

---

# TRIBUNALE DI LATINA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Scalzi Fabio, nell'Esecuzione Immobiliare 240/2020 del R.G.E.

promossa da

**BANCA DEL PIEMONTE**

*Codice fiscale: 00821100013*

*VIA CERNAIA 7*

*10121 - TORINO (TO)*

**LINK FINANZIARIA S.r.l.**

*Codice fiscale: 08818321005*

*Partita IVA: 14992181009*

*via Ostiense n. 131/L*

*00154 - Roma (RM)*

**CRIO SPV II S.R.L.**

*Codice fiscale: 04544500269*

*31015 - CONEGLIANO (TV)*

contro

**AGRESTE S.R.L.**

*Codice fiscale: 06936391009*

*Partita IVA: 06936391009*

*via Ectra n° 30*

*04100 - LATINA (LT)*

## SOMMARIO

---

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	6
Patti .....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici .....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	8
Stato di occupazione .....	8
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli .....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali .....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta .....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 240/2020 del R.G.E.....	15
<b>Lotto Unico</b> .....	15

## INCARICO

---

All'udienza del 04/12/2020, il sottoscritto Arch. Scalzi Fabio, con studio in Via Don Giuseppe Morosini, 125 - 04100 - Latina (LT), email info@studioscalzi.it, PEC fabio.scalzi@archiworldpec.it, Tel. 0773 691355, Fax 0773 691355, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/12/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Complesso industriale ubicato a Cisterna di Latina (LT) - via Piano Rosso (Coord. Geografiche: 41°29'44"N 12°48'19"E )

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di una grande estensione di terreno per oltre 25 ettari ai confini del Comune di Cisterna di Latina in via Piano Rosso in zona agricola, con la presenza di un sito industriale dismesso da oltre 20 anni nel quale venivano fabbricati prodotti esplosivi.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Il sito si presenta con poche costruzioni ad un piano diffuse sulla proprietà attualmente tutte "avvolte" da una fitta vegetazione che comunque non ha impedito di poter visionare gli immobili all'epoca destinati alla fabbricazione di esplosivi attività dismessa al 31-12-2000.

Le zone costruite sono in una percentuale minima rispetto alla vastità del terreno in quanto occorre una distanza di legge per la produzione di tali "ordigni"

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **AGRESTE S.R.L.** (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: 06936391009  
Partita IVA: 06936391009  
via Ecetra n° 30  
04100 - LATINA (LT)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- AGRESTE S.R.L. (Proprietà 1/1)

## CONFINI

La proprietà confina a nord con il fossato di confine del foglio catastale n. 151, ad est con le particelle catastali nn. 63117,92,280, a sud con la via Piano Rosso, ad ovest con il limite del foglio catastale n. 151 e la particella 20 sempre del foglio 151.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	107610,00 mq	107610,00 mq	1,00	107610,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	142503,00 mq	142503,00 mq	1,00	142503,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>250113,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>250113,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le aree in oggetto, rappresentate nella planimetria allegata alla presente, sono attualmente occupate dagli edifici industriali dell'ex polveriera della società SME per una superficie coperta complessiva di mq.2.600 circa e collocate nella periferia del Comune di Cisterna di Latina a ridosso della S.R. 148 Pontina che collega Roma a Latina ed al sud Pontino.

L'attività di "polveriera" è stata dismessa al 31-12-2000.

L'area, di complessivi mq. 250.113 si trova in parte (mq.154.210) in zona a destinazione industriale (come previsto dalla variante di "mantenimento industriale" approvata con deliberazione di G.R. del Lazio n.38/2003) e in parte (mq.95.903) in zona a destinazione agricola (come previsto dal P.R.G. approvato con deliberazione della G.R. del Lazio n.893/1976).

Si precisa che parte dell'area industriale, per una superficie di circa mq.46.600, è sottoposta a vincolo "area boscata vincolata" (art.38 N.T.A. del P.T.P.R.).

Con deliberazioni del Consiglio Comunale di Cisterna parte della proprietà è stata oggetto di variante urbanistica al P.R.G. da zona industriale ed agricola a zona destinata ad un complesso edilizio per attività produttive e servizi, delibera C.C. n. 16 del 26 marzo 2015.

