

TRIBUNALE DI LATINA

Sezione Prima Civile e Fallimentare

Procedura N° 7/2010

CONCORDATO PREVENTIVO:

“Cantieri Navali Rizzardi S.r.l.”

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 SABAUDIA S.S.148 Km.88,350**

Latina, 12/4/2011.

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 S.S.148 KM.88,350

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 Cantieri Navali Rizzardi S.r.l..

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 Sabaudia, S.S. 148 Km.88,350.

Svolgimento dell'indagine peritale

Ricevuto l'incarico si è proceduto ad una serie di indagini presso Pubblici Uffici, quali il Comune di Sabaudia 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 22/3/2011 e ad esso ha partecipato per la proprietà l'Ing. Salvatore Piccolo.

Nell'occasione è stata effettuata un'accurata visita a tutti i manufatti ed immobili presenti nel complesso industriale 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, costruzione o rimpiazzo di tutti i beni immobili facenti attualmente parte del complesso aziendale 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 sommaria e Dati Catastali

Trattasi di un complesso aziendale sito in Comune di Sabaudia (LT), posizionato al Km.88,350 della Strada Statale 148 Pontina, nel tratto che collega le Città di Latina e Sabaudia.

Il bene in esame è stato acquistato dalla Cantieri Navali Rizzardi S.r.l., nell'ambito del Concordato Preventivo n.2/2000 del Tribunale di Latina Sezione Fallimentare della "Costruzioni Pandozy Latina S.p.a.",

con Atto di Compravendita redatto in data 10/12/2008 dal Notaio Dott. Nicola Riccardelli di Latina, Rep. n.11063 e Racc. n.6397 (ALLEGATO 2).

Da tale atto risulta che il prezzo della compravendita, convenuto in base alle risultanze del verbale di vendita redatto dal Giudice Delegato del Concordato Preventivo Dott. Antonio Lollo in data 2/10/2008 Cron. n.5409, era stato pari ad € 5.918.400,00.

L'intera proprietà da valutare è composta da un terreno, di cui una gran parte con aree a piazzali con sovrastanti diversi immobili e vari tipi di impianti generali, che costituiva originariamente un'Azienda adibita alla produzione di calcestruzzo ed elementi prefabbricati in cemento armato vibrato e precompresso.

Il terreno su cui è ubicato il complesso immobiliare, avente una superficie complessiva di mq 108.950, ha accesso direttamente dalla S.S.148 Pontina, sulla quale presenta un fronte di circa 100 ml ed ha una profondità di circa 950 ml. Di esso la zona più vasta, di mq 80.050, con inizio dalla strada, comprende tutta la parte produttiva, mentre quella terminale è costituita da terreno agricolo, attualmente allo stato incolto.

L'insediamento produttivo, derivato come terreno dalla fusione delle Particelle n.12-33-43-44-45 e 46 del Foglio n.58, è attualmente così censito al Catasto Terreni di Sabaudia:

- Foglio n.58, Particella n.12, Qualità Ente Urbano, Superficie mq 80.050.

Si allegano al riguardo il relativo estratto di mappa (ALLEGATO 3) e la visura storica catastale (ALLEGATO 4).

Il medesimo insediamento è, inoltre, censito al Catasto Fabbricati di Sabaudia, in Ditta Cantieri Navali Rizzardi S.r.l., come segue:

- Foglio n.58, Particella n.12, Categoria D/7, Rendita € 91.301,21.

Si allega la relativa visura storica catastale (ALLEGATO 5).

Il restante terreno, per mq 28.900, come detto di tipo agricolo, è così censito presso il Catasto Terreni di Sabaudia, sempre in Ditta Cantieri Navali Rizzardi S.r.l.:

- Foglio n.58, Particella n.5, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie mq 14.500, Deduz. C5, Reddito Dom. € 93,61 e Reddito Agr. € 97,35;

- Foglio n.58, Particella n.32, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie mq 14.400, Deduz. C5, Reddito Dom. € 92,86 e Reddito Agr. € 96,68.

Si allegano le relative visure storiche catastali (ALLEGATI 6-7).

Titoli abilitativi e normativa urbanistica

Dalle indagini effettuate è stato possibile accertare che i primi interventi realizzati nel complesso in esame erano stati autorizzati con Concessione Edilizia del 27/5/1970 in base al parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale in data 25/5/1970.

Veniva successivamente rilasciata la Concessione Edilizia in Variante n.1575 in data 19/10/1977 ed ancora, con parere favorevole della Commissione Edilizia in data 10/7/1978, la Concessione Edilizia n.1713 del 29/7/1978, nonché, in Variante alle ultime due, la n.2141 del 25/9/1980 e la n.2805 in data 16/11/1983.

