

TRIBUNALE DI VELLETRI
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 114/2017

IRON TECH S.R.L.

Monte Compatri – Località Via Santa Maria Le Quinte

Curatore Fallimentare: Rag. Pietro Marcantoni

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PER LA VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

ORIGINALE



1. INDICE

1. INDICE	2
2. Incarico ed attività peritale	3
2.1 Operazioni di sopralluogo	3
3. Beni immobili oggetto di stima: localizzazione; inquadramento; individuazione catastale; posizione urbanistica.....	4
3.1 Individuazione dei beni immobiliari come censiti in Catasto	5
3.2 Destinazione urbanistica dell'area	7
4. Stima	12
4.1 Criterio di stima.....	12
4.2 Procedimento sintetico comparativo	12
4.3 Valutazione.....	15
5. Conclusioni.....	17
ALLEGATI	18

2. Incarico ed attività peritale

Con provvedimento del 05.12.2019 il Rag. Pietro Marcantoni, conferiva al Geom. Borrelli Vincenzo congiuntamente all'Arch. Alessandro Riso incarico per la stima di beni immobili nell'ambito della procedura di fallimento IRON TECH S.r.l. n. 114/2017 del Tribunale di Velletri, dichiarato con Sentenza n. 114 dell'8.12.2017.

Con tale provvedimento veniva posto il seguente quesito:

“procedere alla valutazione tecnica estimativa del terreno censito in Catasto Terreni del Comune di Monte Compatri sito in Località Via Santa Maria Le Quinte – iscritto al foglio 11, particella 26, classe vigneto, superficie are 29, rendita domenicale 20,97, agrario euro 14,23, nonché di una ulteriore porzione di terreno identificato al foglio 11, particella 640, classe seminativo, are 07, ca 74, rendita domenicale 2,40 ed agrario euro 1.20”.

E' da riportare preliminarmente che l'Arch. Alessandro Riso è deceduto in data 28 agosto 2020.

Con istanza 21.01.2022 veniva richiesto al Comune di Monte Compatri il rilascio del Certificato di destinazione urbanistica dell'area sita nel medesimo Comune e censita in Catasto al foglio 11, particelle 26 e 640, con l'indicazione delle prescrizioni edilizie, dei vincoli di tutela ambientale, ove esistente, e dell'eventuale esistenza di usi civici.

In data 25.01.2022, il Comune di Monte Compatri rilasciava il Certificato di destinazione urbanistica dell'area.

Successivamente veniva acquisita copia dell'atto di compravendita stipulato in data 29.11.2021, rep. n. 90988, a rogito Notaio Dr. [REDACTED] cha ha riguardato la compravendita del *“terreno della superficie di mq. 550 (cinquecentocinquanta) destinata ad ospitare un'infrastruttura per reti pubbliche di telecomunicazione di dati”*, censito in catasto al foglio 11 p.lla 664 (già n. 90), confinante con quella oggetto di stima, parte del medesimo comparto edificatorio e già nella disponibilità della Società fallita.

2.1 Operazioni di sopralluogo

In data 21.02.2022 è stato eseguito un accesso ai luoghi

In tale sede veniva effettuata una constatazione dello stato dei luoghi ed un rilievo fotografico del lotto che si riporta in allegato alla presente relazione.

Per l'accesso al lotto non è stato rinvenuto alcun cancello d'ingresso. Sul confine a margine dell'Isola ecologica comunale è presente una strada sterrata che collega Via Santa Maria Le Quinte con l'area recintata della Stazione di telecomunicazione.

Lungo la strada sterrata è stata rilevata la presenza di un cavidotto di alimentazione elettrica da un pozzetto il cls prefabbricato, rotto, ivi esistente.

Il lotto risultava invaso da una significativa vegetazione spontanea che si è sviluppata, in particolare, lungo il confine con le particelle 620 e 621.

L'area dell'isola ecologica risulta recintata. Sui lati della viabilità sterrata ed il confine con la particella 640, la recinzione è costituita da un muretto in cemento armato basso con sovrastante una recinzione metallica.

La particolare situazione dello stato dei luoghi non ha consentito un riscontro delle misure del lotto, in assenza di un eventuale rilievo topografico.

Si rimette alla valutazione della Curatela fallimentare la necessità di procedere o meno ad una verifica dei confini ed al rispetto dei perimetri da parte delle proprietà confinanti, in ragione delle eventuali esigenze connesse con la procedura, atteso che i beni risultano in ogni caso esattamente individuati in catasto.

3. Beni immobili oggetto di stima: localizzazione; inquadramento; individuazione catastale; posizione urbanistica.

I beni immobili oggetto della oggetto della presente consulenza costituiscono un unico fondo edificabile, ricadente nella zona industriale-artigianale, in contesto urbano periferico in via di sviluppo, quasi completamente urbanizzato, con presenza di diversi fabbricati di nuova e vecchia costruzione.

La zona è ubicata tra le Frazioni di Laghetto-Pantano, del Comune di Monte Compatri, nella località Le Quinte, a poca distanza dalla SR n. 6 - Casilina.

In particolare il fondo è posto in prossimità della strada comunale Santa Maria Le Quinte, poco distante dall'innesto con la Strada Regionale 6 – Casilina.



