, anche se riportata nei grafici di progetto, rientra nella maggiore consistenza della particella 139 regolarmente acquistata dalla Società ADVERTISING ON MOVEMENT CO. S.R.L con rogito del Notaio Dott. Enzo Riccardi d'Adamo dell'11 aprile 2000 con numero di repertorio 41225, registrato a Roma il 28 aprile 2000 al numero 20535.

Inoltre nel sedime della costruzione, come si evince dall'estratto di mappa, Estratto di mappa "Allegato 2", risulta un corpo di fabbrica, poi demolito, rappresentato dalla particella del foglio 9 n. 719 non in ditta alla Società ADVERTISING ON MOVEMENT CO. S.R.L.. ma di altri proprietari come verrà evidenziato di seguito nei dati catastali.

Pertanto dal confronto tra i titoli di proprietà ed i progetti, presenti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Pomezia, è stato accertato che la sola particella 719 del foglio 9 non è di proprietà della Società fallita ma di terzi.

DESCRIZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE, CONFINI E DATI CATASTALI

Trattasi di un compendio immobiliare sito in Pomezia (RM) alla Via Dei Castelli Romani n. 90/101 che si estende su di una superficie complessiva di mq. 10.000,00, costituito da un fabbricato cielo terra composto da tre corpi, indicati nei progetti e denominati "Blocco A", "Blocco B" e "Blocco C" con ingressi e scale separate.

Il fabbricato risulta in corso di costruzione e si presenta non completo ed alcuni ambienti sono allo stato grezzo, privi di intonaci ed impianti, inoltre la costruzione è provvista di un'area di pertinenza che la circonda di metri quadrati 8.274,40, dove sono presenti dei corpi di fabbrica che dai progetti devono essere demoliti.

Sull'area di pertinenza e verso il lato nord, insiste uno scavo di circa metri quadrati 4.500,00, con palificazione di contenimento, realizzato per una futura destinazione a parcheggi coperti, a servizio del fabbricato principale, questa opera è riportata nei grafici di progetto.

Sul lato est del compendio immobiliare, invece, insiste un corpo di fabbrica del tipo rurale della superficie di mq. 336,09 rappresentato, nell'Estratto di Mappa "Allegato 2" dalla particella numero 139 per il quale, negli elaborati di progetto allegati ai titoli edilizi, viene indicato quale "Corpo 4", per questo corpo di fabbrica è prevista la demolizione.

Per la regolarità urbanistica, del compendio immobiliare, si rimanda al punto (4) della presente relazione.

Il compendio immobiliare è posto a circa 2,00 km dalla SS 148 Pontina e a circa 16 km dall'ingresso dell'A90, Grande Raccordo Anulare di Roma, in zona periferica a destinazione mista quale industriale, commerciale e ricettiva, di poca rilevanza è la destinazione residenziale.

La posizione del compendio è visibile nella Aerofotogrammetria "Allegato 3".

L'intero compendio immobiliare, è stato realizzato sulle particelle 138,139,718,719 e 720, dati riportati nelle pratiche edilizie, censite nel Catasto della Provincia di Roma come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di Pomezia (Codice G811)

Ditta ADVERTISING ON MOVEMENT CO. S.R.L. con sede in POMEZIA C.F. 05015401002:

- foglio 9, part. 720 sub. 501, Categ. C2, Classe 2, Consistenza 439 mq, Superficie Catastale 401 mq, R.C. 1.405,69, Indirizzo Via Dei Castelli Romani n. 99, Piano T;
- foglio 9, part. 718 sub. 3, Categ. A2, Classe 3, Consistenza Vani 6, Superficie Catastale 139 mq, R.C. 805,67, Indirizzo Via Dei Castelli Romani n. 99, Piano 1° Int. 1;
- foglio 9, part. 718 sub. 501, Categ. A2, Classe 3, Consistenza Vani 2, Superficie Catastale 53 mq, R.C. 268,56, Indirizzo Via Dei Castelli Romani n. 99, Piano T Int. 2;
- foglio 9, part. 718 sub. 502, Categ. A2, Classe 3, Consistenza Vani 2, Superficie Catastale -----, R.C. 268,56, Indirizzo Via Dei Castelli Romani n. 99, Piano T° Int. 3;
- foglio 9, part. 718 sub. 503, Categ. A2, Classe 3, Consistenza Vani 6, Superficie Catastale 126 mq, R.C. 805,67, Indirizzo Via Dei Castelli Romani n. 99, Piano 2° Int. 4;

