

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 LOC. PORTO DEL BUFALO

Latina, 10/5/2011.

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. PORTO DEL BUFALO

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, Località Porto del Bufalo.

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 dei sopralluoghi 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 nei relativi verbali (ALLEGATO 1), gli accessi sono stati effettuati in data 11/4/2011 e 27/4/2011 e ad essi ha partecipato per la proprietà l'Ing. Salvatore Piccolo.

Nell'occasione sono state effettuate delle accurate visite 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 in Località Porto del Bufalo, a diretto contatto con il Lago di Paola.

Il bene in esame è stato acquistato dalla Cantieri Navali Rizzardi S.r.l., nell'ambito della Procedura di Fallimento n.70/92 del Tribunale di

Latina riguardante la Cantieri Posillipo S.p.a., con Decreto di Trasferimento a firma del Presidente Giudice Delegato in data 28/3/2001 (ALLEGATO 2).

Da tale atto risulta che il prezzo del trasferimento, determinato a conclusione della relativa procedura, era stato pari a £ 9.000.000.000, di cui £ 1.165.000.000 per i beni mobili e £ 7.835.000.000 per gli immobili.

L'intera proprietà da valutare è composta da un terreno, di cui una gran parte a strade ed aree a piazzali, con sovrastanti diversi immobili e vari tipi di impianti generali, adibiti all'attività industriale.

Il terreno su cui è ubicato il complesso immobiliare ha una superficie complessiva di mq 64.145, comprendendo sia uno stradone di accesso diretto dalla Città di Sabaudia che la parte direttamente produttiva.

In particolare detto stradone è attualmente censito al Catasto Terreni di Sabaudia, come segue:

- Foglio n.119, Particella n.95, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie mq 320, Deduz. D5, Redd.Dom. € 3,75 e Redd. Agr. € 2,64, in Ditta Cantieri Navali Rizzardi S.r.l. enfiteusi per 1/1 Livellario e Comune di Terracina diritto del concedente per 1/1;
- Foglio n.119, Particella n.146, Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie mq 7.538, Deduz D5, Redd.Dom. € 68,91 e Redd. Agr. € 58,40, in Ditta Cantieri Navali Rizzardi S.r.l., proprietà per 1/1.

Si allegano al riguardo le relative visure storiche catastali (ALLEGATI 3-4).

Il terreno su cui sono posizionati i vari immobili direttamente destinati all'attività è, invece, censito al Catasto Terreni di Sabaudia, in Ditta Cantieri Navali Rizzardi S.r.l., proprietà per 1/1, come segue:

- Foglio n.119, Particella n.147, Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie mq 1.180, Deduz. D5, Redd.Dom. € 10,79 e Redd.Agr. € 9,14;
- Foglio n.119, Particella n.89, Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie mq 18.357, Deduz. D5, Redd.Dom. € 167,81 e Redd.Agr. € 142,21;
- Foglio n.119, Particella n.28, Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie mq 15.610, Deduz. D5, Redd.Dom. € 142,70 e Redd.Agr. € 120,93.

Si allegano al riguardo le relative visure storiche catastali (ALLEGATO 5-6-7).

Vi è, inoltre, anche un'altra Particella censita presso il Catasto Terreni di Sabaudia, in Ditta Cantieri Navali Rizzardi S.r.l. enfiteusi per 1/1 Livellario e Comune di Terracina diritto del concedente per 1/1, come segue:

- Foglio n.119, Particella n.96, Qualità FU D Accert, Superficie mq 21.140.

Si allega al riguardo la relativa visura storica catastale (ALLEGATO 8).

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

- Foglio n.119, Particella n.89, Sub 2, Categoria D/7, Rendita € 66.468,93;
- Foglio n.119, Particella n.89, Sub 3, Categoria D/7, Rendita € 21.092,51;
- Foglio n.119, Particella n.89, Sub 4, Categoria D/1, Rendita € 49,58.