L'area in oggetto, rappresentata nella planimetria allegata alla presente perizia estimativa, è attualmente occupata dagli edifici industriali dell'ex polveriera della società SME per una superficie coperta complessiva di mq.2.600 circa e collocate nella periferia del Comune di Cisterna di Latina a ridosso della S.R. 148 Pontina che collega Roma a Latina ed al sud Pontino.

L'area, di complessivi mq. 250.113 si trova in parte (mq.154.210) in zona a destinazione industriale (come previsto

dalla variante di "mantenimento industriale" approvata con deliberazione di G.R. del Lazio n.38/2003) e in parte

(mq.95.903) in zona a destinazione agricola (come previsto dal P.R.G. approvato con deliberazione della G.R. del

Lazio n.893/1976).

Si precisa che parte dell'area industriale, per una superficie di circa mq.46.600, è sottoposta a vincolo "area boscata

vincolata" (art.38 N.T.A. del P.T.P.R.).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/02/2002 al 22/07/2021	AGRESTE S.R.L. PROPRIETA' 1/1	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 151, Part. 19, Sub. 9 Categoria D1 Rendita € 32.908,63 Piano T
Dal 22/07/2002 al 22/07/2021	AGRESTE S.R.L.	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 151, Part. 91 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 5 02 70 Reddito dominicale € 690,60 Reddito agrario € 480,30

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categor ia	Classe	Consist enza	Superfi cie catasta le	Rendit a	Piano	Graffat o
	151	19	9		D1				32908,63 €		

Catasto terreni (CT)
----------------------

Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
151	91				Seminativo	1	5 02 70 mq	690,6 €	480,3 €	

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

## **PRECISAZIONI**

L'intera proprietà estesa per mq. 250.113 è suddivisa come segue:

-107.610 mq. soggetti a cambio di destinazione d'uso urbanistica attraverso delibera di C.C. n. 16 del 26 marzo 2015 da industriale a "Trasformazione di insediamento industriale dismesso Soc. SME srl in complesso per attività produttive e servizi in località Piano Rosso con adeguamento della viabilità di accesso in variante al P.R.G.( art.5 DPR 447/98. Approvazione".

Quindi mq. 107.610 hanno una destinazione non più industriale ma a "servizi generali" quindi il valore sarà commisurato alla possibilità di realizzare quanto previsto dal progetto allegato alla deliberazione salvo varianti, comunque contenute nei parametri generali del progetto esaminato in istruttoria.

A seguito dell'approvazione del progetto e quindi del cambio di destinazione d'uso del terreno, non si è dato corso alla richiesta di titoli edilizi relativi.

Il sottoscritto CTU con richiesta del 28-05-2021 prot. 22625 chiedeva al settore competente del Comune di Cisterna di Latina il certificato di destinazione urbanistica dell'intera proprietà.

Dal documento poi emesso in data 10-06-2021 prot. n. 105 CDU, rilasciato ai sensi del DPR 380/01 art. 30, si rileva in sintesi:

- 1) particella 91/parte il terreno è oggetto di precisazioni contenute in atti di gestione del territorio
- 2) particelle n. 19 e n.91/parte sono soggette alla variante di destinazione anzidetta
- 3) parte delle precedenti particelle sono classificate di Piani Territoriali Paesaggistici Regionali PTPR come "sistema del paesaggio agrario" e parte come Sistema del paesaggio insediativo" Paesaggio degli insediamenti urbani, parte della p. 19 è classificata come "sistema del paesaggio naturale -paesaggio naturale" in sostanza si rilevano aree boschive che di fatto impediscono un utilizzo del suolo e per gli usi "agricoli" ne limitano il loro uso.

Evidentemente l'insieme delle prescrizioni individuano i loro corrispettivi valori di mercato che si riferiranno alle seguenti superfici singole:

-terreno produttivo/edificabile come da deliberazione di C.C. di variante al PRG mq. 107.610

-terreno boschivo mq.46.600 "area boscata vincolata" (art.38 N.T.A. del P.T.P.R.).

-terreno agricolo mq. 95.903

Nella valutazione si terrà conto di due sole destinazioni : produttivo ed agricolo il quale essendo interessato per il suo 50% circa da aree boschive sarà conseguentemente valutato detrando una superficie per un uso limitato ai fini agricoli e la rimanente parte per uso agricolo.