La presenza della Strada Regionale n. 6 assicura collegamenti viari con la Capitale e con gli altri paesi confinanti con il Comune di Monte Compatri.

Il terreno si raggiunge percorrendo la strada comunale Santa Maria Le Quinte della larghezza media di mt. 5,00 circa – con allargamenti in prossimità di alcuni opifici e/o strutture di recente realizzazione - che si dirama dalla sopraindicata strada regionale in direzione est-ovest per circa 500 metri.

Le particelle oggetto di valutazione si caratterizzano per la loro complessiva forma rettangolare e confinano con le particelle 641, 642, 397, 388, 395, 86, 664, 621 e 620 dello stesso foglio catastale 11.

Dagli atti acquisiti risulta che, per garantire gli accessi ai fondi limitrofi, è stata costituita una servitù di passaggio pedonale e carrabile da esercitarsi sulla porzione di terreno della larghezza di 8 metri lineari, di cui 4 metri lineari ricadono anche sulle particelle 26 e 640 di proprietà della fallita Iron Tech s.r.l..

Servitù che si estinguerà automaticamente nel caso in cui siano realizzate la viabilità ed il parcheggio previste nel piano particolareggiato (cfr. Contratto di compravendita stipulato in data 29.11.2021, rep. n. 90988, a rogito Notaio Dr. ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXX~~).

E' da rilevare che con la realizzazione dell'isola ecologica comunale è stata eliminata la previsione dell'allargamento della strada comunale e quindi il lotto non ha più il lato sud ovest confinante con la viabilità di piano particolareggiato (allargamento della strada comunale Via Santa Maria Le Quinte). Infatti lo stesso confina attualmente con la recinzione retrostante l'area dell'isola ecologica.

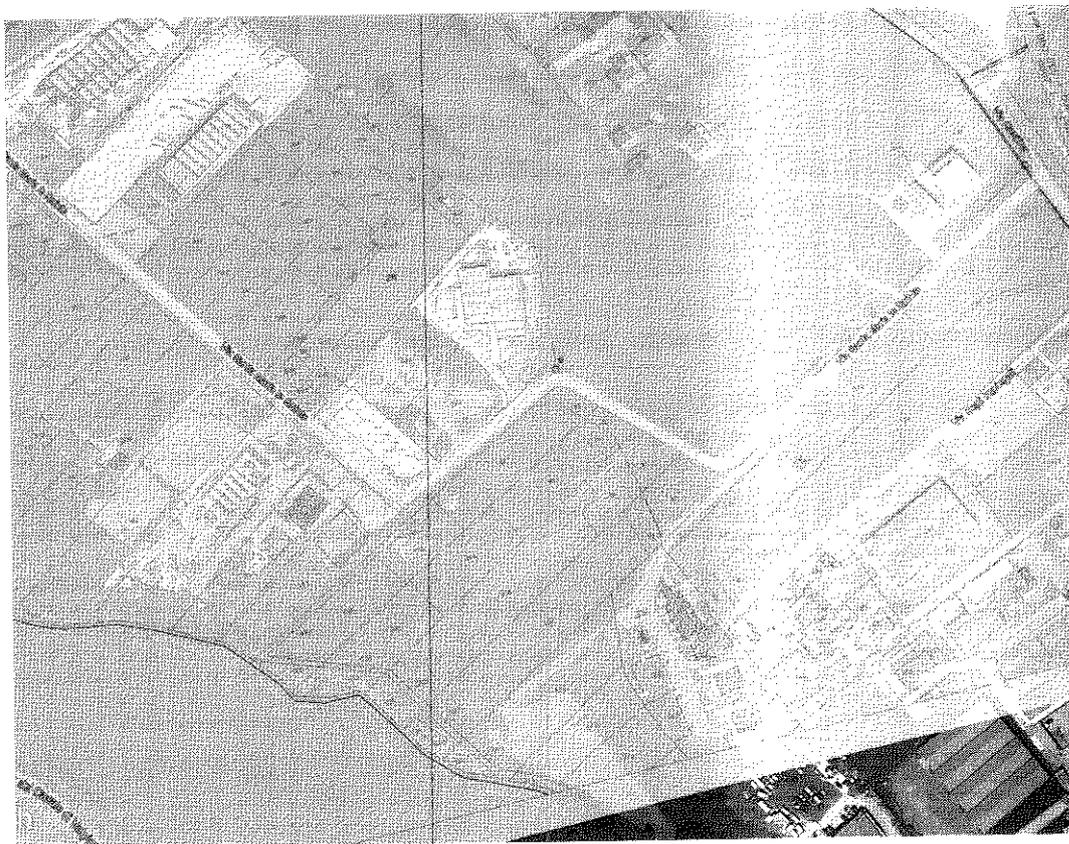
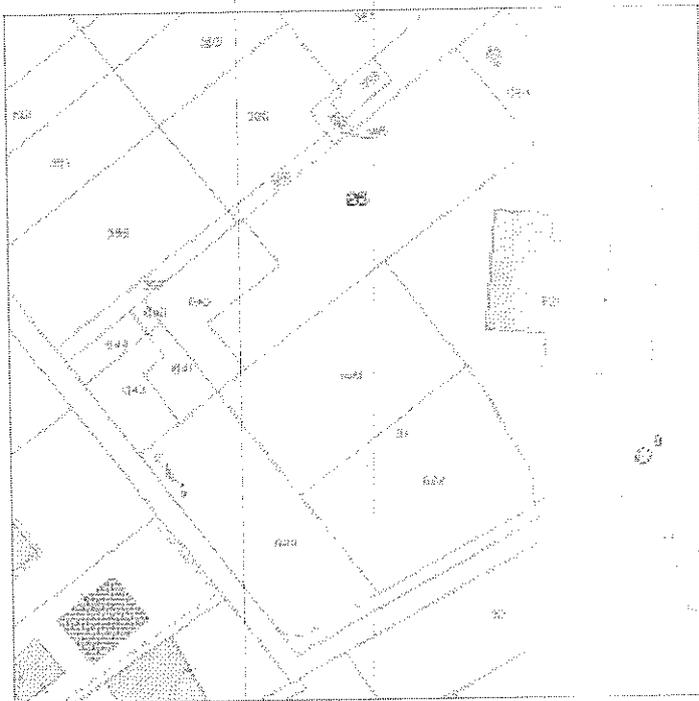
3.1 Individuazione dei beni immobiliari come censiti in Catasto

