

TRIBUNALE CIVILE DI LATINA

Fallimento n. 78/2019 della società --- Omissis ---Liquidatore VARTOLO

ELIA

Giudice Delegato Dott.ssa Marini Maika

- Curatore: Dottoressa Maria Caterina Avvisati

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

PREMESSA

Il sottoscritto, Ing. Emilio Ranieri, è stato nominato C.T.P., dalla dott.ssa Maria Caterina Avvisati Curatore del Fallimento n. 78/2019 della società “--- Omissis ---” con sede legale in Aprilia -----, Cod. Fisc. --- Omissis ---.

L'accettazione dell'incarico è avvenuto in data 29.11.2021 tramite risposta PEC all'autorizzazione alla nomina richiesta dal Curatore al Giudice Delegato Dott.ssa Marini Maika in data 18.11.2021 (**Allegati 1 e 2**)

Gli immobili da stimare sono stati acquisiti dalla “--- Omissis ---” (di seguito Costruzioni --- Omissis ---) con atto “Prestazione in luogo dell'adempimento (art. 1197 c.c.) stipulato dalla dott.ssa Francesca Serra Notaio in Latina in data 29.07.2021 Rep. N. 1221 Raccolta n. 935 (**Allegato 3**).

Per assolvere l'incarico ricevuto, dopo aver esaminato la documentazione fornita dalla committenza, effettuato sopralluogo ricognitivo e verificate le informazioni di natura urbanistica e di conoscenza dei valori commerciali, lo scrivente ha proceduto a redigere la relazione tecnico-estimativa.

PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI e TITOLARITA'

Gli immobili sono stati acquisiti dalla Curatela Fallimentare in virtù di un contratto d'appalto non onerato che prevedeva la realizzazione di opere di urbanizzazione da

effettuarsi in Comune di Fondi (LT) per cui la --- Omissis --- vantava un credito per lavori eseguiti dalla Società --- Omissis --- titolare di una *Convenzione per la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria in Fondi ricadenti nel P.P.E. Zona LI – D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 Art. 16-17.* (Allegato 4).

I documenti richiamati, ed in modo particolare l'allegato n° 3 (Prestazione in luogo dell'adempimento e Convezione tra il Comune di Fondi e la Società --- OMISSIS ---) costituisce un importante riferimento per la redazione della perizia di stima da parte del sottoscritto.

In modo particolare si riporta la premessa dell'atto notarile:

- =====
- a) che con contratto di appalto sottoscritto in data 15 marzo 2007 la società --- OMISSIS --- - --- OMISSIS --- affidava alla società --- OMISSIS --- l'esecuzione di talune opere riguardanti la lottizzazione del comprensorio immobiliare sito in Comune di Fondi (LT), località "Pantanello", inserito nel Piano Regolatore Generale del Comune, approvato dalla Regione Lazio il 20.03.1978, con piano particolareggiato esecutivo approvato dal Comune di Fondi con deliberazione del Consiglio Comunale n. 134 del 9.8.1988, integrato con successiva delibera del 18.4.1989, provvedimenti in base ai quali fu stipulata Convenzione
 - b) che il corrispettivo dell'appalto veniva concordato tra le parti nell'ammontare complessivo presunto pari ad euro 3.615.126,10 (tremilioniseicentoquindicimilacentoventisei virgola dieci);
 - c) che a seguito di alcune difficoltà emerse nel corso del tempo la committente --- OMISSIS --- - --- OMISSIS ---. non era in grado di far fronte al pagamento del debito nei confronti dell'appaltatrice - -- OMISSIS ---;
 - d) che, quindi, con scrittura privata in data 11 maggio 2015 le parti convenivano di modificare il rapporto obbligatorio di cui sopra, consentendo al debitore di liberarsi eseguendo una prestazione diversa da quella dovuta, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1197 c.c. e senza novazione dell'esistente obbligazione, prevedendo l'estinzione del rapporto obbligatorio a seguito dell'integrale esecuzione della nuova prestazione;
 - e) che la diversa prestazione prevista consiste nel trasferimento della proprietà di alcuni lotti di terreno di proprietà della --- OMISSIS --- - --- OMISSIS --- siti in Comune di Fondi (LT) e meglio appresso descritti;
 - f) che con sentenza n. 83/2019 emessa dal Tribunale di Latina in data 25 novembre 2019 (Fall. 78/2019 - Cron. 4924/19 - Rep. 108/19) è stato dichiarato il fallimento della società --- OMISSIS --- - --;
 - g) che ai sensi e per gli effetti dell'art. 72, comma 1, della Legge Fallimentare la Curatela del Fallimento della società --- OMISSIS --- ha dichiarato di voler subentrare nel contratto in luogo della società fallita;
 - h) che alla data odierna il credito residuo vantato dal Fallimento della --- OMISSIS --- nei confronti della --- OMISSIS --- - --- OMISSIS --- è pari ad euro 822.497,94 (ottocentoventiduemilaquattrocentonovantasette virgola novantaquattro);
 - i) che il trasferimento avviene pertanto senza alcun corrispettivo, in quanto trova la propria causa nell'estinzione dell'obbligazione sopra citata
- =====

