

TRIBUNALE DI LATINA
Sezione Prima Civile e Fallimentare

Procedura N° 7/2010

CONCORDATO PREVENTIVO:

“--- Omissis ---”

Giudice Delegato: Dott. ANTONIO LOLLO

Commissari Giudiziali:

- Prof. Dott. LUCA MANDRIOLI (Coordinatore)
- Dott. RAFFAELE RANUCCI
- Dott.ssa KATIA GRIGOLO

VALUTAZIONE COMPLESSO IMMOBILIARE
IN COMUNE DI PONTINIA LOC. MAZZOCCHIO

Latina, 27/4/2011.

I Consulenti Tecnici d'Ufficio

(Arch. Enrico Irace)

(N° A/94 Albo di Latina)

(Ing. Sergio Polese)

(N° A/135 Albo di Latina)

VALUTAZIONE COMPLESSO IMMOBILIARE
IN COMUNE DI SABAUDIA LOC. MAZZOCCHIO

Premessa

A seguito di istanza presentata in data 24/2/2011 dai Commissari Giudiziali i sottoscritti Arch. Enrico Irace, iscritto all'Albo di Latina con il N° A/94 ed avente studio in Latina-Via dei Volsci n.61 ed Ing. Sergio Polese, iscritto all'Albo di Latina con il N° A/135 ed avente studio in Latina-Viale XXI Aprile n.7, con Ordinanza del Sig. Giudice Delegato Dott. Antonio Lollo in data 28/2/2011, venivano nominati Consulenti Tecnici d'Ufficio per procedere alla valutazione all'attualità di tutti i complessi immobiliari appartenenti alla Società debitrice --- Omissis ---.

L'incarico conferito è stato interamente espletato e, per chiarezza di esposizione, trattandosi di insediamenti di tipologia completamente diversa ed ubicati in distinte località, si è ritenuto opportuno riferire in merito a quanto accertato distintamente per ciascuno di essi. La presente relazione tecnica riguarda, quindi, in particolare il complesso immobiliare sito in Comune di Pontinia, Località Mazzocchio.

Svolgimento dell'indagine peritale

Ricevuto l'incarico si è proceduto ad una serie di indagini presso Pubblici Uffici, quali il Comune di Pontinia, il Consorzio per lo Sviluppo Industriale A.S.I. Roma-Latina e l'Ufficio del Territorio di Latina, per rilevare tutte le informazioni utili per definire il quadro estimativo dei beni in esame.

Successivamente i sottoscritti hanno effettuato un sopralluogo alla proprietà in oggetto al fine di prendere chiara visione dei diversi beni da stimare e di acquisire al riguardo tutta la documentazione e gli elementi tecnici ed economici necessari per l'accertamento da compiere.

Come riportato nel relativo verbale (ALLEGATO 1), l'accesso è stato effettuato in data 1/4/2011 e ad esso ha partecipato per la proprietà l'Ing. Salvatore Piccolo.

Nell'occasione è stata effettuata un'accurata visita a tutti gli immobili presenti nel complesso in esame, eseguendo anche un rilievo metrico e fotografico.

Al riguardo sono state effettuate anche delle indagini di mercato al fine di poter determinare i costi di acquisto di tutti i beni immobili facenti attualmente parte del complesso oggetto di stima.

Pertanto, completate tutte le necessarie operazioni peritali, è ora possibile, nel seguito della presente relazione di perizia, riferire in merito a quanto è stato accertato e del conseguente giudizio peritale che ne è maturato.

Descrizione dell'immobile e Dati Catastali

Trattasi di un complesso immobiliare sito in Comune di Pontinia (LT), posizionato all'interno dell'Agglomerato, sito in Località Mazzocchio, facente parte del Consorzio per lo Sviluppo Industriale A.S.I. Roma-Latina.

Il bene è stato acquistato dalla --- Omissis --- con Atto di Compravendita redatto in data 7/8/2007 dal Notaio Dott.