Ed ancora in data 28/2/1997 veniva rilasciata anche l'Autorizzazione Edilizia n.11 e prot. n.3949, per la realizzazione di una tettoia per la copertura di aree destinate alla produzione.

Tra i titoli abilitativi vi è anche il Certificato di Agibilità rilasciato dal Comune di Sabaudia in data 12/4/1984 Prot. n.1040.

Come normativa urbanistica si fa presente che in data 23/10/1996 il Consiglio Comunale di Sabaudia aveva approvato la Deliberazione n.50, con la quale era stato deciso di adottare una Variante al P.R.G. consistente nel cambio di destinazione, da verde rurale ad area per insediamenti produttivi, di alcune aree tra cui quelle succitate. Tale atto non ha però avuto successivamente ulteriore seguito in via amministrativa per la definitiva approvazione.

Ed, infine, il Consiglio Comunale di Sabaudia, relativamente ad una proposta presentata per l'ampliamento dell'esistente Stabilimento, in data 17/12/1997 aveva approvato la Deliberazione n.58, riguardante l'adesione ai Patti Territoriali promossi dall'Amministrazione Provinciale di Latina, ma anche tale procedura è stata successivamente sospesa.

Descrizione dettagliata della parte produttiva del complesso immobiliare

Trattasi, come detto, di un terreno, con aree a piazzali e sovrastanti diversi immobili e vari tipi di impianti generali, che costituiva originariamente un'Azienda adibita alla produzione di calcestruzzo ed elementi prefabbricati in cemento armato vibrato e precompresso.

Detto terreno è perimetrato sulla S.S.148 Pontina con elementi prefabbricati in c.a. e sovrastante ringhiera metallica ed ha accesso

diretto attraverso un cancello di tipo scorrevole con apertura elettrica, opportunamente arretrato dalla strada per facilitare la manovra e la sosta degli automezzi (Foto n.1) ed è completamente recintato sui lati interni con pannelli prefabbricati in cemento armato di altezza 2,00 – 2,50 ml (Foto n.2-3). La recinzione ha una lunghezza complessiva di circa 2.000 ml.

Sull'area interna, completamente sistemata con riempimento in materiale inerte su circa 54.000 mq ed adibita alla sosta ed al transito degli automezzi, risultano posizionati diversi immobili ed impianti generali.

Questi sono stati contraddistinti con una specifica numerazione, come meglio evidenziato nella allegata planimetria appositamente predisposta (ALLEGATO 8), alla quale viene fatto riferimento nella descrizione di seguito riportata.

1 – Capannone lavorazione

Trattasi di un grande capannone industriale con forma ad L, da sempre adibito alle lavorazioni e costituito da diverse campate, tutte realizzate integralmente con elementi in cemento armato di tipo prefabbricato, con copertura in tegoli Dalla e lucernari tralucidi e pavimento in battuto di cemento.

L'immobile è posto proprio sul fronte strada, dove presenta quattro grandi ingressi con portoni metallici scorrevoli su guide e diverse finestre nella parte alta della facciata (Foto n.4-5).

Il capannone occupa una superficie coperta complessiva di circa 8.040 mq, con altezza media di circa 8,00 ml; la parte verso la strada è

chiusa con pannelli prefabbricati su tutti i lati (Foto n.6-10), mentre la restante parte è completamente priva di tamponature perimetrali (Foto n.11-14).

L'edificio è stato edificato in base alle Concessioni Edilizie n.2141/80 e n.2805/83, tranne la parte terminale che non risulta autorizzata, anche se era stata prevista nell'elaborato planimetrico allegato alla pratica di Patto Territoriale citata in precedenza.

2 – Palazzina uffici

Trattasi di un edificio con un solo piano fuori terra, di forma rettangolare, con dimensioni di ml 13,00 x 24,00 circa ed altezza di 3,50 ml; la superficie coperta è pari a circa 318 mq (Foto n.15).

All'interno vi sono diversi locali adibiti ad uffici, archivio, disimpegno e servizi igienici (Foto n.16-20).

La struttura portante è con elementi in cemento armato di tipo prefabbricato e la copertura in tegoli Dalla. Il fabbricato ha pavimenti in ceramica, infissi in alluminio anodizzato ed è dotato di tutti i necessari impianti

La palazzina è stata edificata anch'essa in base alle Concessioni Edilizie n.2141/80 e n.2805/83, ma le ripartizioni interne risultano parzialmente modificate rispetto al progetto originario.