Nella valutazione economica del bene si considerano anche le aree che devono essere poi cedute attraverso l'atto convenzionale, al Comune di Cisterna di Latina al fine di garantire gli obblighi del proponente verso l'amministrazione al fine di garantire l'interesse pubblico dell'iniziativa.

Viene allegata alla presente perizia l'atto convenzionale che non è stato mai firmato dalle parti ma è

compreso negli elaborati approvati con alla delibera del C.C. n. 16 del 2015.

E' da considerare inoltre che il comune di Cisterna già con richiesta alla SME srl per l'anno 2016 considera la particella n. 19 "area edificabile" quindi l'importo dell'imposta IMU ad essa collegata su una base imponibile di € 5.913.158,00.

#### PRECISAZIONI SULLE POTENZIALITA' EDIFICATORIE DELL'AREA

La stima quindi si riferirà alle potenzialità di uso dell'intero terreno di proprietà considerando la parte edificabile secondo le indicazioni del progetto approvato e della deliberazione di cambio di destinazione d'uso emanata dal Consiglio Comunale.

Le zone del progetto risultano:

- a) zona destinata all'edificazione privata a servizi della superficie complessiva di mq 151.932 circa sulla quale possibile realizzare una volumetria complessiva di mc 301.567 circa;
- b) zona destinata ai parcheggi pubblici della superficie complessiva di mq 17.207 circa;
- d) zone destinate a verde pubblico della superficie complessiva di mq 23.323 circa;
- e) zona destinata alla viabilità pubblica della superficie complessiva di mq 11.700 circa;
- e) zona destinata all'attività agricola di mq 45.968 circa.

Riguardo la progettazione allegata all'intero procedimento di variante urbanistica si può comunque considerare la presentazione di un diverso progetto in variante ma comunque strettamente legato ai parametri del cambio di destinazione fornito dalla variante urbanistica, variazioni che andranno concordate preventivamente con gli uffici del Comune al fine di evitare di superare i limiti di quanto concesso dalla variante stessa.

Si precisa anche che per il progetto approvato con la variante urbanistica non è stato richiesto il titolo edilizio.

---

### PATTI

---

Non si sono rilevati patti in corso tra la proprietà e terzi sia pubblici che privati considerando anche che il progetto che ha originato la richiesta di variante al PRG non ha avuto corso in merito alla richiesta di titoli edilizi che avrebbe generato atti d'obbligo su i terreni o atti convenzionali tra la proprietà ed enti o terzi privati.

---

### STATO CONSERVATIVO

---

Sul terreno si rilevano, come da allegati, la presenza di alcune costruzioni di modesta entità realizzate in serie e seguendo i canoni per la produzione di esplosivi, le costruzioni sono per intero fatiscenti, pericolanti ed avvolte da una fitta vegetazione, come rilevato nei sopralluoghi, non hanno nessuna possibilità di utilizzo alternativo sia per le loro conformazioni fisiche pensato per un utilizzo molto particolare e comunque per la loro condizione di precarietà statica ed igienica.

I sopralluoghi succedutesi si sono concentrati sulla verifica dei manufatti i quali con alcune difficoltà sono stati tutti verificati con molte accortezze in quanto erano alcuni effettivamente pericolanti ed alcuni presentano una copertura in Eternit contenente amianto, tanto che la loro presenza così come posto, riscontra la necessità del suo smaltimento attraverso le procedure imposte dalle norme vigenti

per tale materiale.

## PARTI COMUNI

---

Non sono presenti parti comuni a terzi privati o enti pubblici, l'intera proprietà è ben definita e non presenta servitù o collegamenti a diritti terzi.

Non risultano nemmeno rapporti formalmente costituiti che possano interessare la proprietà.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

No si rilevano servitù o usi civici o pesi sulla proprietà ad eccezione di quanto a parte descritto nella presente perizia.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Fondazioni in c.a

Esposizione: nord-sud prevalente

Altezza interna utile variabile da 2,20 a 3,50

Str. verticali: cemento armato e/o blocchetti in cls

Solai: laterizio armato e/o soletta in c.a.

Copertura: in piano laterocemento o soletta in c.a.