Nelle Tabelle n.1 e n. 2 che seguono sono riportati i dati identificativi dei beni come risultanti dalle visure catastali.

Tabella 1 – Catasto Terreni

COMUNE CENSUARIO MONTE COMPATRI CATASTO TERRENI							
Dati identificativi		Dati di Classamento					
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie Mq.	Reddito		
					Domenicale	Agrario	
11	26	Vigneto	4	2.900	€ 20,97	€ 14,23	
11	640	Sem. arboreo	4	774	€ 2,40	€ 1,20	

Di seguito è riportato lo schema planimetrico n. 1 della proprietà oggetto di stima, come risultante dalla planimetria catastale estratta dal foglio n. 11. Nell'immagine a seguire si riporta la sovrapposizione del foglio catastale sull'ortofoto.



3.2 Destinazione urbanistica dell'area

Dal Certificato di destinazione urbanistica (CDU) rilasciato dal Comune di Monte Compatri in data 25.01.2022, risulta che le particelle 26 e 640 ricadono in zona D – Industriale e Artigianale – sottozona D/1 di P.R.G..

Tale zona è “sottoposta a Piano Particolareggiato” che si indica approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 9.07.2007 e successiva variante adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 14.02.2012.

La disciplina urbanistica di tale zona è contenuta nell'art. 10 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del P.R.G.

Si riporta nel richiamato CDU che:

Secondo il “P.P. Industriale” approvato con Del. di C.c. n. 11 del 09.07.2007, le particelle in questione sono classificate come segue:

- “isolato n. 6 - Lotto C” - Cubatura possibile nell'intero “Lotto C”: 3.815,00 mc;

Si specifica che il lotto in questione è soggetto a comparto edificatorio obbligatorio.

Inoltre, il CDU riporta ancora che:

Secondo la variante al “P.P. Industriale”, adottata con del. del C.c. n. 3 del 14.02.2012 e denominata “Zona industriale-artigianale Laghetto-Pantano”, le particelle in questione sono classificate come segue:

- Comparto C – lotto 15;

Sull'area insistono i seguenti vincoli di tutela:

VINCOLI DI TUTELA E AREE TIPIZZATE DAL PIANO PAESAGGISTICO

- Le p.lle in questione ricadono all'interno della Zona di protezione degli impianti di captazione dei Colli Albani: Acqua Vergine, Torre Angela, Finocchio, Pantano Borghese, come definita ai sensi della D.G.R. Lazio n. 537 del 02.11.2012, in attuazione della D.G.R. 5817 del 14.12.1999 e pubblicata sul B.U.R.L. n. 67 del 27.11.2012.

Il territorio del Comune di Monte Compatri è inserito nell'elenco dei comuni classificati in Zona sismica 2/sottozona 2 B, per cui vige il regime di cui all'art. 93 del D.P.R. n. 380/2001 c.s.m.i.

Piano Particolareggiato Zona D Industriale - Artigianale Zona Laghetto - Pantano

Le N.T.A. del P.P., stabiliscono, in particolare, che:

- **Art. 13** – Le cubature specifiche per ciascun lotto industriale-artigianale sono calcolate secondo la metodologia descritta nella Relazione Generale e sono fissate nel planivolumetrico, Tav. 12 (scala 1:1000)
- **Art. 14** – L'altezza massima degli edifici è fissata inderogabilmente nel seguente modo: – aree industriali-artigianali h_{max} ml 7,50
- **Art. 16** – All'interno dei lotti industriali-artigianali edificabili si prescrive il rispetto del rapporto di 1/3 tra superficie coperta e superficie aperta.
- **Art. 17** – All'interno dei lotti industriali-artigianali edificabili l'edificazione è subordinata all'esistenza della superficie minima di 2.000 mq.
- **Art. 18** – Alcuni lotti composti da due o più particelle catastali ed alcuni lotti la cui superficie minima risulta inferiore a 2.000 mq. sono stati individuati, ai sensi dell'art. 23 della L. n. 1150/1942, come nucleo di attuazione unitari mediante comparto edificatorio obbligatorio, e soggette a planivolumetrico unitario: pertanto, sono stati perimetrati con opportuno tratteggio nella Tav. 12 (scala 1.1000).