Per gli effetti dell'atto richiamato quindi la --- Omissis ---" con sede legale in Aprilia (LT) via delle Palme n° 17. Cod. Fisc. --- Omissis --- è titolare di alcuni beni immobili che sono l'oggetto della perizia.

DESCRIZIONE

Il Comune di Fondi si estende su una superficie di 142 km² e conta circa 40.000 abitanti. Il territorio è prevalentemente pianeggiante (8-12 m s.l.m.) e i paesi nelle vicinanze sono Lenola e Monte San Biagio e al Nord dista circa 17 km dalla città di Terracina.

Gli immobili, oggetto di perizia di stima, sono ubicati nel Comune di Fondi (LT) in località Pantanello a circa 2 km sud-est dal Mercato Ortofrutticolo di Fondi raggiungibili tramite la via Fondi-Sperlonga/via della Stazione. Una zona pianeggiante in parte già urbanizzata in virtù della scelta urbanistica generale di realizzare una lottizzazione di tutto il comprensorio per attività artigianali ed industriali.



Vista dei terreni da Google Maps

L'area è parzialmente urbanizzata ed edificata.

Sono sorti nel tempo alcuni capannoni artigianali e di logistica così come previsto dalla pianificazione urbanistica generale del Comune di Fondi (LT).

CONSISTENZA E DATI CATASTALI

I terreni oggetto di stima possiedono una conformazione abbastanza regolare e si presentano come aree verdi con qualche piantumazione. L'area è suddivisa in 6 "lotti" distinti con numerazione da 37 a 42. Nella planimetria seguente, sulla base dei dati rilevati dall'atto di trasferimento sono campite le aree oggetto di stima.



I lotti fanno parte del Foglio n. 53 sono censiti con diverse particelle fino a costituire appezzamenti con metratura variabile tra 5000 e 7800 mq

Lotto 37: **7812 mq**

L37	Foglio	Particella	Superficie		Qualità	Classe	RD	RA
			(are)	(mq)			(€)	(€)
	53	1091	0,02	2	semin. Irrigativo	U	0,02	0,02
	53	1093	72,95	7295	semin. Irrigativo	U	90,42	75,35
	53	1097	5,15	515	seminativo	3	3,06	2,93

Lotto 38: 7028 mq

L38	Foglio	Particella	Superficie		Qualità	Classe	RD	RA
			(are)	(mq)			(€)	(€)
	53	1094	12,36	1236	semin. Irrigativo	U	15,32	12,77
	53	1098	57,92	5792	seminativo	3	34,4	32,9

Lotto 39: 5002 mq

L39	Foglio	Particella	Superficie		Qualità	Classe	RD	RA
			(are)	(mq)			(€)	(€)
	53	1099	44,24	4424	seminativo	3	26,28	25,13
	53	1112	5,78	578	semin. Irrigativo	U	7,16	5,97

Lotto 40: 5128 mq

L40	Foglio	Particella	Superficie		Qualità	Classe	RD	RA
			(are)	(mq)			(€)	(€)
	53	1100	32,76	3276	seminativo	3	19,46	18,61
	53	168	7,8	780	semin. Irrigativo	U	9,67	8,06
	53	1113	0,37	37	semin. Irrigativo	U	0,46	0,38
	53	312	2,65	265	agrumeto	4	2,33	1,64
	53	1109	7,08	708	semin. Irrigativo	U	8,78	7,31
	53	163	0,62	62	semin. Irrigativo	U	0,77	0,64

Lotto 41: 5086 mq

L41	Foglio	Particella	Superficie		Qualità	Classe	RD	RA
			(are)	(mq)			(€)	(€)
	53	1101	44,49	4449	seminativo	3	26,42	25,27
	53	1110	1,97	197	semin. Irrigativo	U	2,44	2,03
	53	107	2,1	210	semin. Irrigativo	U	2,6	2,17
	53	172	2,3	230	semin. Irrigativo	U	2,85	2,38