Si allegano al riguardo le relative visure storiche catastali (ALLEGATI 9-10-11).

A tale proposito si fa presente che dette ultime Particelle, n.89 Sub 2-3-4, come riportato anche nel succitato Decreto di Traferimento in data 28/3/2001, erano state create, con Denuncia di Variazione in data 28/7/1986 Prot. U.T.E. n.6460/86, dalla fusione e soppressione dei mappali n.216-296-297-298-299-300 sub1-2,301 (ALLEGATO 12), ma che tuttora detto aggiornamento non è stato riportato in atti nelle planimetrie catastali, come chiaramente riscontrabile nell'allegato estratto di mappa all'attualità (ALLEGATO 13), relativo all'insediamento in esame, nel quale risulta chiaramente una situazione non conforme a quella reale.

I sottoscritti C.T.U. evidenziano, quindi, l'opportunità di provvedere alla sistemazione e regolarizzazione della pratica.

Titoli abilitativi e normativa urbanistica

Dalle indagini effettuate è stato possibile accertare che i primi interventi relativi al complesso in esame sono stati realizzati in data anteriore all'1/9/1967.

Per i successivi ampliamenti e gli interventi di manutenzione sono stati successivamente rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n.1804 in data 2/2/1979;
- Autorizzazione per manutenzione straordinaria n.4410/386 in data 13/1/1983;
- Autorizzazione per manutenzione straordinaria in data 18/2/1984;
- Concessione Edilizia n.2889 in data 24/3/1984;
- Concessione Edilizia di Variante n.2996 in data 22/10/1984;
- Autorizzazione per manutenzione straordinaria n.8527/137 in data 26/8/1985;
- Autorizzazione per manutenzione straordinaria n.15085/3265 in data 8/11/1990;
- Autorizzazione per manutenzione straordinaria n.15764 in data 8/11/1990;
- Autorizzazione per manutenzione straordinaria n.15367/3229 in data 8/11/1990;
- Autorizzazione per manutenzione straordinaria n.61 in data 8/1/1991;
- Autorizzazione per manutenzione straordinaria n.10 in data 7/2/1991;
- Autorizzazione per manutenzione straordinaria n.11 in data 7/2/1991;
- Autorizzazione per manutenzione straordinaria n.12 in data 7/2/1991.

Inoltre, per alcune opere eseguite in assenza di titolo abilitativo, sono state presentate le seguenti istanze di Condonò Edilizio ai sensi della Legge n.47/85 del 28/2/1985:

- Istanza prot. n.17049 in data 30/9/1986, pratica n.2209, per il Capannone linea montaggio imbarcazioni;
- Istanza prot. n.17049 in data 30/9/1986, pratica n.2209, per il Capannone lavorazioni varie;

- Istanza prot. n.17049 in data 30/9/1986, pratica n.2209, per la Palazzina uffici;
- Istanza prot. n.22036 in data 20/12/1986, pratica n.2437, per la Palazzina servizi sociali.

Da verifiche effettuate presso il Comune di Sabaudia si è riscontrato che per dette pratiche risultano effettuati diversi versamenti, ma non sono state ancora rilasciate le relative Concessioni in Sanatoria, in quanto è tuttora in corso la definizione per il rilascio da parte degli Enti competenti, Regione Lazio, Comune di Sabaudia e Parco Nazionale del Circeo, dei pareri di cui all'art. 32 della medesima Legge n.47/85.

Come normativa urbanistica si fa presente che la zona su cui insiste il complesso industriale in esame è compresa nel P.R.G. del Comune di Sabaudia, approvato con Deliberazione della Giunta Regionale Lazio n.3729 in data 2/8/1987 e successiva variante, come Zona artigianale e portuale e piccole industrie.

L'intera attività cantieristica, inoltre, ricade nell'ambito n.13 del Piano Territoriale Paesistico e nel sub ambito n.13/1, Zona 1/C, in cui sono consentite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria dei fabbricati esistenti.

