

PERIZIA STRAGIUDIZIALE ESTIMATIVA DELL'IMMOBILE CONSORTILE

SITO IN

COMUNE DI.....**PONTINIA (LT)**
LOCALITA'.....**Borgo PASUBIO**
VIA.....**TAVOLATO, N° 37**

**NELLE DUE PORZIONI "A" (in vendita)
e "B" (residua in gestione del C.A.L.)**

**PROPRIETA': CONSORZIO AGRARIO DI LATINA
(EX CONSORZIO AGRARIO PROVINCIALE DI LATINA)**

A - PREMESSA

Il sottoscritto Dr. Ing. MOLON Angelo, iscritto al n° A 491 dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Latina, con studio tecnico in Latina, Via Don Minzoni n°1, riceveva incarico dal Consorzio Agrario di Latina, nella persona del Commissario Liquidatore Avv. Prof. Roberto G. Aloisio, di redigere una perizia stragiudiziale estimativa relativa all'immobile di PONTINIA (LT), via Tavolato n. 37, distinto nelle due porzioni "A" (da proporre alla vendita) e "B" (da mantenere in gestione al Consorzio Agrario di Latina).

Al fine di espletare l'incarico ricevuto, con rigoroso riferimento alle precedenti perizie giurate di stima datate 30/09/2009 e 31/05/2017 inerenti l'immobile in oggetto, lo scrivente tecnico si recava di nuovo in visita nel complesso immobiliare, eseguendo una nuova e completa ricognizione su ciascuna porzione, svolgendo poi delle complete ed approfondite indagini di mercato attualizzate, nonché di natura urbanistica e catastale, presso i vari uffici privati e pubblici competenti.



Il tutto per poter stimare correttamente le due porzioni "A" e "B" dell'immobile, in funzione anche della recente attualizzazione della stima al 31-12-2016 (datata 31.05.2017).

Delle conclusioni alle quali è pervenuto riferisce qui di seguito.

B - DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI ESEGUITE

Nel presente elaborato estimativo si intendono richiamate per intero le precedenti perizie giurate di stima dell'immobile in oggetto.

Di tali stime giurate sono qui richiamati per intero, in quanto si conferma la loro validità, i capitoli inerenti la descrizione sintetica degli immobili, la loro destinazione d'uso e la consistenza edilizia, nonché i capitoli inerenti lo status urbanistico attuale e le previsioni urbanistiche.

Verranno invece qui illustrati ulteriori criteri di stima utilizzati per la valutazione dell'immobile frazionato nelle due porzioni "A" e "B" con la individuazione delle stesse, riproponendo l'attuale stato di conservazione e manutenzione ed infine la stima delle stesse alla data del 30/09/2017.

Il riesame del più probabile valore di mercato all'attualità (rif.to 31-12-2016) dell'immobile in Pontinia (LT) del Consorzio si è reso necessario ed indispensabile per il profondo mutamento delle condizioni di mercato avvenuto negli ultimi otto anni, nonché per il profondo cambiamento economico e strutturale dell'economia provinciale di Latina; tali mutazioni e cambiamenti, con la forte crisi economica che continua ad attraversare il Paese negli ultimi anni, hanno portato ad un progressivo forte deprezzamento degli immobili consortili, tale da rendere indispensabile prima una attualizzazione del loro valore di mercato (dal 2009 al 2016), ed ora la valutazione di una loro vendita "frazionata" tale da renderli più appetibili per il mercato senza danneggiare gli obiettivi e gli scopi istituzionali del Consorzio Agrario di Latina.

C - CRITERI DI STIMA

Il criterio di stima adottato per l'immobile in oggetto "frazionato" è sempre quello sintetico comparativo a vista, per il quale si perverrà alla determinazione del più probabile valore di mercato attraverso la comparazione di ogni immobile con altri beni simili, per caratteristiche e consistenza, presenti nella stessa zona e di cui se ne conosca il prezzo realmente pagato in regime di libera contrattazione di compravendita (pur in presenza di un periodo di forte stagnazione economica).



Il confronto con i beni simili avviene sempre mediante l'impiego di idoneo parametro di comparazione che, nel caso di specie, il più attendibile è quello del metro quadrato di superficie netta utile (ove necessario utile ragguagliata).