- foglio 9, part. 718 sub. 504, Categ. A2, Classe 3, Consistenza Vani 6, Superficie Catastale 126 mq, R.C. 805,67, Indirizzo Via Dei Castelli Romani n. 99, Piano 3° Int. 5;
- foglio 9, part. 718 sub. 505, Categ. A2, Classe 3, Consistenza Vani 6, Superficie Catastale 126 mq, R.C. 805,67, Indirizzo Via Dei Castelli Romani n. 99, Piano 4° Int. 6;
- foglio 9, part. 718 sub. 506, Categ. A2, Classe 3, Consistenza Vani 6, Superficie Catastale 126 mq, R.C. 805,67, Indirizzo Via Dei Castelli Romani n. 99, Piano 5° Int. 7;
- foglio 9, part. 139 sub. 2, Categ. C6, Classe 9, Consistenza mq 23, Superficie Catastale 23 mq, R.C. 187,68, Indirizzo Via Dei Castelli Romani, Piano T;
- foglio 9, part. 139 sub. 3, Categ. A3, Classe 3, Consistenza 11 vani, Superficie Catastale 155 mq, R.C. 1.107,80, Indirizzo Via Dei Castelli Romani, Piano S1-T-1°;
- foglio 9, part. 139 sub. 4, Categ. A3, Classe 3, Consistenza 9 vani, Superficie Catastale 162 mq, R.C. 906,38, Indirizzo Via Dei Castelli Romani, Piano T.

Catasto Fabbricati del Comune di Pomezia (Codice G811),

Ditta

[REDACTED]

Proprietà per 1/3;

[REDACTED] **Proprietà**

per 1/3;

[REDACTED]

Proprietà per 1/3

[REDACTED] **Usufrutto per 3/6**

- foglio 9, part. 719, Categ. C2, Classe 5, Consistenza 36 mq, R.C. 184,07, Indirizzo Via Dei Castelli Romani, Piano T.

Le stesse particelle nel Catasto Terreni vengono così riportate:

Catasto Terreni del Comune di Pomezia (Codice G811)

- foglio 9, part. 138, Qualità Classe Ente Urbano, Superficie are 46,62;
- foglio 9, part. 139, Qualità Classe Ente Urbano, Superficie are 47,00;
- foglio 9, part. 718, Qualità Classe Ente Urbano, Superficie are 01,34;
- foglio 9, part. 719, Qualità Classe Ente Urbano, Superficie are 0,44;
- foglio 9, part. 720, Qualità Classe Ente Urbano, Superficie are 04,64.

Dalle verifiche effettuate, quindi, la particella 719 del foglio 9 non risulta in Ditta alla Società ADVERTISING ON MOVEMENT CO. S.R.L. ma ai signori [REDACTED]

- b) in data 29/09/2006 prot. N. 69518, veniva presentata una variante sostanziale al suddetto permesso a costruire, consistente nell'ampliamento e nel cambio di destinazione d'uso da struttura ricettiva ad uffici privati dell'edificio in corso di costruzione sull'area di proprietà, che il comune autorizzava con permesso a costruire n. 192 del 09/11/2007;
- c) la Regione Lazio, con delibera G.R. n. 773 del 19/10/2007 approva una Variante al Piano Particolareggiato Esecutivo riferito al "Comprensorio industriale C" entro il quale l'area in oggetto risultava ricompresa tra quelle a destinazioni d'uso previste dal Piano, per gli interventi da realizzare nelle Zone SP, così come meglio specificate nell'Art. 7 delle norme Tecniche di Attuazione. Tale variante escludeva dalle destinazioni d'uso previste sino ad allora dal Piano Particolareggiato vigente, in sintesi l'impossibilità di realizzare strutture riguardanti le attrezzature ricettive quali alberghi, motel, convivenze con servizi comuni e similari, non ritenendo le suddette specifiche destinazioni compatibili con la destinazione di zona industriale attribuita al comprensorio dal piano vigente del PRG.
- d) in data 04/02/2008 prot. 9389 veniva presentata dalla proprietà, una variante ai sensi dell'Art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. relativa ad opere di ampliamento di cui al P.d.C. n. 192/2007 e cambio di destinazione d'uso da uffici privati a residence e commerciale.
- e) il Responsabile del Procedimento con istruttoria del 26/02/2008, prot. n. 17187 esprimeva parere sfavorevole in quanto in contrasto con la delibera G.R. n. 773 del 19/10/2007 della Regione Lazio, emettendo l'ordinanza n. 23 dell'11 aprile 2008.
- f) in data 13/03/2008 il compendio immobiliare viene sequestrato in base all'ex art. 321 c.p.p., come da "decreto di convalida di sequestro preventivo" del 25/03/2008 n. 2458/08 R.G.N.R. e n. 1495/08 R.G.I.P.
- g) con nota del 18/03/2008 prot. n. 23065 il Geom. Massimo Lauri, per conto dell'Amministrazione Comunale in seguito a sopralluogo, confermava la violazione dell'art. 31 e 44 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., per le difformità riscontrate.
- h) con nota del 26/03/2008 prot. n. 24922 il Comune di Pomezia avviava il procedimento per presunta violazione urbanistico-edilizia ai sensi degli artt. 7 e 8 della legge 241 del 07/08/1990 e s.m.i..