Manto di copertura: in piano coperta da vegetazione e di difficile individuazione

Pareti esterne ed interne: c.a. o blocchetti in cls

Pavimentazione interna: in cls armato

Infissi esterni ed interni: in ferro-legno completamente fatiscenti

Volte: in piano

Scale: non rilevate

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: non presenti se non in parte in condizioni di inutilizzo e/o manomessi per anni di abbandono

Terreno esclusivo: l'intera proprietà

Posto auto: (Es. posto scoperto su area condominiale, ecc.)

Soffitta, cantina o simili

Dotazioni condominiali

Altro

Per i terreni vedi CDU

Terreno agricolo: vedi visura catastale

Terreno edificabile: produttivo per mq. 107.610 ed agricolo per mq. 142.503

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile è per intero nella disponibilità dell'esecutato, trattasi di industria per la produzione di esplosivi dismessa da oltre 10 anni, gli immobili sono fatiscenti e per quasi tutti risulta pericolo l'accesso e la fittissima vegetazione ne impedisce l'accesso.

Il confine dell'intera proprietà risulta parzialmente recintato con alcuni punti deteriorati e pèer lunghi tratti delimitato da scoline agricole

---

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

---

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **ipoteca volontaria** derivante da apertura di credito  
Iscritto a Casale Monferrato il 14/04/2010  
Reg. gen. 9677 - Reg. part. 2294  
Importo: € 600.000,00  
A favore di BANCA DEL PIEMONTE  
Contro AGRESTE S.R.L.  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 300.000,00  
Rogante: ANTONIO OPPEZZO  
Data: 31/03/2010  
N° repertorio: 68233  
N° raccolta: 13455
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a CASALE MONFERRATO il 26/06/2012  
Reg. gen. 14470 - Reg. part. 1503  
Importo: € 15.000,00  
A favore di BANCA DEL PIEMONTE  
Contro AGRESTE S.R.L.  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 750.000,00  
Rogante: ANTONIO OPPEZZO  
Data: 20/06/2012  
N° repertorio: 70450  
N° raccolta: 14637

### *Trascrizioni*

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a LATINA il 21/10/2020

Reg. gen. 21679 - Reg. part. 14890

A favore di BANCA DEL PIEMONTE

Contro AGRESTE S.R.L.

Formalità a carico dell'acquirente

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Certifica di destinazione urbanistica n. 105 del 10/06/2021:

1) la superficie della particella n. 91/parte è soggetta alle prescrizioni derivanti dall'effetto combinato di:

- applicazione delle norme tecniche del P.R.G., approvato in data 09.03.1976 con Delibera di G.R. n. 893 (Pubblicata sul BUAL n. 15 del 29.05.1976);

- Deliberazione della Giunta Regionale 9 settembre 2015, n. 453, ad oggetto «Comune di Cisterna di Latina

(L T). Variante alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolato re Generale relativa alla integrazione delle

stesse con gli articoli raccolti sotto il titolo "Parte 111: Norme Tecniche di Attuazione di Progetto" e contenuta

all'interno dell'elaborato unico denominato "Eiab. A". Deliberazione di Consiglio Comunale n. 100 del 04.12.2009.

Approvazione con modifiche.» (Pubblicata sul BURL n. 76 del 22.09.2015);

- disposto degli articoli 54, 55, 56, 57, 57 bis, 57 ter, 58 (Titolo IV - Capo II) della Legge Regione Lazio 22.12.1999 n. 38 e successive modifiche ed integrazioni;

2) la superficie delle particelle n. 19 - 91/parte è soggetta alle prescrizioni derivanti da Deliberazione di Consiglio

Comunale 26 marzo 2015, n. 16 ad oggetto « Soc. Agreste S.r.l. - Trasformazione insediamento industriale

dismesso Soc. S.M.E. S.r.l., in un complesso per attività produttive e servizi in località Piano Rosso con adeguamento viabilità di accesso in variante al P.R.G. (art. 5 DPR 447/98). Approvazione. » ,

(Pubblicato sul

B.U.R.L. n. 96 -del 01.12.2015);

3) l'area in oggetto parte è classificata come - SISTEMA DEL PAESAGGIO AGRARIO - Paesaggio Agrario di

Valore (art. 25 delle Norme"), parte è classificata come - SISTEMA DEL PAESAGGIO INSEDIATIVO -

Paesaggio degli insediamenti Urbani (art. 27 delle Norme"), la particella n. 19/parte è classificata come -