Marciano Schettino di Latina, Rep. n.2135 e Racc. n.1291, registrato a Latina il 30/8/2007 al n.10290 e trascritto a Latina il 5/9/2007 Reg.Part. n.16393 e Reg. Gen. n.32420 (ALLEGATO 2).

L'intera proprietà da valutare è composta da tre particelle di terreno, tutte tra loro confinanti.

La maggiore di esse ha forma trapezoidale con un'ampiezza media di 106 ml ed una profondità di 214 ml. Un'altra particella, anch'essa di forma trapezoidale, ha un'ampiezza media di 108 ml ed una profondità di 22 ml. Vi è, infine, un altro minuscolo scorporo di terreno, di forma triangolare, avente una superficie di soli 10 mq.

Detti terreni sono censiti presso il Catasto Terreni di Pontinia, in Ditta --- Omissis ---, come segue:

- Foglio n.53, Particella n.164, Qualità Seminativo Irriguo, Classe 2, Superficie mq 24.305, Deduz. <A2;C1, Reddito Dom. € 428,04 e Reddito Agr. € 182,01;
- Foglio n.53, Particella n.30, Qualità Seminativo Irriguo, Classe 2, Superficie mq 2.565, Deduz. <A2;A6;C1, Reddito Dom. € 36,56 e Reddito Agr. € 19,21.
- Foglio n.79, Particella n.361, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie mq 10, Deduz. <A2;C1, Reddito Dom. € 0,13 e Reddito Agr. € 0,09.

Si allegano l'estratto di mappa (ALLEGATO 3) e le relative visure storiche catastali (ALLEGATI 4-5-6).

Tutti i terreni oggetto della perizia hanno una giacitura perfettamente pianeggiante ed allo stato attuale risultano completamente incolti (Foto n.1-8).

I terreni in esame risultano separati di circa 50 ml rispetto alla viabilità di Piano secondaria interna ai vari Agglomerati, essendo prevista una fascia di rispetto di tale ampiezza.

Dall'esame del Piano Regolatore del Consorzio per lo Sviluppo Industriale relativo all'agglomerato di Mazzocchio risulta appunto che detta fascia di rispetto stradale insiste, anche se in minima parte, sul fronte dei due maggiori appezzamenti che prospettano la viabilità, mentre ingloba interamente la particella di appena 10 mq.

Normativa urbanistica

Dai Certificati di Destinazione Urbanistica rilasciati in data 6/8/2007 dal Comune di Pontinia, Prot. n.13171 e 13172, risulta che i tre terreni in precedenza citati sono tutti compresi nelle previsioni del P.R.G. adottato con Delibera Consiliare n. 80 del 20/9/1996 esecutiva ed approvato dalla G.R.L. con Deliberazione n. 783 del 14/3/2000.

Essi hanno specificatamente tutti la seguente destinazione: "Zona D", Sottozona "D2", regolamentata dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Territoriale (P.R.T.) consortile, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n.321/1987.

In particolare, secondo quanto previsto dalla Variante di adeguamento ed aggiornamento del P.R.T. approvata dal Consiglio Regionale del Lazio con Deliberazioni n.658 e 659 in data 29/2/2000

pubblicate sul BURL al n. 17 Supplemento Ordinario n. 4 del 20/6/2000, detti terreni ricadono all'interno dell'Agglomerato industriale di Mazzocchio con le seguenti destinazioni:

- Foglio n. 53, Particelle n.164 e 30:
- parte in "aree destinate all'installazione di nuove attività produttive";
- parte in "aree destinate alla viabilità secondaria interna agli agglomerati";
- Foglio n.79, Particella n.361:
- "aree destinate alla viabilità secondaria interna agli agglomerati".

Dai suddetti Certificati si rileva anche che tutti i terreni ora citati ricadono in zona dichiarata sismica e, quindi, soggetta alle prescrizioni della Legge n.64 del 2/2/1974 e non risultano gravati da uso civico.