Il conteggio estimativo verrà quindi effettuato sulla quantità complessiva della superficie utile abitabile di ogni immobile, distinta per destinazione d'uso, a prezzi medi unitari costanti, riassorbendo in tali prezzi medi anche il valore dell'area cortilizia al servizio diretto della porzione immobiliare (cioè la corte di pertinenza esclusiva).

I prezzi unitari rilevati per immobili destinati ad attività commerciali e di servizio, ed in particolare magazzini, depositi uffici, nell'ambito comunale e comunque nelle aree comprese nelle zone circostanti destinate ad insediamenti produttivi, artigianali e/o commerciali, hanno oscillato negli ultimi 24 mesi in modo molto ampio, con una continua tendenza ad una forte riduzione dei prezzi unitari ricavabili (e nella loro determinazione si è tenuto conto della forte crisi che ha colpito il mercato immobiliare negli ultimi tre anni, ed il depauperamento da vetustà e del parziale uso delle singole porzioni immobiliari).

Comunque il principio estimativo adottato è sempre quello del ragguaglio di ogni intera proprietà immobiliare alla superficie utile netta utilizzabile, senza scorporare dalla valutazione il terreno di proprietà di pertinenza e la sua relativa sistemazione superficiale.

Sono state effettuate verifiche presso l'Ufficio Tecnico Catastale dell'Agenzia del Territorio (avvalendosi anche dei riferimenti della Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I.); è stato poi effettuato un attento esame dei costi di ricostruzione di immobili simili all'attualità, nonché è stata considerata la destinazione urbanistica dell'area e la effettiva possibilità di essere "frazionata".

In sostanza il prezzo unitario di mercato ragguagliato, adottato nella presente stima, come consuetudine sta a significare che in esso è già compresa sia l'incidenza della corte circostante e adiacente quale pertinenza esclusiva dell'edificio stimato, sia tutti gli extra di rifinitura e di completamento dell'immobile come tale (la recinzione, i cancelli, i piazzali asfaltati, gli allacciamenti vari alle utenze, ecc.).

D - INDIVIDUAZIONE DELL'INTERO IMMOBILE E DELLE DUE PORZIONI "A" E "B" DA STIMARE

- PROPRIETA', UBICAZIONE, RIFERIMENTI CATASTALI, DESCRIZIONE :

- **Proprietà:** CONSORZIO AGRARIO PROVINCIALE DI LATINA (oggi Consorzio Agrario di Latina), con sede in Latina, località Piccarello, S.S. 156 dei Monti Lepini Km. 52,200.

Quilby


- **Ubicazione:** Comune di PONTINIA (LT), località Borgo Pasubio, Via Tavolato n° 37.

- **Riferimenti Catastali:**

Catasto Terreni di Pontinia – foglio 40 particella 56 di mq. 6.222, particella 66 di mq. 2101 e particella 67 di mq. 39, per un totale di mq. **8.362** per l'intero complesso immobiliare (rispetto all'originaria superficie di mq. 8.400, mancano mq. 38 della particella 116 – oggi 164 – destinata a cabina ENEL ubicata sul fronte strada di Via Tavolato);


Catasto Fabbricati di Pontinia – foglio 40 particella 66 categ. D/8 R.C.€ 18,08 (manca la rendita definitiva), foglio 40 particella 67 sub 4 categ. A/3 cl. 2, vani 5, R.C. € 222,08 (intero complesso immobiliare).

L'intero complesso immobiliare è sostanzialmente diviso in due parti rispetto al fronte strada:

- 
- La PORZIONE "A" sul lato sinistro di via Tavolato costituita da un unico edificio commerciale con locale alimentari, deposito alimentari e magazzino con uffici e servizi sul retro (era affittato a soggetti terzi, ma ora è libero);
 - La PORZIONE "B" sul lato destro di via Tavolato costituita dal restante complesso commerciale e gestito direttamente dal Consorzio Agrario di Latina per il tramite di un proprio agente.

Il complesso immobiliare commerciale in oggetto, acquistato nel 1986, è costituito quindi nel suo insieme da due manufatti al piano terra, molto ampi, tra loro collegati da una tettoia metallica, nonché da una palazzina uffici sul lato strada con annessa tettoia/parcheggio, e da un'ampia area per deposito carburanti sul retro.