Lotto 42: 5005 mq

L42	Foglio	Particella	Superficie		Qualità	Classe	RD	RA
			(are)	(mq)			(€)	(€)
	53	900	29,66	2966	semin. Irrigativo	U	36,76	30,64
	53	911	7,68	768	semin. Irrigativo	U	9,52	7,93
	53	915	11,94	1194	agrumeto	4	10,48	7,4
	53	888	0,77	77	semin. Irrigativo	U	0,95	0,8

Gli appezzamenti suddetti, per una superficie complessiva di 35.061, mq fanno parte di un'area di superficie complessiva di 423.490 mq oggetto della Convenzione per la

realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione di 22 lotti “industriali” all’epoca di proprietà della --- OMISSIS ---.

Al fine di verificare i dati catastali sono state richieste sul sistema “Sister” nuove visure storiche che vengono allegate e che confermano i dati riportati nelle tabelle sopra esposte (**Allegato 9**).

DESTINAZIONE URBANISTICA E NORMATIVA

Sotto il profilo urbanistico i lotti “industriali” L37, L38, L39, L40, L41, L42 fanno parte di un Piano Particolareggiato di Esecuzione della zona L-I (Localizzazione Industriale) approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 134 del 09/08/1988 integrato con Delibera del Consiglio Comunale n. 4 del 19/04/1989. Le Norme Tecniche di Attuazione del PPE sono allegate alla presente relazione. (**Allegato 5**)

Detta pianificazione è diventata inefficace per la parte in cui non ha avuto attuazione, rimanendo però fermo l’obbligo di osservare gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano stesso.

In ogni caso rimane vigente la normativa generale del PRG del Comune di Fondi (LT).

Le disposizioni urbanistiche sono state richieste dal Curatore Fallimentare con domanda Prot. Com. 80829/A del 09.03.2021 ed il Settore n. 4 – Pianificazione Urbanistica e Territoriale del Comune di Fondi ha rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica in data 24.03.2021 (**Allegato 4**)

Al momento della stima quindi i terreni ricadono in una zona ad uso esclusivo produttivo disciplinata dall’art. 14 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. che prevedono la costruzione ad esclusiva destinazione industriale ed artigianale con assoluta esclusione di edifici residenziali.

La disciplina dell’esatta destinazione d’uso di uffici, delle pertinenze (aree interne) era demandata ad un Piano Particolareggiato. Rimangono però vigenti dei parametri di utilizzazione che saranno importanti per la stima del compendio e che sono riportati nell’**Allegato 4**.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Il mercato delle aree edificabili nel Comune di Fondi, come del resto nel territorio pontino, è stato condizionato negli ultimi due anni dalla situazione pandemica e anche negli anni precedenti è stato caratterizzato da poche transazioni. Il valore di mercato conosciuto dagli operatori “partiva” qualche anno fa, per terreni “liberi” da circa 70,00 €/mq ed è sceso progressivamente negli ultimi anni (anche prima del periodo pandemico da Covid-19).

La variabilità rilevata lungo un periodo di circa 10 anni, è legata anche allo scarso numero di compravendite reali effettuate e comporta, per arrivare ad un valore attuale congruente con il mercato, dei ragionamenti alternativi e procedimenti di tipo analitico.

Quello che si propone, sulla base degli strumenti teorici e metodologici dell'estimo, è il procedimento del “valore di trasformazione” che individua il valore di mercato dell'area nel valore del fabbricato realizzabile al netto di tutti i costi che è necessario sostenere per la realizzazione del capannone e delle pertinenze.

La stima analitica, quindi, prende in considerazione la trasformazione “ordinaria” del bene immobile, in conformità alle richieste del mercato e alla normativa urbanistica applicabile. Si ipotizza un normale processo di produzione con eventuali ritardi possibili nelle varie fasi del processo e si indicano costi e ricavi attesi. Il valore di mercato del prodotto edilizio e i costi di produzione dovranno poi essere scontati al saggio corrente per il tipo di investimento.

Con riferimento ad un processo edilizio della durata di n anni il Valore Unitario di mercato dell'area oggetto di stima è

$$V_u = V_{ed} / (1+r)^n - P / (1+r)^n - C / (1+r)^m$$

Dove:

V_{ed}	Valore di mercato degli immobili realizzabili sull'area stessa
r	Tasso di sconto o di anticipazione temporale
n	Periodo di durata del processo di trasformazione (espresso in anni)
P	Profitto legato all'intervento immobiliare
C	Somma dei costi di produzione del fabbricato
m	momento in cui mediamente si collocano i costi di produzione, che risultano normalmente anticipati rispetto ai ricavi

Nell'applicazione di questo algoritmo il parametro più complesso da indicare è sicuramente il valore di mercato degli immobili V_{ed} .

