

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

Sezione Fallimentare

Fallimento n. 25/2012 – [REDACTED]

G.D.: Dott. [REDACTED]

Curatore: Dott. [REDACTED]

Ill.mo Giudice Delegato,

con ordinanza del 6.6.2013 comunicatami dal curatore fallimentare, Dott. [REDACTED] veniva disposta dalla S.V. Ill.ma la nomina della sottoscritta ad esperto per la valutazione dei beni immobili acquisiti dalla procedura fallimentare citata in epigrafe.

Come risulta dall'istanza presentata dal Curatore Fallimentare, il fallimento ha acquisito il seguente immobile:

1. Un fabbricato industriale sito in Pomezia (RM) in Via Campobello civ. 34/36 che si sviluppa su tre livelli di piano con annessa corte esclusiva per complessivi 19.000 m².

Pertanto la sottoscritta, presi i contatti con il Curatore del fallimento, recatasi presso l'immobile oggetto di valutazione ed esperite le indagini necessarie all'individuazione del bene, presso l'ufficio tecnico del Comune di Pomezia, settore urbanistica, espone gli elementi essenziali degli accertamenti eseguiti, nella seguente relazione tecnica.

Descrizione del bene immobile

Il bene immobile acquisito dal fallimento è un complesso industriale sito in Pomezia (RM) in Via Campobello civ. 34/36. L'immobile è costituito da 6 corpi di fabbrica realizzati in aderenza tra loro (foto da n. 1 a n. 18):

- un corpo centrale principale destinato a capannone industriale (A);

- un corpo di fabbrica secondario denominato B, posto sul lato sud del capannone A, che si sviluppa su tre livelli ed è interamente adibito ad uffici;
- un corpo di fabbrica denominato C che si sviluppa su due piani, posto sul lato ovest dello stabilimento A, destinato a magazzino al piano terra e ad uffici al piano primo;
- un corpo di fabbrica denominato D posto sul lato est del capannone A;
- un corpo di fabbrica denominato E destinato a magazzino, posto sul lato ovest del capannone A, (tettoia condotta in locazione dalla ██████████);
- un corpo di fabbrica denominato F destinato a magazzino, posto sul lato est del capannone A.

Il corpo di fabbrica principale è stato realizzato con struttura portante in cemento armato, copertura in tegoli prefabbricati e tamponature in blocchi di calcestruzzo (all. n. 0 - allegati schemi sintetici).

Confini e dati catastali del bene immobile

L'immobile confina con la Via Campobello sul lato Est, con distacchi su altre proprietà private sui fronti Sud ed Ovest (foglio 11 part. 1167, 2373 e 2120), con altra porzione dello stesso stabilimento di proprietà ██████████ sul fronte Nord (foglio 11 part. 1257 sub 502) (all. n. 1).

Il bene immobile oggetto di stima sito nel Comune di Pomezia in Via Campobello civ. 34/36 è censito presso il N.C.E.U. al foglio 11 particella 1257 subalterni 2 e 501 rispettivamente in categoria A/4 (abitazione) e D/1 (fabbr. industriale), giuste variazioni catastali, per costituzione, frazionamento e trasferimento di diritti di ampliamento di seguito indicate:

- per lo stabilimento industriale foglio 11 part. 1257 sub 501 variazioni nn. 92304 del 21.10.1985 e A00236 del 02.02.98 (all. n. 2, n. 3, n. 4 e n. 5);

- per la ex abitazione del custode n. 81339 del 30.12.1978 (all. n. 2, n. 3, n. 6 e n. 7);

La cabina elettrica a servizio dell'intero complesso immobiliare di Via Campobello, 34/36 risulta denunciata presso l'NCEU in data 30.12.1978 (all. n. 8).

Dati di consistenza del bene immobile

L'immobile, suddiviso per singoli corpi di fabbrica come precedentemente individuati sviluppa le seguenti consistenze¹:

- Il corpo di fabbrica denominato A si sviluppa su un unico piano per una superficie attualmente adibita a magazzino/produzione di circa 4.190 mq e per una superficie ad uffici di circa 85 mq ($h_{\text{sottotrave}} 7,10$ ml).
- Il corpo di fabbrica denominato B si sviluppa su tre piani in elevazione ed è adibito interamente ad uffici, sebbene lo stesso comprenda al piano 1° una unità immobiliare con destinazione a civile abitazione (ex casa del guardiano). Il piano seminterrato sviluppa una superficie di circa 630 mq, il piano terreno ha una consistenza di circa 605 mq; il piano primo ha invece una consistenza di circa 165 mq coperti;
- Il corpo di fabbrica denomina C si sviluppa su due livelli: un piano seminterrato di circa 475 mq adibito a magazzino ed un piano terra della superficie di circa 530 mq adibito ad uffici, almeno nella porzione ispezionata.
- Il corpo di fabbrica denomina D, adibito ad uffici (ex uffici del personale), sviluppa una superficie di circa 75,00 mq;
- Il corpo di fabbrica denomina E è costituito da una tettoia metallica parzialmente tamponata che copre una superficie di circa 140 mq.

