

# 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

## INTEGRAZIONE PERIZIA

Latina, 5/10/2011.

### **I Consulenti Tecnici d'Ufficio**

(Arch. Enrico Irace)

(N° A/94 Albo di Latina)

(Ing. Sergio Polese)

(N° A/135 Albo di Latina)

## INTEGRAZIONE PERIZIA

### 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 ed in distinte relazioni tecniche è stata riportata la valutazione effettuata per i diversi insediamenti facenti parte del patrimonio della Società in oggetto.

Successivamente, a seguito di nuova istanza presentata in data 30/6/2011 dai Commissari Giudiziali, il Sig. G.D. Dott. Antonio Lollo, con propria Ordinanza in data 4/7/2011, conferiva ai sottoscritti C.T.U. l'incarico di cui ai seguenti punti:

***“a) di accertare, con riferimento a tutti i beni immobili di proprietà della società debitrice, la sussistenza di iscrizioni ipotecarie con i rispettivi gradi, nonché di eventuali altri gravami;***

***b) di valutare se sussistano aspettative future e concrete in merito ad eventuali modificazioni urbanistiche dell'area di Porto del***

***Bufalo idonee a generare un sensibile incremento di valore del fabbricato e dell'area di proprietà della Società Cantieri Navali Rizzardi S.r.l. e, in caso di risposta affermativa, i probabili tempi di realizzazione delle suddette modifiche;***

***c) di determinare, in caso di risposta affermativa al quesito di cui alla lettera b), il valore economico dell'immobile sito in Sabaudia, località Porto del Bufalo di proprietà della società debitrice, tenendo conto del possibile accoglimento della variante urbanistica volta ad incrementare il valore economico dell'area."***

Anche ora i sottoscritti C.T.U. hanno proceduto ad una serie di indagini e ricerche specifiche ed hanno acquisito al riguardo tutta la documentazione e gli elementi tecnici necessari per dare completa risposta a quanto richiesto.

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.

### **Risposta ai quesiti**

Per chiarezza di esposizione e lettura viene ora data risposta, per capitoli separati, ai suesposti quesiti, nello stesso ordine in cui gli stessi sono stati posti.

Nel primo caso viene in particolare chiesto:

***"a) di accertare, con riferimento a tutti i beni immobili di proprietà della società debitrice, la sussistenza di iscrizioni ipotecarie con i rispettivi gradi, nonché di eventuali altri gravami."***

A tale fine sono state effettuate tutte le necessarie ispezioni ipotecarie presso l’Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Latina, Servizio di Pubblicità Immobiliare e ciò separatamente per i diversi beni immobili di proprietà della Società debitrice, ubicati rispettivamente come segue:

- Comune di Sabaudia S.S. 148 Km. 88,350
- Comune di Sabaudia Loc. Porto del Bufalo
- Comune di Pontinia Loc. Mazzocchio

I risultati degli accertamenti effettuati vengono riportati, per ciascuno dei precedenti insediamenti, in apposite schede riassuntive allegate alla presente relazione tecnica con l’aggiunta, per ciascuna di esse, di tutta la relativa documentazione reperita (ALLEGATI 1 – 2 – 3).

Nel secondo quesito viene in particolare chiesto:

***“b) di valutare se sussistano aspettative future e concrete in merito ad eventuali modificazioni urbanistiche dell’area di Porto del Bufalo idonee a generare un sensibile incremento di valore del fabbricato e dell’area di proprietà della Società Cantieri Navali Rizzardi S.r.l. e, in caso di risposta affermativa, i probabili tempi di realizzazione delle suddette modifiche.”***

Al fine di dare risposta alla presente richiesta i sottoscritti C.T.U. si sono recati più volte presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Sabaudia per verificare la situazione esistente in merito e reperire la possibile documentazione riguardante modificazioni urbanistiche, eventualmente in corso, in riferimento al sito in esame.

Successivamente, ritenendo importante acquisire per iscritto il parere espresso in occasione dei colloqui intercorsi, in data 15/7/2011 Prot. n. 19375 è stata inviata direttamente al Sindaco del Comune di Sabaudia un'apposita nota con richiesta di fornire risposta in merito al quesito specifico posto dal Sig. G.D. ai sottoscritti (ALLEGATO 4).

La risposta è stata fornita dal Comune di Sabaudia con nota in data 2/9/2011 Prot. n. 0023493 del Settore Urbanistica ed Assetto del Territorio - Servizio Pianificazione e Gestione Strumenti Urbanistici, a firma del Capo Settore Urbanistica e del Responsabile del Procedimento (ALLEGATO 5).

In detto documento, con riferimento al quesito posto viene esposto che *“..... relativamente al sito dei cantieri navali Rizzardi srl, ubicato in località Porto del Bufalo, si rappresenta che a tutt'oggi non risultano agli atti di questo Ufficio procedimenti in itinere relativi a varianti urbanistiche alle previsioni degli strumenti di pianificazione comunale per l'area in oggetto.”*

La risposta fornita è sicuramente esauriente in merito alla attuale situazione urbanistica del sito in esame.

Infine nel terzo quesito viene in particolare chiesto:

***“c) di determinare, in caso di risposta affermativa al quesito di cui alla lettera b), il valore economico dell'immobile sito in Sabaudia, località Porto del Bufalo di proprietà della società debitrice, tenendo conto del possibile accoglimento della variante urbanistica volta ad incrementare il valore economico dell'area.”***

Ovviamente, in conseguenza di quanto esposto in riferimento alla precedente richiesta, i sottoscritti C.T.U. confermano, come valore economico dell'immobile sito in Sabaudia, località Porto del Bufalo di proprietà della Società debitrice, l'importo indicato nella perizia già redatta in data 10/5/2011.

Si ritiene comunque utile segnalare che un'eventuale modificazione urbanistica relativa all'area in oggetto potrebbe essere attivata in caso di presentazione di un adeguato progetto di riqualificazione dell'intero sito e di accettazione del medesimo da parte del Comune di Sabaudia.

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

Latina, 5/10/2011.

#### **I Consulenti Tecnici d'Ufficio**

(Arch. Enrico Irace)

(N° A/94 Albo di Latina)

(Ing. Sergio Polese)

(N° A/135 Albo di Latina)