

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 CONCESSIONE DEMANIALE
COMPLESSO IMMOBILIARE
IN COMUNE DI FIUMICINO LUNGOMARE DELLA SALUTE 2

Latina, 12/5/2011.

I Consulenti Tecnici d'Ufficio

(Arch. Enrico Irace)

(N° A/94 Albo di Latina)

(Ing. Sergio Polese)

(N° A/135 Albo di Latina)

VALUTAZIONE CONCESSIONE DEMANIALE
COMPLESSO IMMOBILIARE
IN COMUNE DI FIUMICINO LUNGOMARE DELLA SALUTE 2

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 o dati in Concessione 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 Fiumicino, Zona Isola Sacra, Lungomare della Salute 2.

Svolgimento dell'indagine peritale

Ricevuto l'incarico si è proceduto ad una serie di indagini presso

Pubblici Uffici, quali il Comune di Fiumicino, l'Autorità Portuale di Civitavecchia, Fiumicino e Gaeta e l'Ufficio del Territorio di Roma, 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 4/5/2011 e ad esso ha partecipato per la --- Omissis --- 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 Fiumicino (Roma), posizionato in Zona Isola Sacra, Lungomare della Salute 2, a diretto contatto con l'area portuale.

Il bene in esame, di proprietà demaniale, è stato dato da tempo in Concessione alla --- Omissis ---.

In particolare l'Autorità Portuale di Civitavecchia, Fiumicino e Gaeta in data 28/7/2010, con Pratica Dm0005Fi, Anno 2010 N. 19 del Registro Concessioni di Fiumicino, Rep. N. 3684, ha provveduto al rinnovo della precedente Concessione Demaniale marittima di cui alla Licenza n.2008/0017/Fi rep. n.3375, scaduta il 31/12/2008, nel Comune di Fiumicino in Località Molo di Levante (ALLEGATO 2).

Da tale atto risulta che veniva concesso di occupare un'area demaniale marittima, comprendente un manufatto ad uso ufficio, due capannoni industriali, due piazzali ed altri piccoli manufatti, oltre ad uno specchio acqueo libero, il tutto per un'area di complessivi mq 6.169,55, allo scopo di mantenere un cantiere navale e specchio acqueo, classificabile come "Costruzione, riparazione, demolizione scafi/aerei" (codice 22 tab. S, rif. D.M. 31/12/2001).

Detta Concessione, assentita per quanto di competenza dell'Autorità Portuale di Civitavecchia, Fiumicino e Gaeta, nei limiti dei diritti che competono al Demanio Marittimo e fatti salvi eventuali diritti di terzi, prevede diverse condizioni ed impegni da rispettare a pena di decadenza e decorre dall'1/1/2009 al 31/12/2012.

Il relativo canone annuo relativo al periodo 1 gennaio – 31 dicembre 2010 veniva nell'atto provvisoriamente fissato, salvo conguaglio, in € 7.540,88 e posto come riferimento per i successivi conteggi, con riserva della facoltà di rideterminazione con un provvedimento motivato.

L'intera proprietà oggetto della Concessione è stata ricavata e delimitata su alcuni terreni confinanti ed è attualmente censita al Catasto Fabbricati di Roma, come segue:

- Foglio n.1059, Particelle n.4-6-10-209, Zona Censuaria 7, Categoria D/1 e Rendita € 2.788,87, Via delle Terme di Traiano n.152, piano T, intestata a Demanio Pubblico dello Stato proprietà per l'area e --- Omissis --- --- OMISSIS --- con sede in Roma -

ConcessionPrecaria per proprietà superficiaria.

Si allegano al riguardo la relativa visura storica catastale (ALLEGATO 3) e l'estratto di mappa (ALLEGATO 4).

Si ritiene utile allegare anche uno stralcio della Tav.5 – Zonizzazione Portuale – del Piano Regolatore Portuale 2004 del Porto Canale di Fiumicino, nella quale è compresa ed individuata l'area oggetto della perizia (ALLEGATO 5).

Descrizione dettagliata del complesso immobiliare

Trattasi, come detto, di un complesso aziendale, ad uso specifico di cantiere navale, sito in Comune di Fiumicino (Roma), posizionato in Zona Isola Sacra, Lungomare della Salute 2, a diretto contatto con l'area portuale.

Il terreno su cui è ubicato il complesso immobiliare è posto in una posizione certamente strategica e molto funzionale per l'attività svolta, trovandosi nelle immediate vicinanze di altri scali molto importanti anche a livello nazionale, quali il Porto di Roma e quello di Civitavecchia, nonché dell'Aeroporto di Fiumicino e dell'Autostrada di collegamento diretto con la Città di Roma e l'Autostrada del Sole.