¹ Le superfici si intendono al lordo delle murature interne ed al netto di quelle di tamponatura

- Il corpo di fabbrica denomina F ad unico piano, adibito a magazzino sviluppa una superficie coperta di circa 200,00 mq;

Al complesso immobiliare è annessa un'area² esterna destinata al transito ed alla sosta dei mezzi, nonché a campi sportivi (campo di calcetto – foto n. 14), della superficie complessiva di circa 19.000,00.

L'immobile nel suo complesso versa in condizioni di manutenzione discrete ed ha caratteristiche di finitura tipiche degli stabilimenti industriali nelle porzioni destinate alla produzione ed al magazzino (Struttura in cemento armato con copertura in elementi prefabbricati, serramenti in ferro). Si segnala presenza di partizioni interne allo stato grezzo (foto n. 19);

Gli ambienti destinati ad uffici hanno invece caratteristiche di finitura di tipo civile con pavimentazione in gres, pareti dei servizi rivestite in maioliche, serramenti in ferro, soffitti in parte intonacati ed in parte controsoffittati, pareti interne intonacate e tinteggiate.

Giova far presente che la tettoia posta sul fronte Ovest (corpo di fabbrica E), versa in cattivo stato di manutenzione e presenta numerosi punti di discontinuità della copertura con bandoni metallici fortemente aggrediti dalla ruggine.

Si segnala ancora che, nella porzione del corpo di fabbrica A attualmente condotta in locazione dalla ██████████ sono presenti alcune macchie di umidità da infiltrazione di acqua in corrispondenza della parete est e dei tegoli di copertura dotati di lucernari.

Posizione urbanistica del bene immobile

L'immobile acquisito dal fallimento fa parte di un complesso industriale originariamente edificato con licenza 416/IND rilasciata il 7.11.1972. Detta

² Dato risultante dal titolo di proprietà

licenza non disponibile presso il Comune di Pomezia, poiché non rinvenuto il relativo fascicolo della pratica edilizia, è attestata dal certificato di conformità della costruzione al progetto di licenza edilizia rilasciato alla [REDACTED] dal dirigente dell'ufficio tecnico comunale il 27 giugno del 1984 (all n. 9).

Successivamente, il 12.3.1982 veniva depositata, con prot. n. 8332 (all. n. 10 – frontespizio elaborato grafico richiesta di concessione edilizia), una richiesta di concessione edilizia per la costruzione di una tettoia sul fronte Ovest del fabbricato (corpo C); tale concessione edilizia è stata, quindi, rilasciata il 25.5.1982 (all. n. 11 – Concessione edilizia n. 610/1982).

In data 22.6.1984, il Comune di Pomezia rilasciava l'autorizzazione n. 749 per l'esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria, nonché la realizzazione di n. 2 pensiline, rispettivamente sul fronte Est (D ed F) e sul fronte Ovest³; Il fascicolo relativo a tale autorizzazione non è stato rinvenuto nell'archivio del Comune di Pomezia e, pertanto, la sottoscritta non ne ha potuto avere evidenza, se non dalla indicazione degli estremi dell'autorizzazione nei successivi progetti presentati dalla proprietà ed autorizzati dall'Ente locale.

In data 26.9.1984 con autorizzazione n. 797 (all. n. 12) il Comune di Pomezia consentiva l'esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria dell'immobile, nonché la realizzazione di una pensilina sul fronte Nord del fabbricato (corpo E). L'area coperta dalla detta pensilina corrisponde all'area esterna oggi in condotta in locazione dalla [REDACTED] (già [REDACTED]), di cui si dirà in seguito .

A seguito di opere eseguite in difformità da quanto previsto dalle predette licenze, in data 28.2.1995 veniva presentata presso il Comune di Pomezia la domanda di concessione edilizia in sanatoria n. 9966⁴, successivamente integrata

³ La pensilina riportata sugli elaborati grafici di progetto a ridosso del corpo B non risulterebbe ad oggi esistente

⁴ Riferimento rilevato sull'allegato n. 13

in data 20.5.2003 con deposito di documenti al prot. n. 21902 (all. n. 13). Alla suddetta domanda ha fatto seguito la concessione n. 96 del 20.5.2003 in cui veniva sanata la posizione di volumi realizzati in ampliamento per una superficie utile complessiva di circa 1.090,00 mq. Tale ampliamento corrisponde all'attuale sub. 502 di proprietà della [REDACTED] (già [REDACTED]).