Per maggiore chiarezza e completezza di esposizione ed anche al fine di agevolare la consultazione della documentazione riguardante la destinazione urbanistica dei terreni in perizia, si ritiene opportuno riportare uno stralcio delle richiamate N.T.A. del P.R.T. del Consorzio, con particolare riferimento a quelle che interessano l'utilizzazione delle aree destinate, appunto, all'installazione di nuove attività produttive:

TITOLO II – NORME PER LE ZONE A DESTINAZIONE ATTIVITA' PRODUTTIVA ART. 11°

Le aree ricadenti nelle zone a destinazione "attività industriali e produttive" degli Agglomerati, sono destinate, di preferenza, all'insediamento di Aziende che fruiscono di finanziamenti pubblici e secondo gli ordini di priorità stabiliti dai competenti Organi statali e regionali.

Art. 12°

I – Negli Agglomerati, salvo le Norme particolari stabilite per ciascuno di essi, le costruzioni industriali non possono superare l'indice di copertura fissato in 1/2,5 mq/mq (rapporto fra superficie coperta e superficie fondiaria); detto indice di copertura, di norma, non deve essere inferiore a 1/10 mq/mq, salva la possibilità di deroga, per particolari processi produttivi o in relazione a programmi di espansione, da valutarsi, caso per caso, dal Consorzio.

II – a) La dimensione minima del lotto edificabile per l'uso produttivo è stabilita, di norma, in mq. 5.000.

b) E' in facoltà del Consorzio consentire, per specifiche esigenze, l'insediamento di Aziende produttive (artigianali, P.M.I.) su lotti di dimensioni anche minori, ma, comunque, non inferiori a mq. 2.500.

c) I moduli inferiori alla suddetta dimensione di mq. 2.500 debbono essere accorpati con lotti contigui in modo da formare lotti unici che raggiungano la suddetta superficie minima prescritta di mq. 2.500.

d) Nell'assegnazione dei lotti il Consorzio deve avere cura di non lasciare, verso i confini dell'Agglomerato o interposti fra lotti assegnati, lotti residui di superficie inferiore alla minima prescritta e che, per tale motivo, non potrebbe essere utilizzata.

III - La cubatura massima consentita non deve superare l'indice di fabbricabilità territoriale di 3,5 mc/mq.

IV - a) L'altezza degli edifici non deve essere superiore a m. 15,00, salvo diverse disposizioni contenute nelle Norme particolari relative ai singoli Agglomerati.

b) Sono fatte salve, in ogni caso, le eventuali maggiori altezze degli edifici esistenti alla data di adozione della presente Variante Generale di adeguamento ed aggiornamento del Piano Regolatore Territoriale.

c) Per la realizzazione di edifici a silos derivati esclusivamente a magazzini completamente automatizzati, in deroga a quanto stabilito al precedente punto primo, trova applicazione la procedura fissata dall'art. 5 del Titolo VII delle presenti Norme.

V - Per i volumi tecnici e per le definizioni delle grandezze urbanistiche ed edilizie, si rimanda al Regolamento di attuazione, contenuto nel Titolo VII delle presenti Norme, predisposto dal Consorzio in funzione sia delle particolari esigenze tecniche delle singole attività industriali e produttive, sia delle esigenze ambientali e paesaggistiche delle diverse zone, sia di eventuali vincoli esterni.

VI - Nell'ambito degli insediamenti industriali e produttivi, sono consentiti laboratori, depositi, magazzini, locali per addestramento degli addetti, pertinenze del ciclo produttivo ed uffici unicamente se funzionalmente integrati e formalmente connessi con l'attività svolta. Essi costituiranno, quale pertinenza inscindibile del complesso produttivo, quota parte della superficie utile totale consentita e non potranno essere

oggetto di Permesso di costruire separato né successivamente frazionabile da quello relativo all'attività produttiva.