- i) in seguito alle predette note in data 11/04/2008 veniva emessa, dal Comune di Pomezia, l'ordinanza n. 23 che ORDINA "...la demolizione ed il ripristino delle opere di che trattasi, in quanto realizzate abusivamente" in riferimento al P.d.C. n. 14 del 07/02/2005 e relativa variante sostanziale n. 192 del 09/11/2007.
- j) in data 14/05/2008 prot. 37685 veniva presentata, dalla Società proprietaria, nuova richiesta del Permesso di Costruire ai sensi degli artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/01, relativo alle opere di ampliamento e cambio di destinazione eseguite successivamente al rilascio del P.d.C. n. 192 del 09/11/2007.
- k) in data 28/07/2008 prot. n. 62282 la Società ADVERTISING ON MOVEMENT & CO S.r.l. presentava "ATTO DI DIFFIDA" al Comune di Pomezia, mediante lo studio legale Lavitola, a "dare seguito all'ordinanza di demolizione n. 23/2008, sino all'esito della domanda di accertamento di conformità ex art. 36 D.P.R. n. 380/2001, da essa presentata in data 14/05/2008 prot. n. 37685".
- l) in data 25/08/2008 prot. 68884 il Comune di Pomezia comunicava, alla proprietà, che l'istruttoria di cui alla pratica edilizia del 14/05/2008 prot. 37685 si è conclusa positivamente quantificando gli oneri concessori da versare in Euro 169.885,06.
- m) in data 03/07/2012 prot. 53235 il Comune di Pomezia comunicava alla proprietà, a rettifica della precedente comunicazione del 25/08/2008 prot. 68884, che alla ripresa dei lavori dovevano essere effettuati i ripristini, di cui all'ordinanza n. 23 dell'11/04/2008, con il versamento degli oneri calcolati.
- n) in data 14/07/2014 viene emesso il verbale di dissequestro e restituzione dell'immobile alla proprietà.

PRATICHE EDILIZIE

Dall'analisi delle pratiche edilizie, riportate nel punto precedente, si è giunti a concludere che, per il completamento dei lavori necessita ripristinare l'immobile come da Permesso di Costruire n. 192 del 09/11/2007 come indicato nell'ordinanza n. 23/2008 dell'11/04/2008, con il pagamento degli oneri concessori pari ad Euro 169.985,06.

La documentazione sopra citata, recuperata presso l'Archivio dell'Ufficio tecnico del Comune di Pomezia ad esclusione delle note, viene riportata in allegato "Allegato 6".

Ai fini del trasferimento necessita, inoltre, la redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica per immobili privi di impianti termici.

5) Costi per la definizione delle pratiche edilizie e catastali.

Per la definizione delle pratiche edilizie e catastali necessita un costo totale pari ad €. 160.000,00 (euro centosessantamila/00) come da preventivo riportato nell'allegato "Allegato 7", oltre oneri quali Cassa Nazionale Geometri ed imposte come per legge.

6) Possibilità di vendere il bene in uno o più lotti.

Trattandosi di un unico compendio, peraltro in fase di costruzione, la vendita potrà avvenire in un unico Lotto.