A seguito di altre opere eseguite in difformità da quanto previsto dalle predette licenze, veniva presentata presso il Comune di Pomezia una domanda di concessione edilizia in sanatoria n. 16213 in data 30.3.1995, successivamente integrata in data 20.5.2003 con prot. n. 21903 (all. n. 14). Alla suddetta domanda ha fatto seguito la concessione n. 97 del 25.7.2003 (all. n. 15) in cui veniva sanata la posizione di volumi realizzati in ampliamento, in sostituzione delle precedenti pensiline/tettoie, per una superficie utile complessiva di circa 1.450,00 mq.

La sottoscritta non ha, invece, rinvenuto alcun documento comprovante l'avvenuto rilascio o richiesta da parte della proprietà di concessione edilizia per il frazionamento dell'originario stabilimento in due unità immobiliari, quella acquisita dal fallimento (sub 501) e quella trasferita alla [REDACTED] con atto a rogito del notaio [REDACTED] rep. 49208 del 26.6.1998 (all. n. 16).

Infine, il 12.8.2003 al prot. 35702 veniva presentata al Comune di Pomezia una Super DIA per la realizzazione di tramezzature interne, pareti tagliafuoco e realizzazione di impianto ascensore, senza aumento di volumetria dell'immobile con successiva integrazione di documenti al prot. 58069 del 19.11.2003 (all. n. 17 e n. 18).

Nel corso dei sopralluoghi è stato accertato che rispetto a quanto risultante dall'ultimo progetto rinvenuto presso il Comune di Pomezia (conc. n. 97/2003) sono stati eseguiti interventi di modificazione edilizia dell'immobile acquisito dal fallimento, per i quali non risulta alcun titolo autorizzativo. In particolare, oltre

alle varie modifiche di distribuzione interna degli spazi e del frazionamento di cui si è già detto, si segnala che al piano seminterrato del corpo denominato B è stato realizzato un volume in ampliamento di circa 18,50 m², all'interno del quale sono stati collocati i servizi igienici con conseguente modificazione delle sovrastrutture del piazzale annesso allo stabilimento.

Provenienza del bene immobile

Il bene immobile è pervenuto alla Soc. fallita [REDACTED] con atto a rogito del Notaio [REDACTED] repertorio 14253 raccolta 4295 del 12.12.2003 (all. n. 19) dalla [REDACTED].

Il fabbricato venne edificato dalla citata [REDACTED], per successivi interventi eseguiti nel corso degli anni, su terreno dalla stessa acquisito con atto di acquisto a rogito del notaio [REDACTED] rep. 1060/646 del 15.6.1972 rettificato con successivo atto del Notaio [REDACTED] rep. 1395/699 del 6.10.1972 (all. n. 20 e n. 21)

Posizione dell'immobile rispetto al fisco

L'immobile di proprietà della [REDACTED] è attualmente suddiviso nelle tre porzioni di seguito indicate.

- porzione di immobile di circa m² 3.705,00, più un'area esterna per complessivi m² 11.900,00 in uso alla soc. fallita, con accesso dalla via Campobello civ. 36; Tale porzione comprende l'ex appartamento del portiere (sub 2) e parte dello stabilimento industriale (sub 501)
- Porzione dello stabilimento industriale (sub 501) di circa m² 2.310,00, destinato a produzione ed uffici, con annessa area esterna per complessivi m² 4.600,00 circa avente accesso dalla Via Campobello civ. 36. Tale porzione dell'immobile è data in locazione alla [REDACTED], in forza del contratto del 23.12.2010 (all n. 22);

- Porzione dello stabilimento industriale (sub 501) per complessivi m² 1.080,00, destinato alla produzione, con annessa area esterna di circa m² 2.500,00 avente accesso dalla Via Campobello civ. 34. Tale porzione dell'immobile è dato in locazione alla [REDACTED] (già [REDACTED]) giusto contratto in data 29.7.2002 (all. n. 23).

Valutazione del bene immobile

Avendo individuato, descritto e definito le caratteristiche e la consistenza del bene acquisito dal fallimento ed effettuate attente indagini di mercato, la sottoscritta passerà qui di seguito alla sua valutazione utilizzando il criterio di stima a superficie commerciale, in relazione a beni analoghi per destinazione, configurazione ed ubicazione. Le indagini di mercato effettuate hanno evidenziato che il valore di un complesso immobiliare analogo a quello in esame oscilla tra circa 800 €/mq e 1.000 €/mq. Tali valori massimo e minimo sono confortati dalle valutazioni fornite dalle quotazioni della banca dati dell'agenzia del territorio che per una zona periferica del Comune di Pomezia fornisce un valore compreso tra 750 €/mq e 1.100 €/mq. Mediando i valori suddetti si perviene ad un prezzo di circa €/mq 900,00 riferibile a beni in normale stato di manutenzione.