L'Azienda è posizionata sul Lungomare della Salute ed ha l'ingresso principale mediante un cancello metallico, pedonale e carrabile (Foto n.1-2), inserito nella recinzione costituita da un muro di altezza pari a circa ml 2,00 e sovrastanti paletti in ferro e filo spinato (Foto n.3-4).

Il complesso in esame, come detto, comprende un'area di 5.569,19 mq con alcuni fabbricati a diversa destinazione, due piazzali ed altri piccoli manufatti ed uno specchio acqueo libero di 600,36 mq, il tutto per un'area di complessivi mq 6.169,55, come specificamente individuato nella planimetria a suo tempo appositamente predisposta ed allegata alla Concessione Demaniale (ALLEGATO 6), alla quale viene fatto riferimento nella descrizione di seguito riportata.

A) – Capannone lavorazioni

Trattasi di un grande capannone industriale con forma rettangolare (Foto n.5-6), ad una sola campata, da sempre adibito alle lavorazioni.

Le murature perimetrali hanno un'altezza di ml 6,00, con finestre poste alla quota di ml 4,00 e su di esse sono impostate le grandi volte a botte in struttura metallica con sovrastante copertura in

lamiera e materiale plastico; l'altezza totale dell'edificio è di ml 14,00 (Foto n.7-10).

Parte del capannone è soppalcata, il pavimento è in battuto di cemento, gli infissi sono di tipo metallico ed il portone d'ingresso è a tutta ampiezza. La superficie coperta dell'edificio è complessivamente pari a 1.155,00 mq.

B) – Capannone deposito

Trattasi di un altro capannone industriale, confinante con il precedente, avente forma triangolare (Foto n.11) ed adibito a deposito e servizi vari.

La muratura perimetrale e le divisioni interne sono in blocchetti, la copertura parte con volte a botte con altezza di ml 7,00 e parte in piano con altezza di circa ml 3,50, i pavimenti sono in battuto di cemento e per l'ingresso vi sono due portoni metallici (Foto n.12-15). La superficie coperta è in totale pari a 431,99 mq.

C) – Palazzina uffici

Trattasi di un edificio, sempre adiacente al primo capannone, ad un piano fuori terra, di forma rettangolare e copertura a tetto, con altezza massima di 6,00 ml (Foto n.16-18).

All'interno del fabbricato vi sono diversi locali adibiti ad uffici, archivio, disimpegno e servizi igienici (Foto n.19-24).

La muratura perimetrale e di spina è parte in blocchetti, parte in legno e parte in alluminio preverniciato con pannelli in plastica; la copertura è a tetto con capriate in legno, tavolato superiore e manto di tegole.

I pavimenti sono in ceramica 30x30 cm, gli infissi esterni in alluminio preverniciato ed inferriate metalliche, gli interni in legno; i servizi igienici, completi di sanitari, hanno il pavimento e le pareti rivestite in ceramica 15x15 cm.

La superficie coperta della palazzina è complessivamente pari a 416,25 mq.

D) – Edificio servizi

Trattasi di un piccolo edificio ad un piano, con altezza di 3,50 ml (Foto n.25-26), composto da bagni per operai e tettoia antistante. La superficie coperta è pari a 66,16 mq.

E) – Magazzino vernici

Trattasi di un altro piccolo edificio ad un piano (Foto n.27), di altezza ml 2,50, comprendente un locale ad uso deposito per vernici (Foto n.28-29). La struttura portante è di tipo metallico e la copertura in lamiera ondulata; la superficie coperta è pari a 52,65 mq.

F) – Officina

Trattasi di un manufatto ad un piano fuori terra, di forma rettangolare e copertura piana, adibito ad officina, avente la struttura portante di tipo metallico, le tamponature in pannelli metallici e parte in muratura ed una superficie coperta di 86,37 mq, con altezza di 2,70 ml (Foto n.30-31).

G) – Locale argani

Trattasi di una tettoia aperta, di forma rettangolare, con struttura portante in profilati metallici, pareti costituite da grate metalliche e copertura in lamiera ondulata; la superficie coperta è pari a 35,66 mq

(Foto n.32-33).

H) - Containers

Trattasi di due piccoli containers, entrambi di forma rettangolare e con struttura portante in lamiera metallica; la superficie coperta complessiva è pari a 33,24 mq (Foto n.34-35).

I) – Area scoperta posteriore

Trattasi di un piazzale aperto posto sul retro dei fabbricati principali, interamente pavimentato in battuto di cemento, dotato di impianti ed avente una superficie coperta di 436,20 mq (Foto n.36-37).

L) - Area scoperta anteriore e specchio acqueo libero

Trattasi di un altro piazzale posto sul fronte anteriore dei fabbricati principali ed a diretto contatto con lo specchio d'acqua e la darsena portuale di Fiumicino (Foto n.38-42).