I principali osservatori immobiliari si soffermano maggiormente su valori commerciali per l'edilizia residenziale ma non censiscono valori dei fabbricati industriali per la zona di Fondi.

L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate invece individua una microzona catastale (D2 Periferica / Zona Periferica- via Acqua Chiara, via della Ferrovia/stazione FFSS, MOF, via Fondi Sperlogna, via Ponte Tavolato) che coincide con il comprensorio industriale in cui sono ubicati i terreni oggetto di valutazione.

La Banca dati delle quotazioni Immobiliari riporta i dati seguenti:

Ultimo riferimento II semestre Anno 2021

Tipologia prevalente: Capannoni tipici

Destinazione Produttiva

Capannoni Industriali	405 – 760 €/mq (riferimento Sup. Lorda)
-----------------------	---

Capannoni tipici	460 – 840 €/mq (riferimento Sup. Lorda)
------------------	---

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: LATINA

Comune: FONDI

Fascia/zona: Periferica/ZONA PERIFERICA-VIA ACQUA CHIARA, VIA DELLA FERROVIA/STAZIONE FFSS,MOF,VIA FONDI-SPERLONGA,VI

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Capannoni tipici

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	405	760	L
Capannoni tipici	NORMALE	460	840	L

Dati Osservatorio Mercato Immobiliare online dell'Agenzia delle Entrate

I valori segnalati sono ovviamente riferiti a fabbricati esistenti in condizione “normale” tuttavia il procedimento di stima del valore di trasformazione prevede di utilizzare il valore come se il capannone fosse sostanzialmente di nuova edificazione.

Per questo motivo, per risalire ad un valore equiparabile ad un capannone di nuova costruzione, è necessario avere un valore con stato conservativo “ottimo”.

Utilizzando un riferimento autorevole come il Provvedimento del Direttore dell’Agenzia delle Entrate del 27.07.2007 (**Allegato 8**) è possibile determinare il valore “ottimo” a partire da quello “normale” con l’applicazione di un coefficiente moltiplicatore 1,30 al fine di determinare (punti 1.2, 1.3, 1.4 del provvedimento)

Con riferimento al provvedimento richiamato quindi abbiamo i valori della tipologia “ottima” equiparabile al nuovo (o quasi nuovo (fino a 4 anni) incrementando i valori OMI soprariportati:

Capannoni Industriali	526,5 – 988 €/mq (riferimento sup. lorda)
Capannoni tipici	598 – 1092 €/mq

Sulla base delle indagini svolte sul mercato locale, è possibile affermare che il valore unitario di mercato dei capannoni nuovi realizzabili sull’area in esame, ammonta a **€ 1040,00**.

Il profitto del promotore immobiliare si attesta al 10% del valore di mercato del capannone (**104,00 €**), il costo di produzione complessivo è pari a **822,50 €** e comprende le seguenti articolazioni:

- costo di costruzione in senso stretto 750,00 €/mq
- costo delle spese tecniche (8,0%) 60,00 €/mq
- oneri comunali e di urbanizzazione 12,50 €/mq

Per giustificare il costo di produzione teniamo conto che il costo di costruzione, generalmente stimato intorno a 600 €/mq è incrementato del 25% per l’aumento subito dalle materie prime negli anni 2020-2022.

Le spese tecniche, valutate nel 8% del costo di costruzione, comprendono la progettazione (3%), la direzione lavori i costi della sicurezza (3%) e le pratiche edilizie (0,5%) oltre i pareri paesaggistici necessari (1,5%) per la presenza di vincoli specifici.

Gli oneri di urbanizzazione e le spese varie su una lottizzazione solo parzialmente realizzata sono valutabili in 12,50 €/mq (per i lotti “industriali” singoli si tratta di spese variabili tra 60.000 – 100.000 €)

La durata del processo produttivo è di 24 mesi con costi mediamente anticipati nel primo anno e ricavi previsti solo al termine della realizzazione dei fabbricati.

Il tasso di sconto viene assunto pari al 4,00% per tener conto degli attuali livelli dei mutui edilizi erogati dalle banche, la percentuale di finanziamento e i tempi di attesa della remunerazione del capitale privato nel settore.