3 – Capannone officina-mensa

Trattasi di un altro capannone industriale, di forma rettangolare, avente sempre la struttura portante in elementi in cemento armato di tipo prefabbricato e copertura in tegoli Dalla.

L'immobile è solo parzialmente tamponato sui lati con pannelli prefabbricati o blocchetti di cemento (Foto n.21-23), la pavimentazione è in battuto di cemento o massiciata di pietrame. Una zona laterale aperta è adibita a rimessa (Foto n.24) ed un ambiente interno chiuso ad officina (Foto n.25). La superficie coperta è complessivamente pari a circa 2.420 mq, con altezza di 6,50 ml.

Le solite Concessioni Edilizie n.2141/80 e n.2805/83 prevedevano un capannone completamente aperto sui lati e diversamente posizionato. Successivamente una Variante ubicativa venne esaminata e rinviata per chiarimenti nella seduta della Commissione Edilizia Comunale in data 29/4/1985, senza venire in seguito mai approvata.

Il fabbricato risultava comunque anch'esso incluso nell'elaborato planimetrico di cui alla già citata pratica di Patto Territoriale.

Nella parte terminale vi è un piccolo corpo ad uso mensa, realizzato con pannelli prefabbricati e copertura in tegoli Dalla e tamponato sui lati (Foto n.26-27). La superficie coperta è di circa 110 mq, con altezza di 3,00 ml.

Per detto manufatto non risulta rilasciata alcuna Concessione Edilizia o Autorizzazioni varie ed anch'esso era stato incluso nella planimetria allegata alla pratica di Patto Territoriale.

5 – 6 – Capannoni ricovero automezzi e laboratorio

Trattasi di due edifici uguali di forma rettangolare, aperti su un lato per consentire l'ingresso dei mezzi, facenti un tempo parte di un unico corpo successivamente parzialmente demolito.

La struttura portante è sempre con elementi in cemento armato di tipo prefabbricato e copertura poggianti su travi metalliche ed il pavimento in battuto di cemento (Foto n.28-29). La superficie coperta di ciascun manufatto è pari a circa 173 mq, con altezza media di 7,00 ml.

L'immobile originario era stato realizzato in base alla Concessione Edilizia n.1575/77.

Adiacente ad uno di essi vi è un altro piccolo manufatto, un tempo adibito a laboratorio, avente struttura portante in blocchetti di cemento e copertura poggianti su travetti in ferro e superficie coperta di circa 35 mq (Foto n.30).

Per detto manufatto non risulta essere stata rilasciata alcuna Concessione Edilizia.

7 – Capannone magazzino

Trattasi di un altro capannone industriale di forma rettangolare, avente la struttura portante in pannelli prefabbricati e la copertura in tegoli Dalla; il pavimento è in battuto di cemento e gli infissi di tipo metallico (Foto n.31-32).

La superficie coperta è in totale pari a circa 355 mq, con altezza di circa 5,00 ml.

L'edificio è stato realizzato in base alla Concessione Edilizia n.2141/80.

8 – Deposito inerti

Trattasi di una struttura muraria realizzata in blocchetti di cemento, di forma rettangolare, solo parzialmente coperta e disisa in sei scomparti (Foto n.33-34).

La superficie coperta è complessivamente pari a circa 624 mq, con altezza media di 4,00 ml.

9 – Centrale di betonaggio

Trattasi di una completa centrale di betonaggio per la produzione del conglomerato cementizio, avente una superficie coperta di circa 1000 mq (Foto n.35-39).

Essa è composta da due impianti accoppiati, completamente automatizzati, entrambi con due bocche di carico. In essi vi sono in particolare varie tramogge, alcuni silos, nastri trasportatori, sistemi di dosaggio e pesatura, gruppo di stoccaggio e cabina di gestione e controllo.

10 – Cabine elettriche e locale compressori

Trattasi di tre distinti manufatti, regolamentari secondo le prescrizioni Enel e necessari per fornire energia elettrica ai vari immobili ed impianti del complesso immobiliare (Foto n.40-41) e di un altro piccolo corpo ad uso locale compressori (Foto n.42), tutti realizzati con elementi prefabbricati.

11 – 12 – 14 – Struttura incompleta di pilastri e piste scoperte

A servizio della centrale di betonaggio vi è una struttura costituita da due file di n.21 pilastri ciascuna, con mensole per carroponte, ancorati su plinti adeguatamente proporzionati. Le dimensioni sono di 20,50 x 200,00 ml, con una superficie coperta totale di 4.100 mq (Foto n.43-44).