VII - Per i complessi industriali e produttivi devono essere, inoltre, rispettate le seguenti disposizioni:

a) realizzare, all'interno del lotto assegnato dal Consorzio ed asservito al complesso, aree per la sosta e la manovra dei veicoli in misura sufficiente per soddisfare le esigenze degli addetti, di coloro che vi accedono e dei mezzi di trasporto delle merci; in ogni caso la superficie delle aree per la sosta e la manovra dei veicoli non può essere inferiore a 20 mq. per addetto e/o 1 mq. ogni 10 mc. di volume degli edifici (Legge 24 Marzo 1989 n.122);

b) riservare a verde, all'interno delle recinzioni di proprietà, almeno il 10% della superficie del lotto e sistemare tale area con opportune piantumazioni di alto fusto in ragione di un albero ogni 500 mc. di costruzione. Restano salve le autorizzazioni rilasciate anteriormente alla data di adozione della presente Variante.

c) l'accesso definitivo agli stabilimenti industriali e produttivi dovrà avvenire di norma tramite opportuni allacciamenti alla viabilità appositamente predisposta all'interno degli Agglomerati, salvi i casi particolari, da valutare di volta in volta dal Consiglio di Amministrazione del Consorzio in sede di esame delle richieste di assegnazione e/o dei progetti esecutivi dei complessi industriali e produttivi, in cui le condizioni locali permettano l'accesso diretto dalla esistente viabilità comunale e/o provinciale e/o statale;

d) *per i macrolotti dotati di servizio ferroviario sarà data priorità e preferenza all'insediamento di complessi industriali e produttivi i cui programmi, verificati dal Consorzio, comportino l'utilizzazione effettiva di tale servizio;*

e) *è ammessa la costruzione di abitazioni a servizio dell'Azienda nonché di edifici ad uso foresteria per l'alloggio del personale fino ad un massimo di 1.500 mc. per ogni insediamento industriale e produttivo; in ogni caso il volume della parte residenziale non deve superare il 15% del volume effettivamente realizzato, fatte salve le norme specifiche per i singoli Agglomerati. Resta fermo, anche in questo caso, quanto disposto dal precedente c. VI.*

VIII - a) *I dati, gli indici metrici e le disposizioni contenute nel presente articolo devono essere intese alla attuazione dei lotti edificatori a prescindere dalla tipologia prescelta.*

b) *La suddetta tipologia sarà del tipo singolo isolato oppure composta da due o più unità edilizie disposte a blocco o a schiera.*

c) *Resta stabilito che la superficie minima di intervento, riferita alle singole unità edilizie, non può essere inferiore a quella prescritta di mq. 2.500.*

d) *Le iniziative edificatorie che prevedono interventi di più unità edilizie accorpate a blocco o a schiera devono presentare il progetto preliminare di tutto il lotto edificabile e lo stralcio dell'intervento richiesto.*

e) *In ogni caso l'intervento sarà regolato mediante la stipula, tra i soggetti promotori ed il Consorzio, di un apposito atto d'obbligo preventivamente approvato dal Consorzio stesso.*

IX - I commi II e VIII del presente articolo sono, comunque, soggetti all'interpretazione autentica di cui alle delibere C.d.A. del Consorzio per lo Sviluppo Industriale Roma – Latina n. 200 del 30.09.2006 e n. 31 del 12.02.2007.

ART. 13°

1. *Le recinzioni in genere non devono superare un'altezza di mt. 2,50 dei quali soltanto un metro costituita di materiali non trasparenti.*

2. *Le recinzioni in muro pieno continuo sono ammesse soltanto dove il carattere dell'ambiente lo richieda; in tal caso la loro altezza non deve superare i mt. 2,00 dal piano di campagna. Saranno consentite altezze diverse in prossimità degli ingressi da definire in fase progettuale e da sottoporre a nullaosta consortile.*

3. *Le recinzioni saranno di norma poste sul confine di proprietà, salvo le particolari disposizioni che saranno di volta in volta impartite dal Consorzio nei casi riguardanti le fasce di rispetto alla viabilità e/o delle infrastrutture consortili.*

ART. 14°

1. *I fabbricati industriali e produttivi debbono essere arretrati dai confini del lotto assegnato in misura almeno pari alla metà dell'altezza dell'edificio e comunque non inferiori a mt. 6,00.*

2. Sono ammesse distanze inferiori per le cabine elettriche, telefoniche, del gas e simili, per macchinari isolati ed impianti tecnologici, compreso il relativo basamento, per le tettoie dei parcheggi coperti.