SISTEMA DEL PAESAGGIO NATURALE- Paesaggio Naturale (art. 21 delle Norme"), di cui all' "Adozione del

Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), ai sensi degli articoli 21, 22, 23 della Legge Regionale 6 luglio

1998, n.24 (recante Pianificazione Paesistica e tutela dei beni e delle aree sottoposti a vincolo paesistico) ed in

ottemperanza agli articoli 135, 143 e 156 del Decreto legislativo 22 gennaio 2004 n.42 (Codice dei Beni Culturali

e del Paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della Legge 6 luglio 2002, n.137) e successive modificazioni in coerenza con

quanto indicato nell'art. 36 quater, comma 1 quater della Legge regionale 24/1998" (DGR 556 del 25

luglio 2007

come modificata, integrata e rettificata con DGR 1025 del 21 dicembre 2007);

La zona indicata:

- parte è soggetta al vincolo di cui al Nuovo Codice della Strada D.L. n. 285 del 30.04.1992 e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione D.P.R. n. 495 del 16.12.1992;

- particella n. 19/parte è interessata dalla "Ricognizione delle aree tutelate per legge, art.134 co.1 lett. B e art. 142

co. 1 O.Lvo 42/04", in quanto ricade in "g) aree boscate, art. 10 L.R. 24/98", di cui alla "Tavola B, Beni Paesaggistici", citata in premessa;

---

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

non è stato possibile rintracciare i dati di assenso in quanto al momento non disponibili nell'archivio cartaceo risalenti a oltre trent'anni addietro. Comunque è da tener presente che gli immobili si riferiscono ad una attività di "polveriera" la cui complessa autorizzazione all'attività è venuta meno oltre venti anni fa, per tanto gli immobili così come descritti e rappresentati dalle foto risultano per intero inutilizzabili e non vengono per tanto valutati ai fini della presente stima. Quindi per la stima si farà esclusivamente riferimento alle reali ed attuali condizioni per l'utilizzo del suolo. Come descritto nel capitolo dedicato.

---

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non sono stati rilevati oneri condominiali in quanto la proprietà non ha vincoli condominiali o verso terzi.

---

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Complesso industriale ubicato a Cisterna di Latina (LT) - via Piano Rosso  
Trattasi di una grande estensione di terreno per oltre 25 ettari ai confini del Comune di Cisterna di Latina in via Piano Rosso in zona agricola, con la presenza di un sito industriale dismesso da oltre 20 anni nel quale venivano fabbricati prodotti esplosivi.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 151, Part. 19, Sub. 9, Categoria D1 al catasto Terreni - Fg.

151, Part. 91, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 6.191.072,10

Nel capitolo "PRECISAZIONI" vengono descritti i parametri di valutazione per la presente stima riguardo le caratteristiche delle potenzialità edificatorie e di utilizzo agricolo del terreno secondo confronti con aree di simile caratteristiche.

IL metodo di stima scelto per questa stima immobiliare è il "metodo di confronto" in quanto lo stesso risulta rispetto ad altri, come il "metodo di capitalizzazione" maggiormente attinente alla presente situazione.

Il metodo del confronto di mercato è un procedimento di stima del valore di un immobile attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili compravenduti di recente e di prezzo noto. Questo metodo si fonda sull'assunto elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili di confronto. L'applicazione del metodo prevede una serie di aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche (superfici principale e secondarie, livello piano, stato di manutenzione, impianti tecnologici, affacci, luminosità esposizione, ecc) degli immobili di confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Questo metodo si può applicare a tutti i tipi di immobili quando si dispone di almeno una transazione di confronto rilevata (di recente) nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare - Naturalmente maggiore è il numero delle transazioni rilevate e migliori sono le condizioni di svolgimento della stima. Come si evince, il metodo del confronto di mercato si basa sulla sola rilevazione di dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili). Il metodo del confronto di mercato è il procedimento di stima immobiliare più noto e diffuso al mondo e quello applicato dal Codice delle Valutazioni Immobiliari in Italia e dagli International Valuation Standards.

Il bene in caso di aggiudicazione lo stesso aggiudicatario deve necessariamente sostenere alcuni costi relativi alla sola fruibilità del bene stesso.