Una parte di esso, un tempo strada e poi inglobata nella zona data in Concessione Demaniale, è dotata di due accessi carrabili ed uno pedonale ed è asfaltata, mentre tutta la parte rimanente è pavimentata in battuto di cemento. La superficie coperta è complessivamente pari a 2.855,67 mq.

Su detta area sono posizionati tutti i necessari impianti, le attrezzature specifiche di produzione, una darsena di medie dimensioni, lo scivolo di alaggio ed un pontile per ormeggio della lunghezza di circa 21 ml (Foto n.43-46).

La Concessione Demaniale prevede anche l'uso di un adiacente specchio acqueo, avente una superficie complessiva di 600,36 mq (Foto n.47-48).

Criteri di valutazione della Concessione Demaniale e relativa stima

Come si è visto la Concessione Demaniale di cui dispone la --- Omissis ---, di durata quadriennale, riguarda l'occupazione e l'uso di un'area di demanio marittimo, con sovrastante un complesso industriale attrezzato per l'attività di cantiere navale per la costruzione, il rimessaggio e la manutenzione di imbarcazioni da diporto e comprendente costruzioni varie, manufatti, piazzali, attrezzature specifiche, una darsena ed un pontile, nonché un apposito specchio acqueo libero.

Al fine di pervenire alla valutazione all'attualità del diritto di Concessione, non esistendo al riguardo specifici parametri di riferimento, è sembrato congruo e coerente anche con gli orientamenti professionali normalmente praticati, determinare la stima del valore d'uso dell'intero complesso immobiliare in esame con riferimento al suo valore di mercato e l'applicazione di un opportuno coefficiente riduttivo. A tale fine 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 per i vari beni da stimare è stata considerata l'ubicazione, l'accessibilità, la posizione rispetto alla Città di Fiumicino e specificatamente alla sua area portuale ed a quelle viciniori, i collegamenti viari 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:	30,00 €/mq
- Recinzione:	A corpo
- Capannone lavorazioni:	800,00 €/mq
- Capannone deposito:	600,00 €/mq
- Palazzina uffici:	1.000,00 €/mq

- Edificio servizi, Magazzino vernici, Officina: 500,00 €/mq
- Containers, Locale argani: A corpo
- Sistemazione Area scoperta posteriore: 50,00 €/mq
- Area attrezzata scoperta anteriore ed
incidenza specchio acqueo libero: 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 della perizia:

- Terreno adibito a Stabilimento:
 - mq 5.569,19 x 30,00 €/mq = € 167.075,70
 - Recinzione = € 60.000,00 -
 - Capannone lavorazioni:
 - mq 1.155,00 x 800 €/mq = € 924.000,00
 - Capannone deposito: mq 431,99 x 600,00 €/mq =
€ 259.194,00
 - Palazzina uffici:
 - mq 416,25 x 1.000,00 €/mq = € 416.250,00
 - Edificio servizi, Magazzino vernici, Officina:
 - mq (66,16 + 52,65 + 86,37) x 500 €/mq = € 102.590,00
 - Containers, Locale argani = € 20.000,00
 - Sistemazione Area scoperta posteriore:
 - mq 436,20 x 50,00 €/mq = € 21.810,00
 - Area attrezzata scoperta anteriore ed
Incidenza specchio acqueo libero = € 600.000,00
- TOTALE = € 2.570.919,70

Come esposto in precedenza, al fine di pervenire alla valutazione all'attualità del diritto di Concessione, è sembrato congruo e coerente determinare la stima del valore d'uso dell'intero complesso immobiliare in esame con riferimento al suo valore di mercato e l'applicazione di un opportuno coefficiente riduttivo.

Nel caso specifico si ritiene opportuno considerare, a prescindere dalla posizione dell'Azienda, come detto certamente strategica e molto funzionale per l'attività svolta, la circostanza che il Demanio negli anni ha sempre proceduto ad un regolare rinnovo delle Concessioni, ovviamente a condizione del regolare pagamento dei diritti concessori, per una durata media di almeno 30-40 anni.

In conclusione si ritiene opportuno, per la stima del valore della Concessione Demaniale in esame, applicare al valore di mercato del complesso immobiliare in precedenza calcolato un coefficiente riduttivo pari al 50%.

Si ricava, pertanto, per la valutazione di detta Concessione un importo pari a:

$$\text{€ } 2.570.919,70 \times 50\% = \text{€ } \mathbf{1.285.459,85} \quad \text{ed, in}$$

conclusione, in cifra tonda **€ 1.300.000,00** (diconsi Euro unmilionetrecentomila/00).

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

Latina, 12/5/2011.

I Consulenti Tecnici d'Ufficio

(Arch. Enrico Irace)

(Ing. Sergio Polese)

(N° A/94 Albo di Latina)

(N° A/135 Albo di Latina)