Sinteticamente, il complesso immobiliare avente una SLC totale di mq. 2.330 circa ed un volume totale di mc. 7.468 circa, **con riferimento alla allegata planimetria ubicativa in scala 1/500**, è costituito nel suo insieme da:

- 
- 1) locale commerciale al piano terra della S.U.A. totale di mq. 788 circa, composto da una parte antistante destinata a negozio alimentari, dal deposito alimentari e magazzino sul retro; il locale alimentari di mq. 245 netti, il deposito alimentari di mq. 89 netti ed il magazzino commerciale con uffici e servizi sul retro per mq. 454 netti;
 - 2) locale commerciale al piano terra della S.U.A. totale di mq. 595 circa, costituito da area di vendita ed espositiva per mq. 522 netti, dal deposito fitofarmaci di mq. 48 netti e dagli uffici di mq. 25 netti;
 - 3) fabbricato ad uso uffici dislocato al piano terra e primo, per una S.U.A. totale di mq. 79,85 ed S.N.R. di mq. 9,48; la struttura portante è in cemento armato con copertura a tetto;





- 4) tettoia in ferro aperta/coperta a destinazione commerciale, al solo piano terra, di mq. 647 netti totali, adiacente al locale commerciale di cui al precedente punto 2 e collegante con quello di cui al punto 1;
- 5) tettoia in ferro aperta/coperta per parcheggio auto, al solo piano terra di mq. 176,40 netti, vicino al fabbricato ad uso uffici;
- 6) area per il deposito carburanti e olii lubrificanti, recintata, della superficie totale di circa 500 mq. (completa di serbatoi interrati per combustibile).

La porzione "A" oggetto di stima è costituita dal fabbricato n. 1) in planimetria e dalla relativa corte di pertinenza, della superficie di mq. 3.650 tra coperto e scoperto, ed ha un fronte strada di circa 23 mt.

La porzione "B" oggetto di stima è costituita dai fabbricati n. 2), 3), 4), 5) e 6) in planimetria e dalla relativa corte di pertinenza, della superficie di mq. 4.712 tra coperto e scoperto, ed ha un fronte strada di circa 31 mt.

All'interno del nuovo P.R.G. di Pontinia vigente dal 2000 il terreno su cui insiste il complesso immobiliare del Consorzio Agrario, in una posizione molto vicina al centro abitato della città di Pontinia, ha una destinazione d'uso "ARTIGIANALE", con elementi di nuova viabilità di progetto.

E - REGOLARITA' URBANISTICA, STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE, POSSIBILITA' DI VENDITA FRAZIONATA

L'immobile di proprietà del Consorzio Agrario Provinciale di Latina (oggi Consorzio Agrario di Latina), è stato realizzato in parte all'inizio degli anni '70 ed in parte all'inizio degli anni '80; attualmente l'intero complesso immobiliare è completamente regolare dal punto di vista urbanistico in quanto oggetto della concessione edilizia a sanatoria n° 15.564/96 del 02.06.1997, con la quale è stata riconosciuta la destinazione COMMERCIALE dell'intero complesso immobiliare.

Nel complesso, lo stato di conservazione e di manutenzione dell'intero immobile risulta sufficiente.

In merito alla porzione "A", lo stato di conservazione e di manutenzione del locale alimentari e del retrostante deposito è decisamente sufficiente, mentre del tutto scadente è lo stato inerente il magazzino commerciale ed il settore uffici e servizi posti sul retro.

Autob

In merito alla porzione "B", accettabile lo stato esistente per l'immobile utilizzato come agenzia del Consorzio Agrario, come pure accettabile è lo stato dei piazzali sia sul davanti, che sui lati che sul retro, stante l'ottima massicciata di sottofondazione (mentre necessita di rifacimento in entrambe le porzioni lo strato di binder e del tappetino di usura).

Mediocre la situazione per le tettoie in ferro, mentre sufficiente è lo stato attuale dell'area con il deposito carburanti ed olii lubrificanti.

Influisce negativamente sulla valutazione di mercato il tipo di copertura del magazzino commerciale e del settore uffici e servizi, in quanto trattasi di copertura a doppia falda in eternit (da regolarizzare a norma di legge); altro elemento negativo è il tipo di copertura in contropendenza sul locale alimentari, che richiede frequenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria a causa delle infiltrazioni di acque meteoriche.