7) Occupazione unità immobiliare.

Alla data del sopralluogo il fabbricato principale risultava libero da persone e cose, mentre per il "Corpo 4" indicato in progetto, rappresentato dalla particella 139 sub 2-3 e 4, è in essere un contratto di locazione tra la Società ADVERTISING ON MOVEMENT & CO S.r.l. e la [REDACTED] come da "Allegato 8".

8) Vincoli gravanti sulle unità immobiliari.

Il compendio immobiliare risulta libero da vincoli artistici, ambientali, storici e alberghieri.

Sul compendio gravano due Atti D'Obbligo e precisamente:

- a) Atto D'Obbligo del 27/12/2004 a rogito Notaio Andrea Lorusso Caputi repertorio 105842 e raccolta 11945 depositato presso il Comune di Pomezia in data 13/02/2005 prot. n. 02021, dove con questo atto la Società ADVERTISING ON MOVEMENT & CO S.r.l si impegnava " a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso e l'unitarietà della struttura ricettiva quale attrezzatura di supporto all'industria esistente, in corso di realizzazione sul sopra descritto compendio immobiliare , sito in Pomezia, Via dei Castelli romani nn. 99/101,".
- b) Atto D'Obbligo del 08/02/2006 a rogito Notaio Andrea Lorusso Caputi repertorio 110662 e raccolta 12462 depositato presso il Comune di Pomezia in data 16/02/2006 prot. n. 13098, dove con questo atto la Società ADVERTISING ON MOVEMENT & CO S.r.l si impegnava oltre a mantenere quello descritto nel precedente Atto D'Obbligo, a destinare un'area a parcheggio, a mantenere ad aree a verde i distacchi tra i fabbricati.

Gli Atti D'Obbligo vengono riportati nell' "Allegato 9".

9) Valore immobile.

Ai fini del calcolo del valore dell'immobile si precisa che, le superfici del compendio immobiliare prese in considerazione, sono quelle riportate negli elaborati grafici del

P.d.C. n.192/2007 approvato e citato nell'ordinanza n. 23 del 11/04/2008 presenti nell' "Allegato 6", pertanto per riportare il compendio immobiliare, allo stato di cui al P.d.C. citato, necessitano seri interventi anche di natura strutturale.

Per attribuire alle unità immobiliari, il più probabile valore di mercato, si è reso necessario l'utilizzo del criterio di stima sintetico comparativo che prevede l'esame di immobili simili, posti nella zona, in vendita o che in data recente siano stati oggetto di compravendita, oltre all'utilizzo dei valori riportati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, dal Borsino Immobiliare di Pomezia, dal Mercato Immobiliare di Pomezia e proposti da agenzie del posto "Allegato 10".

L'indagine di mercato effettuata, ha preso in esame esclusivamente immobili in buono stato ed in posizione analoga; da questa analisi sono stati accertati i seguenti valori di mercato:

Valori di vendita

PROVENIENZA	ZONA	SQ.M	USO	DATA	VALORE (€)	VALORE MINIMO(€/sq.m)	
OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare)	Via dei Castelli Romani		Negozi	dic-15	€	1.950,00	
BORSINO IMMOBILIARE	Via dei Castelli Romani		Negozi	dic-15	€	1.851,00	
Agenzie n.p.						€	-
VALORE MEDIO NEGOZI						€	1.900,60
OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare)	Via dei Castelli Romani		Uffici	dic-15	€	1.925,00	
BORSINO IMMOBILIARE	Via dei Castelli Romani		Uffici	dic-15	€	1.808,00	
QUOTAZIONI IMMOBILIARI	Pomezia		Uffici	giu-16	€	1.650,00	
City Network Agency	Via dei Castelli Romani	38	Uffici	apr-16	€ 65.000,00	€ 1.710,53	
City Network Agency	Via dei Castelli Romani	40	Uffici	apr-16	€ 80.000,00	€ 2.000,00	
VALORE MEDIO UFFICI						€	1.818,71

Dall'indagine di mercato è stato accertato che il valore di mercato medio per i negozi è di €/mq. 1.900,00 (euro millenovecento/00 arrotondato), mentre per gli uffici è di €/mq. 1.800,00 (euro milleottocento/00 arrotondato).