Nel caso di specie tuttavia la sottoscritta ha ritenuto di dover applicare al prezzo unitario sopra determinato un coefficiente riduttivo di differenziazione edilizia pari a 0,85 che tenga conto delle vetuste condizioni del bene immobile, che seppure oggetto negli anni di diversi interventi di ampliamento è, nel suo corpo centrale, ormai risalente ad oltre 40 anni ed in alcune porzioni necessita di interventi di manutenzione sicuramente onerosi, come quello di revisione della copertura in tegoli prefabbricati, revisione delle tamponature e delle scale in ferro esterne.

Per la valutazione della tettoia (corpo E), posta sul fronte ovest del fabbricato, giuste le sue scadenti condizioni di manutenzione è stato assunto un coefficiente di differenziazione edilizia dai a 0,20.

Infine, considerato che alcune delle porzioni dello stabilimento industriali sono locate con regolari contratti di affitto, sono stati utilizzati alcuni coefficienti di riduzione del prezzo unitario sopra determinato, e precisamente: 0,75 per la porzione di stabilimento locata alla [REDACTED] con contratto in scadenza nel 2017 e di 0,90 per la porzione di stabilimento locato alla [REDACTED] con contratto in scadenza alla fine del 2014.

Tutto ciò premesso si stima:

<i>porzione dell'immobile in uso alla</i> [REDACTED]	
$m^2 3.705,00 \times \text{€}/m^2 900,00 \times 0,85 =$	€ 2.834.325,00
<i>porzione dell'immobile locata alla</i> [REDACTED]	
$m^2 2.310,00 \times \text{€}/m^2 900,00 \times 0,85 \times 0,75 =$	€ 1.325.362,00
<i>porzione dell'immobile locato alla</i> [REDACTED]	
$m^2 940,00 \times \text{€}/m^2 900,00 \times 0,85 \times 0,90 =$	€ 647.190,00
$m^2 140,00 \times \text{€}/m^2 900,00 \times 0,85 \times 0,20 \times 0,90 =$	€ <u>19.278,00</u>
Totale	€ 4.819.155,00

Il valore sopra stimato, arrotondabile a **€ 4.819.155,00** si assume quale più probabile valore di stima del bene immobile in parola.

A.6 – SCHEDE SINTETICA DESCRIZIONE LOTTO

Fabbricato ad uso industriale sito nel Comune di Pomezia con n. 3 accessi indipendenti da Via Campobello 34-36.

Consistenza: complessivi 7095,00 mq coperti con superficie destinata a stabilimento industriale per circa 4.865,00 mq, ad uffici per circa 1.950 mq, ad abitazione per circa 140 mq e a tettoia per circa 140 mq

Dati catastali: N.C.E.U. al foglio 11 particella 1257 subalterni 2 e 501 rispettivamente in categoria A/4 e D/7.

Confini: Via Campobello, proprietà [REDACTED], distacchi su altre proprietà.

[REDACTED]

Ritenendo di avere compiutamente assolto l'onorifico incarico affidatole, la sottoscritta dichiara conclusa la presente relazione tecnica con allegati.

Roma, marzo 2014

Dr. Ing. Carla Cappiello

Allegati:

- n. 1: stralcio mappa catastale
- n. 2: elenco fabbricato
- n. 3: inserimento in mappa
- n. 4: Visura catastale sub 501;
- n. 5: variazione prot. 92304;
- n. 6: Visura catastale sub. 2;
- n. 7: scheda catastale costituzione sub 2;
- n. 8: scheda catastale cabina elettrica;
- n. 9: cert. Conc. Edilizia
- n. 10: richiesta concessione;
- n. 11: concessione edilizia n. 610;
- n. 12: autorizzazione edilizia n. 797;
- n. 13: elaborato ampliamento pensilina;
- n. 14: elaborato concessione 97;
- n. 15: concessione edilizia 97;

- n. 16: visura catastale sub 502;
- n. 17: super DIA 12/8/2003;
- n. 18: integrazione DIA;
- n. 19: compravendita [REDACTED]
- n. 20: compravendita terreno 1972;
- n. 21: rettifica compravendita terreno;
- n. 22: contratto di locazione [REDACTED]
- n. 23: contratto di locazione [REDACTED]
- n. 24: elaborato fotografico