Applicando l’algoritmo otteniamo il valore unitario di mercato dell’area di stima è pari a **74,52 €/mq**

Valore del mercato degli edifici realizzabili sull'area stessa	Ved	€/mq	€ 1.040,00
Tasso di sconto o di anticipazione temporale	r	%	4,00%
Periodo di durata del processo di trasformazione	n	anni	2
Profitto del promotore dell'intervento immobiliare	P	10%	€ 104,00
Costo di produzione del fabbricato	K		€ 822,50
costo realizzazione		€/mq	€ 750,00
costo spese tecniche		8,0%	€ 60,00
oneri di urbanizzazione			€ 12,50
tempo di collocamento dei costi di produzione	m	anni	1

Tabella di sintesi dei parametri per il calcolo del valore unitario di mercato

Il dato è riferito all’incidenza dell’area sull’unità di superficie coperta del capannone. Per valutare il terreno è necessario adeguarlo al rapporto di copertura urbanistico 40% (come da NTA del PRG)

Valore riportato alla copertura urbanistica $74,52 \text{ €/mq} \times 0,40 = \underline{\underline{29,81 \text{ €/mq}}}$

Il valore ottenuto si ritiene congruo rispetto alle ricerche di mercato effettuate presso operatori del settore. Le compravendite in corso potranno discostarsi rispetto alla stima effettuata in funzione di parametri e condizioni che non possono essere definite nell’ambito della presente perizia.

Per completezza espositiva e per dare un quadro delle imposte sui terreni viene allegato alla relazione di stima la Delibera di Consiglio Comunale del Comune di Fondi n. 54 del 10/07/2014 che conferma i valori delle aree fabbricabili per accertamenti sull'Imposta Municipale Propria (IMU) (**Allegato 7**).

IPOSTESI E LIMITI DELLA STIMA

Nella stima del valore di mercato dei beni si sono assunte le seguenti ipotesi:

- le consistenze sono desunte da documentazione catastale e dall'atto notarile tra la -- OMISSIS --- e la Curatela Fallimentare n. 78/2019 della società --- Omissis ---;
- la stima è riferita ai terreni liberi da persone e cose, vincoli, servitù ed ipoteche
- non sono considerate nella valutazione eventuali bonifiche ambientali per eventuali contaminazioni che potrebbero incidere sul valore
- le ricerche effettuate in merito a vincoli, servitù contratti, gravami ed ipoteche dovranno essere verificate in sede di alienazione

VALORE COMPLESSIVO DEI BENI E DEI SINGOLI LOTTI

Il sottoscritto ritiene utile presentare la stima anche suddividendola per lotti con una indicazione di ulteriore coefficiente di abbattimento del 15% per i lotti superiori ai 5000 mq (lotto minimo di edificazione).

Si evidenzia che la vendita per singoli lotti edificabili è comunque funzionale alla realizzazione di attività industriale e/o artigianale autonome.

Ricordando le consistenze dei lotti e le considerazioni sopra esposte sul valore unitario di mercato dell'area in oggetto abbiamo:

LOTTO "INDUSTRIALI" ZONA LI DEL PRG DEL COMUNE DI FONDI	% riduz.	valore mercato
LOTTO 37 7812 mq	15%	€ 197.929,04
LOTTO 38 7028 mq	15%	€ 178.065,19
LOTTO 39 5002 mq		€ 149.098,08
LOTTO 40 5128 mq		€ 152.853,85
LOTTO 41 5086 mq		€ 151.601,92
LOTTO 42 5005 mq		€ 149.187,50
35061 mq		€ 978.735,58

CONCLUSIONI

Alle risultanze delle considerazioni svolte il più probabile valore di mercato dell'intera area costituita da lotti di terreno (superficie complessiva pari a 35.061 mq) oggetto della perizia ammonta a **978.735,58 €**

Tanto dovevasi rispetto all'incarico avuto

Latina li 24.03.2022

Il Consulente - Ing. Emilio Ranieri



Allegati:

1. Comunicazione Nomina Curatela
2. Accettazione Incarico Perizia stima Fall. 78/2019
3. Atto di compravendita --- Omissis --- -- --- Omissis ---
4. Certificato di Destinazione Urbanistica
5. Norme Tecniche di Attuazione del PPE
6. Estratto di Mappa catastale
7. Delibera valori terreni per calcolo IMU
8. Provvedimento direttoriale Agenzia delle Entrate 27.07.2007
9. Visure storiche degli immobili oggetto di stima