Descrizione dettagliata della parte produttiva del complesso immobiliare

Trattasi, come detto, di un complesso aziendale sito in Comune di Sabaudia (LT), posizionato in Località Porto del Bufalo, a diretto contatto con il Lago di Paola.

Il terreno su cui è ubicato il complesso immobiliare ha una superficie complessiva di mq 64.145, comprendendo sia uno stradone di accesso diretto dalla Città di Sabaudia che la zona direttamente produttiva, di cui una gran parte sistemata a strade ed aree a piazzali, con sovrastanti diversi immobili e vari tipi di impianti generali adibiti all'attività industriale di cantieristica navale.

Lo stradone di accesso di mq 7.858 completamente asfaltato e contraddistinto come Via Valentino Orsolini Cencelli, che ha inizio in una zona periferica della Città di Sabaudia e serve anche alcuni altri insediamenti civili posizionati nelle vicinanze (Foto n.1-2), conduce direttamente al complesso industriale in esame (Foto n.3), avente ingresso attraverso un cancello metallico di tipo scorrevole con apertura elettrica (Foto n.4) e completamente recintato sui lati con rete metallica e paletti su un basamento in cemento armato(Foto n.5-6).

Sull'area interna di mq 56.287, come detto in buona parte asfaltata ed adibita alla sosta ed al transito degli automezzi per circa 30.000 mq (Foto n.7-12), risultano posizionati diversi immobili ed impianti generali, tutti evidenziati nella planimetria a suo tempo appositamente predisposta e presentata all'U.T.E. (ALLEGATO 12), alla quale viene fatto riferimento nella descrizione di seguito riportata.

a) – Palazzina uffici

Trattasi di un edificio con un solo piano fuori terra, di forma rettangolare e copertura a terrazzo non praticabile, con dimensioni di ml 10,40 x 33,30 circa ed altezza utile di 3,00 ml; la superficie coperta è pari a circa 346 mq (Foto n.13-15).

All'interno vi sono diversi locali adibiti ad uffici, archivio, portineria, disimpegno e servizi igienici (Foto n.16-24).

La struttura portante e le tamponature sono con elementi in cemento armato di tipo prefabbricato; il fabbricato è controsoffittato e tinteggiato, ha pavimenti in gomma e linoleum, infissi esterni in alluminio anodizzato con tapparelle ed interni in legno ed è dotato di tutti i necessari impianti, compresi i condizionatori.

Con riferimento ai dati in precedenza riportati, la palazzina è distinta nel Catasto Fabbricati di Sabaudia come Foglio n.119, Particella n.89, Sub 2, come risulta dalla allegata planimetria catastale (ALLEGATO 14).

b) – Capannone per preparazione scafi in vetroresina

Trattasi di un grande capannone industriale con forma rettangolare (Foto n.25-28), da sempre adibito alle lavorazioni e costituito da diverse campate, tutte realizzate integralmente con elementi in cemento armato di tipo prefabbricato, con copertura in tegoloni su travi con lucernari e prese d'aria, tamponature in pannelli prefabbricati e pavimento in battuto di cemento. Gli infissi sono metallici, con due portoni d'accesso con apertura elettrica ed all'interno vi sono due carroporti (Foto n.29-33).

Il capannone, con dimensioni principali di ml 26,90 x 110,50 ed altezza media di 11,00 ml, occupa una superficie coperta complessiva di circa 3.140 mq.