I costi si riferiscono allo smaltimento delle coperture in Eternit contenente amianto, ovviamente nn ad altra attività di ripristino, demolizioni, trasporti e conferimenti a discarica.

Quanto sopra spetterà unicamente all'aggiudicatario che valuterà in sede i offerta le reali condizioni dei luoghi e degli immobili come peraltro dettagliatamente descritti nella presente perizia con il corredo dei relativi allegati grafici e fotografici.

#### VALUTAZIONE SUDDIVISA

La particolarità della presente stima ricade nel fatto che essendo l'intera proprietà interessata da un unico procedimento urbanistico di cambio di destinazione d'uso del terreno (mq. 250.113) si deve suddividere non in lotti di vendita ma in aree con diverso valore per poi mediare l'intero valore ad €/mq. come impostato nella tabella grafica del portale:

quindi si riportano di seguito le singole valutazioni per:

-terreno produttivo/edificabile 107.610 mq. x 45€/mq = € 4.842.450,00

-terreno agricolo boscato ( vedi vincoli PTPR )46.600 x mq.20€/mq = € 93.200,00

-terreno agricolo 95.903mq. x € mq 25€/mq = € 239.757,00

totale € 5.175.407,00

Si prosegue la valutazione in base alle possibilità effettive volumetriche delprogetto approvato le stesse sono 48.000mq che per un'altezza virtuale di ml. 3,00 sommano a mc edificabili 144.135,00

Il valore a mc. edificabile comprenderà quindi l'intera proprietà che da ricerche di mercato recenti potrebbe essere il più vicino all'operatore interessato ad investire su un progetto analogo una cifra corrispondente a 50€/mc edificabile, si sottolinea il valore è esteso all'intera proprietà.

Quindi:  $144.135,00 \text{ mc} \times 50 \text{ €/mc} = 7.206.750,00$

Sommando e mediando le due valutazioni si ottiene:  $\text{€ } 5.175.407,00 + 7.206.750,00 / 2 = \text{€ } 6.191.078,00$  (seimilioniconovantunozerosezzantotto/00)

Tale valore distribuito sull'intera superficie porta ad una quotazione a mq. della proprietà pari a:  $\text{€ } 6.191.078,00 / \text{mq.} 250.113,00 = \text{€/mq } 24,7531$  (€/mq ventiquattro/7531)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Complesso industriale Cisterna di Latina (LT) - via Piano Rosso	250113,00 mq	24,75 €/mq	€ 6.191.072,10	100,00%	€ 6.191.072,10
				Valore di stima:	€ 6.191.072,10

In data 23/07/2021 è stata trasmessa alle parti una bozza della perizia, non avendo ricevuto alla data odierna osservazioni si procede al deposito della presente perizia.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Latina, li 07/09/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Scalzi Fabio