Si riportano di seguito gli estratti degli elaborati del Piano particolareggiato, per gli aspetti d'interesse.

COMUNE DI MONTECOMPATRI													
Località: LAGHETTO - PANTANO										indice medio residuo		piano particolareggiato zona D:	
Isolato n. 6										b 9		scheda n. 8	
CATEGORIA DEL LOTTO	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M
	SUPERFICIE FONDIARIA	CUB. MAX DI P.R.G.	CUBATURA REALIZZATA	RAPPORTO TRA SUP. COP. E SUP. LIB.	INDICE USATO	SUPERF. SATURI	SUPERF. CHE NON SA' USARE	CUBAT. POSSIBILE NEI LOTTI SATURI	CUBATURA POSSIBILE NEI LOTTI EDIFICATI	CUBAT. POSSIBILE NEI LOTTI NON EDIFICATI	RAPP. TRA SUP. COP. E SUP. LIBERA	mq/mq	mq/mq
MO.	INDUSTRI.	INDUSTRI.	MO/MO	MO/MO	MO	EDIFIC.	NON ED.	MO.	MO.	MO.	MO.	MO.	MO.
A	4.650	4.650	-	-	-	-	1.630	-	-	3.512,80	0,10	-	-
B	4.257	4.257	-	-	-	-	1.297	-	-	3.355,32	0,10	-	-
C	5.020	5.020	-	-	-	-	1.920	-	-	3.845,20	0,10	-	-
D	4.335	4.335	-	-	-	-	1.335	-	-	3.254,60	0,10	-	-
E	4.174	4.174	-	-	-	-	1.174	-	-	3.112,24	0,10	-	-
F	4.284	4.284	-	-	-	-	1.284	-	-	3.255,84	0,10	-	-
G	4.192	4.192	-	-	-	-	1.192	-	-	3.185,92	0,10	-	-
H	4.193	4.193	-	-	-	-	1.193	-	-	3.171,68	0,10	-	-
I	4.174	4.174	-	-	-	-	1.174	-	-	3.400,24	0,10	-	-
L	4.435	4.435	-	-	-	-	1.435	-	-	3.370,60	0,10	-	-
M	4.867	4.867	8.100	0,26	1,86	2.867	-	-	5.100	-	-	-	-
N	4.559	4.559	-	-	-	-	1.559	-	-	3.464,84	0,10	-	-
O	4.573	4.573	-	-	-	-	1.573	-	-	3.475,48	0,10	-	-
P	4.375	4.375	-	-	-	-	1.375	-	-	3.325	0,10	-	-

* LA SUPERFICIE FONDIARIA DEL LOTTO C E' DI 4.224 MQ.

Comune di **Montecompati**

PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN'AREA INDUSTRIALE IN LOCALITÀ "LA FRAZIONE DI LAGHETTO PAN TANO E ZONA INDUSTRIALE"