3. In caso di costruzione a confine valgono, comunque, le Norme del Codice Civile.

4. Nel caso che del lotto assegnato dal Consorzio facciano parte anche porzioni delle fasce di rispetto della viabilità e delle infrastrutture, disciplinate al successivo art. 17, gli edifici industriali e produttivi, escluse le parti aggettanti quali tettoie, balconi e simili, non possono comunque insistere sulle predette fasce.

5. Nei casi di cui al comma precedente, tuttavia, la linea che separa il lotto industriale e produttivo alla porzione di fascia di rispetto ad essa annessa non costituisce linea di confine agli effetti delle distanze degli edifici.

ART. 14° bis

Classificazione delle attività per le quali è consentito l'insediamento nelle zone a destinazione "industriale e produttiva".

Nelle aree a destinazione "industriale e produttiva" degli Agglomerati previsti dal Piano Regolatore Territoriale consortile è consentito l'insediamento delle Aziende industriali, P.M.I. ed artigianali che svolgono l'attività di cui alla codifica "Industria" ISTAT-91 e quella di "Commercio all'ingrosso" (Art. 55 L.R. 22 Maggio 1997 n. 11 e deliberazione consortile del Commissario Straordinario n. 204 del 25

Settembre 1997), nonché dei complessi produttivi ex art. 1, comma 1° e 1° bis D.P.R. n. 447/98 e nei limiti precisati nel precedente art. 3.

ART. 14° ter

Le norme di cui al presente Titolo II potranno essere integrate e/o specificate dalle Norme Tecniche dei singoli Agglomerati, di cui al successivo Titolo V.

TITOLO III – NORME PER LE ZONE DEI SERVIZI, DEL VERDE ATTREZZATO E DELLE FASCE DI RISPETTO ART.17°

1. All'interno degli Agglomerati industriali sono previste fasce di rispetto di norma edificabili, fatta eccezione per le fattispecie specificate al successivo comma 4), lungo la viabilità, nelle zone di spartitraffico e attorno alle aree edificabili, da rilevarsi graficamente, se non meglio specificato, dalle Tavole relative alla zonizzazione.

2. Su conforme delibera del Consorzio tali fasce possono essere assegnate in proprietà privata ed essere considerate utili al fine dell'applicazione degli indici di edificabilità, indipendentemente dalla destinazione d'uso del lotto cui vanno accorpate.

3. Con delibera stessa il Consorzio può autorizzare, altresì, la conservazione ed il riadattamento senza aumento di volume di edifici esistenti all'interno delle fasce e la loro utilizzazione per fini connessi all'attività consentita dalla destinazione del lotto cui vengano accorpate (produttività, di servizio, verde attrezzato, ecc.) ma con la esclusione, in ogni caso, degli impianti produttivi. Mediante tale facoltà deve essere perseguito anche il fine di conservare edifici caratterizzati da valori storici o ambientali.

4. *All'interno di dette fasce il Consorzio può inoltre autorizzare la realizzazione di parcheggi ad esclusione dei parcheggi attrezzati, distributori di carburante, chioschi amovibili per piccoli servizi commerciali, manufatti inerenti alle reti di distribuzione idrica, fognaria e depurazione, elettrica, telefonica, del gas e simili. Salvo quanto previsto dal precedente comma 2), l'indice di edificabilità, per le fattispecie previste nel presente comma, è pari a 0,10 mc./mq..*

5. *Nelle fasce di rispetto interne agli Agglomerati il Consorzio può, infine, realizzare infrastrutture tecnologiche a servizio degli Agglomerati nel rispetto delle norme vigenti in materia.*

6. *Ove all'interno delle fasce di rispetto, limitatamente a quelle di inviluppo delle aree industriali, insistessero case rurali e relativi annessi rustici, ovvero case per abitazione, munite delle dovute ed efficaci autorizzazioni, sempreché le stesse non contrastino con la realizzazione di opere di urbanizzazione, sono consentite opere di sistemazione, di ristrutturazioni o di parziali rifacimenti senza modificazione delle volumetrie esistenti, con la possibilità di variare la destinazione di uso previa deliberazione del Consiglio di Amministrazione del Consorzio.*

Settimo comma stralciato, giusta deliberazione del Consiglio Regionale del Lazio n. 68 del 20/01/2010, pubblicata sul S.O. n. 30 al B.U.R.L. n. 8 del 27/02/2010.