La possibilità di vendita "frazionata" in area urbana è consentita in modo esplicito alla luce delle disposizioni urbanistiche vigenti in materia : infatti il D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. "Testo Unico in materia edilizia e urbanistica", all'art. 3 comma 1 lettera b), prevede espressamente gli interventi di "... frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico ...". (norma introdotta recentemente dall'art. 17 comma 1 della legge n. 164 dell'11-11-2014).

Inoltre la procedura urbanistica è rapida e veloce in quanto il recente D.Leg.vo 25-11-2016 n. 222 ha previsto per tali tipi di interventi edilizi, indicati come "attività 3", il regime amministrativo della C.I.L.A., cioè della Comunicazione Inizio Lavori Asseverata che consente di iniziare il giorno dopo la esecuzione dei lavori edili per il frazionamento di progetto.

F - STIMA DELL'IMMOBILE

Dalle indagini di mercato esperite e dai prezzi medi riscontrati per beni simili, il più probabile valore di mercato delle due porzioni del complesso immobiliare in oggetto, alla data del 30-09-2017, può ritenersi pari a:

PORZIONE "A" :

1) Locale commerciale al piano terra sul lato sx:	
locale alimentari mq. 245 + deposito alimentari mq. 89 =	
= 245 + (89 x 60%) = mq. 298,40 x €/mq. 950,00	= € 283.480,00
Magazzino commerciale con uffici e servizi sul retro =	
= mq. 454 x €/mq. 470,00	= € 213.380,00
Totale "A"	= € 496.860,00

Authey

PORZIONE "B" :

- | | |
|--|-----------------------|
| 2) Locale commerciale al piano terra:
Agenzia del Consorzio Agrario di Latina sul lato dx =
= mq. 595 x €/mq. 700,00 | = € 416.500,00 |
| 3) Fabbricato ad uso uffici e servizi al P.T. ed al P.P.:
S.U.A. = mq. 79,85 + S.N.R. = mq. 9,48 =
= 79,85 + (9,48 x 60%) = mq. 85,54 x €/mq. 780,00 | = € 66.721,20 |
| 4) Tettoia commerciale di collegamento:
mq. 647 x €/mq. 120,00 | = € 77.640,00 |
| 5) Tettoia in ferro per parcheggio auto:
mq. 176,40 x €/mq. 120,00 | = € 21.168,00 |
| 6) Deposito carburanti ed olii lubrificanti:
area attrezzata di mq. 500 x €/mq. 40,00 | = € 20.000,00 |
| Totale "B" | = € 602.029,20 |

Per un TOTALE COMPLESSIVO di € 1.098.889,20 ed in cifra tonda per l'intero complesso di **€ 1.100.000,00** (diconsi Euro unmilione centomila/00), di cui **€ 500.000,00** (euro cinquecentomila/00) per la **PORZIONE "A" (lato sx)** ed **€ 600.000,00** (euro seicentomila/00) per la **PORZIONE "B" (lato dx)**.

In conclusione il più probabile valore di mercato dell'immobile consortile – nel caso di vendita "frazionata" – alla data di stima del 30 settembre 2017, è pari a:

- **€ 500.000,00 (euro cinquecentomila/00) per la PORZIONE "A" (lato sx);**
- **€ 600.000,00 (euro seicentomila/00) per la PORZIONE "B" (lato dx).**

Si allegano alla presente estratto di mappa catastale 1/2.000 e planimetria ubicativa 1/500 con riportate le due distinte porzioni "A" (da proporre alla vendita) e "B" (da mantenere in gestione al Consorzio Agrario di Latina).

Tanto dovevasi in espletamento dell'incarico ricevuto.
Latina, li 06 ottobre 2017