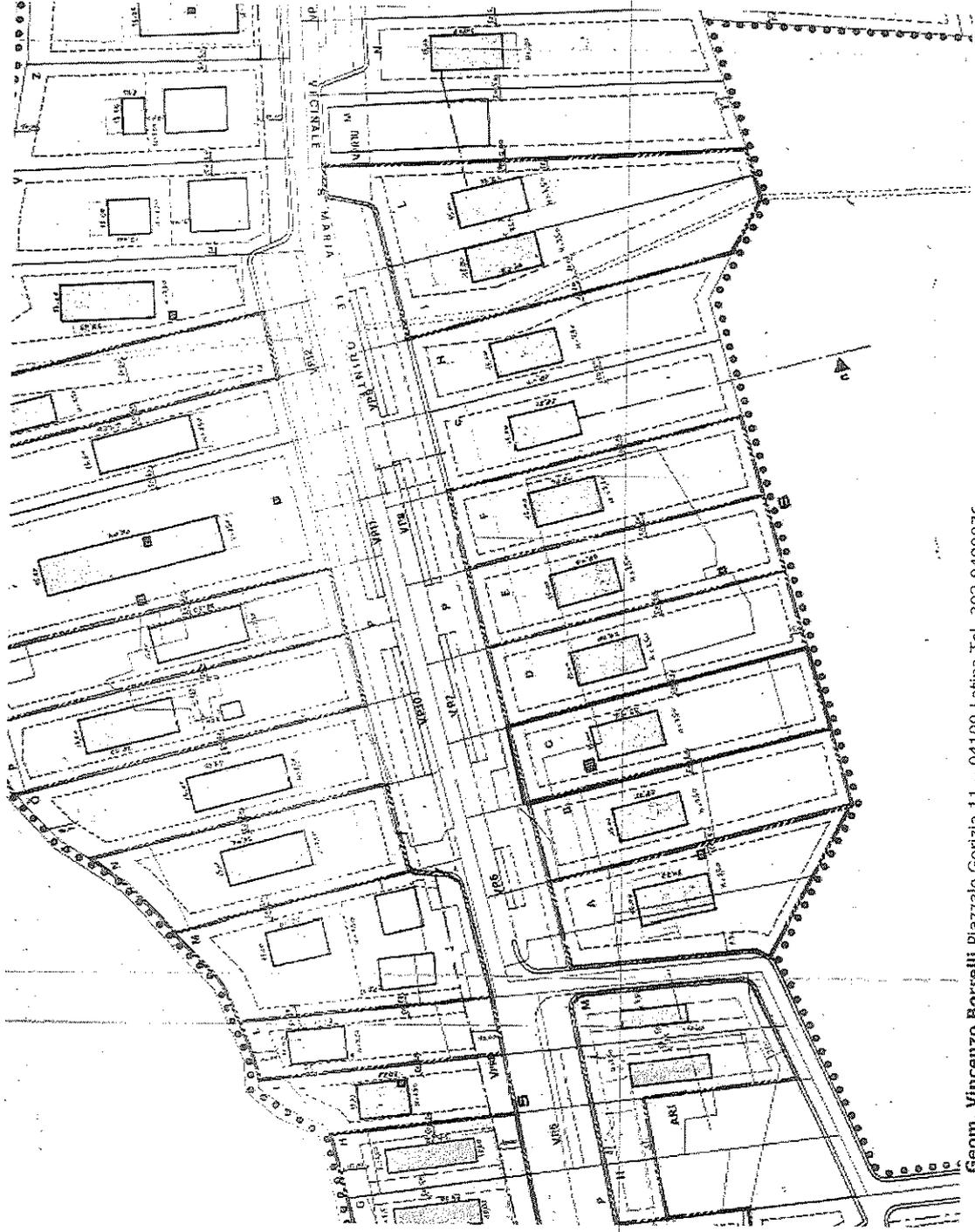
PROGETTO PLANOVOLUMETRICO E PRESCRIZIONI DI INTERVENTO

12

PROGETTISTI: ARCH. COLLIANA, ARCH. GUSCO, ING. NISSORI, ING. ROSSI

Legenda:

- edifici industriali
- edifici previsti
- esistenze edilizie
- ingombro d'altura a verde privato
- sistema di sistema industriale
- filo strada
- edificio da demolire
- edificio da demolire
- proposta planovolumetrica alternativa



Geom. Vincenzo Bortelli Piazzale Gorizia 11 - 04100 Latina Tel. 393 8499876
 Arch. Alessandro Riso Via Monza 9 - 00182 Roma Tel. 335 1560762

Si riporta nel CDU che “il lotto in questione è soggetto a comparto edificatorio obbligatorio”.

La normativa di riferimento è contenuta nell’art. 23 della Legge Urbanistica n. 1150/1942 c.s.m.i., abrogato dall’art. 58 del d.P.R. n. 327 del 2001, limitatamente alle norme riguardanti l’espropriazione.

Tale norma, al comma tre, stabilisce che “a costituire il consorzio basterà il concorso dei proprietari rappresentanti, in base all’imponibile catastale, i tre quarti del valore dell’intero comparto. I consorzi così costituiti conseguiranno la piena disponibilità del comparto mediante la espropriazione delle aree e costruzioni dei proprietari non aderenti. Quando sia decorso inutilmente il termine stabilito nell’atto di notifica il Comune procederà all’espropriazione del comparto”.

Nel caso di specie il comparto è costituito per più di tre quarti dell’intero comparto dalla proprietà della fallita *Iron Tech S.r.l.* che dispone anche di un lotto la cui superficie complessiva supera la superficie minima di 2.000 mq.

Proprietà fallimento IRON TECH S.r.l.

COMUNE CENSUARIO MONTE COMPATRI CATASTO TERRENI						
Dati identificativi		Dati di Classamento				
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie Mq.	Reddito	
					Domenicale	Agrario
11	26	Vigneto	4	2.900	€ 20,97	€ 14,23
11	640	Sem. arboreo	4	774	€ 2,40	€ 1,20
Totale superficie catastale				3.674		

Proprietà residua del comparto edificatorio, attualmente intestata a CELLNEX ITALIA S.P.A. con sede in ROMA

COMUNE CENSUARIO MONTE COMPATRI CATASTO TERRENI						
Dati identificativi		Dati di Classamento				
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie Mq.	Reddito	
					Domenicale	Agrario
11	664	Ente Urbano		550		

Variante al P.P. Industriale, adottata con DCC n. 2 del 14.02.2012

L'adozione della Variante determina l'obbligo di osservanza della normativa preesistente (P.R.G. vigente e Piano Particolareggiato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 11/2007), vigendo la norma *superveniens* (variante adottata con D.C.C. n. 2/2012) solo nel senso che i Permessi di Costruire non possono essere rilasciati in difformità dopo il provvedimento di adozione e per il periodo previsto (tre o cinque anni secondo le ipotesi previste dalla legge¹).

Nel caso di specie sono ampiamente trascorsi i termini stabiliti dall'art. 12, comma 3, ultimo periodo, del d.P.R. n. 380/2001 c.s.m.i.