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Complesso industriale ubicato a Cisterna di Latina (LT) - via Piano Rosso  
Trattasi di una grande estensione di terreno per oltre 25 ettari ai confini del Comune di Cisterna di Latina in via Piano Rosso in zona agricola, con la presenza di un sito industriale dismesso da oltre 20 anni nel quale venivano fabbricati prodotti esplosivi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 151, Part. 19, Sub. 9, Categoria D1 al catasto Terreni - Fg. 151, Part. 91, Qualità Seminativo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Certificata di destinazione urbanistica n. 105 del 10/06/2021: 1) la superficie della particella n. 91/parte è soggetta alle prescrizioni derivanti dall'effetto combinato di: - applicazione delle norme tecniche del P.R.G., approvato in data 09.03.1976 con Delibera di G.R. n. 893 (Pubblicata sul BUAL n. 15 del 29.05.1976); - Deliberazione della Giunta Regionale 9 settembre 2015, n. 453, ad oggetto «Comune di Cisterna di Latina (L T). Variante alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolato re Generale relativa alla integrazione delle stesse con gli articoli raccolti sotto il titolo "Parte 111: Norme Tecniche di Attuazione di Progetto" e contenuta all'interno dell'elaborato unico denominato "Eiab. A". Deliberazione di Consiglio Comunale n. 100 del 04.12.2009. Approvazione con modifiche.» (Pubblicata sul BURL n. 76 del 22.09.2015); - disposto degli articoli 54, 55, 56, 57, 57 bis, 57 ter, 58 (Titolo IV - Capo II) della Legge Regione Lazio 22.12.1999 n. 38 e successive modifiche ed integrazioni; 2) la superficie delle particelle n. 19 - 91/parte è soggetta alle prescrizioni derivanti da Deliberazione di Consiglio Comunale 26 marzo 2015, n. 16 ad oggetto « Soc. Agreste S.r.l. - Trasformazione insediamento industriale dismesso Soc. S.M.E. S.r.l., in un complesso per attività produttive e servizi in località Piano Rosso con adeguamento viabilità di accesso in variante al P.R.G. (art. 5 DPR 447/98). Approvazione. » , (Pubblicato sul B.U.R.L. n. 96 -del 01.12.2015); 3) l'area in oggetto parte è classificata come - SISTEMA DEL PAESAGGIO AGRARIO - Paesaggio Agrario di Valore (art. 25 delle Norme"), parte è classificata come - SISTEMA DEL PAESAGGIO INSEDIATIVO - Paesaggio degli insediamenti Urbani (art. 27 delle Norme"), la particella n. 19/parte è classificata come - SISTEMA DEL PAESAGGIO NATURALE- Paesaggio Naturale (art. 21 delle Norme"), di cui all' "Adozione del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), ai sensi degli articoli 21, 22, 23 della Legge Regionale 6 luglio 1998, n.24 (recante Pianificazione Paesistica e tutela dei beni e delle aree sottoposti a vincolo paesistico) ed in ottemperanza agli articoli 135, 143 e 156 del Decreto legislativo 22 gennaio 2004 n.42 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della Legge 6 luglio 2002, n.137) e successive modificazioni in coerenza con quanto indicato nell'art. 36 quater, comma 1 quater della Legge regionale 24/1998" (DGR 556 del 25 luglio 2007 come modificata, integrata e rettificata con DGR 1025 del 21 dicembre 2007); La zona indicata: - parte è soggetta al vincolo di cui al Nuovo Codice della Strada D.L. n. 285 del 30.04.1992 e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione D.P.R. n. 495 del 16.12.1992; - particella n. 19/parte è interessata dalla "Ricognizione delle aree tutelate per legge, art.134 co.1 lett. B e art. 142 co. 1 O.Lv. 42/04", in quanto ricade in "g) aree boscate, art. 10 L.R. 24/98", di cui alla "Tavola B, Beni Paesaggistici", citata in premessa;

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 240/2020 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Complesso industriale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Cisterna di Latina (LT) - via Piano Rosso		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Complesso industriale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 151, Part. 19, Sub. 9, Categoria D1 Identificato al catasto Terreni - Fg. 151, Part. 91, Qualità Seminativo	<b>Superficie</b>	250113,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Sul terreno si rilevano, come da allegati, la presenza di alcune costruzioni di modesta entità realizzate in serie e seguendo i canoni per la produzione di esplosivi, le costruzioni sono per intero fatiscenti, pericolanti ed avvolte da una fitta vegetazione, come rilevato nei sopralluoghi, non hanno nessuna possibilità di utilizzo alternativo sia per le loro conformazioni fisiche pensato per un utilizzo molto particolare e comunque per la loro condizione di precarietà statica ed igienica. I sopralluoghi succedutesi si sono concentrati sulla verifica dei manufatti i quali con alcune difficoltà sono stati tutti verificati con molte accortezze in quanto erano alcuni effettivamente pericolanti ed alcuni presentano una copertura in Eternit contenente amianto, tanto che la loro presenza così come posto, riscontra la necessità del suo smaltimento attraverso la procedura imposte dalle norme vigenti per tale materiale.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di una grande estensione di terreno per oltre 25 ettari ai confini del Comune di Cisterna di Latina in via Piano Rosso in zona agricola, con la presenza di un sito industriale dismesso da oltre 20 anni nel quale venivano fabbricati prodotti esplosivi.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è per intero nella disponibilità dell'esecutato, trattasi di industria per la produzione di esplosivi dismessa da oltre 10 anni, gli immobili sono fatiscenti e per quasi tutti risulta pericolo l'accesso e la fittissima vegetazione ne impedisce l'accesso. Il confine dell'intera proprietà risulta parzialmente recintato con alcuni punti deteriorati e per lunghi tratti delimitato da scoline agricole		