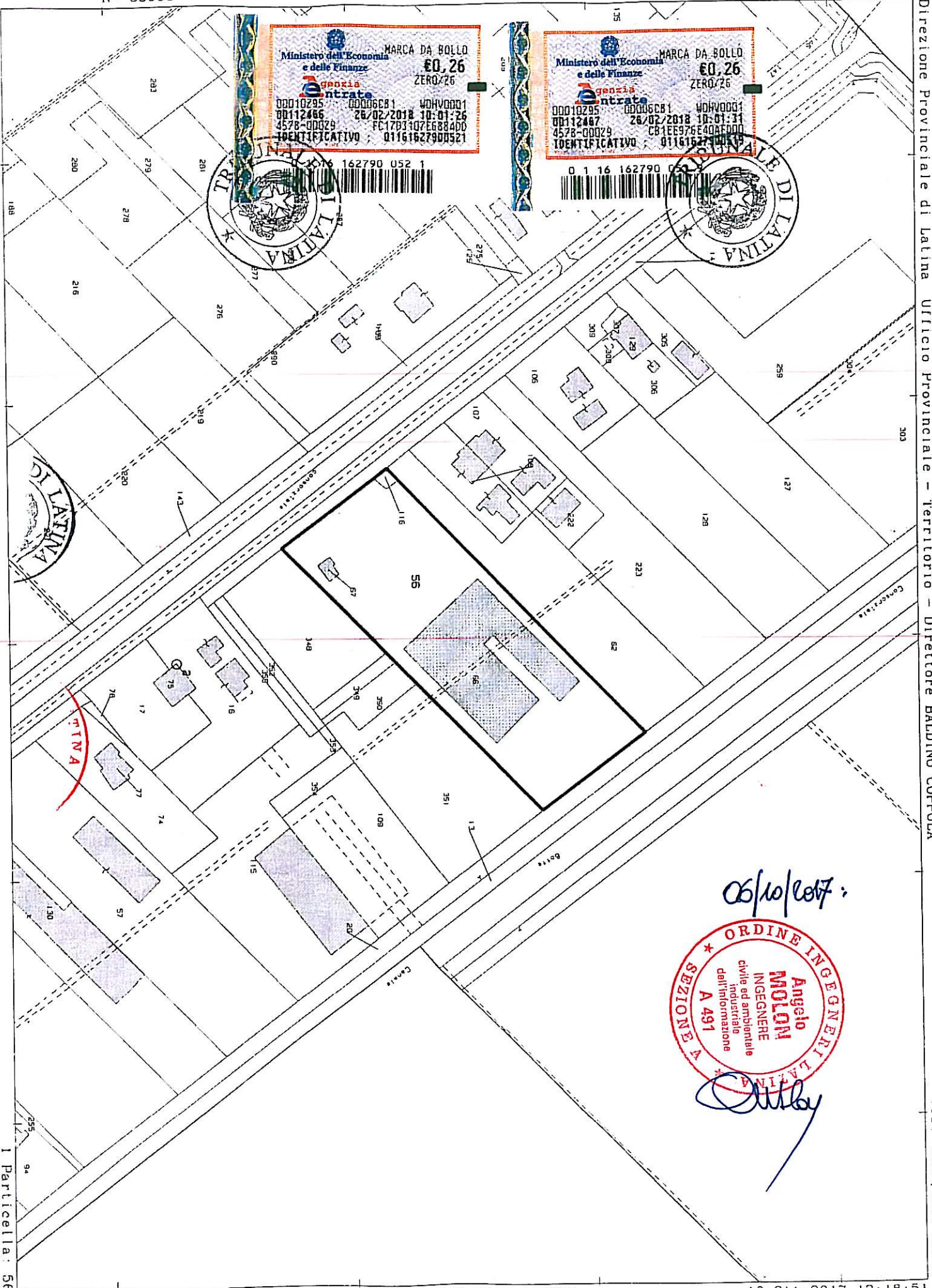


IL TECNICO :

(Dr. Ing. MOLON ANGELO)