(¹) D.P.R. n. 380/2001 – art. 12 - Presupposti per il rilascio del permesso di costruire - 1. Il permesso di costruire è rilasciato in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.
2. Il permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.
3. In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire con le previsioni di strumenti urbanistici adottati, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda. **La misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi tre anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico, ovvero cinque anni nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto all'amministrazione competente all'approvazione entro un anno dalla conclusione della fase di pubblicazione.**

4. Stima

Va preliminarmente sottolineato che il valore di mercato è “*il più probabile prezzo di mercato*”, mentre l'effettivo prezzo della compravendita può essere influenzato da fattori non oggettivi e viene quindi a rappresentare semplicemente l'aspettativa finale del venditore o dell'acquirente.

4.1 Criterio di stima

Al fine di determinare il valore venale del bene, si adotta il procedimento di stima sintetico comparativo seguendo la stima sulla base dei prezzi correnti nella zona per altri beni, congruamente rapportati al tipo di costruzione realizzabile sul bene da valutare .

Infatti in campo dottrinale risulta ampiamente noto come il valore di incidenza dell'area da attribuirsi ad una superficie nuda o ad un immobile bisognoso di trasformazione debba svilupparsi considerando il cespite stesso come un immobile che si trova in una condizione “*imperfetta*” rispetto ad un percorso di trasformazione che ne definisca la destinazione finale.

4.2 Procedimento sintetico comparativo

Viene seguito il “*metodo di stima sintetica comparativa*”.

La procedura prevede l'individuazione del valore di mercato dei beni basato sul confronto tra il bene in oggetto ed altri similari oggetto di trattative e di atti di compravendita.

Infatti, il procedimento di stima seguito, è un metodo estimativo che trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile valore venale di un bene attraverso l'esame del mercato nella zona per rilevare i prezzi, in modo da costituire una scala di valori noti che permette di inserire, per comparazione, nel gradino di merito, l'immobile da valutare.

Le indagini effettuate al fine di reperire le informazioni necessarie e i dati da utilizzare per le analisi estimative e comparative hanno riguardato diversi tipi di fonti.

In particolare sono state reperite e prese in considerazione le seguenti fonti:

- ❖ Agenzie Immobiliari – ricerca terreni edificabili (<http://www.immobiliare.it>, mercato-immobiliare.info, ecc.);
- ❖ Interviste e richieste da fonti dirette;
- ❖ Atto di compravendita di bene immobile parte del medesimo comparto edificatorio.

Dalla consultazione della banca dati **dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare** dell'A.E, non sono stati rinvenuti valori sia per terreni che per fabbricati industriali.

Sui valori dei terreni edificabili

Dagli annunci delle Agenzie Immobiliari risultano i seguenti valori richiesti per i terreni industriali, ricadenti nella zona industriale-artigianale.

Superficie Mq	Prezzo €	Costo €/mq i.c.t.	Data annuncio
5.050,00	480.000,00	95,00	24.01.2019
10.000,00	950.000,00	95,00	13.02.2019
5.000,00	400.000,00	80,00	13.06.2020
5.140,00	260.000,00	51,00	16.03.2021
31.000,00	2.550.000,00	82,00	16.12.2021
Valore medio		81,00	

Tali valori risultano sostanzialmente confermati da interviste di persone presenti sui luoghi all'atto del sopralluogo e in particolare anche da richieste a proprietari di aree e agenzie immobiliari.

Sull'atto di compravendita di area contermina

E' stato acquisito inoltre l'atto di compravendita stipulato in data 29.11.2021, rep. n. 90988, a rogito Notaio Dr. [REDACTED], che ha riguardato il "terreno della superficie di mq. 550 (cinquecentocinquanta) destinata ad ospitare un'infrastruttura per reti pubbliche di telecomunicazione di dati", censito in catasto al foglio 11 p.la 664 (già n. 90), confinante con quella oggetto di stima e parte del medesimo comparto edificatorio.

Si evince dall'atto che sul terreno insiste una infrastruttura di telecomunicazione per il quale risulta stipulato un contratto di locazione con un gestore della rete.

Il prezzo di compravendita è stato stabilito in Euro [REDACTED] che corrisponde ad un valore di Euro/mq [REDACTED] (€ [REDACTED],00/mq. 550), che appare particolarmente elevato per le valutazioni di stima che ci occupano.

Nell'atto si riporta, ai fini fiscali, che la parte venditrice ha effettuato "la rivalutazione del terreno in oggetto come stabilito dalla Legge di Bilancio per l'anno 2020 (legge n. 160 del 2019) all'art. 1, commi 693-694 e successivo art. 14 del D.L. 73/2021, e, alla data del 20 Ottobre 2021 a cui è stato attribuito il valore commerciale di Euro [REDACTED] (centoventiduemila virgola zero zero) come risulta dalla perizia giurata di stima redatta dall'Ing. [REDACTED]".