8. *Per le Aziende agricole preesistenti alla data di adozione della Variante Generale di Adeguamento ed Aggiornamento ricadenti sulle fasce di rispetto, il Consorzio può autorizzare, su conforme deliberazione*

del Consiglio di Amministrazione, la realizzazione di manufatti e costruzioni strettamente funzionali all'attività agricola e/o connessa con quella agricola (commercializzazione e/o trasformazione di prodotti agricoli provenienti dalle Aziende stesse, attività agrituristiche, ecc.) fino ad un massimo del 20% (venti per cento) delle volumetrie regolarmente esistenti con l'esclusione, in ogni caso, per nuove costruzioni qualora queste siano ubicate su aree destinate ad opere infrastrutturali di urbanizzazione a servizio degli Agglomerati. La richiesta di autorizzazione dovrà essere supportata da un PIANO DI SVILUPPO ED UTILIZZAZIONE AZIENDALE, sottoscritto da un tecnico abilitato, approvato dall'Organo competente (Comunale, Provinciale o Regionale), e dall'impegno a non mutare la destinazione delle nuove costruzioni autorizzate per almeno 10 anni dalla loro utilizzazione.

Si allega anche copia di uno stralcio dei principali elaborati grafici relativi al P.R.T. del Consorzio (ALLEGATO 7).

Criteria di valutazione dei beni e relativa stima

Al fine di pervenire alla valutazione all'attualità dell'intero complesso immobiliare in esame i sottoscritti C.T.U. hanno proceduto ad un'accurata analisi di mercato, anche con riferimento ad altre tipologie di insediamenti similari esistenti in zona.

Sono state in particolare assunte tutte le informazioni al riguardo necessarie e presi in attenta considerazione i vari elementi che hanno influenza nel merito.

In particolare è stata considerata l'ubicazione, l'accessibilità, la posizione rispetto alle Città di Latina e Pontinia, i collegamenti viari della zona, la destinazione d'uso, la situazione urbanistica ed edilizia, nonché le attuali condizioni di mercato, anche con riferimento alle più recenti compravendite eseguite nell'Agglomerato industriale di Mazzocchio ed all'assegnazione di aree per la realizzazione di impianti industriali ad opera del Consorzio medesimo.

Nel caso specifico si è deciso di effettuare, per detti terreni, una stima di tipo sintetico, mediante l'applicazione di un importo medio per unità di superficie, determinato con riferimento a tutti i vari parametri in precedenza indicati.

In conclusione, con i criteri suesposti e l'opportuno esame di tutti i succitati elementi che hanno influenza nella stima, con particolare riguardo alla posizione centrale dei lotti in esame rispetto all'intero Agglomerato di Mazzocchio ed alla circostanza che gli stessi sono adeguatamente serviti dalle strade e dai servizi energetici essenziali, la valutazione del complesso immobiliare in esame è stata effettuata applicando per l'intera superficie l'importo unitario di 20,00 €/mq.

Pertanto, richiamando tutte le dimensioni in precedenza indicate, risulta la seguente valutazione complessiva all'attualità dell'intero complesso immobiliare oggetto delle perizia:

$\text{mq} (24.305 + 2.565 + 10) \times 20,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 537.600,00$ ed, in conclusione, in cifra tonda **€ 540.000,00** (diconsi Euro cinquecentoquarantamila/00).

Tanto i sottoscritti Tecnici hanno potuto accertare e riferire ad espletamento dell'incarico conferito.

Latina, 27/4/2011

I Consulenti Tecnici d'Ufficio

(Arch. Enrico Irace)

(Ing. Sergio Polese)

(N° A/94 Albo di Latina)

(N° A/135 Albo di Latina)