Sempre con riferimento ai dati in precedenza riportati, l'edificio è distinto nel Catasto Fabbricati di Sabaudia come Foglio n.119,

Particella n.89, Sub 3, come risulta dalla allegata planimetria catastale (ALLEGATO 15).

c) – Capannone per lavorazioni varie, reparto verniciatura ed uffici

Trattasi di un altro grande capannone industriale, di forma rettangolare e parzialmente soppalcato (Foto n.34-38), avente la struttura portante in carpenteria metallica, la copertura in eternit, le tamponature in lastre ondulate e mattoni e le tramezzature in pannelli prefabbricati e blocchetti in calcestruzzo. Gli infissi sono metallici, con cinque portoni d'accesso ed all'interno vi è un carroponete (Foto n.39-41).

Il capannone, con dimensioni di ml 60,50 x 72,20 ed altezza parte di ml 8,00 e parte di ml 3,00, occupa una superficie coperta complessiva di circa 4.370 mq.

Al riguardo si allega una planimetria, comprendente anche altri immobili di cui si tratterà nel seguito, predisposta tempo addietro ma non recepita presso l'U.T.E., nella quale l'immobile in esame viene contraddistinto con il numero 3 (ALLEGATO 16).

d) – Palazzina per servizi sociali

Trattasi di un edificio con un solo piano fuori terra, di forma ad L e copertura a terrazzo non praticabile, con una superficie coperta complessiva di circa 326 mq ed altezza utile di 2,70 ml (Foto n.42-44).

All'interno vi sono diversi locali adibiti a cucina, mensa, spogliatoi e servizi; lo stato di manutenzione generale è assolutamente carente (Foto n.45-48).

La struttura portante è in carpenteria metallica, le tamponature in muratura, il pavimento in gres, gli infissi esterni in alluminio anodizzato e quelli interni in legno.

Con riferimento alla planimetria (ALLEGATO 16) in precedenza riportata, la palazzina in esame è contraddistinta con il n.4.

e) – Capannone per il montaggio e l'allestimento delle imbarcazioni

Trattasi di un altro grande capannone industriale, di forma pressochè rettangolare e parzialmente soppalcato (Foto n.49-53), avente la struttura portante e la copertura in elementi in cemento armato di tipo prefabbricato e le tamponature in blocchetti di cemento e pannelli prefabbricati. Gli infissi sono metallici con diversi portoni d'accesso ed all'interno vi sono due carroporti (Foto n.54-58).

Il capannone occupa una superficie coperta di circa 2.590 mq con un'altezza di ml 9,20.

All'esterno vi è una tettoia in carpenteria metallica e copertura in eternit, di dimensioni ml 5,50 x 48,00, in pessime condizioni di manutenzione generale (Foto n.59-60), della quale non verrà tenuto conto nella successiva valutazione del bene.

Con riferimento alla planimetria (ALLEGATO 16) in precedenza riportata, il capannone in esame è contraddistinto con il n.2.

f) - Depositi bombole e vernici

Trattasi di due piccoli manufatti, entrambi ad un piano fuori terra, di forma rettangolare e con struttura portante in blocchetti di cemento.

Il Deposito bombole ha la copertura in eternit e la superficie coperta di circa 16 mq, con altezza di ml 3,80 (Foto n.61).

Il Deposito vernici, con infissi metallici, ha una superficie coperta di circa 80 mq, con altezza di ml 3,30 (Foto n.62-63).

Sempre nella planimetria (ALLEGATO 16) i due manufatti sono contraddistinti rispettivamente con i numeri 5 e 6.

g) – Cabine elettriche

Trattasi di due distinti manufatti affiancati, regolamentari secondo le prescrizioni Enel e necessari per fornire energia elettrica ai vari immobili ed impianti del complesso industriale, realizzati con elementi prefabbricati ed aventi un'altezza di ml 4,00 (Foto n.64).

Sempre con riferimento ai dati in precedenza riportati, le cabine sono distinte nel Catasto Fabbricati di Sabaudia come Foglio n.119, Particella n.89, Sub 4, come risulta dalla allegata planimetria catastale (ALLEGATO 17).

h) - Opere di urbanizzazione esterna ed impianti

A servizio del complesso industriale, a parte la già indicata sistemazione della gran parte del terreno a strade e piazzali, vi sono anche diverse altre opere di urbanizzazione ed impianti vari necessari per l'attività svolta.