Si evince dalla perizia giurata, ai fin d'interesse, che:

- "Da indagini e ricerche effettuate relative a terreni con la stessa destinazione urbanistica di quello in esame è stato riscontrato un prezzo medio di mercato, riferito al mq., pari ad Euro 90,00.". Tale prezzo viene poi ridotto - attraverso l'applicazione di coefficienti correttivi che tengono conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e per le particolari peculiarità - ad un **valore medio di 81,00 €/mq**;
- "la stima sulla base del criterio della capitalizzazione del reddito", in ragione dell'esistenza di un contratto di locazione per impianto di telecomunicazione di Euro/anno [REDACTED], porta a determinare un valore di Euro [REDACTED]

Valutazioni conclusive

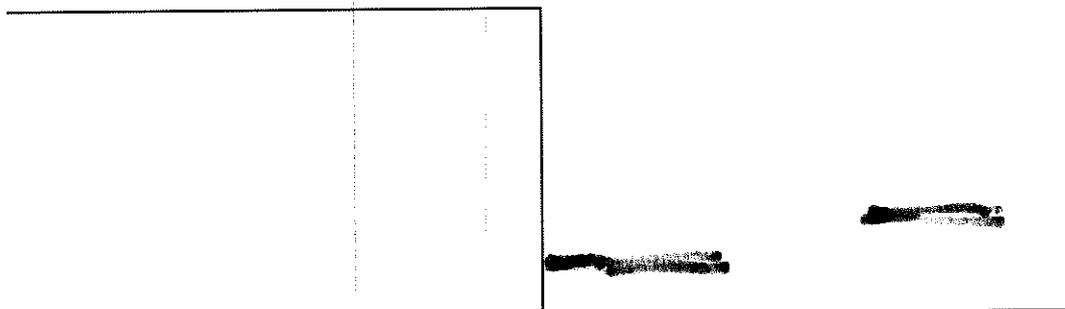
- A. Il prezzo di mercato dei terreni edificabili, con destinazione industriale, di cui è stata rinvenuta la pubblicità della vendita, risulta in media pari ad **Euro/mq 81,00**.

Tale valore unitario è in linea con quelli riscontrati anche da interviste e/o richieste dirette. La tabella dei dati raccolti mostra come nel corso di un anno i prezzi delle aree edificabili siano andati in decrescita.

- B. Il valore medio di stima dell'area edificabile risultante dalla "perizia giurata di stima redatta dall'Ing. [REDACTED]", risulta pari ad **€/mq 81,00**, considerando "un prezzo medio di mercato, riferito al mq., pari ad Euro 90,00".

Analogamente a quanto accade in generale sul territorio nazionale, la domanda d'immobili nel territorio di Monte Compatri è decisamente diminuita a causa della crisi economica generalizzata. Tale circostanza è testimoniata dalla presenza, in zona, di diverse aree edificabili invendute.

Gli accertamenti e [REDACTED] conducono ad un valore unitario al metro quadrato di terreni edificabili con destinazione industria- [REDACTED] di **€/mq 81,00** che si assume a riferimento per le determinazioni oggetto del procedimento di stima.



4.3 Valutazione

Tenuto conto dei dati sopra riportati, operate le valutazioni sul mercato immobiliare, considerate le caratteristiche estrinseche² ed intrinseche³ del bene, l'esistenza di una servitù di passaggio e la loro consistenza rispetto alle previsioni dello strumento urbanistico vigente, si stima equo determinare il più probabile valore del prezzo di mercato dell'area edificabile, con destinazione industriale-artigianale, secondo la formula che segue:

$$V_m = P_u \times K_e \times K_i$$

V_m = valore di mercato dei terreni con destinazione industrial-artigianale al mq

P_u = prezzo unitario rilevato riferito ad aree edificabili consimili, pari ad €/mq 81,00

K_e = coefficiente riferito a fattori estrinseci, che si assume pari a 1,00

K_i = coefficiente riferito a fattori intrinseci, che si assume pari a 0,80 in ragione delle caratteristiche peculiari del lotto, della servitù di passaggio e dello stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo, per effetto della variante alle previsioni originari del Piano Particolareggiato per la realizzazione dell'isola ecologia, oltre alla consistenza del bene rispetto alle previsioni del comparto edificatorio. Tale riduzione tiene anche conto dei costi di demolizione di un rudere che dovrebbe essere presente sul lotto e non è risultato visibile per la folta vegetazione che interessa l'area.

Applicando tale formula, si determina il seguente valore di mercato unitario per il terreno edificabile oggetto di stima:

$$V_m = \text{€/mq } 81,00 \times 1,00 \times 0,80 = \text{€/mq } 65,00 \text{ i.c.t.}$$

I beni immobili di proprietà della fallita **IRON TECH S.r.l.** risultano avere la seguente consistenza catastale:

Foglio	Particella	Superficie Mq.
11	26	2.900
11	640	774
Totale superficie catastale		3.674

(²) Caratteristiche estrinseche: mercato di compravendita della zona, caratteristiche del comprensorio (urbanistico-edilizie ed economiche), ubicazione, servizi e infrastrutture, condizioni climatiche e di salubrità.