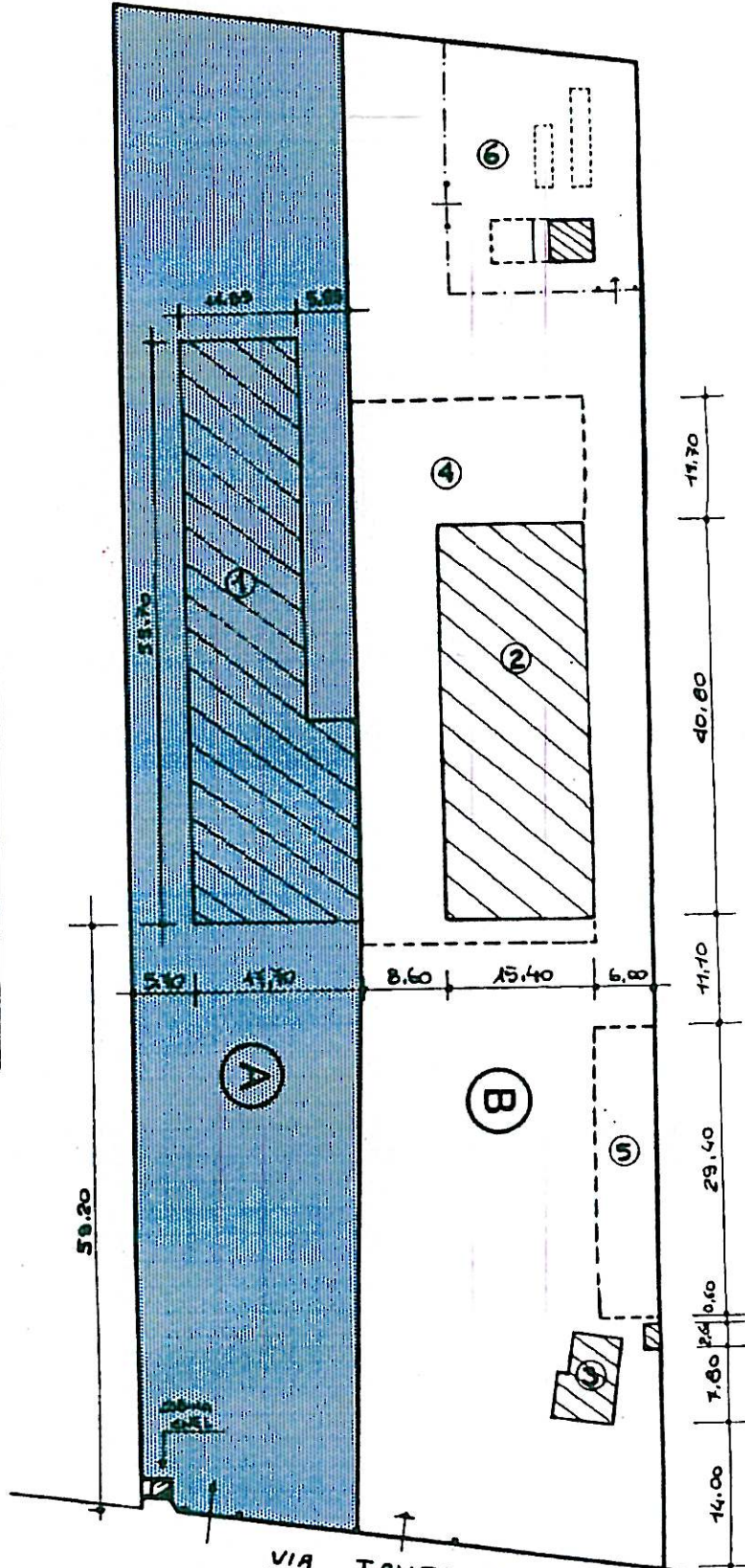
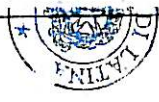
E=48400



06/10/2017



Angelo Molon



PORZIONE A = mq. 3650
 PORZIONE B = mq. 4712
 TOTALE = mq. 8362

N.B. - PORZIONE A IN VENDITA

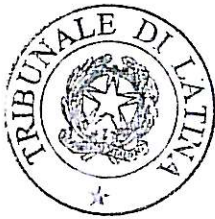
VIA TAVOLATO

PLANIMETRIA UBICATIVA - 1:500



06/10/2017





Cron. n° 583

TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA
VERBALE DI GIURAMENTO PERIZIA



Il giorno VEUTISEI del mese di Febbraio dell'anno duemiladiciotto (dicasi 26 / 02 / 2018) nella Cancelleria del Tribunale Ordinario di Latina, avanti al Sottoscritto Cancelliere, è personalmente comparso il **Dr. Ing. MOLON Angelo** nato a Latina il 19.01.1954 , residente in Latina Via Mercurio n° 8, identificato a mezzo carta di identità n° AU 8111446 rilasciata dal Comune di Latina il 02.10.2013 (valida sino al 19.01.2024), il quale presenta la relazione che precede e chiede di asseverarla con giuramento.



Il sottoscritto Cancelliere, accertatosi dell'identità personale del comparente, premesse le ammonizioni di rito, l'ha invitato a giurare ed egli ha ripetuto: **“Giuro di avere bene e fedelmente proceduto alle operazioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità”**.

Dal che si è redatto il presente verbale.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PERITO :



IL CANCELLIERE

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO

Dott.ssa M. Grazia Macera