All'interno di essa vi è una pista in calcestruzzo delle dimensioni di 5,00 x 120, 00 ml, sulla quale è posizionata una linea per la produzione

di travi precomprese, con due testate fisse poggianti su idonee strutture di fondazione e contrasto (Foto n.45).

Parallelamente vi è anche un'altra pista scoperta delle dimensioni di 11,50 x 315,00 ml e superficie totale di 3.622 mq, con gru a cavalletto su binari ed attrezzature necessarie per la produzione di elementi prefabbricati (Foto n.46-47).

13 – Struttura pilastri e travi per carroponete

Vi è anche un'altra pista di lavorazione delle dimensioni di 17,00 x 250,00 ml, con una superficie totale di 4.250 mq, costituita da due file n.27 pilastri ciascuna, alti circa 7,00 ml, travi per carroponete e parziale copertura in tegoli Dalla (Foto n.48-50).

Impianti fissi

Lo Stabilimento in esame è anche dotato di diversi impianti fissi, idrico con pozzo, fognante, di decantazione acque, produzione aria compressa, elettrico e di una serie di carroponeti.

Criteri 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 Sabaudia, i collegamenti viari della zona, la destinazione d'uso, la situazione urbanistica ed edilizia, le caratteristiche costruttive ed i materiali impiegati, i costi al nuovo o di rimpiazzo, la funzionalità, lo stato di manutenzione, le attuali condizioni di mercato, ecc..

Nel caso specifico, tranne alcuni casi in cui la valutazione è stata prevista a corpo, si è deciso di effettuare, per il terreno, i fabbricati e gli impianti vari, una stima di tipo sintetico, mediante l'applicazione di un diverso importo medio per ogni unità di superficie o lunghezza dei vari beni, 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, la valutazione del complesso immobiliare in esame è stata effettuata applicando i seguenti importi unitari alle varie superfici o lunghezze in precedenza dettagliatamente riportate:

- Terreno adibito a Stabilimento:	24,00 €/mq
- Terreno agricolo:	3,00 €/mq
- Sistemazione viabilità:	10,00 €/mq
- Recinzione:	50,00 €/ml
- Capannone lavorazione:	250,00 €/mq
- Palazzina Uffici:	600,00 €/mq
- Capannone officina-mensa:	200,00 €/mq
- Capannone ricovero automezzi e laboratorio:	150,00 €/mq

- Capannone magazzino:	200,00 €/mq
- Deposito inerti:	100,00 €/mq
- Centrale di betonaggio:	A corpo
- Cabine elettriche e locale compressori:	A corpo
- Struttura incompleta di pilastri e piste scoperte:	50,00 €/mq
- Struttura pilastri e travi per carroponete:	60,00 €/mq
- Impianti fissi:	A corpo

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

- Terreno adibito a Stabilimento:	
Mq 80.050 x 24,00 €/mq =	€ 1.921.200,00
- Terreno agricolo:	
mq 28.900 x 3,00 €/mq =	€ 86.700,00
- Sistemazione viabilità:	
mq 54.000 x 10,00 €/mq =	€ 540.000,00
- Recinzione:	
ml 2.000 x 50,00 €/mq =	€ 100.000,00
- Capannone Lavorazione:	
mq 8.040 x 250 €/mq =	€ 2.010.000,00
- Palazzina uffici:	
mq 318 x 600,00 €/mq =	€ 190.800,00
- Capannone Officina-Mensa:	
mq (2.420 + 110) x 200 €/mq =	€ 506.000,00
- Capannone Ricovero automezzi e Laboratorio:	

mq (173 x 2 + 35) x 150,00 €/mq = €
57.150,00

- Capannone Magazzino:

mq 355 x 200,00 €/mq = € 71.000,00

- Deposito inerti:

mq 624 x 100,00 €/mq = € 62.400,00

- Centrale di Betonaggio = € 350.000,00

- Cabine elettriche e locale compressori = € 60.000,00

- Struttura incompleta di pilastri e piste scoperte:

mq (4.100 + 3.622) x 50,00 €/mq = € 386.100,00

- Struttura pilastri e travi per carroponete:

mq 4.250 x 60,00 €/mq = € 255.000,00

- Impianti fissi= € 100.000,00

TOTALE = € 6.696.350,00

ed, in conclusione, in cifra tonda **€ 6.700.000,00** (diconsi Euro seimilionesettecentomila/00).

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

Latina, 12/4/2011.

I Consulenti Tecnici d'Ufficio

(Arch. Enrico Irace)

(Ing. Sergio Polese)

(N° A/94 Albo di Latina)

(N° A/135 Albo di Latina)