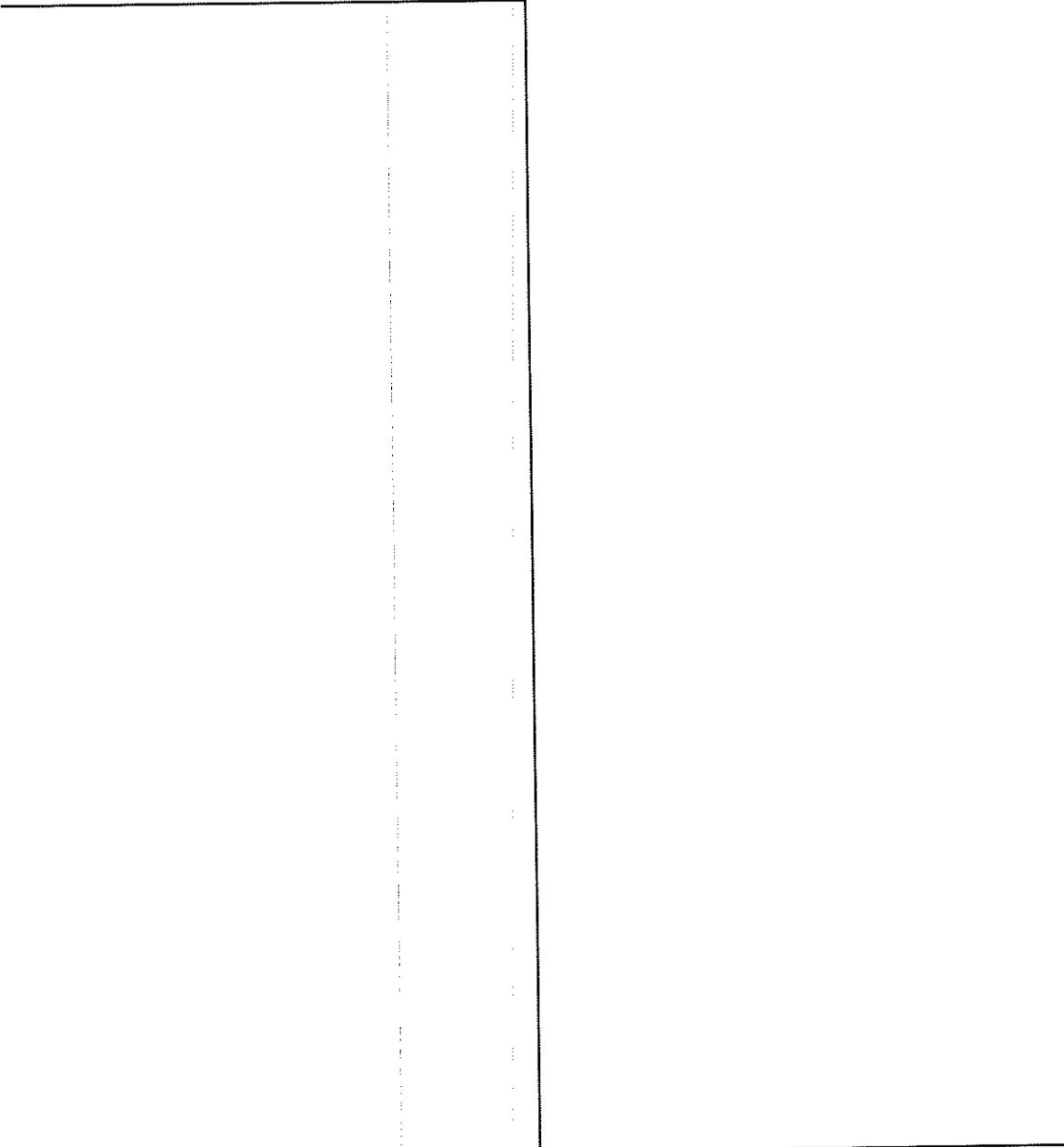
(³) Caratteristiche intrinseche: configurazione plano-altimetrica, geologia del terreno, orientamento, volume e/o superficie edificabile, geometria e consistenza complessiva, regime vincolistico e limitazioni.

A tale area compete, secondo le richiamate previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, giusta Certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 25.01.2022, una volumetria edificabile di mc. 3.318,25 (mc. 3.815,00/mq. 4.224,00* mq 3.674,00 = mc 3.318,25), con destinazione industriale-artigianale.

Il valore venale complessivo del compendio risulta così stimato:

$$\text{mq. } 3.674,00 \times \text{€/mq } 65,00 = \text{€ } 238.810,00$$

(diconsi euro duecentotrentottomilaottocentodieci /00).



5. Conclusioni

“Valutazione tecnica estimativa del terreno censito in Catasto Terreni del Comune di Monte Compatri sito in Località Via santa Maria Le quinte – iscritto al foglio 11, particella 26, classe vigneto, superficie are 29, rendita domenicale 20,97, agrario euro 14,23, nonché di una ulteriore porzione di terreno identificato al foglio 11, particella 640, classe seminativo, are 07, ca 74, rendita domenicale 2,40 ed agrario euro 1.20”.

Con il procedimento estimativo adottato, considerate le peculiarità dell’area edificabile, si ritiene sia congruo stimare il più probabile valore venale attuale dei beni, in complessivi Euro 238.810,00 (dicansi euro duecentotrentottomilaottocentodieci /00).

Latina-Velletri, 01.03.2022

Il PERITO
Geom. Vincenzo Borrelli



ALLEGATI

1. Rilievo fotografico;
2. Estratto del foglio di mappa;
3. Visure catastali;
4. Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Monte Compatri in data 25.01.2022;
5. Estratto annunci Agenzie Immobiliari
6. Atto di compravendita stipulato in data 29.11.2021, rep. n. 90988, a rogito Notaio Dr. Carlo Federico Tuccari