Vi sono in particolare una vasca di accumulo, con struttura in cemento armato, per la raccolta delle acque necessarie al funzionamento dell'impianto antincendio (Foto n.65), nonché alcune tettoie ad uso deposito (Foto n.66-68).

In prossimità del Lago di Paola, a diretto contatto con la striscia d'approdo della larghezza di 4,00 ml di proprietà Scalfati (Foto n.69-70), vi è, inoltre, un'ampia zona, sistemata e pavimentata con quadroni in cemento armato, utilizzata quale piazzale di alaggio e varo delle imbarcazioni (Foto n.71-73).

Per quanto riguarda, poi, i diversi impianti tutti a servizio del complesso industriale in esame, oltre ai vari carroponi e le cabine elettriche già citati, vi sono anche le centraline termiche (Foto n.74) e gli impianti fissi di depurazione, illuminazione, antincendio, idrico e fognante.

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 alla Città di Sabaudia e specificatamente al Lago di Paola, i collegamenti viarii della zona, la destinazione d'uso, la situazione urbanistica ed edilizia, le dimensioni specifiche, 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, le possibilità di riconversione, ecc..

Nel caso specifico, tranne alcuni casi in cui la valutazione è stata prevista a corpo, si è deciso di effettuare, per il terreno ed i fabbricati, una stima di tipo sintetico, mediante l'applicazione di un diverso importo medio per ogni unità di superficie dei vari beni, determinato con riferimento a tutti i 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 in precedenza dettagliatamente riportate:

- Terreno adibito a Stabilimento:	25,00 €/mq
- Sistemazione viabilità:	20,00 €/mq
- Recinzione:	A corpo
- Palazzina Uffici:	700,00 €/mq
- Capannone per preparazione scafi in vetroresina:	550,00 €/mq
- Capannone per preparazioni varie, reparto verniciatura ed uffici:	400,00 €/mq
- Palazzina per servizi sociali:	350,00 €/mq
- Capannone per il montaggio e l'allestimento delle imbarcazioni:	500,00 €/mq
- Depositi bombole e vernici:	250,00 €/mq
- Cabine elettriche:	A corpo
- Opere di urbanizzazione esterna ed impianti:	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 64.145 x 25,00 €/mq =	€ 1.603.625,00
- Sistemazione viabilità:	
mq (7.858 + 30.000) x 20,00 €/mq =	€ 757.160,00
- Recinzione:	€ 100.000,00
- Palazzina uffici:	
mq 346 x 700,00 €/mq =	€ 242.200,00
- Capannone per preparazione scafi in vetroresina:	
mq 3.140 x 550 €/mq =	€ 1.727.000,00
- Capannone per preparazioni varie, reparto verniciatura ed uffici:	
mq 4.370 x 400,00 €/mq =	€ 1.748.000,00
- Palazzina per servizi sociali:	
mq 326 x 350 €/mq =	€ 114.100,00
- Capannone per il montaggio e l'allestimento delle imbarcazioni:	
mq 2.590 x 500,00 €/mq =	€ 1.295.000,00
- Depositi bombole e vernici:	
mq (80 + 16) x 250,00 €/mq =	€ 24.000,00
- Cabine elettriche =	€ 80.000,00
- Opere di urbanizzazione esterna ed impianti =	<u>€ 1.500.000,00</u>

TOTALE = € 9.191.085,00

ed, in conclusione, in cifra tonda **€ 9.200.000,00** (diconsi Euro novemilioniduecentomila/00).

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

Latina, 10/5/2011.

I Consulenti Tecnici d'Ufficio

(Arch. Enrico Irace)

(Ing. Sergio Polese)

(N° A/94 Albo di Latina)

(N° A/135 Albo di Latina)

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 allegare 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)