Ottenuto il valore di mercato, per ogni metro quadro di superficie commerciale, si passa al calcolo del valore di mercato, prendendo in considerazione le superfici riparametrate come esposte nel seguente prospetto:

Superfici Commerciali e calcolo valore immobile

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA	INDICE DI RIDUZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE €/mq.	VALORE TOTALE
Negozi Piano Terra	1.241,06	1,00	1.241,06	€ 1.800,00	€ 2.233.908,00
Uffici piano 1°/2°/3°/4°/5°	3.925,30	1,00	3.925,30	€ 1.900,00	€ 7.458.070,00
Superfici non residenziali	408,43	0,25	102,11	€ 1.900,00	€ 194.004,25
Locali tecnici piano 6°	785,06	0,40	314,02	€ 1.900,00	€ 596.645,80
Corte, parcheggi, aree a verde	8.274,40	0,10	827,44	€ 1.900,00	€ 1.572.136,00
TOTALE	14.634,25		6.409,93	€	12.054.763,85

Valore immobile, arrotondato, è di **€ 12.050.000,00** (euro dodicimilionicinquantamila/00 arrotondato).

Il valore sopra espresso è per immobili in buono stato e pronti per la vendita, considerando che il compendio in oggetto è in corso di costruzione e quindi da completare, ne deriva che dal valore accertato bisogna detrarre le opere necessarie per il completamento.

Pertanto si passa ad analizzare i costi necessari per il completamento dell'opera:

Determinazione dei costi per il completamento del compendio

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA	COSTO PER MQ.		VALORE TOTALE
Negozi Piano Terra	1.241,06	250,00	€	310.265,00
Uffici piano 1°/2°/3°/4°/5°	3.925,30	400,00	€	1.570.120,00
Superfici non residenziali	408,43	100,00	€	40.843,00
Locali tecnici piano 6°	785,06	250,00	€	196.265,00
Percorsi pedonali e carrabili, parcheggi scoperti, aree a verde, ecc.	8.274,40	100,00	€	827.440,00
Costi per il ripristino di cui al P.d.C. N.14 del 07/02/2005 e 192 del 09/11/2007	6.359,85	70,00	€	445.189,50
Costi pe pratiche edilizie, catastali e redazione APE			€	114.000,00
Oneri Concessori			€	160.985,06
TOTALE			€	3.665.107,56

I costi sopra indicati rimarranno a carico dell'acquirente; in particolare, i costi necessari per il trasferimento dell'immobile, riferiti alle pratiche edilizie, catastali e certificazioni quantificati in € 44.000,00 (euro quarantaquattromila/00) oltre oneri di legge, come riportato nell'“Allegato 7”, dovranno essere sostenuti dall'aggiudicatario prima della vendita, in quanto ad essa finalizzati.

Il valore dell'immobile allo stato attuale, è dato dalla differenza tra il valore del compendio finito detratti i costi per il suo completamento, pertanto si avrà:

$$€ 12.050.000,00 - € 3.665.107,56 = € 8.384.892,00$$

Valore arrotondato € 8.385.000,00 (euro ottomilietrecentoottantacinquemila/00).

Da tale importo bisognerà detrarre il valore del lotto di terreno di proprietà di terzi (e non della Società ADVERTISING ON MOVEMENT & CO S.r.l.) identificato con la particella n. 719 del foglio 9, considerato che il compendio immobiliare è stato edificato anche su tali superfici e che sarà pertanto necessario riconoscere ai relativi proprietari il valore delle stesse, ove richiesto.

Il valore lotto di terreno, rappresentato dalla particella n. 719 del foglio 9, ammonta ad **€. 6.974,92 (euro seimilanovecentosettantaquattro/92).**

Il calcolo analitico per la determinazione del valore del lotto di proprietà di terzi viene di seguito riportato:

CALCOLO VALORE LOTTI DI TERRENO EDIFICABILI.

STIMA ANALITICA IN BASE AL VALORE DI TRASFORMAZIONE

Relativamente alla trasformazione delle aree edificabili in aree edificate, il valore di trasformazione è ottenuto tra la differenza tra il del fabbricato V_f e la somma di tutti i costi da sostenere "C", cioè:

$V_a = V_m - (\Sigma K + I_p + P)$ dove:

V_a = valore dell'area

V_m = valore del fabbricato

ΣK = costi relativi alla costruzione

I_p = interessi passivi per anticipazione dei capitali

P = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario

r = saggio netto di investimenti nel settore edilizio

n = tempo intercorrente per l'alienazione del prodotto finito.

COSTO DELLA TRASFORMAZIONE ($C = \Sigma K + I_p + P$)

E' il costo ordinario occorrente per la completa e radicale trasformazione dell'area ed è composto da:

costo delle opere edili (ΣK) comprendente:

K_1 - costo tecnico di costruzione, spese generali, utile d'impresa e sistemazione esterna;

K_2 - oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo);

K_3 - contributi afferenti il costo di costruzione e oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

interessi passivi (I_p) sulle anticipazioni di capitale corrispondente al tasso di interesse;

profitto lordo (P) di un ordinario imprenditore compreso gli imprevisti.

Determinazione del costo di costruzione "K1":

Il costo di costruzione è stato determinato in € 411,40/mc (fonte Giunta Comunale Pomezia 2014);

determinazione degli oneri professionali "K2":

Il costo per gli oneri professionali è stato determinato nella percentuale del 5% relativo al volume d'affari;

determinazione costi di urbanizzazione "K3":

Il costo per le urbanizzazioni è stato determinato nella percentuale del 20%;

Interessi passivi (I_p) 8%;

profitto lordo e imprevisti (P) 25%.

Pertanto si avrà:

Centro di costo	costo costr./mc	mc	Totall
Costo di costruzione	€ 411,40	16.099,38	€ 6.623.284,93
Oneri professionali 5%			€ 331.164,25
Costo urbanizzazione 20%			€ 1.324.656,99
Interessi passivi 8%			€ 529.862,79
Profitto Lordo ed imprevisti 25%			€ 1.655.821,23
Totale costi			€ 10.464.790,19

CALCOLO VALORE AREA (Va)

$V_a = V_m - C = € 12.050.000$ (Valore al lordo delle detrazioni per difformità) – € 10.464.790,19 (Totale costi) = € 1.585.209,81

$V_a/mq. = V_a/mq. = € 1.585.209,81/10.000,00 = €/mq.158,52$

Accertato il valore per ogni metro quadrato di terreno edificabile, si passa al calcolo del valore delle particelle quali lotti di terreno:

- Particella 719 del foglio 9, Ditta

Superficie mq. 44 x Valore €/mq. 158,52 = V.T. **€. 6.974,92 (euro seimilanovecento-settantaquattro/92);**

La valutazione sopra esposta è stata dedotta tenendo conto delle consistenze, dell'ubicazione, dell'esposizione, dello stato dell'immobile, come si evince nella documentazione fotografica "Allegato 11", nonché delle potenzialità future del compendio immobiliare, nonostante siano stati previsti, per il completamento, costi pari ad un importo complessivo di € 3.666.000,00 circa.

D. CONCLUSIONI

Tenuto conto di tutti gli elementi che hanno contribuito alla redazione della presente perizia, sia urbanistici che catastali e relativi allo stato d'uso ed al grado di commerciabilità, si dichiara che l'immobile periziato può essere venduto al valore sopra esposto pari ad **€ 8.378.025,00 arrotondato ad € 8.378.000 (euro ottomilionitrecentosettantotto-mila/00)**, al netto delle spese, sopra descritte, che l'aggiudicatario dovrà sostenere.

Il sottoscritto Geom. Massimo Mogavero, in espletamento all'incarico affidatogli, rassegna al Sig. Giudice Delegato, la presente relazione aggiornata rispetto alla precedente composta da n. 14 pagine e n. 11 allegati.



ELENCO ALLEGATI

- 1) TITOLI DI PROPRIETA';
- 2) ESTRATTO DI MAPPA;
- 3) AEROFOTOGRAMMETRIA;
- 4) VISURE CATASTALI;
- 5) PLANIMETRIE CATASTALI;
- 6) PRATICHE EDILIZIE;
- 7) COSTI DEFINIZIONE PRATICHE
- 8) CONTRATTO DI LOCAZIONE;
- 9) ATTI D'OBBLIGO;
- 10) VALORI OSSERVATORIO IMMOBILIARE, BORSINO IMMOBILIARE, AGENZIE;
- 11) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.

Roma 29 gennaio 2018

Il CTU
Geom. Massimo Mogavero

